

PROVINCIE BRABANT

GEMEENTE UKKEL

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

N^r 48 BIS & TER

WIJK “ZUID – OOST”

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gedeeltelijke herziening van de schriftelijke
Voorschriften van het bij K.B. van
02.10.1981 en 29.09.1988 goedgekeurd en
gewijzigd BPA 48 bis(K.Herz. du 04.101990)

B.P.A.

BLZ

48TER

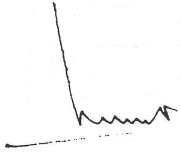
3

OPGEMAAKT DOOR DE DIENST STEDENBOUW VAN DE GEMEENTE UKKEL
UKKEL DE 19-09-91

W.LATEUR
Arch-urb

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN ZITTING
VAN 28.11.1991

OP BEVEL
DE GEMEENTESECRETARIS



E.MEERT

DE VOORZITTER



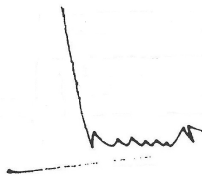
ANDRE DERIDDER

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE GEMEENTE UKKEL VERZEKERT
DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK NEERGELEDG IS GEWEEST OP DE
DIENST STEDENBOUW
25 AUGUSTE DANSESTRAAT
VANAF 03.02.1992

TOT 03.03.1992

UCCLE LE

OP BEVEL
DE GEMEENSTESECRETARIS



E.MEERT

DE VOORZITTER

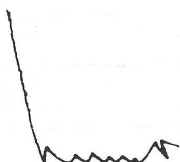


ANDRE DERIDDER

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



E.MEERT

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

GEZIEN OM TE WORDEN GEVOEGD BIJ HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE
EXECUTIEVE VAN

DE MINISTER-VOORZITTER

VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT
DE ARCHITEKT

VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT

UKKEL DE

DE BURGEMEESTER

INLEIDING
INTENTIE VAN HET PLAN

Het bijzonder plan van aanleg nr 48bis – Zuid/Oostwijk, goedgekeurd en gewijzigd bij koninklijke besluiten van 2 oktober 1981 en 29 september 1988 verdeelt het grondgebied dat het bestrijkt in twee grote zones : de Tuinwijk (14 aren) en het Woonpark (25 aren). Voor de tuinwijken weerhouden de schriftelijke bepalingen van het art 1.1. uitsluitend een residentiële bestemming, met echter een tolerantie voor het 'kabinet van vrij beroep'.

Thans stelt men steeds vaker vast dat verenigingen van vrije beroepen misbruik maken van de te zwakke tekst van het artikel 1.1. om hun kantoren in deze wijk te vestigen en dit op een schaal die niet meer overeenstemt met de oorspronkelijke bedoeling van een uitsluitend residentiële wijk waar de bewoner van het gebouw een vrijberoep kan uitoefenen.

In zitting van 17 oktober 1989 heeft het College van Burgemeester en Schepenen beslist de Gemeenteraad uit te nodigen om het koninklijk besluit, dat toelaat het BPA 48 bis te herzien, aan te vragen teneinde de tekst van het art 1.1. zodanig te herschrijven dat er zeer strikte grenzen gesteld worden waarbinnen het uitoefenen van een vrij beroep voorstaan kan aanvaard worden.

Op 26 oktober 1989 heeft de Gemeenteraad beslist het koninklijk besluit aan te vragen dat toelaat de schriftelijke bepalingen van het BPA nr 48 bis in verband met de bescherming van het wonen en het leefmilieu gedeeltelijk te herzien.

Bij besluit van 4 oktober 1990 heeft de Executieve van het Gewest Brussel Hoofdstad besloten :
'De schriftelijke voorschriften van het bij de koninklijke besluiten van 2 oktober 1981 en 29 september 1988 goedgekeurd en gewijzigd plan van aanleg nr 48 bis 'Wijk Zuid/Oost' dienen gedeeltelijk te worden herzien.'

Het bestemmingsplan BPA 48 bis blijft van toepassing.

B.P.A. n^r 48 bis & terSTEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN0.0. ALGEMENE BEPALINGEN

Deze stedenbouwkundige voorschriften vervangen deze goedgekeurd bij de koninklijke besluiten van 02.10.1981 en 29.09.1988. Alle vorige schriftelijke bepalingen worden afgeschaft en vervangen door de volgende bepalingen.

De hierna volgende algemene bepalingen zijn van toepassing op al de zones van het B.P.A. nr 48 bis, voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het plan voorzien zijn.

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 vatbaar zijn om grafisch voorgesteld te worden.

In geval van tegenspraak tussen de aanlegregels die grafisch op het plan aangeduid zijn en de onderhavige bepalingen, zijn de meest restrictieve regelen van toepassing.

0.2. Afwijking van het Algemeen Bouwreglement

De algemene bouwregelen van de Gemeente Ukkel en van de Agglomeratie Brussel zijn van toepassing behoudens tegenstrijdige bepalingen, onder meer wat betreft de diepte en de inplanting van de gebouwen, is het artikel 15 b) dat de bouwdiepte beperkt tot 20m, niet van toepassing.

