

PROVINCIE B R A B A N T

GEMEENTE S I N T - P I E T E R S - L E E U W

B I J Z O N D E R P L A N V A N A A N L E G N R . 4
S T E E N W E G O P G R O O T B I J G A A R D E N

(RUISBROEK)

KB 16.06.1959

KB 15.04.1977

KB 12.05.1981

HERZIENING

Bestemmingsplan : gedeeltelijk

Voorschriften : geheel

3 2284/12A
19. V. 1995



GEMEENTE
SINT-PIETERS-LEEUV



DA
planning
pvba

STUDIEBUREAU VOOR
RUIMTELIJKE PLANNING
EN VORMGEVING
kasteelstraat 22
1800 St. Pieters-Leeuw. 02.377 51 34

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK I - ALGEMEENHEDEN

Artikel. 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.01. De herziening van het Bijzonder Plan van aanleg nr.4, "Steenweg op Groot Bijgaarden" te Sint-Pieters-leeuw, deelgemeente Ruisbroek is samengesteld uit
 - "Bestemmingsplan"
 - "Planvoorschriften"
- 1.02. Onderhavige planvoorschriften vervangen alle vorige planvoorschriften betreffende het B.P.A. nr.4 "STEENWEG OP GROOT-BIJGAARDEN" DEELGEMEENTE RUISBROEK.
- 1.03. In de land- en tuinbouwzone van het BPA met KB van 12.05.1981, welke nu een bestemming krijgt als woongebied, kan de exploitatie in tuinbouw doorgaan. De produkten (boomkwekerij) kunnen als plantenkollekties in een bedrijfstoegankelijk (tuin-) parkassortiment worden voorgesteld.

Niet-permanente lichte parkkonstrukties zoals parkmeubilair, muurtjes, pergola's of vijvers, zijn toegelaten. Permanente konstrukties en gebouwen zijn verboden, tenzij toegangspoorten en ommuringen, waarvan de realisatie, middels het voorleggen van een gezamenlijk ontwerp dient goedgekeurd door de gemeentelijke bevoegde diensten.

Ommuringen van maximaal 1,80 m hoog en in streekmaterialen uitgevoerd (hout en baksteen in rood-bruine tot donkerbruine kleurschakeringen en donkerkleurige staalhekken) zijn toegelaten. De muren kunnen witgeschilderd worden. Levende hagen in streekeigen (minimum 80%) beplantingen zijn toegelaten. Deze ommuringen mogen op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen geplaatst, slechts gerealiseerd worden mits akkoord met de eigenaars van aanpalende woonpercelen.

- 1.04. De voorschriften betreffende de verschillende bestemmingen van dit plan hebben voorrang op de bepalingen van het Algemeen Plan van Aanleg en op de gemeentelijke bouwverordeningen.

De bepalingen van dit plan zullen echter nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit bijzondere reglementeringen.

De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan. 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. In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gekwoteerde grafische gegevens voorrang.

- 1.05. Behoud van beplantingen en vellen van bomen ;
zonder voorafgaandelijke schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning
van het Schepenecollege is het verboden :
a. groene zones zoals hoven, tuinen , parken, hagen, houtwallen e.d.
te doen verdwijnen of te verkleinen.
b. hoogstammige bomen om te hakken, alleenstaande, in rij of in
groep, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen.
Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen (bomen
en planten) door b.v. inkervingen, bevestiging van afsluitingen,
ontschorsen, verschroeien e.d.

1.06. Publiciteit of mededelingen.

Reklame of mededelingen van welke aard ook moeten uitsluitend in
de wettelijke streektaal gebeuren.

Het aanbrengen van een plaat die het beroep aanduidt en geen 0,40 m²
overtreft is steeds toegelaten aan de gevel of aan de tuinafsluiting.

In alle andere gevallen moet het aanbrengen van reclame het voorwerp
uitmaken van een voorafgaandelijke vergunning vanwege het Schepen-
college.

In woonzones en in zones voor gemengde activiteit wonen/ambacht
mag het aanbrengen van reclame enkel gebeuren voor handelsgebouwen.

