

K.B. 12 mei 1981

PROVINCIE BRABANT GEMEENTE SINT PIETERS LEEUW  
DEELGEMEENTE RUIJSBROEK

BPA NR.4 STEENWEG OP GROOT-BIJGAARDEN

HERZIENING VOLGENS K.B. 15.4.77

STEBEBOUWKUNDIGE

VOORSCHRIFTEN

DOSSIER NR. 78RUI

DATUM : 13-12-78

INHOUD

HOOFDSTUK I : ALGEMEENHEDEN	
Artikel 1 : Algemene bepalingen.	1
HOOFDSTUK II : VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE OPENBARE WEGEN	
Artikel 2 : Openbare wegen voor doorgaand verkeer.	4
Artikel 3 : Openbare wegen voor woonstraten, eventueel woonerf.	5
Artikel 4 : Waterwegen.	6
Artikel 5 : Gemeenschappelijke bepalingen.	7
HOOFDSTUK III : VOORSCHRIFTEN VAN BOUWKUNDIGE AARD	
Artikel 6 : Zone voor hoofdgebouwen in gesloten bebouwing.	9
Artikel 7 : Zone voor hoofdgebouwen in half open bebouwing.	11
Artikel 8 : Zone voor gebouwen in open bebouwing.	13
Artikel 9 : Zone voor landelijke bebouwing.	14
Artikel 10: Zone voor aanhorige gebouwen en bijgebouwen.	16
Artikel 11: Zone voor gemengde woon- en bedrijfsgebouwen.	17
Artikel 12: Zone voor ambachtelijke gebouwen.	19
Artikel 13: Zone voor complementaire gebouwen.	21
HOOFDSTUK IV : VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD	
Artikel 14: Bufferzone.	23
Artikel 15: Land- en tuinbouwzone.	24
Artikel 16: Zone voor tuinen.	25
Artikel 17: Zone voor acteruitbouw.	26
Artikel 18: Zone voor sport- en speelpleinen en wandelwegen.	27
Artikel 19: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.	28
Artikel 20: Zone non aedificandi.	29
HOOFDSTUK V : SLOTBEPALINGEN	
Artikel 21: Slotbepalingen.	30

## HOOFDSTUK I : ALGEMEENHEDEN

### Artikel 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.01 Het Bijzonder Plan van Aanleg nr 4, Steenweg op Groot Bijgaarden te Sint Pieters Leeuw, deelgemeente Ruisbroek is samengesteld uit
- "Plan Bestaande Toestand"
  - "Bestemmingsplan"
  - " Planvoorschriften"
- en wordt toegeelicht met een "Figuratieplan", ter illustratie.
- 1.02 Deze planvoorschriften, opgesteld bij de Herziening van dit BPA, opgelegd door het KB van 15.4.77 vervangen de planvoorschriften opgesteld bij KB van 16.6.59.
- 1.03 Behalve de normale onderhoudswerken, zijn verboden alle werken die een toestand in tegenstrijd met dit plan zouden bestendigen of uitbreiden.
- 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 erfdiensbaaaheden van openbaar nut, gesproten uit bijzondere reglementeringen.
- De grafische gegevens van het plan en de stedeboouwkundige voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 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 Schepencollege 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, verschroeiën 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 m<sup>2</sup> 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.

a. In woonzones en in de gemengde woon- en bedrijfszone

Het aanbrengen van reclame mag enkel gebeuren voor handelsgebouwen.

b. In de ambachtelijke zone

Ze moeten ongebracht worden op het gelijkvloers. Ze mogen maximum 0,60 m van het muurvlak verwijderd zijn en in oppervlakte maximum 1/10 bedragen van het vooranzicht van het gevelvlak.

1.07 Kavelgrenzen :

a. Alle kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn der wegen getrokken worden.

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

### 1.08 Plantgebod.

Voor terreinen die geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van een bufferzone.

Voor boomaanplantingen wordt een plantgebod ingesteld zoals beschreven onder artikel 14 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.