Er wordt eveneens afgeweken van het bouwreglement – art. 16 en 17 – hoogte onder het plafond van de woon- of verblijfplaatsen – met de volgende bepaling : de minimumhoogte van de bij dag of nacht bewoonbare vertrekken is vastgesteld op 2,60m voor het gelijkvloers en 2,40m voor de verdiepingen.

0.3. Aansluiting op de openbare riolering en stuwbekken

Elk gebouw moet verplichtend aangesloten worden aan de openbare riolering.

Indien dit om een bijzondere reden niet mogelijk is, moet het uitgerust worden met een vetstoffenafscheider, een septische put en een of meer verliesputten (cfr artikel 14 – Bijzondere voorschriften).

Wanneer de grondbezetting van het ontworpen gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen (terrassen, toegangswegen,...) 300m² overschrijdt, dan moet het regenwater afgevoerd worden langsheen een stuwbekken waarvan het uitvoeringsplan dient goedgekeurd door de gemeentelijke technische diensten.

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

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

Indice V

Is de som van de brutooppervlakte van alle vloeren die bevat zijn in alle volumes die kunnen gesloten worden en bovengronds gelegen zijn.

De vloeroppervlakten moeten gemeten worden vanaf de buitenzijde van de gevels.

Voor de verdiepingen die gedeeltelijk ondergronds gelegen zijn, wordt de vloeroppervlakte berekend evenredig met het gedeelte van de verdieping boven de grond.

Voor de zoldervloeren, wordt slechts het gedeelte met een vrije hoogte van 2,20m in aanmerking genomen.

Indice T

Deze aanduiding bestaat uit de netto oppervlakte van het kadastraal perceel.

0.5. Garages

Er zal minstens 1 garage per woongelegenheid voorzien worden.

Men raadplege 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 garages – toegang tot de openbare weg of elke andere omzendbrief die deze wijzigt en van toepassing is bij het indienen van de aanvraag tot bouwen.

De garages gebouwd onder de tuinen en de inritten moeten, voor de gebouwen in de eerste zone aan de straat, minstens 2,50m verwijderd blijven van de perceelsgrenzen en op minstens 5,00m voor de gebouwen ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn.

- 0.6. Elke publiciteit is verboden behalve voor de zone Heilig Verbondplein (5.0) waar het plaatsen van publiciteitsvoorzieningen, uithangborden en zonnetenten kan toegelaten worden door het College van Burgemeester en Schepenen.
- 0.7. De bestaande beplantingen moeten blijven overeenkomstig de invoegen 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 ruimten 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 (v.b. doorgang van de leiding) is enkel het graven met de hand, waarbij men onder de wortels doorgaat, toegelaten. Het vellen van hoogstammige bomen (t.t.z. elke boom waarvan de stam op 1 meter hoogte minstens 20 cm omtrek heeft en die minimum 3,50m hoog is) voor het even 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 maand een inlandse hoogstam te planten.
- 0.8. Bijzondere regelen van openbaarmaking en overlegcommissie
De voorschriften van het onderhavig bijzonder plan bepalen in welke gevallen het onderzoek van de vergunningsaanvragen onderworpen wordt aan de regelen van openbaarmaking voorzien in het koninklijk besluit van 5 november 1979 tot bepaling, van het Brussels Gewest betreft, van de speciale regelen van openbaarmaking die moeten worden nageleefd inzake sommige bouw- en verkavelingsaanvragen en houdende instelling, voor elke gemeente van het Brusselse Gewest, van een overlegcommissie voor plaatselijke ordening. Elke aanvraag tot afwijking in toepassing van artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, wordt onderworpen aan de bijzondere regelen van openbaarmaking.
- 0.9. Bestemming van de zones
Het territorium, bestreken door het B.P.A. 48 bis en ter omvat bebouwbare, en niet-bebouwbare zones en de wegen.
De bebouwbare zones omvatten :
1. Tuinwijk (14 aren)
 3. Woonpark (25 aren)
 4. Zone Pastur/Foestraets/Vronerode
 5. Zone Heilig Verbondplein
 11. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
- De niet-bebouwbare zones zijn onderverdeeld in :
8. Beschermzone voor bomen
 9. Groengebieden
 10. Gebieden voor openluchtsport
 12. Achteruitbouwzones
 13. Tuinen
- De wegen omvatten :
wegen voor autoverkeer en voetwegen
- 1.0. TUINWIJKEN (14 aren)
- 1.1. Bestemming
Deze zones zijn uitsluitend bestemd voor woningen in open bouworde waarvan de gemiddelde woningdichtheid de 14 woongelegenheden per hectare niet overschrijdt. Elke andere bestemming is verboden, behalve het uitoefenen van een beroep : architect, advocaat, geneesheer of bedrijfsrevisor, door de bewoner en op voorwaarde dat de lokalen gebruikt voor dit beroep niet meer dan 40m² vloeroppervlakte per woongelegenheid innemen. Verhoging van deze oppervlakte kan slechts toegestaan worden indien ze behoorlijk gerechtvaardigd wordt door sociale of economische redenen in de mate dat de plaatselijke omstandigheden het toelaten zonder de

woonfunctie in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken aan bijzondere regelen van openbaarmaking onderworpen worden (cfr art 0.8).