1.07. Kavelbreedte.

- De kavelbreedte bedraagt,
- voor driegevelwoningen minimum 10 m,
- voor aaneengesloten woningen in gesloten bebouwing min. 6 m,
- voor aaneengesloten woningen in halfopen bebouwing min. 7 m,
- voor alleenstaande woningen min. 18 m perceelsbreedte.

HOOFDSTUK II - VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE OPENBARE WEGEN

Artikel. 2 - OPENBARE WEGEN VOOR DOORGAAND VERKEER

- 2.01. Deze zone is bestemd voor wegen voor mechanisch verkeer, voetpaden, nutsleidingen, groenaanleg en straatmeubilair.
- 2.02. 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.
- 2.03. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.
- 2.04. Toelating tot bouwen zal slechts worden verleend op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatig 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 worden overeenkomstig de eisen die hieraan door het gemeentebestuur gesteld worden.

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonstraat- en woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen ...

- 2.05. Het gebruik van verkeersborden moet beantwoorden aan de eisen van het Algemeen Politiereglement voor het wegverkeer.

Artikel. 3 - OPENBARE WEGEN VOOR WOONSTRATEN, EVENTUEEL WOONERF.

- 3.01. Deze zones zijn bestemd voor wegen voor mechanisch verkeer, ondergeschikt aan voetgangersverkeer, in woongebieden. Deze zones bezitten geen hoofdverkeersfuncties.
Wel dienen groenaanleg, straatmeubilair en andere middelen voor de inrichting van deze zones ervoor te zorgen dat naast de lokale ontsluiting tevens verblijf en recreatie binnen woonkarakter kunnen plaatsvinden.
- 3.02. 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.
- 3.03. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.
- 3.04. Toelating tot bouwen zal slechts worden verleend op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatig 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 worden overeenkomstig de eisen die hieraan door het gemeentebestuur gesteld worden.
- Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonstraat- en woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen...
- 3.05. Het gebruik van verkeersborden moet beantwoorden aan de eisen van het Algemeen Politiereglement voor het wegverkeer.
- 3.06. In woonstraten wordt de verkeerssnelheid herleid tot max. 30 km/h. met de middelen die de hedendaagse straatinrichting verschaft.
- 3.07. Eventueel kunnen deze wegen ingericht worden als woonerf.

Artikel. 4 - WATERWEGEN

Zone bestemd voor behoud of aanleg van het kanaal en infrastructuur.
De uiterste grens voor eventuele uitbreiding van het kanaal is op het plan ten titel van inlichting aangeduid.

In deze zone is het oprichten van welkdanig gebouw verboden.

HOOFDSTUK III - VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD

Artikel. 5 - GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

5.01. Alle hoofdgebouwen moeten op ten minste drie meter afstand van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen verwijderd blijven, behoudens in de gevallen waar groepswoningen of waar het bouwen van twee of meer woningen in aaneengesloten verband voorzien of toegelaten zijn. In dit laatste geval geldt deze afstand van drie meter voor al de vrijstaande buitenmuren van deze gebouwen.

5.02. Alle zichtbare en/of vrijstaande gevels moeten als één architecturaal geheel afgewerkt worden en bekleed met behoorlijke gevelmaterialen die esthetisch gelijkwaardig zijn aan deze van de voorgevel.

5.03. Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen voor de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Daarom zullen de gevels, met uitzondering van de gebouwen opgericht in de zone voor ambachten, hoofdzakelijk bestaan uit lokale baksteen met een kleur tussen oker, bruin en rood.

Zichtbare beton in natuurlijke kleur wordt toegelaten voor zover dit materiaal niet de 30% van de geveloppervlakte overschrijdt. Wordt uitzonderlijk toegelaten en dit om reden van homogeniteit en esthetische aard of integratie in het bestaande straatbeeld, het afwerken van gevelvlakken met sierbepleistering of met schilderwerken in witte kleur.

5.04. Met uitzondering van de zone voor ambachten moeten de daken minstens twee schuine vlakken hebben, waarvan de helling ligt tussen 25 graden en 45 graden, type zadeldak, tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonneënergie op te vangen en voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag.

