

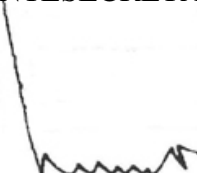
PROVINCIE BRABANT			
GEMEENTE UKKEL			
<b>BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN</b>			
<b>N<sup>r</sup> 10 BIS</b>			
WIJK			
<b>ENGELAND</b>			
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN			
DIENST STEDENBOUW	TEK.	DATUM	NAZICHT
ONTWERPER J .N. CAPART		06.91	
Herziening van het BPA nr 10 goedgekeurd bij K.B. van 10.10.55 K.B. herziening 15.12.81	BLZ	BBP	BLAD
		10bis	3

OPGEMAAKT DOOR

JN CAPART

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL  
IN ZITTING VAN 26.09.1992

OP BEVEL :  
DE GEMEENTESECRETARIS



EDOUARD MEERT

DE VOORZITTER



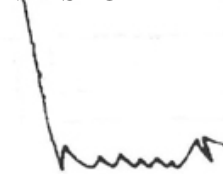
ANDRE DERIDDER

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN DER GEMEENTE UKKEL  
VERZEKERT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK NEERGELEGD  
IS GEWEEST IN DE DIENST VOOR STEDENBOUW 25 AUGUSTEDANSESTRAAT

VANAF 03.02.1992  
UKKEL 10.03.1992

TOT 03.03.1992

OP BEVEL :  
DE GEMEENTESECRETARIS



EDOUARD MEERT

DE VOORZITTER



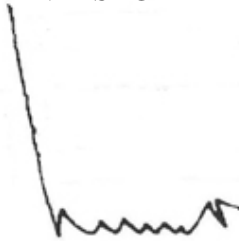
ANDRE DERIDDER

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR RUIMTELIJKE  
ORDENING VAN DE AGGLOMERATIE BRUSSEL.

DE 29.06.1992

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL  
IN ZITTING VAN 24.09.1992

OP BEVEL :  
DE GEMEENTESECRETARIS



EDOUARD MEERT

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

## **B.P.A. nr 10 Bis** **Stedenbouwkundige voorschriften**

### 0.0 Algemene bepalingen

Dit plan vervangt het B.P.A. nr 10 goedgekeurd bij K.B. van 10.10.55. Alle vorige voorschriften zijn afgeschaft en vervangen door de bepalingen van het onderhavig plan.

De hierna volgende algemene bepalingen zijn van toepassing op al de zones van het B.P.A. nr 10 bis voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het plan gelden.

De plannen vermelden de huisnummers en de kadastrale percelen zoals ze bestaan op de dag dat het B.P.A. in voege treedt. In geval van wijziging van deze nummers of van de percelen zullen enkel de gegevens aangeduid op het plan gelden voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

- 0.1. De stedenbouwkundige voorschriften vullen de grafische bepalingen van de plannen aan en bepalen ze nader. Ze omschrijven bovendien de bedoelingen die niet op het bestemmingsplan voorkomen omdat ze weinig vat baar zijn om grafisch voorgesteld te worden.

In geval van tegenspraak tussen de grafische en schriftelijk voorschriften primeren de grafische bepalingen op de teksten.

De algemene bouwreglementen van de Gemeente Ukkel en van de Agglomeratie Brussel zijn van toepassing behoudens tegenstrijdige bepalingen aangeduid in het onderhavig plan.

- 0.2. Elk gebouw moet aangesloten worden op de openbare riolering. Indien dit om een bijzondere reden en behoudens tegenstrijdige bepaling, niet mogelijk is, moet het uitgerust worden met een vettenafscheider, een septische put en een of meer verliesputten. Wanneer de grondbezetting van het ontworpen gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen (terrassen, toegangswegen,...) 300m<sup>2</sup> overschrijdt moet het regenwater afgevoerd worden langsheen een stuwbecken waarvan het uitvoeringsplan moet goedgekeurd worden door de gemeentelijke technische diensten.

- 0.3. Netto verhouding vloer/terrein (V/T)

Voor het berekenen van de netto V/T zijn de volgende bepalingen van toepassing :

#### Indice V

Aanduiding van de vloeren waarvan de oppervlakte in V dient opgenomen te worden.

De beste aanduiding is deze welke resulteert uit het totaal van de vloeren die bevat zijn in alle volumes die kunnen gesloten worden en die betrekking hebben op lokalen die niet onder het niveau van de grond liggen.

De vloeroppervlakten moeten gemeten worden aan de buitenzijde van de gevels (bruto oppervlakte van de vloeren). Voor de bouwlagen die gedeeltelijk ondergronds gelegen zijn, wordt de vloeroppervlakte berekend evenredig met het bovengronds gedeelte van de bouwlaag. Voor de zoldervloeren wordt slechts het gedeelte met een vrije hoogte van 2,20m in aanmerking genomen.

#### Indice T

Deze aanduiding bestaat uit netto oppervlakte van het kadastraal perceel.

- 0.4 Garages

Er zal één autostaanplaats voorzien worden per woongelegenheden. Zie de ministeriële omzendbrief van 17 juni 1970 betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen en de

omzendbrief nr 27.2 van 25 juni 1970. Ondergrondse garagestoegang tot de openbare weg of elke andere omzendbrief die deze wijzigt en van toepassing is bij het indienen van de bouwaanvraag. De garages die onder de tuinen gebouwd worden, mogen zich niet meer dan 10m voorbij de gevels van het gebouw uitstrekken en moeten minstens 2,50m van de perceelsgrenzen verwijderd blijven. Door hun aanwezigheid onder de grond mogen de garages het oorspronkelijk reliëf van het terrein niet wijzigen. Zij moeten bedekt zijn met een laag teelaarde van minstens 40cm dik dit toelaat struiken te planten en grasperken aan te leggen.

- 0.5. De gevaarlijk, ongezonde en hinderlijke bedrijven gelegen in een zone waar ze door dit plan niet toegelaten zijn, mogen hun activiteiten voorzetten tot bij het verstrijken van de termijn vastgesteld in de uitbatingsvergunning.

Deze termijn kan echter verlengd worden om de uitbaters toe te laten hun installaties te verplaatsen binnen een termijn die niet langer kan zijn dan 10 jaar na het in voege treden van dit plan.

0.6. Publiciteit

In het algemeen en binnen de grenzen van dit plan is het verboden affiches aan te brengen en te behouden of elk ander reclameprocédé of visuele publiciteit aan te wenden zoals bijvoorbeeld elke vorm van lichtreclame, afsluitingen met reclamepanelen, publiciteitspanelen op de gemene muren enz.

Vallen niet onder dit verbod, mits vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, het plaatsen van publiciteitsuitrustingen, uithangborden, luifels, markiezen of stores op de gebouwen gebruikt voor handel of ambacht en die uitsluitend betrekking hebben op een activiteit uitgeoefend in deze gebouwen.

De kenmerken van de aanvaardbare publiciteitsuitrusting en uithangborden zijn :

- a) De publicitaire uitrusting en uithangborden losstaand van de gebouwen mogen niet over de rooilijn uitkomen ; hun oppervlakte is beperkt tot 0,25m<sup>2</sup> in de woonzones, tot 0,50m<sup>2</sup> elders.
- b) De publicitaire uitrustingen en uithangborden evenwijdig geplaatst met het gevelvlak moeten :
  - geplaatst worden op het onderste gedeelte van de gevels, tussen het grondpeil en dit van de vensterdorpels of openingen van de eerste verdieping;
  - geplaatst worden op een minimumafstand van 0,15m van de mandelige aslijnen;
  - een uitsprong hebben die 0,25m ten opzichte van de gevel niet overschrijdt;
  - een oppervlakte hebben beperkt tot 0,25m<sup>2</sup> in de woonzones en tot 2,00 m<sup>2</sup> in de andere zones.
- c) De publicitaire uitrusting en uithangborden haaks of het gevelvlak geplaatst moeten beantwoorden aan de volgende voorwaarden :
  - ze worden enkel toegelaten in de gemengde woon- en handelzones en in de zones voor bedrijven met stedelijk karakter aangeduid op het plan;
  - ze mogen niet minder dan 2,50m boven het voetpad geplaatst worden, noch boven de kroonlijst of de nok uitsteken;
  - ze moeten op minstens 0,30m van de mandelige aslijn en op minstens 2m van elkaar geplaatst worden;

- ze springen maximum 1,20m uit ten opzichte van de gevel (hechtingen inbegrepen);
- hun oppervlakte is beperkt tot 1,50m<sup>2</sup>.

0.7. De bestaande beplantingen moeten behouden blijven overeenkomstig de in voege zijnde reglementering

Bij het vrijwaren van de beplantingen moet in ieder geval de voorkeur verleend worden aan deze die de uitrustingen en gebouwen onttrekken aan het zicht vanaf de openbare wegen, openbare ruiten en belendende eigendommen.