1.2. Woningdichtheid

Voor gebouwen langs de straat :

- Een (1) woongelegenheid per 7 a terrein
- Er worden maximum vier (4) woongelegenheden toegelaten per gebouwd volume van het type appartementsvilla (mede-eigendom of verticale structuur) of per eenheid van gegroepeerde individuele woningen die een architecturaal geheel vormen (mede-eigendom of horizontale structuur).
- De netto verhouding vloeren/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,30.
- De gebouwen ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn zijn onderworpen aan de bepalingen voor de woningdichtheid van de binnenkavels, artikel 2.3.2.

1.3. Inplanting

- De inplanting is vrij in de zone die als volgt begrensd word :
- een achteruitbouwzone van minimum 5m.
- Een zijdelingse bouwvrije strook vanaf de grens van het perceel van minimum 5m met $L = H$ (L : 5m minimum – H : hoogte onder kroonlijst ten opzichte van het natuurlijke niveau van het terrein ter hoogte van de perceelgrens).
- Achteraan een bouwvrije strook tot aan de perceelgrens van minimum : 8m zonder verdieping met $L = 2 H$ (L = 8 m minimum – H = hoogte aan de bovenrand van de kroonlijst ten opzichte van het natuurlijk grondniveau op de achterste perceelsgrens.
- In deze inplantingzone 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. 20%)

De ondergrondse bouwwerken evenals de eventuele inritten tot garages moeten minstens 2,50m van de perceelsgrenzen verwijderd blijven.

- De gebouwen, ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn zijn onderworpen aan de bepalingen voor de inplanting op binnenkavels, art 2.3.3.

1.4 Bouwhoogte

De maximumhoogte is twee (2) verdieping op gelijkvloers, hetzij drie (3) bouwlagen of een hoogte van 10,50m maximum (3 X 3,50).

Deze hoogte wordt gemeten aan de voet van de muur gelegen op het laagste punt van het terrein tot aan de bovenrand van de kroonlijst en deze hoogste mag op geen enkel punt van de omtrek van het gebouw 10,50m 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 hoogte (bv. : Mansartdak).

Voor het volume gelijkvloers + 2 verdiepingen (3 bouwlagen) is de helling van het dak beperkt tot 25°.

Voor de andere gebouwen is de vorm van het dak vrij, het volume en de hoogte van de nok worden echter beperkt door de hierboven vastgestelde maximum bouwhoogte.

Voor de terrasdaken wordt geen enkele superstructuur toegelaten.

- De gebouwen, ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn zijn onderworpen aan de bepalingen voor de bouwhoogte op binnenkavels, art 2.3.4.

1.5. Uitzicht en materialen

Er wordt geen enkele beperking aangelegd 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.

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 dakvlak.

Ze zijn maximum 1,60m breed en de afstand tussen de dakkapellen onderling evenals deze tot de buitenrand van het dak is minimum 1m.

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.

2.0. VERKAVELINGEN

Elke verdeling van een goed in twee of meer kavels met de bedoeling er woningen te bouwen of er vaste of verplaatsbare inrichtingen die kunnen gebruikt worden voor het wonen te plaatsen, is onderworpen aan de verkavelingsvergunning.

Indien de verkavelingsaanvraag het openen van wegen, het wijzigen van het tracé van bestaande gemeentewegen, of de verbreding of afschaffing ervan omvat, wordt het onderzoek van de aanvraag onderworpen aan de bijzondere regelen van openbaarmaking voorzien in het koninklijk besluit van 5 november 1979.

2.1 Bestaande verkavelingen

De niet vervallen verkavelingsvergunningen, afgeleverd vóór het in voege treden van het bijzonder plan van aanleg nr 48 bis, worden voorgezet.

De eventuele wijzigingen aan deze vergunningen zijn onderworpen aan de voorwaarden waarvan sprake in de wet van 29 maart 1962, en meer bepaald het artikel 57§2 en §6 2^e alinea en moeten de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. nr 48 bis en ter naleven.

Voor de niet-bebouwde kavels in een vervallen verkavelingsvergunning zijn de voorschriften van het artikel 1 van toepassing.

2.2. Nieuwe verkavelingen

Het verkavelingsplan moet opgemaakt worden door een gediplomeerd of door de Commissie van deskundigen erkend stedenbouwkundige en 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. 48 ter zonder meer over te nemen.

Het verkavelingsplan moet grondig bestudeerd worden in functie van de kenmerken eigen aan het te verkavelen terrein, meer bepaald 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 in min. $1/200$ 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 verkavelen terrein en zijn omgeving.

Alle voorschriften van het artikel 1 zijn van toepassing behalve 1.3. achteruitbouwzone die op minstens 8m gebracht wordt.

De minimum oppervlakte van de kavels is 14 aren.

Er worden maximum vier (4) woonegelegenheden toegelaten per gebouwd volume en per kavel van 28 aren minimum (4 x 7 a) van het type appartementsvilla (mede-eigendom of verticale structuur) of maximum 4 gegroepeerde individuele woningen die een architecturaal geheel vormen op een gemeenschappelijk privé terrein (mede-eigendom of horizontale structuur).

2.3.0. Binnenkavels

Binnenkavels kunnen eventueel slechts toegelaten worden 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 geeft tot de openbare weg en er zal zowel ten laste als ten voordele van elk van deze stroken een wederkerige eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang geschapen worden.