De hellende daken worden afgedekt met zwarte, rode of donkerbruine kunst- of natuurdakpannen en/of leien.

5.05. Koppelwoningen hebben éénzelfde gabariet en architecturaal vertoon. Een eenheid van materialen en kleuren is vereist voor beide constructies.

5.06. Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen dan moeten aard, kleur der gevelmaterialen en van de dakbedekking, alsmede gevelhoogte en dakhellingen in overeenstemming zijn met deze van bestaande gebouwen; bij betwisting is de esthetische aanpassing de maatgevende norm.

5.07. Dakvensters, dakkapellen.

De uit het dakvlak vooruit- en inspringende vensters dienen minstens 1m achteruit aangebracht te worden t.o.v. het vertikale gevelvlak enerzijds en t.o.v. de zijdelingse muren anderzijds.

Ze mogen de hoogte van 1 m 40 niet overschrijden en hun totale breedte dient beperkt te worden tot 2/3e van de gevelbreedte.

5.08. Afsluitingen.

Tussen de eigendommen uitsluitend met paaltjes en metaaldraad met een maximum hoogte van 1,20 m, 1,80 m in de zones voor gemengde activiteit wonen/ambacht, en die eventueel aan de grondlijn verbonden zijn door een betonplaat van ten hoogste veertig centimeter (40 cm) ; de hele afsluiting moet beplant worden met een levende groene haag, maximum hoogte 1,80 m.

Betonpalen dikker dan 10 cm, betonblokken en allerlei houten, rieten, metaal-afsluitingen zijn verboden.

Afsluitingsmuren van eigendommen en erven mogen enkel gebouwd worden aansluitend aan het gebouw in het verlengde van de mandelige muur, over een afstand van drie meter en een maximale hoogte van 2,00 m. Deze worden uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw.

Artikel. 6 - ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN IN GESLOTEN BEBOUWING

6.01. Bestemming.

Zone bestemd voor eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. Zijn eveneens toegelaten, winkelhuizen, horeca, verzorgende- of ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, alleen in gelijkvloers. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de architectuur van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de overige.

6.02. Inplanting der gebouwen.

De bouwdiepte bedraagt 17 m maximum voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen tenzij anders aangeduid op plan.

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m. Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 meter diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 17 m, behoudens een andere aanduiding op het plan (zone voor aanhorige gebouwen en bijgebouwen). De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken met plat dak.

Bij de uitbouw van terrassen op deze aanbouwen mogen lichtdoorlatende afsluitingspanelen worden voorzien. Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 5 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoecken.

6.03. Hoogte der gebouwen.

Bij de grafische aanduiding 1 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 5,5 m tot 6,5 m kroonlijsthoogte en max. 11 m nokhoogte. Zodoende kunnen max. 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Een derde bouwlaag in het dak is slechts toegelaten voor zover het maximum van twee woonlagen niet wordt overschreden.

De gelijkvloers kan als een onbewoonbaar niveau worden ingericht (indeling in garage, ontvangsthall, bureel e.d.)

Het dakniveau kan als aanvullende woonruimte worden gebruikt (slaapkamer, sanitair e.d.), maar niet als een volledige woongelegenheid (appartement, studio e.d.) worden ingericht.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m, gemeten vanaf straatpeil. Wanneer het tuinnivo hoger ligt dan het straatpeil wordt er gemeten vanaf het peil van de tuin.

Zonder grafische aanduiding in cirkel bedraagt de hoogte van de bebouwing dezelfde als deze voor open bebouwing.

6.04. Overige bepalingen

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens 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 minimum afstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

Artikel. 7 - ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN IN HALFOPEN BEBOUWING

7.01. Bestemming.

Zone bestemd voor eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. Zijn eveneens toegelaten, winkelhuizen, horeca, verzorgende- of ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, alleen in gelijkvloers. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de architectuur van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de overige.

Maximum 5 woningen per aaneengesloten gebouwengroep zijn toegelaten.