## 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 wegen zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen 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.
- 2.05 Met uitzondering van de Steenweg op Groot Bijgaarden zal de verkeerssnelheid herleid worden tot 40 km/u met alle middelen die de hedendaagse verkeersinrichting verschaft.
- 2.06 Het gebruik van verkeersborden moet beantwoorden aan de eisen van het Algemeen Politiereglement voor het wegverkeer (KB 1.12.1975 en aanvullingen).

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

3.01 zie 2.01

3.02 zie 2.02

3.03 zie 2.03

3.04 zie 2.04

3.05 De verkeerssnelheid zal herleid worden tot 25 km/u met alle mid-  
delen die de hedendaagse verkeersinrichting verschaft.

3.06 Eventueel kunnen deze wegen bij voorkeur ingericht worden als  
woonerf waarin alle straatmeubilair, beplantingen en weg aanleg  
zullen bijdragen tot een kwalitatief woonklimaat.

a. de technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals nivea-  
verschillen, drempels, bochten, versmallingen, bloembakken,  
struiken enz. moeten voorzien worden voor het gedeelte van  
de wegenis dat geschikt is voor het traag voertuigenverkeer,  
teneinde de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de  
voertuigen te verlagen.

b. de plaatsen die speciaal ingericht zijn voor kinderspelen,  
gemakkelijk herkenbaar moeten zijn en, zo mogelijk gescheiden  
zijn van de ruimte waar de voertuigen rijden.  
Wanneer de plaatsgelegenheid het toelaat, moeten deze plaat-  
sen ontoegankelijk gemaakt worden voor de voertuigen.

De inrichting moet beantwoorden aan de voorwaarden bepaald in  
de Ministeriële en Koninklijke Besluiten inzake de minimumeisen  
waaraan de woonerven inzake verkeer moeten voldoen.

Artikel 4 - WATERWEGEN

4.01 Zone bestemd voor behoud of aanleg van het kanaal.

4.02 De kanaalzone zal voorzien worden van hoogstammig groen en andere beplantingen die deze zone afschermt om de aantrekkelijkheid van het woongebied te bevorderen.



HOOFDSTUK III : VOORSCHRIFTEN VAN BOUWKUNDIGE AARD

Artikel 5 - GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

- 5.01 De verschillende bouwzones zijn op het plan begrensd door uiterste bouwlijnen, waarbinnen de gebouwen dienen opgericht te worden.
- 5.02 Alle hoofdgebouwen moeten op ten minste drie meter afstand van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen verwijderd blijven, behoudens in de gevallen waar groepswooningen of waar het bouwen van twee of meer woningen in aaneengesloten verband voorzien of toegelaten zijn.
- 5.03 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.
- 5.04 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 ambachtelijke zone, 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.
- Dit wordt uitzonderlijk toegelaten en dit om reden van homogeniteit en esthetische aard of integratie in het bestaande straatbeeld : het afwerken van gevelvlakken met sierbepoetsing of met schilderwerken in witte kleur.
- 5.05 Met uitzondering van de zone voor ambachtelijke gebouwen moeten de daken minstens twee schuine vlakken hebben, waarvan de helling ligt tussen 25° en 45°, 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 bouw aanvraag.
- De daken worden afgedekt met zwarte, rode of donkerbruine kunst- of natuurdakpannen en/of leien.

- 5.06 Koppelwoningen hebben éézelfde gabariet en architecturaal ver-  
toon. Een eenheid van materialen en kleuren is vereist voor  
beide constructies.
- 5.07 Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebou-  
wen dan moeten aard, kleur der gevelmaterialen en van de dakbe-  
dekking, alsmede gevelhoogte en dakhellingen in overeenstemming  
zijn met deze van bestaande gebouwen; bij betwisting is de esthe-  
tische aanpassing de maatgevende norm.
- 5.08 Dakvensters, dakkapellen.  
De uit het dakvlak vooruit- en inspringende vensters dienen  
minstens 1 m achteruit aangebracht te worden t.o.v. het verti-  
kale gevelvlak enerzijds en t.o.v. de zijdelingse muren ander-  
zijds.  
Ze mogen de hoogte van 1m40 niet overschrijden en hun totale  
breedte dient beperkt te worden tot 50 % van de gevelbreedte.