Alle leidingen voor water, gas, elektriciteit, R.T.T. en kabeltelevisie, bestemd om de op te richten huizen aan te sluiten, worden in de eigen strook van elke kavel gelegd.

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

- 2.3.1. Bestemming
Idem 1.1
- 2.3.2. Woningdichtheid
Eén (1) woongelegenheden per 9 aren grond, hetzij 11 woongelegenheden per hectare.
Drie (3) woongelegenheden maximum per gebouwd volume (type appartementsvilla) of per eenheid van gegroepeerde individuele woningen.
De netto vloer/terreinverhouding (netto V/T) is beperkt tot 0,25.
Er mag geen rekening gehouden worden met de oppervlakte van de toegangsweg bij het berekenen van de vloer/terreinverhouding.
- 2.3.3. Inplanting
De inplanting is vrij in de zone waarvan de omtrek bepaald wordt door een lijn getrokken op 10m van de mandelige grens en evenwijdig met deze laatste.
In deze inplantingszone wordt de grondinname beperkt tot :
- bovengronds : 1/7 van de netto oppervlakte van het perceel (G.I. : 14,28%)
- ondergronds : 1/6 van de netto oppervlakte van het perceel (O.G.I. : 16,66%)
De ondergrondse bouwwerken evenals een eventuele inrit naar de garage moeten minstens 5m van de perceelgrenzen verwijderd blijven.
- 2.3.4. Bouwhoogte
De maximum hoogte is beperkt tot één (1) verdieping boven het gelijkvloers hetzij twee bouwlagen of een maximum hoogte van 7m.
Deze hoogte wordt gemeten aan de voet van de gevelmuur gelegen op het laagste punt van het terrein tot aan de bovenrand van de kroonlijst en deze hoogte mag op geen enkel punt van de omtrek van het gebouw 7m overschrijden.
De vorm van het dak is vrij.
Het gebouw moet echter volledig vervat zijn in een piramide met opstanden van 35°, opgericht op het natuurlijk grondniveau op de mandelige grenzen van de percelen. Dit voorschrift omvat alle delen van het gebouw, inbegrepen het dak en belangrijke uitkragende elementen.
- 3.0. WOONPARKEN (25 aren)
- 3.1. Bestemming
Idem 1.1.
- 3.2. Woningdichtheid : idem 1.2.
- 3.3. Inplanting : idem 1.3., uitgezonderd de achteruitbouwstrook van min. 8m.
- 3.4. Bouwhoogte : idem 1.4.
- 3.5. Uitzicht en materialen : idem 1.5.
- 3.6.0. VERKAVELINGEN : idem 2.0.
- 3.6.1. Bestaande verkavelingen : idem 2.1.
- 3.6.2. Nieuwe verkavelingen :
idem 2.2. behalve wat de oppervlakte van de kavels, die minimum 25 aren zijn,
- 3.7.0. BINNENKAVELS : idem 2.3.0.
- 3.7.1. Bestemming : idem 2.3.1.
- 3.7.2. Woningdichtheid : idem 2.3.2.

3.7.3. Inplanting :

De inplanting is vrij in de zone waarvan de omtrek bepaald wordt door een lijn getrokken op 10m van de mandelige grens en evenwijdig met deze laatste.

In deze inplantingzone is de grondinname beperkt :

- bovengronds tot 1/8 van de netto-oppervlakte van het perceel (G.I. 12,50%)
- ondergronds tot 1/7 van de netto-oppervlakte van het perceel (O.G.I. 14,28%)

Ondergrondse bouwwerken evenals de eventuele inritten naar garages moeten minstens 5m van de perceelsgrenzen verwijderd blijven.

3.7.4. Bouwhoogte : idem 2.3.4.

4.0. ZONE PASTUR/FOESTRAETS/VRONERODE

Toepassing van het artikel 1, uitgenomen 1.2. woningdichtheid, dat vervangen wordt door :

4.1. Woningdichtheid

- Een (1) woongelegenheid per 4a, hetzij 25 woongelegenheden per hectare.
- Maximum vier (4) woongelegenheden per gebouwd volume.
- Netto verhouding vloer/terrein beperkt tot V/T : 0,45

5.0. ZONE HEILIG VERBONDPLEIN

5.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor woningen. Ze mag ook bestemd worden voor gemeenschapsvoorzieningen en voor handelsbedrijven van minder dan 200m² vloeroppervlakte per gebouw, deze oppervlakte wordt op 1.000m² gebracht voor sociale en culturele vestigingen.

De Stedenbouwkundige karakteristieken van de gebouwen en inrichten moeten stroken met deze het blok en de aard van de activiteiten moeten verenigbaar zijn met het wonen; tot onverenigbaarheidsverklaring wordt slecht besloten na advies van de bevoegde overlegcommissie.

5.2. Woningdichtheid

- Een (1) woongelegenheid per 4 a terrein, hetzij 25 woongelegenheden per hectare.
- Maximum vier (4) woongelegenheden per gebouwd volume.
- Netto verhouding vloer/terrein beperkt tot V/T = 0,50.