Tijdens de ganse duur van de werf dienen de bomen afgeschermd te worden door een afsluiting welke alle wagenverkeer of stapelen van materialen onder de kruin van de bomen moet verhinderen.

De mechanische grondwerken moeten gebeuren buiten de omtrek van de kruin van de bomen. Indien de bouwwerken verplichten in de buurt van de bomen te komen (vb. doorgang van een leiding) is enkel het graven met de spade waarbij men onder de wortels doorgaat, toegelaten.

Het vellen van hoogstammige bomen (t.t.z. elke boom waarvan de stam op 1m hoogte minstens 20cm omtrek heeft en die minstens 3,50m hoog is) ongeacht om welke reden, moet het voorwerp uitmaken van een voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

Dit laatste kan verplichten om binnen de acht maanden een 'inlandse hoogstam' te planten.

0.8. Afbraak

Behoudens voor gebouwen die dreigen in te storten en het voorwerp uitmaken van een politiebevel in verband met de openbare veiligheid, zal de slopingsvergunning voor een bestaand gebouw slechts verleend worden voor zover er tegelijkertijd een vergunning voor wederopbouw volgens de voorschriften van het plan aangevraagd en verleend werd.

0.9. Verbouwingswerken

Aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming niet overeenstemt met deze van het onderhavig bijzonder plan of waarvan de kenmerken niet overeenstemmen met de inplanting en het bouwvolume voorgeschreven door dit plan mogen verbouwings-, verbeterings- en behoudswerken uitgevoerd worden.

Deze werken mogen het bestaand bouwvolume met niet meer dan 20% vergroten behalve binnen de grenzen door dit plan vastgesteld voor de inplanting en het bouwvolume. Gebouwen met woonbestemming mogen het voorwerp uitmaken van werken die een vergroting van het bouwvolume tot boven de grenzen opgelegd door het plan tot gevolg hebben. In dit geval moet de vergroting noodzakelijk zijn voor de verbetering van de levensvoorwaarden. Zij zijn onderworpen aan bijzondere regelen van openbaarmaking.

Het samenvoegen van twee woningen gelegen in twee belendende gebouwen is slechts toegelaten op voorwaarden dat het samenvoegen van gebouwen tot doel heeft één enkele eengezinswoning te verwezenlijken.

0.10. Bijzondere regelen van openbaarmaking en overlegcommissie

De voorschriften van het bijzonder plan van aanleg bepalen in welke gevallen de behandeling van de bouwaanvragen onderworpen is aan de bijzondere regelen van openbaarmaking voorgeschreven door het koninklijk besluit van 5 november 1979 tot bepaling, wat het Brussels Gewest betreft, van de speciale regelen van openbaarmaking die moeten worden nageleefd inzake sommige bouw- en verkavelingsaanvragen en stedenbouwkundige attesten en houdende instelling voor elke gemeente

van het Brussels Gewest van een overlegcommissie voor plaatselijk ordening of door elke andere reglementering dit die wijzigt of vervangt.

Elke aanvraag tot afwijking volgens art.51 van de wet van 29 maart 1962 is onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking.

0.11. Bestemming van de zones

Het gebied bestreken door het B.P.A. nr 10 bis omvat bebouwbare zones, niet-bebouwbare zones en de wegen.

De bebouwbare zones zijn :

- 0.1. Woongebied in open bebouwing
- 0.2. Woongebied in lintbebouwing
- 0.3. Woongebied met bijzondere voorschriften
- 0.4. Gemengd woon- en handelsgebied
- 0.5. Bedrijfsgebied met stedelijk karakter

De 'niet-bebouwbare' gebieden zijn onderverdeeld in :

- 6.0. Achteruitbouwzones
- 7.0. Tuinzones
- 8.0. Groenzones
- 9.0. Gebieden voor plantenmassieven en beschermzones voor bomen.

De wegen omvatten :

De wegen voor autoverkeer, de voetwegen en de woonerven.

1.0 Woongebied in open bebouwing :

Zone I (Engelandstraat nrs 116 tot 120)

1.1. Bestemming

Deze gebieden zijn uitsluitend bestemd voor woningen in open bebouwing. Elke andere bestemming is er verboden behalve een beroepsactiviteit van de bewoner (vb. een vrij beroep) en op voorwaarde de 60m<sup>2</sup> vloeren per woongelegenheid niet te overschrijden.

Vergroting van deze oppervlakte kan slechts toegestaan worden om behoorlijk gerechtvaardigde sociale of economische redenen voor zover de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken zonder de hoofdfunctie in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken aan bijzondere regelen van openwaarmaking onderworpen werden.

1.2. Woningdichtheid

Maximum twee woongelegenheden voor terreinen met een oppervlakte van 8 aren. Een woongelegenheid per 4 aren voor terreinen groter dan 8 aren.

Er worden maximum 3 (drie) woongelegenheden toegelaten per gebouwd volume van het type appartementsvilla (medeigendom of verticale structuur) of per eenheid van gegroepeerde individuele woningen (medeigendom of horizontale structuur).

De netto verhouding vloeren/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,30.

1.3. Inplanting

De inplanting is vrij in de zone waarvan de omtrek als volgt bepaald wordt :

- een achteruitbouwzone van minimum 5m vanaf de rooilijn;
- een zijdelings bouwvrije zone van minimum 2,50m vanaf de perceelsgrens met  $L = H/2$  (L : 2,5m minimum – H : hoogte onder kroonlijst ten opzichte van het natuurlijk peil van de grond ter

- hoogte van de mandelige grens);
- achteraan een bouwvrije zone tot aan de perceelsgrens van minimum :
    - 8m voor gebouwen zonder verdieping
    - 12m voor gebouwen gelijkvloers + 1 verdieping.

In deze inplantingszone is de grondinname beperkt tot :

- bovengronds 1/6 van de netto oppervlakte van het perceel (G.I. = 16,66%);
- ondergronds 1/5 van de netto oppervlakte van het perceel (O.G.I. = 20%).

De ondergrondse bouwwerken moeten minstens 2,50m van de perceelsgrenzen verwijderd blijven.

#### 1.4. Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte is één (1) verdieping boven het gelijkvloers, hetzij twee (2) bouwlagen of een hoogte van 7m maximum.

Deze hoogte wordt gemeten van het laagste punt van het terrein tot aan de bovenrand van de kroonlijst en mag op geen enkel punt van de omtrek van het gebouw 7,00m overschrijden.

De gedeelten van het gebouw die aan de gevels een helling vertonen tussen 70° en 90° op het horizontaal vlak, worden meegerekend in de bouwhoogte (vb. : mansarddak).

#### 1.5. Daken

In het algemeen hebben de daken twee of meer hellingen. Op zekere plaatsen, voor de goede ruimtelijke ordening, kunnen mansarddaken of platte daken toegelaten worden. De gebouwen aan de straat zullen echter verplicht uitgerust worden met een zadeldak. De helling van de zadeldakvlakken mag schommelen tussen 30° en 45°. Het volume onder het dak is bewoonbaar op één enkel niveau en voor de goede inrichting van de zolders kunnen dakkapellen, dakvlakramen en glasvlakken toegelaten worden.

De dakkapellen zijn toegelaten à ratio van maximum 2 per vijf strekkende meter dakhelling. Ze zijn maximum 1,50m breed en de afstand tussen de dakkapellen onderling evenals deze tot de buitenrand van het dak is minimum 1 meter.

Terrassen zijn eveneens toegelaten op voorwaarde dat ze volledig in het volume van het dak ingebouwd zijn en dat de terrasbreedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4m per terras.

#### 1.6. Uitzicht en materialen

Er wordt geen enkele beperking opgelegd in het gebruik van materialen voor het bouwen.

De materiaalkeuze is echter onderworpen aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de omringende gebouwen. De daken worden uitgevoerd in natuurlijke of kunstmatige materialen van een gelijkaardige kleur als het merendeel van de daken van de naburige gebouwen.

#### Zone II

Zie bijzonder voorschriften art 4.1.

#### Zone III

Zie bijzonder voorschriften art. 4.2.

## 2. Verkavelingen

Indien de verkavelingsaanvraag handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten en/of het openen van wegen voorziet, wordt de aanvraag onderworpen aan de bijzondere regelen van openbaarmaking.

Elke verdeling van een goed in twee of meer kavels met de bedoeling er woningen te bouwen is onderworpen aan de verkavelingsvergunning.

Het verkavelingsplan moet zeer nauwkeurige gegevens vermelden over het tracé en de uitrusting van de openbare wegen, over de bouwdichtheid, de plaatsing, de omvang, het comfort en de hygiëne van de gebouwen, over de groenzones, over de aansluiting aan de reeds bestaande gebouwen, enz.

De verkavelingsaanvraag mag er zich niet toe beperken de voorschriften van het B.P.A. zonder meer over te nemen.

De verkavelingsplan moet grondig bestudeerd worden in functie van de kenmerken eigen aan het te verkavelen terrein, meer bepaald van de oriëntering, het reliëf en de bestaande begroeiing.