7.02. Inplanting der gebouwen

De bouwdiepte bedraagt 17 m maximum voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen tenzij anders aangeduid op plan.

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 meter diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 17 m, behoudens een andere aanduiding op het plan (zone voor aanhorige gebouwen en bijgebouwen). De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken met plat dak. Bij de uitbouw van terrassen op deze aanbouwen mogen lichtdoorlatende afsluitingspanelen worden voorzien.

Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 5 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

7.03. Hoogte der gebouwen.

Minimum : 5,50 m

Maximum : 6,50 m

Een lagere kroonlijsthoogte kan toegelaten worden mits akkoord van alle eigenaars van het bouwblok. De kroonlijsthoogte en de dakvorm dienen in ieder geval uniform te zijn voor het ganse bouwblok.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m, gemeten vanaf straatpeil. Wanneer het tuinnivo hoger ligt dan het straatpeil wordt er gemeten vanaf het peil van de tuin.

7.04. Overige bepalingen.

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens 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 minimum afstand van 3 m tot de perceelsscheiding.

De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

Artikel. 8. - ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN IN OPEN BEBOUWING

8.01. Bestemming.

Deze zone is bestemd voor eengezingswoningen, alleenstaand of per twee gekoppeld. Nevenactiviteiten zoals winkels, vrije beroepen, koffiehuisen e.d., die dienstig zijn voor de buurt, kunnen toegelaten worden, enkel in gelijkvloers. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter van de wijk.

Bij koppelwoningen wordt de architectuur van het gebouw bepaald door de eerst gebouwde woning.

8.02. Inplanting der gebouwen.

De bouwdiepte bedraagt 17 m maximum, tenzij grafisch anders aangeduid op plan.

De achteruitbouwzone of voortuinstrook kan vermeerderd worden met maximum 3 m. De aldus ontstane bouwvrije strook dient eveneens te beantwoorden aan de bepalingen voor voortuinstroken.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt min. 8 m.
De afstand tot de zijperceelsgrenzen bedraagt minimum 3 m.

8.03. Hoogte der gebouwen.

Bij alleenstaande woningen bedraagt de hoogte max. 4,5 m kroonlijsthoogte.

Bij koppelwoningen met een perceelsbreedte kleiner dan 12 m bedraagt de kroonlijsthoogte min. 5,5 m en max. 6,5 m. Bij percelen breder dan 12 m bedraagt de kroonlijsthoogte min. 2,5 en max. 4,5 m.

8.04. Overige bepalingen.

Achterliggende percelen zijn verboden.

Artikel 9 - ZONE VOOR LANDELIJKE BEBOUWING

9.01. Bestemming.

Uitsluitend bestemd voor alleenstaande of twee aan twee gegroepeerde woningen, behoudens indien wegens de toestand van de bestaande terreinverkaveling of van bestaande gebouwen, in zoverre deze verkavelingen of gebouwen reeds bestonden op de dag van de nederlegging van het bij Koninklijk Besluit goedgekeurd onderhavig Plan van Aanleg, de aaneenbouwing van méér dan twee woningen vereist is om een harmonische schikking der bebouwing te bekomen.
Winkelhuizen, koffiehuisen, verzorgende of ambachtelijke bedrijven zijn niet toegelaten.

9.02. Inplanting.

Binnen de aangeduide bouwzone.
Afstand tot de erfscheiding minimum vier meter t.o.v. de perceelsgrenzen.

9.03. Bouwdiepte.

Maximum vijftien meter tussen de voorgevel en de achtergevel (hoofdgebouw + bijgebouwen).

9.04. Bouwhoogte.

Gemeten van straatpeil tot bovenkant kroonlijst minimum 3 m 00 en maximum 6 m 50.
De twee aan twee te bouwen huizen moeten juist dezelfde gevelhoogte hebben en tevens dezelfde dakvorm, dakhoogte en met voorgevels in elkaars verlengde. De hoogte en dakvorm van elke bouwblok wordt voorzien in de eerste goedgekeurde bouwaanvraag voor een huis van dit bouwblok.