5.3. Inplanting

De breedte van de voorgevel is beperkt tot 3/5 van de breedte van het perceel.

5.4. Bouwhoogte

Maximum gelijkvloers + 2 verdiepingen + 1 niveau in het dak of in achteruitbouw op 45°.

6.0. BESTAANDE GEBOUWEN

6.1. Volume

De bestaande gebouwen mogen verbouwd worden op voorwaarde dat het volume bestaand op 2 oktober 1981 (KB BPA 48) met niet méér dan 20% vergroot wordt.

Elke herbouw of verbouwing waardoor het bestaand bouwvolume met meer dan 20% vergroot wordt, brengt de toepassing van artikel 1 mee.

Voor de bestaande gebouwen op een terrein van minder dan 14a en meer dan 7a, zijn de voorschriften van het artikel 1.3. van toepassing, behalve wat de zijdelingse bouwvrije strook betreft die op minimum 3m gebracht wordt.

6.2. Aantal woongelegenheden

Het bestaand aantal woongelegenheden mag behouden blijven.

Elke herbouw of verbouwing, gepaard met een verhoging van het aantal woongelegenheden, brengt de toepassing van artikel 1 mee.

7.0. NIET BEBOUWD TERREIN VAN MINDER DAN 14 AREN

7.1.0. Niet bebouwd terrein van minder dan 14a en meer dan 7a

Toepassing van artikel 1 uitgezonderd 1.2. (woningdichtheid) en 1.3. (inplanting) die vervangen worden door :

7.1.1. Woningdichtheid

- eengezinswoningen
- de nettoverhouding vloer/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,30.

7.1.2. Inplanting

De voorschriften van het artikel 1.3. zijn van toepassing, behalve wat de zijdelingse bouwvrije strook tot aan de mandelige grens betreft. Deze is minimum 3m.

7.2.1. Niet bebouwd terrein van minder dan 7a

Eengezinswoning. De bestemming tot wonen, de inplanting en de bouwhoogte worden bepaald door de noodzaak een harmonisch geheel te vormen met de belendende gebouwen.

8.0. BESCHERMZONE VOOR BOMEN

Zone hoofdzakelijk bestemd tot het beschermen van beplantingen en van hun regeneratie.

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.

Deze zones moeten als niet-bebouwbaar beschouwd worden, behalve een bijzondere situatie waar wegens plaatselijke omstandigheden de grens van de zone kan gewijzigd worden, na bijzondere regelen van openbaarmaking.

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

9.0. GROENGEBIEDEN

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en de regeneratie van het natuurlijk milieu. Ze zijn voornamelijk bestemd voor het aanleggen van 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 opvoedkundige waarde daarbij in het gedrang wordt gebracht, mogen toegestaan worden.

Behalve voorafgaande toelating in 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 waterlopen te storten of 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 grondgebied zullen geplande kapingen of wederaanplantingen van bomen vooraf aan het advies van de plantsoendienst onderworpen worden;
- tenten op te slaan 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.

10.0 GEBIEDEN VOOR OPENLUCHTSPOORT

Deze gebieden zijn bestemd voor spel en sport in open lucht en behelzen een beplante omgeving.

Minstens één derde (1/3) van de oppervlakte van het gebied moet met bomen beplant zijn.

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

Enkel die handelingen en werken die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van zone of rechtstreeks complementair aan hun sociale functie kunnen toegelaten worden.

Bouwontwerpen van meer dan 200m² worden onderworpen aan de bijzondere regelen van openbaarmaking ingesteld bij koninklijk besluit van 5 november 1979.
In geval deze zones ontruimd worden, worden ze omgezet in groengebieden.

11.0. GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAP- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

Deze zones zijn bestemd voor de gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. De stedenbouwkundige karakteristieken van de gebouwen en inrichtingen moeten in overeenstemming zijn met deze van de woonbuurt en ermee verenigbaar zijn; tot onverenigbaarheidsverklaring wordt slechts besloten na advies van de bevoegde overlegcommissie. In geval van opheffing van deze bestemming, wordt ze omgezet in woonparken.

12.0 ACHTERUITBOUWZONE

De achteruitbouwzone is een zone met een diepte van minimum 5m (8m in geval van verkaveling) vanaf de rooilijn tot aan de gevel van het gebouw aan de straatzijde, uitsluitend bestemd voor tuinaanleg, toegangswegen en inritten alsook draairuimte.

De toegangswegen, parkeerzones, enz... worden uitgevoerd in doordringbare materialen zoals dolomie, grint, beton-gras dallen, klinkers,... met uitsluitend van elke bekleding in beton of asfalt.

De aanplanting van hoogstammen is verplichtend a rato van een hoogstam per 25m² en dit op minimum 3/5 van totale oppervlakte van deze zone.

De afritten naar de garages in de achteruitbouwzone en de vrije zijdelingse ruimte, worden enkel toegelaten met een helling van 4% maximum te beginnen op gelijke hoogte met het voetpad aan de straat over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn en op een afstand van minstens 2,50m van de perceelsgrenzen.

De gedetailleerde aanleg van de achteruitbouwzone moet op de plannen van de bouwaanvraag aangeduid worden.