De documenten die bij de aanvraag moeten gevoegd worden in toepassing van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden vereist om een dossier van verkavelingsaanvraag als volledig te beschouwen (B.S. 9 februari 1971) worden aangevuld met :

- een plan met de bestaande begroeiing.

Dit plan op een schaal van minimum 1/200 moet vermelden : de inplanting van de bomen, hun soort, hun afmeting (omtrek van de stam op 1m van de grond) en de diameter van de projectie van de kruin op de grond;

- een fotoreportage van het te verkavelen terrein en zijn omgeving.

Binnenkavels kunnen slechts toegelaten worden op voorwaarde dat een enige binnenkavel een toegang van minimum 4m breedte heeft tot de openbare weg.

Meerdere binnenkavels mogen een enige toegangsweg hebben van minimum 6m breed.

Niettemin zal elke kavel de volle eigendom hebben van een strook grond van minimum 2m breed die rechtstreeks toegang heeft tot de openbare weg en er zal zowel ten voordele als ten laste van elk van deze stroken een wederkerige eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang geschapen worden.

Alle leidingen voor water, gas, elektriciteit, RTT en kabeltelevisie, bestemd om de op de binnenterreinen te bouwen huizen aan te sluiten op de uitrustingen in de openbare weg, worden in de eigen strook van elke kavel gelegd.

De toegangswegen, parkeerzones, enz. worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen zoals dolomie, grint, beton-grasdallen, klinkers,... met uitsluiting van elke bekleding in beton of asfalt.

### 3. Woongebied in lintbebouwing

#### 3.1. Algemene voorschriften – Zone A

##### 3.1.1. Bestemming

De gebouwen zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen; dit sluit echter niet uit dat een gedeelte ervan voorbehouden wordt voor een beroepsgebruik zonder geluids- of burenhinder.

Handel is verboden. Er kan alleen een beroepsactiviteit van de bewoner toegelaten worden (bij voorbeeld : een vrij beroep) en op voorwaarde de 20% met een maximum van 40m<sup>2</sup> van de bruto vloeroppervlakte van de woning niet te overschrijden.

Vergroting van deze oppervlakte kan slechts toegestaan worden om behoorlijk gerechtvaardigde sociale of economische redenen voor zover de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken zonder de hoofdfunctie in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken onderworpen werden aan de bijzondere regelen van openbaarmaking.

##### 3.1.2. Inplanting



De gebouwen worden ingericht in gesloten bebouwing aan de rooilijn of aan de bouwlijn in achteruitbouw; ze zijn mandelig of eindgebouw van een groep (3 gevels).  
 Ingeval de bebouwbare zone in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn ligt, wordt de bouwlijn aangeduid op het plan.  
 De bebouwbare oppervlakten stemmen overeen met de omtrek van de rode zones op het plan.  
 De maximum bouwdiepte van de hoofdgebouwen is op het plan aangeduid in meters.  
 De minimum bouwdiepte van de hoofdgebouwen is gelijk aan de maximum bouwdiepte min 3 meter.

Schuttingsmuren die niet hoger zijn dan 2m en niet langer dan 3m zijn toegelaten achter de gebouwen en in het verlengde van de mandelige muur tussen twee gebouwen.

Indien er reeds een verspringing bestaat tussen de achtergevels op het gelijkvloers op tuinniveau, mag de verspringing plus de schuttingsmuur niet dieper zijn dan 3m.

Ingeval een zone voor bijgebouwen aangeduid is op het plan, zijn deze toegelaten met een maximum bouwdiepte van 4m te meten vanaf de maximum toelaatbaar bouwdiepte vastgesteld voor de hoofdgebouwen en op één enkel niveau (in principe het gelijkvloers of het gelijkvloers op tuinniveau).

Ingeval van samenvoegen van percelen mag de gevelbreedte niet groter zijn dan 15m.

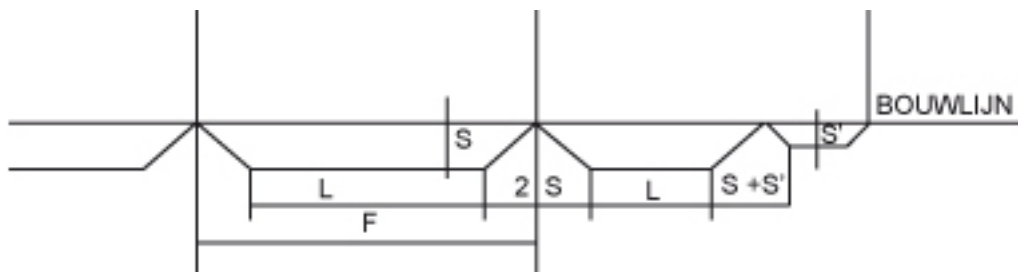
Bij onderbrekingen in het gevelfront en voor zover de goede ruimtelijke ordening het toelaat, worden verbindingsvolumes toegelaten in de zijdelingse zones van eindgebouwen van een groep. In deze verbindingszone zijn slechts bouwwerken toegelaten met één bouwlaag en met garage als hoofdbestemming.

De uitsprongen in de achteruitbouwzones worden toegelaten binnen de volgende grenzen en te rekenen vanaf de bouwlijn in achteruitbouw :

- uitsprong gelijk aan  $1/5$  van de diepte van de achteruitbouwzone met een maximum van 1,20m
- alle uitsprongen zijn vervat in een gabariet gevormd door een verticaal vlak dat, van de erfscheiding uitgaande, een hoek van  $45^\circ$  vormt met dit van het gevelvlak. Per uitsprong is de breedte beperkt tot 4m en de hoogte tot 2 bouwlagen.

Zowel horizontaal als verticaal bedraagt de aftand tussen twee uitsprongen minstens het dubbele van de diepte ervan;

- de samengevoegde breedte van uitsprongen gaat de  $2/3$  van de totale gevelbreedte niet te boven (tekening 1).



F = breedte gevel

S = uitsprong =  $1/5$  van de diepte van de achterbouwzone – max 1,20m

L = breedte van de uitsprong = 4 m max per uitsprong – cumul max  $2/3$  van F

Op de achtergevel, voorbij de maximum bouwdiepte en op de zijgevels is er geen enkele uitsprong toegelaten.

### 3.1.3. Bouwhoogten

De maximum bouwhoogte wordt bepaald door het aantal gewone bouwlagen aangeduid op het plan.

Deze aanduiding geeft het aantal verplichte bouwlagen. Enkel een bouwlaag minder kan toegelaten worden. De volgende omzettingstabel is van toepassing :

<u>Aantal bouwlagen</u>	<u>Maximum gevelhoogte</u>
1	3,50
2	7,00
3	10,50
4	12,50

Het niveau van het voetpad aan de rooilijn en in de as van de gevel wordt als referentiehoogte beschouwd voor het bepalen van de bouwhoogte. Deze laatste wordt gemeten vanaf dit referentiepunt tot aan de bovenrand van de kroonlijst.

De gedeelten van de gevels die een helling vertonen tussen 70° en 90° op het horizontaal vlak worden meegerekend in de bouwhoogte.

Het zadeldak mag slechts één enkele woonlaag bevatten en is vervat in een gabariet begrensd door vlakken van 45° vanaf de voor- en achtergevel.

De bouwaanvragen zullen een gedetailleerd beeld geven van de maatregelen getroffen om de mandelige muren te harmoniseren, om zichtbare mandelige muren te vermijden, om de daken en kroonlijsten aan te sluiten, de schouwen samen te voegen, enz.

### 3.1.4. Uitzicht en materialen

De voorgevels zullen uitgevoerd zijn in gevelmaterialen, natuurlijk getint of geschilderd in lichte kleuren. Dit geldt voor alle gevels of gedeelten van zij- en achtergevels die zichtbaar zijn vanaf de wegen. Het gebruik van materialen is ondergeschikt aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de naburige gebouwen.

De overeenstemming en de harmonie met de naburige gebouwen zijn eveneens vereist voor de gevel- en dakmaterialen, hun uitzicht en hun kleur. Men zal er tevens over waken dat de hoofdlijnen harmoniëren met de belendende gebouwen, dat de nokken en/of hoogten van de platte daken, de kroonlijsten zoveel mogelijk op één lijn liggen en dat de schouwpijpen samengevoegd worden.

Bij de bouwaanvraag zal een gedetailleerde studie gevoegd worden van de maatregelen getroffen om de aansluiting tussen de gebouwen te harmoniëren, om zichtbare mandelige muren te vermijden en om de daken en kroonlijsten aan te sluiten. De architecturale compositie van de nieuwe gebouwen zal berusten op een speling van open en gesloten vlakken in overeenstemming met de modulering van de naburige gevels en met het ritme van de percelen in het bedoelde huizenblok.

