

provincie antwerpen

gemeente puurs

gedeeltelijke herziening b.p.a. dorp-noord nr.2

(deelgemeente ruisbroek)

stedebouwkundige voorschriften

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING

Mij bekend om gevoegd te worden bij het
besluit van heden

Nr 01099/9

Brussel, 17 augustus 1991

De Gemeenschapsminister van Openbare
Werken Ruimtelijke Ordening en
Binnenlandse Aangelegenheden,

gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeen-
teraad van

12-09-1991

op bevel
de secretaris



de burgemeester

W. Leyers

J. Schokkaert

(get) Theo KELCHTERMANS

het college van burgemeester en schepenen
bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van

23-09-1991

tot 23-10-1991

de secretaris



de burgemeester

W. Leyers

J. Schokkaert

voor eensluidend afschrift
De Bestuurschef,

W. WITTOCX

gezien en definitief aangenomen door de gemeen-
teraad in zitting van

07-11-1991

de secretaris



de burgemeester

W. Leyers

J. Schokkaert

opgemaakt door
ir. jef van den broeck

studiegroep omgeving
stedebouwkundige

M. J. van den Broeck

wouwstraat 1 2640 mortsel

03/440.00.46

dossier S/90098

augustus 1991

10-107-5/56

Gemeente Puurs

Deelgemeente Ruisbroek

Gedeeltelijke herziening B.P.A. Dorp-Noord nr. 2

K.B. 16.06.1955

K.B. van 03.03.1972 tot in herziening stelling

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 1. Algemene bepalingen

Art. 2. Plaatsen bestemd voor vrijstaande bebouwing

Art. 3. Strook voor binnenplaatsen en tuinen

Art. 4. Bouwvrije voortuinstrook

Art. 5. Bebouwingswijze, vastgelegd door de in de zone aangegeven coëfficiënten en voorschriften

Art. 6. Openbaar domein

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst ;
- 2) achtergevelbouwlijn : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen ;
- 3) bouwvrije voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ;
- 4) bouwvrije zijtuinstrook : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen ;
- 5) dakbasis : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt ;
- 6) dakvenster : uit het dakvlak vooruitspringend venster ;
- 7) gegroepeerde bebouwing : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken ;
- 8) gekoppelde bebouwing : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen ;
- 9) huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
- 10) kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
- 11) uitbouw : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping ;
- 12) voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel ;
- 13) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd ;
- 14) vrijstaand gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst ;
- 15) zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02. (...)

1.03. Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpelt, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouw aanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpelt) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt. De bepalingen van art. 51 van de wet van 29 maart 1962 blijven onverminderd van toepassing.

1.05. Algemeen geldende voorschriften

1° Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten ;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting :
 - op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) Afmetingen :
 - maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m ;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen : behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
 - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

- A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :
 - 1) uit de voorgevel :
 - onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :
 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
 - b) Lulfels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
 - 2) uit de vrijstaande zijgevel :
 - alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden ;
 - 3) uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens ;
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.
- B. Bij vrijstaande bebouwing :
 - alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4° Erfscheidingen

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
- Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen :
- 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt ;
 - 2) in de zijtuinstrook :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m ;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen met een maximumhoogte van 2 m ;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden ;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m ;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen.

5° Hellende op- en afritten in de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6° Wijziging van het bodemreliëf

in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° Vellen van bomen :

ontbossing en vellen van bomen kan worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8° Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

- a) Plaatsing
- 1) In de zijtuinstroken
 - De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn ; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
 - 2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen
 - Voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
 - Maximumbreedte 3 m ; maximumdiepte 6 .
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
- b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.
- c) Gevelmaterialen
- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
 - Overige gevels : baksteen.
- d) Dakvorm
Plat dak.

Noot

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen ;
2. door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager ;
 - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

9° Parkeerruimte

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

- 1) één personenwagen per in het op te richten gebouw voorziene woning ;
- 2) één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

Opmerkingen

- I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
 - II. Indien het niet mogelijk is of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.
 - III. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid.
In afwachting daarvan is dit lid niet van toepassing.
- b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen
- 1) Minimale afmetingen per wagen :
 - a) voor boxgarages : 5 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte ;
 - b) voor afgesloten ruimten : 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte ;
 - c) in open lucht : 5,50 m x 2,50 m
 - 2) Inrichting :

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen.
Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

Artikel 2: plaatsen bestemd voor vrijstaande bebouwing



2.1. Bebouwings- en bestemmingsvoorschriften

2.1.1. Bestemming

Eengezinshuizen.

2.1.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand.

2.1.3. Plaatsing van de gebouwen

a. Voorgevel

Eén zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven, moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van 3 m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.

b. Achtergevel

Op minimum 9 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook.

c. Zijgevels

Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

2.1.4. Afmetingen van de gebouwen

a. Voorgevelbreedte

Minimum 7 m.

b. Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: minimum 3,5 m, maximum 6 m.

2.1.5. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

Overwegend hellend (minimum 55% van de dakbasisoppervlakte moet hellend worden uitgevoerd met een helling tussen 35 en 55 graden). Dakterrassen worden niet bij de dakoppervlakte gerekend.

b. Materialen

- 1) Voor gevels: alle gevels in gevelsteen, natuursteen of sierbepleistering in lichte kleur.
- 2) Voor de bedekking van schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.
- 3) Voor de bedekking van platte daken: bitumineuze materialen.

c. Vormgeving

Streekvreemde elementen zijn niet toegelaten.