13.0. TUINZONES

Het privé groengebied is een zone uitsluitend voorbehouden voor landschappelijke aanleg voor privé gebruik, bestemd tot lusttuin of groentenhof.

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 6m² met een hoogte aan de kroonlijst van maximum 2m toegelaten,. Het verplichte zadeldak heeft 2 hellingen van maximum 30°. Het wordt ingeplant op minimum 2,50m van de perceelsgrenzen voor de percelen langs de straat. Voor de inplantingen op meer dan 40m van de rooilijn wordt deze afstand op 5m gebracht.

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 evenals de inritten moeten op minstens 2,50m van de perceelsgrenzen verwijderd blijven.

Voor ondergrondse bouwwerken, ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn wordt deze afstand op 5m gebracht.

Door hun aanwezigheid in de ondergrond mogen de garages het bestand reliëf van vóór hun constructie niet wijzigen; minstens 40% van hun oppervlakte moet bedekt worden met een laag grond van 60cm om het aanplanten van struiken of de aanleg van gazon toe te laten.

De toegangswegen, inritten en draairuimten worden uitgevoerd in doordringbare materialen zoals dolomie, grint, beton-gras blokken, klinkers,... met uitsluiting van elke bekleding in beton of asfalt.

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 bouwaanvraag gevoegd worden (minimumschaal) van het plan : 1/200). Dit plan moet vermelden :

- het bestaand reliëf met vermelding van de hoogtelijnen of niveau aanduiding;
- de wijzigingen aan het reliëf met doorsneden die het bestaand en gepland profiel weergeven met maataanduiding van de aanhogingen of uitgravingen ten opzichte van de belendende terreinen;
- 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 om het ontworpen gebouw toe te laten;
- de te verwezenlijken aanplantingen.

- De afsluitingen op de mandelige grenzen worden gevormd door levende hagen van maximum 1,80m hoog en gesteund met gladde draad of met metalen netwerk. De afsluitingen in hout zijn eveneens toegelaten.

14.0. WEGEN

Alle handelingen en werken, behalve deze vrijgesteld van de bouwvergunning, in verband met de uitvoering van wegenwerken, worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Het BPA nr 48 heeft het rooiplan van het niet gerealiseerde gedeelte van Jacques Pasturlaan, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 20 november 1911, afgeschaft en vervangen door de bestaande rooilijn.

De doodlopende weg, die vanaf de René Lyrlaan naar de verkavelingen nr 203, verleend op 8 april 1970 en nr 363, verleend op 25 september 1990 leidt, moet als openbare weg beschouwd worden.

14.1. 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 genoeg en de veiligheid van dit verkeer nastreven.

Het plaatsen van verkeersborden, telefooncellen, bomen of om het even welk ander stadsmobilair op de 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 2cm met het gemiddeld peil van de watergrepel vertonen.

Er mogen fietspaden of –stroken aangelegd worden.

14.2. Woonerfzones

In deze zones, moeten woonerven, verkeersdrempels of elke andere uitrusting bestemd om de snelheid van de motorvoertuigen te beperken en/of het traag verkeer te bevoorrechten, verwezenlijkt worden.

14.3. Voetwegzones

Deze zones zijn uitsluitend bestemd voor voetgangers- en fietsen.

15.0. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Wegens de wettelijke noodzaak de kwaliteit van het drinkwater en het karakter van openbaar nut te vrijwaren, moeten de volgende voorschriften nageleefd worden.

15.1. Verwijderde beschermzone voor waterwinning

Voor wat betreft de verwijderde beschermzone voor waterwinning :

Opslagbolk van meer dan 5000 liter voor vloeibaar koolwaterstof onder atmosferische druk.

Elke tank zal opgesteld worden, ofwel in open lucht, ofwel in een lokaal dat enkel de tank en zijn toebehoren en leidingen kan bevatten, ofwel ingegraven in volle grond.

De bijhorende uitrusting zal voorzien worden van een dispositief dat in geval van een breuk aan de leidingen, het verlies van koolwaterstof tot een minimum moet beperken (bv. Afsluitkraan).

Praktische en permanente voorzieningen zullen genomen worden om bij behandeling het morsen van koolwaterstof te vermijden, zo dient elke tank voorzien te worden van een dispositief dat het overlopen moet verhinderen.

De toelating zal onmiddellijk ingetrokken worden en de tank zal zonder verwijl buiten dienst gesteld worden, indien blijkt dat de installatie oorzaak is van watervervuiling.

Indien het bovendien gaat om in volle grond ingegraven opslagbollen in metaal, dient alvorens de tank neer te laten in de put de uitwendige beschermplaat van de staalplaat over de ganse oppervlakte van de tank onderworpen te worden aan een diëlectrische proef onder 14.000 volt.

De ingevolge deze proef eventueel vastgestelde schade aan de beschermplaat, zal ter plaatse hersteld worden door gekwalificeerd personeel en de diëlectrische proef zal herhaald worden na elke herstelling tot dat geen enkel gebrek meer kan vastgesteld worden. Elke tank moet voorzien zijn van een kathodische bescherminstallatie zodanig dat de metalen structuren van de tank, de leidingen en toebehoren, een negatief elektrisch potentieel hebben van tenminste gelijk aan 0,850 volt ten opzichte van de omliggende grond.