### 3.1.5. Daken

Zadeldaken zijn verplicht. De vorm van het dak moet harmoniëren met deze van de omliggende daken. De daken hebben een helling van 45° maximum en worden bedekt met pannen of leien waarvan de vorm en de kleur harmoniëren met de dakmaterialen van de omliggende gebouwen.

De daken van de gebouwen die een geheel vormen zullen onderling in perfecte harmonie zijn (hoogte van de kroonlijst, hellingen en bedekkingsmaterialen).

Dakkapellen zijn toegelaten. Ze zijn maximum 1,50m breed en hun onderlinge afstand evenals deze tot de mandelige grens is minimum 1m. Ze zijn voorzien van een schuine bedaking.

## 3.2. Bijzondere voorschriften per zone

### 3.2.1. Zone B

- De gebouwen worden opgericht in gesloten bebouwing aan de bouwlijn gevormd door de bebouwbare zone.
- De maximum bouwhoogte bepaald op het plan wordt gemeten vanaf het laagste punt van het terrein op de omtrek van het gebouw tot aan de bovenrand van de kroonlijst.
- De uitsprongen zoals beschreven in punt 3.1.2. worden toegelaten op het bouwfront in de tuinzone.

### 3.2.2. Zone C

- De gebouwen worden opgericht in gesloten bebouwing aan de rooilijn.
- De uitsprongen zoals beschreven in het punt 3.1.2. zijn toegelaten op de voorgevel boven de wegenzone. De uitsprongen zijn echter verboden op het eerst niveau.

## 4. Woongebied met bijzondere voorschriften

### 4.1. Zone II (Zuidelijke hoek van de St Jobsesteenweg en de Papenkasteelstraat)

#### 4.1.1. Bestemming

De gebouwen zijn voornamelijk bestemd voor het wonen. Elke andere activiteit is er verboden behalve een beroepsactiviteit van de bewoner (vb. : vrij beroep) en op voorwaarde de 20% van de bruto oppervlakte van de woning met een maximum van 40m<sup>2</sup> vloeren niet te overschrijden.

#### 4.1.2. Architecturale doelstelling

Deze bestemmingszone is bebouwd met de vroegere bijgebouwen van het Papenkasteel. Zij maakt dus deel uit van de site van het Papenkasteel. De heropbouw van dit architecturaal patrimonium moet gebeuren met respect voor deze omgeving. Daaruit vloeit de noodzaak voort om culturele, historische en esthetische kwaliteit van de site en de elementen die hem samenstellen te vrijwaren.

#### 4.1.3. Woningdichtheid

Maximum 18 woongelegenheden.

De netto vloer/terrein verhouding (netto V/T) is beperkt tot 1,2.

#### 4.1.4. Inplanting

De bebouwbare oppervlakte stemt overeen met de omtrek van de rode zones op het plan.

Uitsprongen buiten de bebouwbare omtrek zijn niet toegelaten.

#### 4.1.5. Bouwhoogte

De maximum bouwhoogten stemmen overeen met de hoogten van de bestaande gabarieten met een tolerantie van 1 meter naar boven of naar onder.

De hoogte van het toegelaten bijkomende gebouw gelegen ten Noord-Westen van het terrein zal lager of gelijk zijn aan het gabariet van het bestaand gebouw waar het tegenaan gebouwd wordt met een tolerantie van 1 meter naar boven of naar onder.

Het zadeldak is verplicht, het mag slechts één enkele bouwlaag bevatten en is begrepen in een gabariet begrensd door vlakken begrepen tussen 30° en 50° vanaf de vóór- en achtergevel. De bouwaanvraag geeft een gedetailleerd beeld van de voorziene schikkingen om de mandelige muren te harmoniseren, om zichtbare mandelige muren te vermijden, om de daken en kroonlijsten aan te sluiten, de schouwen samen te voegen...

De inplanting van ondergrondse bouwwerken is toegelaten. Buiten de gebouwen zijn afritten met een helling van meer dan 8% naar de ondergrondse garages verboden; ze worden verplicht geïntegreerd in het volume van het gebouw.

#### 4.1.6. Daken

De daken hebben twee of meer hellingen. De daken van de gebouwen die een geheel vormen zullen onderling in perfecte harmonie zijn (hoogte van de kroonlijst, hellingen en bedekkingsmaterialen). Voor de goede inrichting van de zolder, zijn dakkapellen, dakvlakramen, en glasvlakken toelaatbaar.

Dakkapellen en dakvlakramen zijn toegelaten à rato van maximum 2 per 5 strekkende meter dakvlak. Ze zijn maximum 1,50m breed en de afstand tussen de dakkapellen of dakvlakramen onderling evenals deze tot de buitenrand van het dak is minimum 1 meter. Terrassen zijn verboden.

#### 4.1.7. Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gevelmaterialen, natuurlijk getint of geschilderd in lichte kleuren. Dit geldt voor alle gevels.

Het gebruik van materialen is ondergeschikt aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de naburige gebouwen. De daken worden uitgevoerd in natuurlijk of kunstmatige materialen, in een kleur die de overwegende kleur van de omringende daken benadert.

#### 4.1.8. Terrastuinen

De verharde oppervlakte mag niet groter zijn dan 40% van de totale oppervlakte van de ondergrondse daken.

#### 4.1.9. Staanplaatsen voor wagens

Teneinde het parkeren van autovoertuigen of van de tweewielers te waarborgen in overeenstemming met de noden van de gebouwen en hun bestemming is verplicht :

- een ondergrondse parkeerplaats te voorzien per woongelegenheden.

#### 4.1.10 Toegang en parking

De inplanting van oppervlakten bestemd voor de inritten, openluchtparking,... zal in het bijzonder bestudeerd worden om de landschappelijke kenmerken van de site maximaal te vrijwaren (niveaukeuze, hellingen, behoud van de bestaande beplanting, plantenperken, aansluiten van de interne wegen met de bestaande, samenhang tussen de verkeersstromen...).

De toegang tot de ondergrondse parking wordt verplicht ingeplant op het laagste punt van het terrein langs het steegje dat lager ligt dan de Papenkasteelstraat

#### 4.1.11 Handelsactiviteit

Het gebouw op de hoek van de St Jobsesteenweg en de Papenkasteelstraat, in tegenstelling met het punt 4.1.1., mag bestemd worden voor een handels- of dienstenactiviteit voor zover deze activiteit

tijdens de dag uitgeoefend wordt, niet lawaaierig of vervuilend is en dus fundamenteel verenigbaar met de omliggende woonfunctie.

Deze bestemming is strikt beperkt tot het gelijkvloers. Geheel het gelijkvloers mag bezet worden tot een maximum van 350m<sup>2</sup> en in de mate dat het mogelijk blijft om de toegang tot de verdiepingen die voorbehouden zijn voor het wonen, in te richten. Toegangen naar de achtergevel zijn verboden. Opslagplaatsen, zelf tijdelijke, zijn er niet toegelaten. Verluchtingen, luchtinlaten... of andere installaties die de hoofdfunctie van wonen kunnen in elk geval naar de openbare ruiten gericht worden eerder dan naar het binnenterrein van het huizenblok.

#### 4.1.12 Plaatselijk verkeer

De weg voor plaatselijk verkeer gelegen ten Oosten van de zone en lager dan de Papenkasteelstraat moet behouden worden met zijn huidige kenmerken. Voor de eventuele heraanleg zullen materialen gebruikt worden in harmonie met de omgeving; de wegbekleding moet in natuurstenen kasseien behouden worden.

### 4.2. Zone III (Engelandstraat nr 90 tot 94)

#### 4.2.1 Bestemming

Idem 4.1.1

#### 4.2.2. Architecturale doelstelling

Behoud van de bestaande situatie. Ingeval van heropbouw van deze zone zou het echter wenselijk zijn de architectuur en de bouwhoogtes af te stemmen op de schaal van de wijk en de omliggende woningen.

#### 4.2.3. Woninglichtheid

Maximum 32 woongelegenheden.

De netto vloer/terrein verhouding (netto V/T) is beperkt tot 1,8.

#### 4.2.4. Inplanting

Idem 4.1.4.

#### 4.2.5. Bouwhoogte

Idem 4.1.5. met uitzondering van de maximale bouwhoogte die overeenstemt met de hoogte van de bestaande bouwhoogten.

#### 4.2.6. Daken

Idem 4.1.6. met uitzondering van de terrassen in het dak die wel toegelaten zijn.

#### 4.2.7. Materialen

Idem 4.1.7.

#### 4.2.8. Terrastuinen

Idem 4.1.8.

#### 4.2.9. Staanplaatsen voor wagens

Idem 4.1.9. met uitzondering van de bepaling voor staanplaatsen in verband met HORECA, die niet opgenomen wordt voor deze zone.

#### 4.2.10 Toegang en parking

Idem 4.1.10. de toegang tot de ondergrondse parking wordt ingeplant op het laagste punt van het terrein aan de Engelandstraat.