9.05. Overige bepalingen.

De onbebouwde oppervlakten zijn bestemd om ingericht te worden als tuinen.

Artikel. 10 - ZONE VOOR AANHORIGE GEBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

10.01. Bestemming.

Zelfde bestemming als hoofdgebouw.

Het oprichten van een bijgebouw zonder dat een hoofdgebouw bestaat wordt niet toegelaten.

10.02. Plaatsing van de gebouwen.

Overeenkomstig de aanduidingen op het plan ; met dien verstande dat de zijgevels die niet op de perceelsgrenzen worden geplaatst slechts mogen worden opgericht op minimum 3 m afstand van de perceelsgrens.

10.03. Bouwhoogte.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,50 m, gemeten vanaf het straatpeil. Wanneer het tuinnivo hoger ligt dan het straatpeil wordt er gemeten vanaf het peil van de tuin.

Artikel 11 - ZONE VOOR GEMENGDE WOON- EN BEDRIJFSGEBOUWEN.

11.01. Bestemming :

Deze zone is bestemd voor woningen en bedrijven waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt, voor zover evenwel dat deze vestigingen in hun werking en met de aard van hun activiteit verenigbaar zijn met het wonen.

Zijn toegelaten : ambachtelijke bedrijven, winkelbedrijven en/of kantoorgebouwen.

11.02. Inplanting :

- a. De inplanting van gebouwen mag enkel geschieden in de voorziene bouwzone en binnen de uiterste bouwlijnen.
- b. Minimaal 20 % van de perceelsoppervlakte moet met een streekeigen beplanting van struiken en bomen voorzien worden.
Een beplantingsplan met verplichting te beplanten binnen een termijn van 1 jaar na de aanvang der bouwwerken moet bij de aanvraag tot bouwvergunning gevoegd worden.
- c. Parkeergelegenheid voor personeel, bezoekers en/of vrachtwagens overdekt of indien in open lucht, naast of achter het gebouw, moet worden afgeschermd door een groenscherm, zodat de voertuigen vanuit privee-tuinen en woningen niet zichtbaar zijn.

Artikel 11.B. - ZONE VOOR GEMENGDE AKTIVITEIT WONEN/AMBACHT.

11.01. Bestemming.

Zone bestemd voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten die geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken.

Woningen, nodig voor de uitbating van deze zones zijn toegelaten, volgens de bepalingen in zone voor open bebouwing.

De bouw met platte daken is toegelaten, hellende daken bedragen hoogstens 45 graden.

11.02. Inplanting.

De inplanting van de gebouwen geschiedt op minimum 6 m van de rooi-lijn en bedraagt minstens de hoogte van het gebouw. De inrichting van deze strook geschiedt volgens de bepalingen in zone voor voortuin. Afstand tot de overige kavelgrenzen : minimum 5 meter waarbinnen minstens 2 m buffergroen dient aangebracht met inheemse beplanting. Langs de perceelsgrenzen wordt zodoende 2 m groen voorzien waarachter parkeerplaatsen kunnen aangebracht worden.

11.03. Hoogte der gebouwen.

De hoogte van bedrijfsgebouwen, gemeten boven straatpeil bedraagt maximum 9 m, schouwen en masten inbegrepen. De maximum hoogte tot de kroonlijst bedraagt 6 m.

11.04. Materialen.

De bouwmaterialen dienen duurzaam te zijn en laten alle kleurschakeringen toe tussen gebroken wit en okergeel, baksteenrood, bruin en zwart.

Glasoppervlakten mogen de helft van de geveloppervlakte niet overschrijden, en niet lichtweerspiegeland zijn, tenzij het tuinbouwbedrijven betreft.

11.05. Overige bepalingen.

De voortuinstroken bij deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen. Minstens 50% van het oppervlak van deze zones berekend per bedrijf dient te worden beplant. Tenminste één hoogstammige boom (175 cm stam onder de kruin) dient voorzien te worden per 50 m² voortuinstrook.