5.09 Afsluitingen :

Tussen de eigendommen uitsluitend met paaltjes en metaaldraad  
van maximum hoogte van 1,20 m, 1,80 m in de zones voor ambachte-  
lijke bedrijven en voor complementaire bedrijfsgebouwen, en die  
eventueel aan de grondlijn verbonden zijn door een betonplaat  
van ten hoogste veertig centimeter (40cm); de hele afsluiting  
moet beplant worden met een levende groene haag, maximum hoog-  
te 1,80 m.

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

Afsluitingsmuren van eigendommen en erven mogen enkel gebouwd  
worden aansluitend aan het gebouw over een afstand van twee me-  
ter mits schriftelijke toelating van de medeigenaar van deze  
gemene muur. Zij hebben een maximale hoogte van 2,00m en wor-  
den uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw.

Artikel 6 - ZONES VOOR GEBOUWEN IN GESLOTEN BEBOUWING

6.01 Verkaveling

- a. Kavels waarop aan weerszijde wordt tegengebouwd, minimum breedte 6 m (zes).
- b. Kavels voor gebouwen die een bouwblok beëindigen, minimum breedte 10 m (tien).
- c. Van bovenstaande kavelbreedten kan worden afgeweken voor eigendommen gelegen tussen bestaande groepsbebouwing of bestaande eigendomspercelen die, vóór het openbaar onderzoek van dit B.P.A. de vereiste minimum breedte niet bezitten.

6.02 Gebouwen.

a. Bestemming :

Zone bestemd voor één of twee gezinswoningen, eventueel in groepsverband. Zijn ook toegelaten gemeenschapswoningen, winkelhuizen en verzorgende of ambachtelijke bedrijven die geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken en voor zover zij na een openbaar onderzoek ingericht door het College van Burgemeester en Schepenen geen aanleiding gaven tot gegronde bezwaren.

b. Bebouwingswijze :

Voor zover niet in tegenspraak met de aanduidingen op het plan is in de zone met gesloten bebouwing bouwen toegelaten voor zover een maximum hoogte van drie bouwlagen beperkt tot maximum twee woonlagen niet wordt overschreden (zie aanvullende stedebouwkundige voorschriften van get Gewestplan Halle-Vilvoorde - Asse, artikel 8, bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden).

c. Hoogte der gebouwen :

1. Het gelijkvloers kan als een onbewoonbaar niveau worden ingericht (indeling in garage, ontvangsthall, bureel e.d.)
2. Het dakniveau kan als aanvullende woonruimte worden gebruikt (slaapkamers, snaitair e.d.) maar niet als een volledige woongelegenhed (appartement, studio e.d.) worden ingericht.

3. Gemeten van straatpeil tot bovenkant kroonlijst of druiprand van het dak, minimum 6,00 m, maximum 9,00 m. (te meten met als referentiepeil, niveau van de wegenis).

4. De maximum gabariet- of nokhoogte is 13,50 m

d. Inplanting :

Binnen de aangeduide uiterste bouwlijnen.

Er is één mogelijkheid tot afwijking van inplanting t.o.v. de uiterste bouwlijn, nl. uit- of insprongen van het gebouw voor het realiseren van balkon, luifel, loggia's, dakkapellen en terrassen, voor zover deze in- of uitsprong zich beperkt tot 1,00 m gemeten van de zijdelingse perceelsgrenzen en/of de uiterste bouwlijn.

e. Diepte der gebouwen :

Voor zóver niet in tegenspraak met de aanduidingen op het plan is de minimum bouwdiepte 10,00 m t.o.v. van de uiterste bouwlijn. Een maximum bouwdiepte is 14,00 m en met volgende beperkingen. Indien tegen een bestaand gebouw wordt aangebouwd is de bouwdiepte bepaald door de diepte van het naaststaande gebouw verminderd of vermeerderd met 2 m.