## 5. Gemengd woon- en handelsgebied

### 5.1. Zone 1 (hoek Gulden Kasteelstraat en Alsebergsesteenweg)

#### 5.1.1. Bestemming

Dit gebied is bestemd voor het gemengd gebruik van wonen en kleine handelszaken of diensten voor zover deze activiteiten tijdens de dag uitgeoefend worden en niet lawaaierig of vervuillend zijn en dus verenigbaar met het wonen.

De gemengde bestemming is strikt beperkt tot het gelijkvloers. De hogere bouwlagen zijn uitsluitend voorbehouden voor het wonen. DE handelszaken mogen geheel het gelijkvloers innemen met uitzondering van de oppervlakte vereist voor de rechtstreekse ingang naar de verdiepingen voorbehouden voor het wonen.

Zijn uitgesloten : groothandel, stapelhuizen, verkooppunten van brandstof, garages of mechaniekherstelplaatsen, en uitbatingen zoals private clubs, nachtgelegenheden, dancings en discotheken van aard om de rust van de buurt te verstoren.

#### 5.1.2. Architecturale doelstelling

Op schaal van het kruispunt worden de gebouwde volumes ingeplant aan de rand ervan en versterken in dezelfde gedachtengang de eigenheid van de plaats. De aanleg van de weg reflecteert dezelfde filosofie in harmonie met de omgeving van de gebouwen. De bijzondere zorg besteed aan de gevels gebeurt voor alle gevels zowel voor- als zij- en achtergevels.

#### 5.1.3. Woningdichtheid

Maximum 15 woongelegenheden.

#### 5.1.4. Inplanting

De bebouwbare omtrek stemt overeen met de omtrek van de rode zones op het plan.

Uitsprongen zijn toegelaten binnen de volgende beperkingen en worden berekend vanaf de grenzen van de bestemmingsoppervlakte aangeduid op het plan.

- geen enkele uitsprong zal meer dan 0,80 m diepte hebben;
- alle uitsprongen zijn vervat in een gabariet gevormd door een verticaal vlak dat, van de erfscheiding uitgaande, een hoek van 45° vormt met dit van het gevelvlak. Per uitsprong is de breedte beperkt tot 4m en de hoogte tot 2 bouwlagen. Zowel horizontaal als verticaal is de afstand tussen twee uitsprongen minstens het dubbele van de diepte ervan;
- de samengevoegde breedten van de uitsprongen gaat de 2/3 van de totale gevelbreedte niet te boven.

Uitsprongen zijn enkel toegelaten op de voorgevels.

Ingeval er een zone voor bijgebouwen aangeduid is op het plan is het bouwen toegelaten op één enkel niveau en over een diepte van vier (4) meter vanaf de maximum bouwdiepte van de hoofdgebouwen.

Schuttingmuren die niet hoger zijn dan 2m en niet dieper dan 4m zijn toegelaten achteraan de gebouwen en in het verlengde van de mandelige muur tussen twee gebouwen.

Ingeval er een ondergrondse parking aangelegd wordt zal de afrit verplicht geïntegreerd worden in het gebouw afritten in open lucht zijn verboden.

### 5.1.5. Bouwhoogten

De maximum bouwhoogte wordt bepaald door het aantal gewone bouwlagen aangeduid op het plan.

Deze aanduiding geeft het aantal verplichte bouwlagen. Enkel een bouwlaag minder kan toegelaten worden. De volgende omzettingstabel is van toepassing :

<u>Aantal bouwlagen</u>	<u>Maximum gevelhoogte</u>
2	7,00 m
3	10,50 m
4	12,50 m

De hoogte van het voetpad aan de rooilijn en in de as van de gevel wordt als referentiehoogte beschouwd voor het bepalen van de bouwhoogte. Deze wordt gemeten vanaf dit punt van het terrein tot aan de bovenrand van de kroonlijst.

De gedeelten van het gebouw die een helling vertonen tussen 70° en 90° op het horizontale vlak worden meegerekend in de bouwhoogte (vb. mansarddak).

Het zadeldak of de verdieping in achteruitbouw mag slechts één enkele woonlaag bevatten en is vervat in een gabariet begrensd door vlakken van 45° vanaf de vóór en achtergevel.

### 5.1.6 Daken

Over het algemeen hebben de daken twee of meer hellingen. Niettemin kunnen op sommige plaatsen, voor de goede ruimtelijke ordening, mansarddaken toegelaten worden.

De daken van de gebouwen die een geheel vormen zullen onderling in perfecte harmonie zijn (hoogte van de kroonlijst, hellingen en bedekkinismaterialen).

De helling van de zadeldaken mag variëren tussen 30° en 45°.

Het volume onder dak is bewoonbaar op één enkele bouwlaag en voor de goede inrichting van de dakruimte zijn dakkapellen schuine ramen en glasvlakken toegelaten.

De dakkapellen zijn toegelaten à rato van maximum 2 per vijfstreckende meter dakvlak. Ze zijn maximum 1,50 meter breed en de afstand tussen de dakkapellen onderling, evenals deze tot de buitenrand van het dak is minimum 1m.

Terrassen zijn eveneens toegelaten op voorwaarden dat ze volledig in het volume van het dak ingebouwd zijn en dat de terrasbreedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4m per terras.

### 5.1.7. Uitzicht en materialen

De gevels worden uitgevoerd in gevelmaterialen, natuurlijk getint of geschilderd in lichte kleuren; dit geldt voor alle gevels van het gebouw.

Het gebruik van materialen is ondergeschikt aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de naburige gebouwen.

De daken worden uitgevoerd in natuurlijke of kunstmatige materialen van een gelijkaardige kleur als het merendeel van de daken van de naburige gebouwen.

### 5.1.8. Bijgebouw

De zone achteraan mag bebouwd worden op één enkele bouwlaag die overeenstemt met het gelijkvloers van de gebouwen aan de straat.

Dit bijkomend bouwbaar volume mag bestemd worden voor handelsactiviteiten of voor elke andere activiteit voor zover ze de hoofdbestemming van het gebied niet in het gedrang brengt.

Voor de goede plaatselijke aanleg zal het dak van dit niveau aangelegd worden als terrastuin. De technische uitvoering van het werk zal toelaten om minstens 50 cm teelaarde aan te brengen en minimum lage en halfhoge struiken aan te planten.

Het niveauverschil op de scheiding tussen de bebouwbare zone en de tuinzone op het binnenterrein van het huizenblok zal landschappelijk bestudeerd worden. Men zal een bruuske breuk in de behandeling van de niveauverschillen vermijden.

## 5.2 Zone 2 (Engelandstraat nr 40)

### 5.2.1 Bestemming

Idem 5.1.1. Met uitzondering van de verhouding handel/wonen die voor de functie handel op maximum 2/5 van de toegelaten bouwbaar vloeroppervlakte gesteld wordt.

Het handelsgedeelte heeft geen verplichte plaats in het gebouw.

### 5.2.2 Architecturale doelstelling

De aanleg van deze zone moet gebeuren met respect voor de typologie van de gebouwen gelegen langs de Engelandstraat. De handelsfunctie wordt ingericht met strikt respect voor de woningen gelegen op de hogere bouwlagen.

De achteruitbouwzone mag een ‘zachte’ aanleg krijgen die bijvoorbeeld toelaat parking aan te leggen met ruimte voorbehouden voor het planten van hoogstammen, heesters of lage hagen.

### 5.2.3. Woningdichtheid

Maximum 4 woongelegenheden.

### 5.2.4. Inplanting

Idem 5.1.4.

Uitsprongen zijn echter alleen toegelaten in de achteruitbouwzone op de voorgevel. Bijgebouwen zijn verboden

### 5.2.5 Bouwhoogte Idem 5.1.5..

### 5.2.6. Daken Idem 5.1.6.

### 5.2.7. Uitzicht en materialen

De voorgevels worden uitgevoerd in gevelmaterialen in natuurlijke tinten of geschilderd in lichte kleuren.

Dit geldt voor elke gevel of gedeelte van zij- of achtergevel die zichtbaar is vanaf de wegen.

De materiaalkeuze is onderworpen aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de omringende gebouwen.

De overeenstemming en de harmonie met de omliggende gebouwen is eveneens vereist voor de gevel- en dakmaterialen, hun uitzicht en hun kleur.

Men zal er tevens over waken dat de hoofdlijnen harmoniëren met de belendende gebouwen, dat de nokken en/of hoogten van de platte daken, de kroonlijsten zoveel mogelijk op één lijn liggen en dat de schouwpijpen samengevoegd worden.

Bij de bouwaanvraag zal een gedetailleerde studie gevoegd worden van de maatregelen getroffen om de aansluiting tussen de gebouwen te harmoniëren, om zichtbare mandelige muren te vermijden



en de daken en kroonlijsten aan te sluiten. De architecturale compositie van de nieuwe gebouwen zal berusten op een speling van open en gesloten vlakken in overeenstemming met de modulering van de naburige gevels en met het ritme van de percelen in het bedoelde huizenblok.