Artikel 12 - ZONE VOOR AMBACHTELIJKE GEBOUWEN

12.01. Bestemming.

Bestemd voor de aanleg van een ambachtelijke zone, met gebouwen voor ambachtelijke bedrijven, kantoorgebouwen en alle inrichtingen die er noodzakelijk bijhoren.

Alle inrichtingen dienen te beantwoorden aan de wetten en besluiten die in dit verband van toepassing zijn.

12.02. Inplanting.

De gebouwen moeten worden ingeplant binnen de op het plan aangegeven zone en op een afstand tot de perceelgrenzen gelijk aan minstens de hoogte van de aangrenzende gevel, met een minimum van 5 m 00.

Van deze 5 m zijn minimum 2 m voorzien als groenzone, te beplanten met streekeigen heesters en hoogstammige bomen.

12.03. Bebouwde oppervlakte.

De bebouwingscoëfficiënt zal minimum 30% en maximum 60% van de perceelsoppervlakte bedragen.

Geen uitbreiding van terreinen kan toegestaan worden indien niet 50% van de perceelsoppervlakte bebouwd is. De maximum vloeroppervlakte bedraagt 2 maal de perceelsoppervlakte.

12.04. Parkeerplaatsen.

Vóór de gebouwen zijn enkel parkeeruimten voor de bezoekers toegelaten. Parkeergelegenheid voor personeel en vrachtwagens : overdekt, of indien in open lucht, naast of achter het gebouw, afgeschermd met een esthetische afscherming zodat de voertuigen van op de openbare weg niet zichtbaar zijn, wordt eveneens toegelaten. De volledige stallingscapaciteit moet binnen de grenzen van het perceel gerealiseerd worden.

12.05. Groenbeplanting.

Op de niet verharde delen der kavels moet minimum 25% van de totale oppervlakte met een streekeigen beplanting van struiken en hoogstammige bomen worden aangelegd en als dusdanig worden onderhouden.

12.06. Bouwhoogte.

De bouwhoogte inbegrepen schouwen, masten e.d. zal 9 meter niet overschrijden.

12.07. Welstand.

De gebouwen zullen opgetrokken worden in duurzame materialen. Als kleuren worden toegelaten : alle schakeringen tussen oker, roodbruin en bruin tot zwart. Indien de glasoppervlakte meer dan de helft bedraagt zal geen glas gebruikt worden dat langs de buitenzijde weerspiegelt.

Artikel 13 - ZONE VOOR KOMPLEMENTAIRE GEBOUWEN

13.01. Bestemming.

Voor gebouwen die hetzij de huisbewaarders- of directiewoning uitmaken hetzij voor kantoorgebouwen, dienst- of publiciteitsgebouwen, enz... voor zover deze noodzakelijk zijn voor de uitbating van de hoofdbestemming "nijverheid".

De oppervlakten die in deze zone niet worden aangewend voor bebouwing mogen worden bestemd voor parkeerruimte, of moeten worden beplant.

13.02. Inplanting.

De gebouwen moeten worden ingeplant binnen de op het plan aangegeven zone en op een afstand tot de perceelgrenzen gelijk aan minstens de hoogte van de aangrenzende gevel, met een minimum van 6,00 m.

13.03. Bebouwde oppervlakte.

De bebouwingscoëfficiënt zal minimum 30% en maximum 60% van de perceelsoppervlakte bedragen.

Geen uitbreiding van terreinen kan toegestaan worden indien niet 50% van de perceelsoppervlakte bebouwd is. De maximum vloeroppervlakte bedraagt 2 maal de perceelsoppervlakte.

13.04. Parkeerplaatsen.

Vóór de gebouwen zijn enkel parkeerruimten voor de bezoekers toegelaten.

Parkeergelegenheid voor personeel en vrachtwagens : overdekt, of indien in open lucht, naast of achter het gebouw, afgeschermd met een esthetische afscherming zodat de voertuigen van op de openbare weg niet zichtbaar zijn, wordt eveneens toegelaten.

De volledige stallingscapaciteit moet binnen de grenzen van het perceel gerealiseerd worden.