De diepte der gebouwen omvat alle bijgebouwen, en constructies aan de achterzijde, zoals balkons, oversteekterrassen, erkers, loggia's, veranda's e.d.

11

Artikel 7 - ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN IN HALF OPEN BEBOUWING

7.01 Verkaveling.

Zie artikel 6.01

7.02 Gebouwen.

a. Bestemming.

Zone bestemd voor één of twee gezinswoningen, eventueel in groepsverband, Zijn ook toegelaten gemeenschapswoningen, winkelhuizen en verzorgende of ambachtelijke bedrijven die geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken en voor zover zij na een openbaar onderzoek ingericht door het College van Burgemeester en Schepenen geen aanleiding gaven tot gegronde bezwaren.

b. Bebouwingswijze :

Voor zover niet in tegenspraak met de aanduidingen op het plan is in de zone met half open bebouwing bouwen toegelaten voor zover een maximum hoogte van drie bouwlagen en beperkt tot maximum twee woonlagen niet wordt overschreden (zie aanvullende stedebouwkundige voorschriften van het Gewestplan Halle -Vilvoorde -Asse, artikel 8, bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden).

De hoogte, dakvorm en gabarriet wordt voor elke bouwblok bepaald door de eerst goedgekeurde bouwaanvraag voor een huis van dit blok.

c. Hoogte der gebouwen :

1. Het gelijkvloers kan als een onbewoonbaar niveau worden ingericht (indeling in garage, ontvangsthall, bureel e.d.) of tot handels- en beroepsdoeleinden worden bestemd.

2. Het dakniveau kan als aanvullende woonruimte worden gebruikt (slaapkamers, sanitair e.d.) maar niet als een volledige woongelegenheid (appartement, studio e.d.) worden ingericht.
3. Gemeten van straatpeil tot bovenkant kroonlijst of druiprand van het dak, minimum 6,00 m, maximum 9,00 m.
4. De maximum gabariet- of nokhoogte is 13,50 m (te meten met als referentiepeil niveau van de wegeis).

d. Inplanting :

Binnen de aangeduide uiterste bouwlijnen.

Er is één mogelijkheid tot afwijking van inplanting t.o.v. de uiterste bouwlijn, nl. uit- of insprongen van het gebouw voor het realiseren van balkon, luifel, loggia's, dakkapellen en terrassen, voor zover deze in- of uitsprong zich beperkt tot 1,50 m gemeten van de zijdelingse perceelsgrenzen en/of de uiterste bouwlijn.

d. Diepte der gebouwen :

Voor zover niet in tegenspraak met de aanduidingen op het plan is de minimum bouwdiepte 10,00 m t.o.z. van de uiterste bouwlijn. Een maximum bouwdiepte is 14 m en met volgende beperkingen. Indien tegen een bestaand gebouw wordt aangebouwd is de bouwdiepte bepaald door de diepte van het naaststaande gebouw verminderd of vermeerderd met 2 m.

De diepte der gebouwen omvat alle bijgebouwen, en constructies zoals balkons, oversteekterrassen, erkers, loggia's, veranda's e.d.

13

Artike 1 8 - ZONE VOOR GEBOUWEN IN OPEN BEBOUWING

8.01 Bestemming.

Uitsluitend bestemd voor alleenstaande woningen.  
Winkelhuizen, koffiehuisen, verzorgende of ambachtelijke bedrijven zijn niet toegelaten.

8.02 Inplanting.

Binnen de aangeduide uiterste bouwlijnen.  
Afstand tot de erfscheiding minimum drie meter t.o.v. de perceelsgrenzen.

8.03

Hoogte der gebouwen.  
Gemeten van straatpeil tot bovenkant kroonlijst minimum 3 m 00 en maximum 6 m 50.



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.

Alle niet bebouwde oppervlakten zijn bestemd als tuinen.

9.02 Implanting.

Binnen de aangeduide bouwzone.

Bouwlijn loodrecht op de kavelgrenzen.