Dit potentieel zal gecontroleerd worden door middel van een elektrode niet polariseerbaar door kopersulfaat.

Het kathode beschermdispositief zal opgeleverd worden vóór de ingebruikname van de tank, daarna jaarlijks gecontroleerd worden door een gekwalificeerde firma op verzoek van de vergunninghouder. Om de 15 jaar zal elke tank onderworpen worden aan een hydraulische proef onder 1 kg/cm² druk; indien de tank niet voldoet aan de dichtheidsproef moet hij vervangen worden. Een afschrift van de certificaten met het resultaat van de controles en proeven, dient ter plaatse ter beschikking te zijn van de ambtenaar belast met het toezicht.

15.2. Nabijgelegen beschermzone voor waterwinning

Voor wat betreft de nabijgelegen beschermzone voor waterwinning :

Afvalwater :

Het gebouw zal op de openbare riolering worden aangesloten.

Ingeval van ontstentenis van openbare riolering :

Het graven van een zinkput is verboden.

Het afvalwater en de afvloeisels van de W.C's zullen behandeld worden in een septische put die beantwoordt aan de voorschriften van het rondschrijven van 15 december 1953 van het Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin – Dienst voor de Zuivering van Afvalwaters.

Het afvloeisel van de septische put zal worden gestort in een dispersiesleuf die 0,50 tot 1 meter breed zal zijn en waarvan de lengte – een tiental meter – zal afhangen van het volume van de afvloeisels en van het opnemingsvermogen van de grond. De greppel zal zo diep zijn dat ze bovenzijnde bereikt van een aardlaag met een voldoende doordringbaarheid. De bodem van de sleuf zal 0,02 tot 0,03 meter per meter afhellen en zal bedekt zijn met een laag van 0,50 meter filterende elementen van kaliber 50/70, met daarop 0,10 meter aangestampte klei.

Aan elk uiteinde zullen ontluchtingsgaten worden voorzien.

Het gebouw zal op de openbare riolering worden aangesloten binnen een jaar volgend op de aanleg ervan.

Koolwaterstofreservoir onder atmosferische druk :

Elk reservoir zal worden geplaatst in een inkuiping die ondoordringbaar is voor koolwaterstof, die vrij moet worden gehouden en een inhoud moet hebben die ten minste gelijk is aan die van het reservoir.

Alle toebehoren zoals leidingen en pomp zullen in de mate van het mogelijke gelegen zijn juist boven de inkuiping. Blijkt dit onmogelijk, dan zullen ze zodanig worden aangelegd dat ieder lek wordt opgevangen en naar de inkuiping afgevoerd.

Permanente praktische maatregelen zullen worden genomen om iedere uitstorting van koolwaterstof bij de behandeling te vermijden en op elk reservoir zal namelijk een dospositief ter voorkoming van het overlopen worden geplaatst.

Het reservoir zal onverwijld buiten dienst worden gesteld indien zou blijken dat het de oorzaak is van verontreiniging van het water.

Garages :

De vloer zal gebetoneerd zijn en hermetisch dicht gemaakt om iedere doorsijpeling van koolwaterstof te vermijden.

15.3. Collecteur Mazy-Boitfort

In een strookbreedte van 100m op de aslijn van de waterverzamelaar zie 15.2.

15.4. Collecteur du Hain

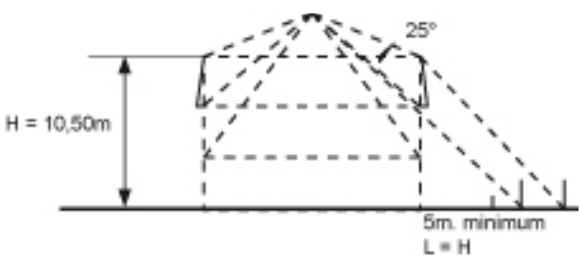
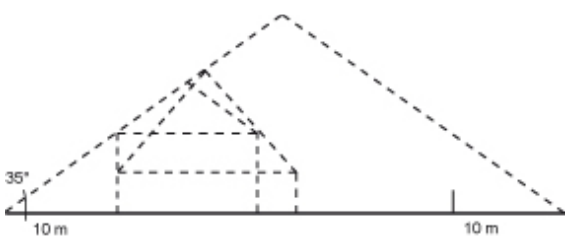
De waterverzamelaar is niet meer in doorlopend gebruik maar wordt behouden als hulpverzamelaar en dient dus gevrijwaard.

Bouwvrijzone in een strookbreedte van 10m op de aslijn van de verzamelaar.