### 5.3. Zone 3 (hoek St Jobsesteenweg/Alsebergsesteenweg)

#### 5.3.1 Bestemming

Idem 5.2.1.

#### 5.3.2. Architecturale doelstelling

De aanleg van deze zone moet gebeuren met respect voor de typologie van de gebouwen gelegen langs de Alsebergsesteenweg. Aan de behandeling van de zijgevel net als van de voorgevel zal bijzondere zorg besteed worden.

#### 5.3.3. Woninglichtheid

Maximum 2 woongelegenheden

#### 5.3.4. Inplanting

Idem 5.1.4.

Uitsprongen zijn slechts toegelaten op de voorgevel en op de zijgevel die uitsteekt op de St Jobsesteenweg.

#### 5.3.5 Bouwhoogten

Idem 5.1.5.

#### 5.3.5. Daken

Idem 5.1.6.

#### 5.3.6. Materialen

Idem 5.1.7.

### 5.4. Zone 4 (hoek St Jobsesteenweg/Papenkasteelstraat)

#### 5.4.1. Bestemming

Idem 5.1.1.

#### 5.4.2. Architecturale doelstelling

Deze bestemmingszone ligt binnen het gezichtveld van de vroegere bijgebouwen van het Papenkasteel; ze maakt als het ware deel uit van de kwetsbare omgeving van de site van het Papenkasteel en van zijn culturele, historische en esthetische omgeving. De inplanting, de bouwhoogten en de typologie van de toegelaten gebouwen weerspiegelen deze criteria met respect voor een omgeving waar de groene ruimten deel uitmaken van de ruimtelijke aanleg.

#### 5.4.3. Woningdichtheid

Maximum 6 woongelegenheden

#### 5.4.4. Inplanting

Idem 5.1.4.

Geen enkele zone voor bijgebouwen is voorzien achteraan de gebouwen.

#### 5.4.5. Bouwhoogten

Idem 5.1.5.

#### 5.4.6. Daken

Idem 5.1.6.

#### 5.4.7. Uitzicht en materialen

Idem 5.1.7.

### 6. Bedrijfsgebied met stedelijk karakter

#### 6.1. Bestemming

Dit gebied is bestemd voor het bouwen van kantoren, onderzoeklaboratoria of polyvalente lokalen met de volgende algemene beperkingen :

- de aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de nabijgelegen woongebieden; tot onverenigbaarheid wordt slechts besloten na advies van de bevoegde overlegcommissie;
- de activiteiten worden in de mate van het mogelijke uitgeoefend in gesloten gebouwen;
- de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en installaties moeten aangepast worden aan de stedelijke omgeving en verenigbaar zijn met de buurt;
- gebouwen met een voorlopig karakter (keten,...) zijn formeel verboden buiten de duur van de bouwwerf.

De volgende secundaire functies zijn er toegelaten voor zover ze de verwezenlijking van de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen :

- a) Stapelhuizen die deel uitmaken van de bedrijven tot een maximum van 50% van de maximum toegelaten vloeroppervlakte;
- b) Bijkomstig voor de woningen van de personen waarvan de permanente aanwezigheid vereist is voor de bescherming of de bewaking van de gebouwen en installaties, de woningen worden toegelaten mits bijzondere regelen van openbaarmaking.

Vergroting van de oppervlakten bedoeld in a) kan slechts toegestaan worden om behoorlijk gerechtvaardigde sociale of economische redenen en voor zover de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken zonder de hoofdfunctie in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken aan bijzondere regelen van openbaarmaking onderworpen werden.

Anderzijds, en in afwijking van de hierboven vermelde voorschriften mag deze zone of een gedeelte ervan eveneens bestemd worden voor de aanleg van een gemeentelijke opslagplaats bestemd voor het opslaan van een gemeentelijke opslagplaats bestemd voor het opslaan van wegen- en bouwmaterialen en vrachtvoertuigen.

Deze bestemming kan echter slechts toegestaan worden om behoorlijk gerechtvaardigde sociale of economische redenen in de mate dat er geen enkele andere meer aangepaste plaats in de gemeente hiervoor kan bestemd worden en voor zover de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken zonder de bestaande of geplande activiteiten die beantwoorden aan de hoofdbestemming te verhinderen en nadat de handelingen en werken onderworpen werden aan bijzondere regelen van openbaarmaking.

De bestemming van deze zone tot gemeentelijke opslagplaats moet in elk geval aan de hiernavolgende voorschriften beantwoorden met uitzondering van het punt 6.7 waar het aantal

parkeerplaatsen minstens gelijk zal zijn aan de helft van het aantal personen die aan de opslagplaats verbonden zijn en van het punt 6.8.3. waar de grens van het perceel verplichtend afgebakend wordt door een laag muurtje van 0,50m hoogte boven de grond met daarboven een hekken van 1,50 meter hoogte, terwijl het aantal berijdbare ingangen beperkt is tot maximum twee.

#### 6.2. Dichtheid

De netto vloer/terrein verhouding (netto V/T) is beperkt tot 1.

#### 6.3. Inplanting

De grondinname voor de gebouwen zal niet hoger zijn dan 50% van de totale oppervlakte van de kavel.

De inplanting is vrij in de zone waarvan de omtrek bepaald wordt door een achteruitbouw van minimum 3m ten opzichte van de rooilijn en van 8m ten opzichte van de noordwestelijke gemeenschappelijke grens met het groengebied. De inplanting moet het bouwen van een gesloten bouwfront nastreven. Men zal er naar streven om de rooilijnen duidelijk af te bakenen met gevels. De inplanting van de gebouwen gebeurt op een onderlinge afstand van minimum 6 meter met  $L = H/2$  ( $L =$  minimum 6 meter,  $H$  : hoogte onder kroonlijst ten opzichte van het natuurlijke niveau van de grond).

#### 6.4 Bouwhoogte

De maximum toegelaten bouwhoogte, gemeten tot aan bovenrand van de kroonlijst van het gebouw over de ganse omtrek ervan, mag niet groter zijn dan 12 meter. De gedeelten van de gevels die een helling vertonen tussen  $70^\circ$  en  $90^\circ$  op het horizontale vlak worden meegerekend in de bouwhoogte.

#### 6.5 Daken

Over het algemeen zijn de daken plat (terrasdaken). Indien er een helling voorzien wordt moet ze verborgen worden met een muurtje.

#### 6.6 Materialen

Er wordt geen enkele beperking opgelegd in de materiaalkeuze. Het gebruik van materialen is echter ondergeschikt aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de naburige gebouwen.

#### 6.7 Wegenstaanplaatsen

Om de parkeergelegenheid van auto's te waarborgen in verhouding tot de noden van de gebouwen en hun bestemming is het verplicht binnen de perceelsgrenzen een parkeerplaats te voorzien per  $75m^2$  vloeroppervlakte. In geen enkel geval mogen de gebruikelijke parkeerplaatsen buiten het perceel in aanmerking genomen worden.

#### 6.8. Aanleg van de buitenruimten

##### 6.8.1. Normen

De minimumoppervlakte voorbehouden voor groenaanleg is minimum 15% van de totale oppervlakte van het perceel.

Met groenaanleg wordt bedoeld gazon- en plantenperken, in volle grond vrij van ondergrondse bouwwerken. De parkeerzones worden verplicht beplant op een minimumbasis van één boom per vier autostaanplaatsen.

##### 6.8.2. Aanlegplan

Een aanlegplan voor de buitenruimten wordt bij de bouwvergunning gevoegd.

Dit plan vermeldt onder meer :

- de bestaande en geplande niveaus van het terrein;
- de benaming van de oppervlakten (parkeerplaats, toegang, beplanting en manoeuvreerzone,...) en de groundbekledingsmaterialen;
- de plaatsen voor vuilnisbakken en containers;
- de beplantingen (soorten, dichtheid,...);
- de behandeling van de perceelsgrenzen;
- een beschrijvende nota van alle hierboven vermelde elementen.

### 6.8.3. Behandeling van de perceelsgrenzen

De grens van het perceel met het openbaar domein wordt afgesloten :

- hetzij door een laag muurtje van 0,50 meter bovengrondse hoogte met daarboven een hekken van 1,50 meter. Het muurtje wordt uitgevoerd in baksteen en afgedekt met een arduinplaat. De hekken worden uitgevoerd in verticale metalen spijlen.
- Hetzij door een lage gelijklopende haag (hoogte tussen 80 cm en 120 cm) groenblijvend van het type taxus, ligustrum.

De grenzen van de percelen die in de achteruitbouwstrook liggen worden op dezelfde wijze afgesloten.

De afsluiting van de perceelsgrenzen die binnen de bestemmingszone liggen is vrij. De berijdbare ingangen tot het perceel zullen zo veel mogelijk beperkt blijven zodanig dat het hekken ononderbroken doorloopt.

De breedte van ingangen wordt tot het strikte minimum beperkt.