Afstand tot de afscheiding minimum vier meter t.o.v. de perceelsgrenzen.

9.03 Bouwdiepte.

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

Een wachtgevel van een woning na 1950 gebouwd moet verplichtend worden afgewerkt met een naastliggende woning.

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 Tuinen.

Dit zijn de niet bebouwde oppervlakten; moeten beantwoorden aan de voorschriften bepaald onder artikel 16.

16

Artikel 10 - ZONE VOOR AANHORIGE GEBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

10.01 Bestemming.

Bijgebouwen geplaatst op de achtergevelbouwlijn zijn bestemd ofwel als berguimte ofwel als veranda of als garage.

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 perceelsgranzen worden geplaatst slechts mogen worden opgericht op minimum 3 m afstand van de perceelsgrens.

Indien een bijgebouw wordt opgericht op de perceelsgrens dient door de aanvrager een, door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarop het bijgebouw zal worden opgericht, ondertekende verklaring te worden voorgelegd, waaruit blijkt dat :

1. hij kennis heeft genomen van het bouwplan van de aanvrager <sup>op</sup>
2. het hem bekend is dat, bij de oprichting van een bijgebouw <sup>zijn</sup> perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in dezelfde materialen.

10.03 Bouwhoogte :

Gemeten van het wegenisniveau tot de bovenkant van de nokhoogte; maximum 3 m 00.

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 aktiviteit verenigbaar zijn met het wonen.

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

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 één 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 privé-tuinen en woningen niet zichtbaar zijn.

11.03 Bebouwing :

a. Vloerlagen en bebouingsoppervlakte :

De maximale bebouwbare oppervlakte = de totale oppervlakte van de desbetreffende zone. Alle eventueel niet bebouwbare oppervlakte dient aangewend voor groenaanleg en toegangen.

De bouwhoogte is beperkt tot twee woonlagen en drie bouwlagen. Van toepassing is eveneens artikel 6.

b. Uiterlijke afwerking :

De gebouwen zullen opgetrokken worden in duurzame zware materialen. Als kleuren worden toegelaten : alle schakeringen tussen oker, rood en bruin.

Alle gevels en dak zullen volgens éénzelfde architectureel concept opgericht worden en moeten in harmonie zijn met de naastliggende woonbuurt.

11.04 Milieuhinder :

zie art. 12.

19

Artikel 12 - ZONE VOOR AMBACHTELIJKE GEBOUWEN

a. 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.

b. Verkaveling :

Alle kavelgrenzen dienen zoveel mogelijk loodrecht getraceerd op de rooilijn(en).

c. 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 5,00 m.

d. Bebouwde oppervlakte :

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

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

e. Parkeerplaatsen :

De parkeergelegenheid moet aangelegd worden volgens de voorschriften van de Ministeriële omzendbrief van 17 juni 1970. Voor het gebouw is enkel een parkeerruimte 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.

f. Groenbeplanting :

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

g. Bouwhoogte :

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

h. Welstand :

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

## Artikel 13 - ZONE VOOR KOMPLEMENTAIRE GEBOUWEN

### a. Bestemming :

Voor gebouwen die hetzij de huisbewaarders- of directiewoning uitmaken, hetzij voor kantoorgebouwen, propaganda 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 parkeer ruimte, of moeten worden beplant - zie art. 12 e.

b. zie art. 12 b. doch met zijdelingse afstand tot de perceelgrenzen gelijk aan minstens de hoogte van de aangrenzende gevel met een minimum van 4,00 m.

### c. 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.

### d. Bebouwde oppervlakte :

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

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

e. Parkeerplaatsen :

De parkeergelegenheid moet aangelegd worden volgens de voorschriften van de Ministeriële omzendbrief van 17 juni 1970. Vóór het gebouw is enkel een parkeerruimte 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.

f. Groenbeplanting :

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

g. Bouwhoogte :

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

h. Welstand :

De gebouwen zullen opgetrokken worden in duurzame materialen. Als kleuren worden toegelaten : alle schakeringen tussen oker, roodbruin en bruin. 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 bouwvraag.