13.05. Groenbeplanting.

Op de niet verharde delen der kavels moet minimum 25% van de totale oppervlakte met een streekeigen beplanting van struiken en hoogstammige bomen worden aangelegd en als dusdanig worden onderhouden.

13.06. Bouwhoogte.

De bouwhoogte inbegrepen schouwen, masten e.d. zal 9 meter niet overschrijden.

13.07. Welstand.

De gebouwen zullen opgetrokken worden in duurzame materialen. Als kleuren worden toegelaten : alle schakeringen tussen oker, roodbruin en bruin tot zwart. Indien de glasoppervlakte meer dan de helft bedraagt zal geen glas gebruikt worden dat langs de buitenzijde weerspiegelt.

HOOFDSTUK IV - VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

Artikel 14 - BUFFERZONE

14.01. Plantgebod.

Voor terreinen die geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van een bestemmingszone voor boomaanplantingen wordt een plantgebod ingesteld bij iedere bestemmingsverandering t.o.v. de bestaande toestand of bij een bouwaanvraag.

Tijdens het eerstvolgend beplantingsseizoen volgend op de datum van aanvang der werken, moeten de nieuwe beplantingen worden uitgevoerd.

14.02. Bestemming.

Deze zone dient het voorwerp uit te maken van een voorafgaande gedetailleerde studie.

Deze zone dient derwijze te worden aangelegd dat er afwisseling ontstaat tussen laagstammige beplantingen en hoogstammige groenschermen. Ze is hoofdzakelijk bestemd als zichtafscherming. Minstens over tweederde van de oppervlakte dient een ondoordringbaar groenscherm van minstens 4 m hoogte en volledig beplant met streekeigen bladhoudende en bladverliezende gewassen te worden aangelegd.

Maximum 2 m brede voetpaden in onverharde materialen kunnen aangebracht worden.

Artikel 15 - ZONE VOOR LAND- EN TUINBOUW

15.01. Bestemming.

Deze gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin en mogen enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Indien de bedrijfszetel van het land- of tuinbouwbedrijf gevestigd wordt binnen deze zone, en na gunstig advies van het Ministerie van Landbouw, kan per bedrijf 1 woongelegenheid bij het bedrijf voorzien worden.

15.02. Inplanting gebouwen.

Inplanting van de bedrijfsgebouwen op minimum 6 m van de rooilijn en bedraagt minstens de hoogte van het gebouw.

15.03. Hoogte van de gebouwen.

De hoogte van de bedrijfsgebouwen, gemeten boven het algemeen grondpeil bedraagt maximum 12 m. Maximum hoogte tot de kroonlijst : 6,5 m

15.04. Materialen.

De bouwmaterialen dienen duurzaam te zijn, en moeten in algemene regel voldoen aan de voorschriften van 'gemeenschappelijke bepalingen voor gebouwen'.

Glasoppervlakten mogen de helft van de geveloppervlakte niet overschrijden, en niet weerspiegeland zijn, tenzij het tuinbouwbedrijven betreft.

Artikel 16 - ZONE VOOR TUINEN

16.01. Bestemming.

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

Daar waar de privé-tuinen bij open bebouwing grenzen aan een bestemmingszone voor gemeenschappelijk groen, wordt een strook van 2 m breedte grenzend aan deze zone, voorzien als zone "non aedificandi".

Deze strook zal volledig worden beplant met een streekeigen beplanting met een hoogte van minimum 1,80 m. Coniferen zijn in deze zone niet toegelaten.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.

16.02. Inplanting van gebouwen.

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres, voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht, toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer is dan 20 m² en de maximum hoogte niet meer dan 2,50 m bedraagt. De oppervlakte wordt alleszins beperkt tot max. 10% van het perceel. Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.

Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw, in de natuurlijke kleur en de dakvorm hellend, bedekt met pannen, natuurleien, glas of een imitatie van deze. Hout is ook toegelaten voor de dakbekleding. De kleur van de dakbedekking is bruin, bruinrood, groen, grijs of zwart.

De afstand van deze schuil- of bergplaatsen tot de eigendomsgrens moet minstens 2 m bedragen. Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag der aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden, verplichtend met plat dak.