## 7. Wegen

Alle handelingen en werken, behalve deze vrijgesteld van de bouwvergunning, in verband met de uitvoering van wegenwerken worden onderworpen aan de bijzonder regelen van openbaarmaking bepaald door het K.B. van 5.11.79, of door elk ander reglement dat dit wijzigt of vervangt, en aan het advies van de Overlegcommissie. Ze moeten behoorlijk gerechtvaardigd worden door de overheid die de vergunning verleent. Ze mogen de leefbaarheid van de functies in de omliggende gebieden niet in het gedrang brengen.

Het B.P.A. schaft de volgende rooiplannen af en vervangt ze door de rooilijn aangeduid op het plan:

- St Jobsesteenweg : KB 20.08.1934
- Hoek Alsebergsesteenweg – Gulden Kasteelstraat : KB 20.08.1934
- Gulden Kasteelstraat : KB 12.07.1923

### 7.1. Gewone wegen

Deze zones zijn bestemd voor verkeer van alle aard en hun natuurlijke en gebruikelijke complementen.

In het algemeen moet de aanleg van de wegen de grootste aandacht schenken aan het zogenaamd traag verkeer (voetgangers, fietsers, minder-validen) en moet het vlotte verloop, het genoegen en de veiligheid van dit verkeer nastreven.

Het plaatsen van verkeersborden, telefooncellen, bomen of om het even welk ander stadsmobilair op voetpaden moet het voetgangers-, kindervagens- en invalidenwagentjesverkeer respecteren door hun een vaste vrije doorgang van minimum 1,50m te laten, voor zover het profiel tussen de rooilijnen van de bestaande wegen op de datum waarop dit plan in voege treedt dit toelaat.

Ingeval de bestaande voetpaden hermaakt worden of nieuwe voetpaden aangelegd worden, zullen ze op de oversteekplaatsen aangeduid met een horizontale wegmarkering aan de buitenzijde een

hoogteverschil van niet meer dan 2 cm met het gemiddeld peil van de watergreppel vertonen. Er mogen fietspaden of –stroken aangelegd worden.

## 7.2 Bijzondere voorschriften per zone

### 7.2.1 Zone V1

Kruispunt Alsebergsesteenweg – Gulden Kasteelstraat, Drogenbossesteenweg en Horzelstraat (zone V1).

Dit kruispunt gevormd door vijf wegen verdient een betere aanleg van zijn grenzen alhoewel het gedeelte ervan dat in het B.P.A. 10 bis ligt erg beperkt is. In bijlage vindt men een schets met een mogelijke inrichting voor dit kruispunt.

De basisprincipes van deze schets kunnen als volgt samengevat worden:

- een begrijpbare fysische begrenzing van de ruimte verwezenlijken;
- de stedelijke aard benadrukken door een heraanleg in de vorm van een plein, uitgerust met een stadsmobilair dat moet aanzetten tot een hoffelijk gedrag;
- het kruispunt moet bestaan door de elementen die het vormen en ermee samengaan.

### 7.2.2. Zone V2

Kruispunt St Jobsesteenweg, Engelandstraat, Gulden Kasteelstraat, Rietstraat.

In dezelfde zin als wat er in het punt 7.2.1. gezegd werd moet dit kruispunt zijn eigen aard vinden in zijn omgeving. Een oplossing werd vooropgesteld. Het wordt herschikt ten opzichte van de pijlers van de spoorwegbrug en behoudt de as Engelandstraat – Gulden Kasteelstraat als hoofdweg.

## 8. Achteruitbouwzone

De achteruitbouwzone is een bouwvrije zone waarvan de diepte bepaald wordt door het plan. Ze is bestemd voor beplanting, behalve de oppervlakten voorbehouden voor de toegang tot het gebouw.

De inrit naar de garages mag niet breder zijn dan de garagepoort en het gazon of beplante oppervlakte mag niet kleiner zijn dan 3/5 van de totale oppervlakte van de zone. De afritten naar de garages in de achteruitbouwzone worden enkel toegelaten met een helling van 4% maximum, te beginnen op gelijke hoogte met het voetpad aan de straat over een afstand van 5m vanaf de rooilijn. De aanleg van de achteruitbouwzone moet op schaal 1/50 aangeduid worden op de plannen van de bouwaanvraag.

Muurtjes zijn toegelaten aan de straatzijde en ze hebben een maximum hoogte van 30 cm.

De scheidingsgrenzen tussen eigendommen mogen beplant worden met een levende haag, met uitsluiting van elke andere vorm van afsluiting.

## 9. Tuinzones

Deze zones zijn bestemd om behouden te blijven in hun toestand of om aangelegd te worden in groenzone voor privaat gebruik, bestemd tot siertuin of groentehof.

Het is een bouwvrije zone met uitzondering van terrassen, tuinhuisjes, zwembaden en kleine gebouwtjes rechtstreeks complementair met de bestemming van de zone.

Per perceel wordt de bouw van een tuinhuisje van maximum 6m<sup>2</sup> en met een hoogte aan de kroonlijst van maximum 2m toegelaten. Het verplichte zadeldak heeft twee hellingen van maximum 30°. Het wordt in geplaat op minimum 2m van de perceelsgrenzen. Ondergrondse bouwwerken kunnen slechts toegelaten worden in de mate dat de plaatselijke omstandigheden het toelaten zonder de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok aan te tasten

De ondergrondse garages onder het tuinoppervlak mogen niet dieper gaan dan 6m voorbij de achtergevel en moeten meer dan 2,50m van de mandelige grenzen verwijderd blijven. Hun ventilatie moet gebeuren via het hoofdgebouw. Door hun aanwezigheid in de ondergrond mogen de garages het bestaand reliëf van vóór hun constructie niet wijzigen en ze moeten bedekt worden met een laag grond van 50 cm om het aanplanten van struiken of de aanleg van gazon toe te laten.

De bouwvergunning is onderworpen aan het behoud of de aanleg van beplantingen en tuinen in overeenstemming met de omvang van het te bouwen geheel. Een plan van de tuinaanleg moet bij de bouwvraag gevoegd worden (minimumschaal van het plan : 1/100). Dit plan moet vermelden:

- de hoogtelijnen
- de wijzigen aan het reliëf
- de bestaande en ontworpen gebouwen
- de inplanting van de bomen, hun soort, hun afmeting (omtrek van de stam op 1m van de grond) diameter van de projectie op de grond van de kruin, de bomen die behouden blijven en deze die moeten geveld worden
- de te verwezenlijken aanplantingen.

De afsluitingen op de mandelige grenzen worden gevormd door levende hagen van maximum 1,90m hoog en gesteund met gladde draad of met metalen netwerk. De afsluitingen in hout zijn eveneens toegelaten.

## 10. Groengebieden

### 10.1. Algemene voorschriften

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en de regeneratie van het natuurlijke milieu.

Ze zijn voornamelijk bestemd voor het behoud en de vernieuwing van de beplantingen die de essentiële elementen van het landschap vormen; ze worden onderhouden of aangelegd ten einde hun wetenschappelijke waarde te waarborgen of hun sociale functie te vervullen.

Enkel die handelingen en werken die strikt noodzakelijk zijn voor hun bestemming, of rechtstreeks complementair aan hun sociale functie, zonder dat de eenheid van deze zones of hun wetenschappelijke of opvoedkundigen en esthetische waarde daarbij in het gedrang wordt gebracht, mogen toegestaan worden.

Behalve voorafgaande toelating is het verboden:

- om het even welke grond- of bouwwerken, opgravingen, sonderingen uit te voeren, putten te graven of in het algemeen, alle werken van aard om het uitzicht van het terrein of van de beplantingen te wijzigen;
- op enigerlei wijze de afvloeiing van het water in het landschap te wijzigen en om het even welke substantie van aard om de zuiverheid van het water te bezoedelen en op die wijze de samenstelling van de fauna en de flora te beïnvloeden, in de waterpolen te storten of af te voeren in de ondergrond via verliesputten;
- de bomen en planten om te hakken, te vernielen, te ontwortelen of te beschadigen. In het raam van het normaal onderhoud van het groengebied zullen geplande kappingen of wederaanplantingen van bomen vooraf aan het advies van de Plantsoendienst onderworpen worden;
- tenten op te slaan en om het even welke installatie (vaste, mobiele of demonteerbare, voorlopige of definitieve) die als schuilhuisje of woning dient, op te stellen.
- papier, lege verpakkingen, om het even welk afval of vuilnis achter te laten of weg te gooien;
- om het even welk voertuig te parkeren

## 10.2. Bijzondere doelstellingen voor de ordening van sommige zones

### 10.2.1. De bedding van de Geleijtsbeek (zone E1)

Deze zone werd op het plan in groengebied behouden om toe te laten de bedding van de Geleijtsbeek die er voordien vloeide opnieuw aan te leggen. De preciese loop van de bedding wordt bepaald door het aanlegplan van de groene ruimten. Hierin zijn de groene ruimten overwegend. De bestaande begroeiing wordt benadrukt en geïntegreerd in de planmatige aanleg. Een wandelpad verbindt de Gulden Kasteelstraat met de Alsebergse steenweg.