16.0. NADERE AANWIJZINGEN IN OVERDRUK

16.1. Reservatiegebied voor werken van openbaar nut.

In dit gebied kunnen werken van openbaar nut en meer bepaald van de reservoirs van drinkwater en de bijkomende uitrusting, toegelaten worden in de mate dat ze verenigbaar zijn met de algemene bestemming van het gebied; tot onverenigbaarheidsverklaring wordt slechts besloten na advies van de bevoegde overlegcommissie

LIGGING		Tuinwijken (14 aren)	Woonpark (25 aren)	
TERREIN AAN DE STRAAT	1.1 Bestemming	Tint	Rood	Roze
		Hoofd	Wonen	idem
		Bijkomende	vrij beroep	idem
	1.2 Dichtheid		- 1 woning per 7 aren grond - max 4 woonegelegenheden in een enkel volume of 4 gegroepeerde woningen - netto V/T : 0,30 max.	idem
	1.3 Implantingswijze		Open bebouwing	idem
	Inplantingszone	Achteruitbouwzone	minimum 5 m	minimum 8 m
		Zijdelingse bouw vrije zone	minimum 5 m met $L = H$	idem
		Bouwvrije zone achteraan	minimum 8 m met $L = 2H$	idem
		Grond-Inname	G.I. bovengronds : 1/6 G.I. ondergronds : 1/5 op min 2,5m min van de perceelsgrenzen	idem
	1.4 Bouwhoogte		max. gelijkvloers + 2 verdiepingen. max. realiseerbaar volume	
ACHTERINGELEGEN TERREIN EN GEBOUWEN INGEPLANT OP MEER DAN 40M VAN DE ROOILIJN	2.3.1 Bestemming	Hoofd	WONEN	idem
		Bijkomende	vrij beroep	idem
	2.3.2. Dichtheid		- 1 woonegelegenheid per 9 aren grond - max. 3 woonegelegenheden in één enkel Volume of 3 gegroepeerde woningen - netto V/T : 0,25 max.	idem
	2.3.3. Implantingswijze		Open bebouwing	idem
	Inplantings-	Omtrek	Bepaald door evenwijdige lijnen getrokken	idem
		Grondinname	G.I. bovengronds : 1/7 G.I. ondergronds : 1/6 op min 5 m van De perceelsgrens	bovengronds : 1/8 ondergronds : 1/7
2.3.4. Bouwhoogte		max. gelijkvloers +1 verdieping Max. realiseerbaar Volume		

INHOUDSTABEL

		<u>Bladzijde</u>
	INLEIDING – Intentie van het plan	
0.0	ALGEMENE BEPALINGEN	4
0.1	Stedenbouwkundige voorschriften - draagwijdte	
0.2	Afwijkingen van het Algemeen Bouwreglement	
0.3	Aansluiting op de openbare riolering en stuwbekken	
0.4	Vloer / Terrein verhouding	
0.5	Garages	5
0.6	Publiciteit	
0.7	Beplantingen	
0.8	Bijzondere regelen van openbaarmaking en overlegcommissie	
0.9	Bestemming van de zones	
1.0	TUINWIJKEN (14 aren)	6
1.1	Bestemming	
1.2	Woningdichtheid	
1.3	Inplanting	
1.4	Bouwhoogte	7
1.5	Uitzicht en materialen	
2.0	VERKAVELINGEN	
2.1	Bestaande verkavelingen	
2.2	Nieuwe verkavelingen	
2.3.0	Binnenkavels	8
2.3.1	Bestemming	
2.3.2	Woningdichtheid	
2.3.3	Inplanting	
2.3.4	Bouwhoogte	
3.0	WOONPARKEN(25 aren)	9
3.1	Bestemming	
3.2	Woningdichtheid	

- 3.3 Inplanting
- 3.4 Bouwhoogte
- 3.5 Uitzicht en materialen
- 3.6.0 VERKAVELINGEN
- 3.6.1 Bestaande verkavelingen
- 3.6.2 Nieuwe verkavelingen
- 3.7.0 BINNENKAVELS
- 3.7.1 Bestemming
- 3.7.2 Woningdichtheid
- 3.7.3 Inplanting
- 3.7.4 Woningdichtheid
- 4.0 ZONE PASTUR/ DE FOESTRAETS/VRONERODE
- 4.2 Woningdichtheid
- 5.0 ZONE HEILIG VERBONDPLEIN
- 5.1 Bestemming
- 5.2 Woningdichtheid
- 5.3 Inplanting 10
- 5.4 Bouwhoogte
- 6.0 BESTAANDE GEBOUWEN
- 6.1 Volume
- 6.2 Aantal woongelegenheden
- 7.0 NIET BEBOUWD TERREIN VAN MINDER DAN 14 aren
- 7.1.0 Niet bebouwd terrein van minder dan 14 aren en meer dan 7 aren
- 7.1.1 Woningdichtheid
- 7.1.2 Inplanting
- 7.2 Niet bebouwd terrein van minder dan 7 aren
- 8.0 BESCHERMZONE VOOR BOMEN
- 9.0 GROENDEBIEDEN

10.0	GEBIEDEN VOOR OPENLUCHTSPOORT	
11.0	GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN	
12.0	ACHTERUITBOUWZONE	
13.0	TUINZONES	12
14.0	WEGEN	
14.1	Gewone wegen	
14.2	Woonerfzones	13
14.3	Voetwegzones	
15.0	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	
15.1	Verwijderde beschermzone voor waterwinning	
15.2	Nabijgelegen beschermzone voor waterwinning	14
15.3	Collecteurs Mazy-Boitsfort	
15.4	Collecteur du Hain	
16.0	NADERE AANDUIDINGEN IN OVERDRUK	
16.1	Reservatiegebied voor werken van openbaar nut	
	Samenvattende tabel van de stedenbouwkundige voorschriften	15
	Inhoudstabel	