16.03. Overige bepalingen.

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van 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 17 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

Deze achteruitbouwzones of voortuinen, dienen zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen. De diepte van deze zone bedraagt minimum 6 m tenzij grafisch anders aange-
duid op plan.

Minstens 50% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant.

Tenminste één hoogstammige boom (175 cm stam onder de kruin) of heester of struik van 1ste grootte (volwassen gegroeid tussen 2,50 m en 5 m) dient voorzien te worden per voortuinstrook wanneer de breedte van de voortuin meer dan 9 m en de oppervlakte tenminste 50 m² bedraagt.

Afritten naar garages zijn slechts toegelaten met een helling van maximum 4% en dit over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn en vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggend voetpad. In bestaande bouw-
blokken met afritten waarvan de helling steiler is kunnen afwijkingen toegestaan worden die eenzelfde afwerking en inrichting mogelijk maken als in de naastliggende bestaande percelen.

Het peil van het grondvlak mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder dat de helling 8/4 mag overschrijden.

Artikel 18 - ZONE VOOR SPORT- EN SPEELPLEINEN EN WANDELWEGEN

Deze zone met inbegrip van de toegangen, circulatie- en rustruimten, beplantingen en verlichting dient als één geheel geconcentreerd te worden.

De aanleg van straatmeubilair, balspelen, zandbakken, en stoeirimte voor kleine kinderen is in deze zone toegelaten.

Naast deze functionele groenelementen dient de inrichting van deze zones te beantwoorden aan de plaatselijke landschappelijke kenmerken (streekeigen, beplantingen).

Artikel 19 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

Deze zones zijn uitsluitend voorbehouden voor openbare parken, pleinen, gebouwen of inrichtingen van openbaar nut, in zoverre zij niet van aard zijn om het rustig karakter en de gezondheid van de nabije woonwijken of de schoonheid der omgeving te schaden.

Artikel 20 - ZONE NON AEDIFICANDI

In deze zones is het oprichten van welkdanig gebouw verboden. Aan de in deze zones bestaande gebouwen mogen geen vergrotingen worden uitgevoerd. Het uitvoeren van normale onderhoudswerken is evenwel toegelaten. Bescheiden constructies zijn eveneens verboden.

Op de plaatsen waar deze zones grenzen aan wegen, spoorwegen, rivieren, kanalen of waterlopen zijn de betrokken eigenaars verplicht deze oppervlakten aan te leggen en te onderhouden als groenbermen, beplant met levende gewassen, heesters, hagen en bomen binnen de perken van de desbetreffende wetten en reglementen, behoudens indien deze gronden reeds voor de landbouw in gebruik zijn.

Het aanwenden van deze gronden voor storten van vuilnis of afvalprodukten, van welke aard ook, is verboden.

HOOFDSTUK V - SLOTBEPALINGEN

Artikel 21 -

Het oprichten van gebouwen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen, op voorstel van de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, of zijn vertegenwoordiger, is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de voorschriften van kracht in deze laatste, op voorwaarde dat ze om technische of sociale redenen noodzakelijk zijn en dit aangetoond wordt door een omstandig verklarende nota.

Artikel 22

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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van
Sint-Pieters-Leeuw in zitting van : 20 OKTOBER 1988

Vanwege de Raad,

De Gemeentesekretaris,
lg) M. DE CONINCK



De Burgemeester
lg) J. DEKEMPENEER

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen der Gemeente bevestigt dat
onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek
werden neergelegd van 14 DECEMBER '88 tot 12 JANUARI '89

Vanwege het Kollege,

De Gemeentesekretaris,
lg) M. DE CONINCK



De Burgemeester,
lg) J. DE KEMPENEER

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van
Sint-Pieters-leeuw in zitting van : 21 AUGUSTUS 1989

Vanwege de Raad,

De Gemeentesekretaris,
lg) M. DE CONINCK



De Burgemeester
lg) J. DEKEMPENEER

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

Vanwege het Kollege,

De Gemeentesekretaris,
E. LAGA



De Burgemeester,
J. DEKEMPENEER