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 tweederde (2/3) bladhoudende en met een derde (1/3) bladverliezende gewassen te worden aangelegd.

Artikel 15 - LAND- EN TUINBOUWZONE

Deze zone is bestemd voor land- en tuinbouw, geen enkele kon-  
struktie mag in deze zone opgericht worden.

Artikel 16 - ZONE VOOR TUINEN

16.01 Bestemming :

Zone in hoofdzaak voor tuinen.  
Hoogstammige beplantingen zijn toegelaten, echter binnen het kader van de bestaande wetgevingen.

Alleen tuinhuisjes in hout of volledig in glas, kleiner dan 6 m<sup>2</sup> en met maximum nokhoogte van 2 m 50 zijn toegelaten.

16.02 Inplanting :

Deze gebouwen moeten op tenminste drie meter afstand van de eigendomsgrenzen staan, behoudens indien samenkoppeling op de algemene scheidsgrens, met wederzijds akkoord der eigenaars voorzien is.

16.03 Bebouwing :

Dak in dubbele helling maximum 45° en minimum 25° samen met alle gevelvlakken moeten in hout of volledig in glas worden afgewerkt.

16.04 Het oprichten van tuingebouwen zonder hoofdgebouw is verboden.

Artikel 17 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

17.01 Bestemming :

Uitsluitend voor aanleg van tuinen en aanplanting van laag- en hoogstammig groen en binnen de perken der politieverordeningen.

Deze aanleg moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld.

17.02 Bebouwing :

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

Alle andere bebouwing is verboden.

17.03 Afsluiting langsheen de wegenis :

In metselwerk van baksteen of natuursteen, gebeurlijk in hout, maximum 60 cm hoogte, gebeurlijk gekoppeld met een levende haag, of enkel een levende haag.

17.04 Afsluitingen tussen de eigendoms kavels in voortuinen

Niet verplichtend en uitsluitend met een levende haag.

17.05 Elke andere soort afsluiting is verboden.

27

Artikel 18 - ZONE VOOR SPORT- EN SPEELPLEINEN EN WANDELWEGEN

Deze zone met inbegrip van de toegangen, circulatie- en rust-ruimten, beplantingen en verlichting dient als één geheel gecomponeerd te worden en dient aangelegd derwijze dat een afwisseling ontstaat tussen grasperken en laagstammige beplantingen of bomen en zal overigens eveneens het voorwerp uitmaken van een bijzondere studie.

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

28

Artikel 19 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

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

- 20.01 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.
- Uitzonderlijk kan toelating tot bouwen verleend worden voor bescheiden constructies of inrichtingen die ter plaatse nodig zijn voor de uitoefening van de landbouw of voor werken of inrichtingen in het belang van het verkeer of voor de ontspanning en de volksgezondheid.
- 20.02 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 : SLOTBEPALINGEN

21.01 Op met redenen omkleed voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen kan de Minister of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van het door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

21.02 Het oprichten van openbare gebouwen en het uitvoeren van verbouwingen op voorstel van de Minister 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 er om technische of sociale redenen noodzakelijk zijn.

Behoudens wat voor de regeling van bestaande toestanden wordt voorzien, zijn alle werken, welke van aard zijn om een toestand, die in strijd is met de bestemmingen of met de voorschriften van onderhavig plan te bevestigen, verboden.



Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van SINT PIETERS LEEUW  
in zitting van ..20. december. 1979

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

  
M. de Coninck

Gemeentezegel



  
J. De Kempeneer

Het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente SINT PIETERS LEEUW  
bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van  
het publiek werden neergelegd  
van ..22. december. 1979... tot ..20. januari. 1980.

Vanwege het College,

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

  
M. de Coninck

Gemeentezegel



  
J. De Kempeneer

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van SINT PIETERS LEEUW  
in zitting van ..21. februari. 1980.

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

  
M. de Coninck

Gemeentezegel



  
J. De Kempeneer

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

Vanwege het College,

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

  
M. de Coninck

Gemeentezegel



  
J. De Kempeneer