De aanleg voorziet eveneens de mogelijkheid van toegangen en paden voor voetgangers langs de woningen gelegen in het Zuid-Westen van het gebied.

### 10.2.2. Bufferzone (zone E2)

Deze zone moet toelaten om een overgangs- of bufferzone aan te leggen tussen het woongebied langs de Alsebergse steenweg en het bedrijfsgebied met stedelijk karakter. Zij zal deel uitmaken van het net van de groengebieden in de wijk. De aanleg ervan maakt deel uit van de opties weerhouden voor de zone E1.

### 10.2.3. Plantsoen (zone E3)

Deze zone bestaat thans uit groene ruimten. Haar functie wordt behouden en alle handelingen en werken zullen haar aard en haar lokale bestemming vrijwaren.

### 10.2.4. Dubbele bomenrij (zone E4)

De aanleg van deze zone zal toelaten de toegang tot de St. Jobsesteenweg te tekenen door een aanleg met een sterke en 'zeer groene' identiteit.

Men vindt er bijvoorbeeld een dubbele rij bomen die parallel met de baan een 'groene dreef' vormen.

Het zou wenselijk zijn het bestaande bosje op de hoek van de St. Jobsesteenweg en de Engelandstraat in de aanleg ervan op te nemen.

### 10.2.5. Het eigendom Papenkasteel (zone E5)

Het behoud, de bescherming en de regeneratie van de beplantingen is vanzelfsprekend rekening houdend met het feit dat deze zone integrerend deel uitmaakt van het architecturaal esthetisch en cultureel patrimonium van het Papenkasteel.

### 10.2.6. Spoorwegberm (zone E6)

Deze bermen zijn bestemd voor spoorweguitrustingen evenals hun visuele toebehoren.

Alle handelingen en werken moeten onderworpen worden aan de bijzondere regelen van openbaarmaking waarvan sprake in het artikel 0.10

De wijziging van deze gebieden is onderworpen :

- aan de goede ruimtelijke ordening;
- aan het behoud en de regeneratie van de bestaande begroeiing;
- aan het behoud van een geluids- en visueel scherm;
- aan het respect van de elementaire veiligheidsregelen voor verkeer tegen hoge snelheid zowel voor de gebruikers als de niet gebruikers
- aan het respect van de activiteiten in de aangrenzende gebieden waarmee de aard van de wijzigingen moet verenigbaar zijn.

### 10.2.7. Half-natuurlijke zone (zone E7)

De bestemming van deze zone wordt gewijd aan het behoud, de vrijwaring en de regeneratie van het milieu door een evenwichtig beheer van het bestaand ecosysteem. Het openstellen van de site en

de toegang van het publiek met een didactisch doel en voor het onderhoud zijn toegelaten. De handelingen en werken mogen in geen enkel geval de wetenschappelijke en didactische waarde van het gebied schaden en zijn onderworpen aan de volgende verbodsbepalingen.

Behalve voorafgaande toelating is het verboden:

- 1° om het even welke grond- of bouwwerken, opgravingen, sonderingen uit te voeren, putten te graven of in het algemeen, alle werken van aard om het uitzicht van het terrein of van de beplantingen te wijzigen;
- 2° op enigerlei wijze de afvloeiing van het water in het landschap te wijzigen en om het even welke substantie van aard om de zuiverheid van het water te bezoedelen en op die wijze de samenstelling van de fauna en de flora te beïnvloeden, in de waterpolen te storten of af te voeren in de ondergrond via verliesputten;
- 3° de bomen en planten om te hakken, te vernielen, te ontwortelen of te beschadigen. In het raam van het normaal onderhoud van het groengebied zullen geplande kappingen of wederaanplantingen van bomen vooraf aan het advies van de plantsoendienst onderworpen worden;
- 4° tenten op te slaan en om het even welke installatie (vaste, mobiele of demonteerbare, voorlopige of definitieve) die als schuilhuisje of woning dient, op te stellen;
- 5° papier, lege verpakkingen, om het even welk afval of vuilnis achter te laten of weg te gooien;
- 6° om het even welk voertuig te parkeren.

## 11. Aanduiding in overdruk

De voorschriften voor de hiernavolgende zones worden toegevoegd aan deze van het gebied waarin ze voorkomen.

### 11.1. Groenscherm en beschermzone voor bomen

Zone hoofdzakelijke bestemd voor het beschermen van beplantingen en hun regeneratie.

Deze zone moet als niet bebouwbaar beschouwd worden, behalve bijzondere aanduiding op het plan. Wegens plaatselijke omstandigheden kan de grens van de zone gewijzigd worden mits bijzondere regelen van openbaarmaking.

Het aanleggen of behouden van een groenscherm beoogt de ruimte te scheiden en dus de binnenterreinen van de huizenblokken visueel te beperken.

Deze beplantingen behoren tot de landschappelijke aanleg. Onder 'groenscherm' dient men te verstaan : aanplanting van hoogstammen (15m en meer) aangevuld met onderhoud.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan het verlenen van de vergunning onderwerpen aan nauwkeurige voorwaarden met het oog op het herstel van het groenscherm.

### 11.2. Bomenrij

Het plan duidt op bepaalde plaatsen de inplanting aan van een rij bomen, die langs de St. Jobsesteenweg een dubbele rij zou zijn. Van uit stedenbouwkundig en esthetisch oogpunt zou dit voorschrift moeten opgelegd worden bij elke later ontwerp van aanleg.

Onder 'bomenrij' dient men te verstaan : aanplanting van hoogstammen van gemiddelde hoogte (type linde, plataan,...) aangeplant op een rij met een onderlinge afstand van 7 tot 13m maximum.

De plantputten zijn minimum 4m<sup>3</sup>. De voet van de bomen wordt beschermd door een hekken of beplantingen of evenwaardig.



### 11.3. De Geleijtsbeek

De thalweg die door het gebied van het B.P.A. loopt, wordt ingenomen door de Geleijtsbeek. Elke handeling tot het ruimen of heraanlag van de bedding mag niet in tegenstrijd zijn met het natuurlijk evenwicht van de beek noch met dit van het biotisch en abiotisch milieu waar ze doorheenstroomt. De volgende handelingen en werken zijn vanzelfsprekend verboden : verleggen van de boorden, ondergronds kanaliseren, aanleggen van dijken in waterdichte materialen.

Men zal er over waken dat het water van de Geleijtsbeek die thans gekanaliseerd is onder de spoorwegbrug en aangesloten op de riolering ter hoogte van de Gulden Kasteelstraat opgevangen wordt en afgeleid naar de vernieuwde bedding van de Geleijtsbeek om benut te worden in het raam van de aanleg van de gebieden stroomopwaarts (zie eveneens artikel 10.2.1).

Elke bron van vervuiling die de kwaliteit van het water en zijn afvloeiing kan schaden moet vermeden worden. Dit geldt eveneens en vooral voor de stroomopwaarts gelegen bekkens die er in uitmonden zowel binnen als buiten het onderhavig bijzonder plan van aanleg.

Met dat doel zal de gemeenteoverheid regelmatige controle uitvoeren van de waterkwaliteit om snel alle vormen van vervuiling op te sporen.

Anderzijds zal het er over waken om de goede afvloeiing van het water in de gebieden stroomopwaarts van de beek te respecteren.

### 11.4. Ondergrondse garages

Deze zone, de enige op het plan, mag behouden blijven zoals ze bestaat. Elke wederaanleg van deze zone moet echter de kenmerken van de hoofdfunctie van het gebied respecteren. De daken worden aangelegd in terrastuinen in een verhouding van minimum 3/5 groen en maximum 2/5 verharde oppervlakten.

Met uitzondering van de inritten naar de garages worden alle andere muren ingegraven.

### 11.5. Gemeentelijke opslagplaats.

Deze zone wordt thans door het Gemeentebestuur van Ukkel gebruikt als opslagplaats voor materialen bestemd voor het onderhoud van de wegen.

De huidige bezetting van de plaats wordt niet in het gedrang gebracht door het B.P.A.. Ze wordt behouden zolang de Gemeenteraad er niet anders over beslist.

De bestaande gebouwen waarvan de bestemming niet overeenstemt met deze voorgeschreven door het bijzonder plan of waarvan de kenmerken niet overeenstemmen met de inplanting en de volumes voorgeschreven door het plan mogen verbouwd worden voor zover ze vooraf onderworpen werden aan de bijzondere regelen van openbaarmaking.

In geval de gemeentelijke opslagplaats afgeschaft wordt zal deze zone bestemd worden voor het wonen in de voorwaarden van bouwhoogte en inplanting aangeduid op het bijzonder plan. De gebouwen zullen het perceelsritme van de wijk respecteren.