2.1.6. Bouwvrije zijtuinstrook

a. Afmetingen

Breedte, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel minimum 3 m.

b. Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05.4. en 8.: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

2.2. Verkavelingsvoorschriften

2.2.1. Minimum breedte van de kavels (gemeten op de voorgevelbouwlijn): 18 m.

2.2.2. Minimum diepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16 m.

2.2.3. Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen mogelijk, maar niet noodzakelijk loodrecht op de rooilijn staan.

2.2.4. Afsluitingen

Zie algemene bepalingen 1.05.4°.

Artikel 3: strook voor binnenplaatsen en tuinen



Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.

3.1. Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 40 m² niet overschrijdt.

3.2. Plaatsing van de gebouwen

a. Gevel gericht naar het hoofdgebouw (behoudens die van de autogarages voorzien in artikel 1.05.8.).

b. Overige gevels

Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan.

3.3. Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3 m.

3.4. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

1. Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak.
2. Overige gebouwen: schuin dak met een maximumhelling van 35 graden.

b. Materialen

1. Voor gevels: alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen of sierbeploistering in lichte kleur.
2. Voor bedekking van de schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.
3. Voor de bedekking van de platte daken: bitumineuze materialen.

c. Aanleg van de strook

Het niet-bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Artikel 4: bouwvrije voortuinstrook



Diepte, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn, zoals aangeduid op het plan.

4.1. Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4.: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

4.2. Welstand van de gebouwen

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Artikel 5: bebouwingswijze, vastgelegd door de
in de zone aangegeven coëfficiënten
en voorschriften



5.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

5.1.1. Bestemming

Wonen.

5.1.2. Bebouwingswijze en afmetingen

Vrij, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de aangegeven coëfficiënten:

- het maximaal aantal woningen (a),
- het maximaal aantal verdiepingen (b),
- de maximale bebouwbare oppervlakte (c) (bebouwingscoëfficiënt uitgedrukt in %) (1);
- de maximale netto-vloerindex (d) (1).

In deze coëfficiënten is de mogelijke bouw van bijgebouwen inbegrepen. Op het plan worden de maximumwaarden weergegeven.

De minimum hoogte tot bovenkant kroonlijst is 3,5 m; de maximale hoogte tot bovenkant kroonlijst is 7 m.

-
- (1) Als terreinoppervlakte voor het berekenen van de bebouwingscoëfficiënt en van de netto-vloerindex wordt de oppervlakte van de bouwzone (zone in rode kleur) genomen. Als vloeroppervlakten worden de volledige vloeren gerekend buitenkant muur. Vloeren in het dak worden niet meegerekend. Garages en bergingen worden meegerekend voor 50 m² per woning.

5.1.3. Plaatsing van de gebouwen

a. Hoofdgebouwen

1. Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoofdgebouw: op minimum 3 m uit de rooilijn. Zowel langs de straat- als langs de pleinzijde dient *een voorgevel* gerealiseerd.
2. Niet naar de straat gerichte, vrijstaande zijgevels: op minimum 3 m van de perceelsgrenzen.
3. Vrijstaande achtergevel: op minimum 9 m achter de voor-gevel, met uitzondering voor de bebouwing langs de pleinzijde waar de minimum bouwdiepte mag teruggebracht worden tot 4,5 m.

b. Bijgebouwen

Bijgebouwen kunnen opgericht worden op de perceelsgrens, indien ze gegroepeerd worden en als één geheel worden afgewerkt, of op minimum 2 m van de perceelsgrenzen.

5.1.4. Afmetingen van de gebouwen

a. Hoofdgebouwen:

bouwdiepte hoofdvolume: 9 m;
maximum bouwdiepte: 17 m.

b. Bijgebouwen:

1. bebouwde oppervlakte voor zover de bebouwingscoëfficiënt dit toelaat;
2. bouwhoogte is maximum 3 m.

5.1.5. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

Vrij, met dien verstande dat over minimum 50% van de dakoppervlakte schuine daken met helling tussen 35 en 45 graden worden uitgevoerd.

b. Materialen

1. Gevels: gevelsteen, natuursteen.
2. Bedekking van de schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.
3. Bedekking van platte daken: bitumineuze materialen.

5.1.6 Terrassen en tuinen

Elke woning moet ofwel over een tuin, ofwel over een terras beschikken. De tuin moet een minimale oppervlakte hebben van 3 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte met een absoluut minimum van 30 m². Het gedeelte van de tuin dat verhard wordt voor een doorrit naar garages, werkplaatsen en dergelijke, wordt niet als tuin aangezien. De voortuinstrook wordt niet meegerekend.

Elke woning die niet beschikt over een tuin moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-oppervlakte.

Elk terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m.

5.1.7. Binnenplaatsen en tuinen

Het niet bebouwde gedeelte van het terrein dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Artikel 6: openbaar domein



6.1. Bestemming

Van het openbaar domein maken deel uit: woonstraten en pleinen. Zij vervullen "verkeers-" en "erf"-functies.

6.2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van verlichtingsapparaturen, schuilhuisjes, kaarthoekjes, plantenbakken, straatmeubilair, speelhekken en dergelijke.

6.3. Aanleg

Uit de aanleg van de woonstraten en pleinen moet het belang van de "erf"-functie en het verkeersarme verblijfskarakter (de herbergzaamheid) duidelijk blijken, cfr. doelstellingen van het goedgekeurde herwaarderingsgebied Ruisbroek-Noord.