

BBP Groeselenberg Ukkel

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitief

Gemeente Ukkel
Jean Vander Elstplein 29
1180 Brussel

Grontmij Belgium NV
Brussel, 6 februari 2014

Verantwoording

Titel : Bijzonder Bestemmingsplan n° 64 - Groeselenberg
Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer : 258302
Referentienummer : BBP-64 stedenbouwkundige voorschriften
Revisie : 06-02-2014
Datum : Februari 2014

Auteur(s) : Tin Meylemans, Patrick Roothaer
E-mail adres : patrick.roothaer@grontmij.be
Gecontroleerd door : Patrick Roothaer
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : Frank Vanbossuyt
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Belgium NV
Arenbergstraat 13, bus 1
B-1000 Brussel
T +32 2 383 06 40
F +32 2 513 44 52
info@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	ALGEMENE OPZET VAN HET PLAN	5
2	ALGEMENE BEPALINGEN	6
2.1	DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
2.2	DEFINITIES	6
2.3	AFWERKING VAN GEVELS OP HET GELIJKVLOERS	8
2.4	LOZING VAN AFVALWATER	8
2.5	LOZING VAN REGENWATER	9
2.6	AFVALBEHEER	10
2.7	BEPALINGEN MET BETREKKING TOT EEN ECOLOGISCHE EN DUURZAME WIJK	10
2.8	AFSLUITINGEN	10
2.9	GARAGES EN PARKEERPLAATSEN	10
2.10	BEPALINGEN BETREFFENDE HOOFDZAKELIJK VERGUNDE CONSTRUCTIES DIE NIET AAN DE VERORDENENDE BEPALINGEN VOLDOEN	11
2.11	AFBRAAK	11
2.12	BESTAANDE BEPLANTINGEN EN RELIËF	11
2.13	GROENPERCENTAGE	12
3	ZONE VOOR WONEN IN OPEN OF HALFOPEN BEBOUWING	13
3.1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	13
3.2	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DEELZONE 1	14
3.3	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DEELZONE 2	14
3.4	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DEELZONE 3	14
4	WOONPARK	16
4.1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	16
4.2	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DEELZONE 1	17
4.3	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DEELZONE 2	17
5	ZONE VOOR WONEN IN GESLOTEN BEBOUWING	18
5.1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	18
5.2	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DEELZONE 1	19
5.3	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DEELZONE 2	19
6	ZONE VOOR BESTAANDE BEELDBEPALENDE GEBOUWEN	20
6.1	BESTEMMING	20
6.2	INRICHTING	20
7	ZONE VOOR GEMENGDE BEBOUWING	22
7.1	BESTEMMING	22
7.2	ALGEMENE BEPALINGEN	22
7.3	DEELZONE A	23
7.4	DEELZONE B	24
8	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	26
8.1	BESTEMMING	26
8.2	INRICHTING	26

9	GROENZONE	28
9.1	BESTEMMING	28
9.2	INRICHTING	28
10	PARKZONE	29
10.1	BESTEMMING	29
10.2	INRICHTING	29
11	TUINZONE	30
11.1	BESTEMMING	30
11.2	INRICHTING	30
12	ACHTERUITBOUWZONE	31
12.1	BESTEMMING	31
12.2	INRICHTING	31
12.3	MATERIAALGEBRUIK	32
13	VERBINDINGEN VOOR LANGZAAM VERKEER	33
13.1	BESTEMMING	33
13.2	INRICHTING	33
14	ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	35
14.1	BESTEMMING	35
14.2	INRICHTING	35
15	ONTSLUITINGSINFRASTRUCTUUR VOOR GEMOTORISEERD VERKEER (OVERDRUK)	36
16	ONTSLUITINGSINFRASTRUCTUUR VOOR LANGZAAM VERKEER (OVERDRUK)	37
17	BEHOUD BEBOST KARAKTER (OVERDRUK)	38
18	BEHOUD BOOMGAARD (OVERDRUK)	39
19	BEHOUD TUINKARAKTER (OVERDRUK)	40
20	BEHOUD WAARDEVOLLE BOMEN	41
21	BOUWVRIJE ZONE (OVERDRUK)	42

1 Algemene opzet van het plan

Het plan beoogt de evenwichtige stedenbouwkundige ontwikkeling van de site Groeselenberg, in overeenstemming met de doelstellingen van de gemeenteraad.

Een nieuwe bestemming voor het voormalige ziekenhuisgebouw Les 2 Alice en recente verkavelingsvergunningen zijn de aanzet tot de opmaak van dit plan. De ontwikkeling van het nog onbebouwde binnengebied rondom het ziekenhuisgebouw wordt door het BBP op een evenwichtige manier aangepakt. De doelstellingen zijn:

- Behoud van voldoende groenzones in het binnengebied;
- Landschappelijke inpassing van het voormalige ziekenhuisgebouw in zijn omgeving;
- Verbindingen voor zachte weggebruikers doorheen het bouwblok, onder andere tussen de Ringlaan en de Groeselenbergstraat;
- Mogelijkheid voor het Koninklijk Atheneum om uit te breiden.

2 Algemene bepalingen

De hierna volgende algemene bepalingen zijn van toepassing op al de zones van het BBP Groeselenberg voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het BBP voorzien zijn.

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
2.1 De stedenbouwkundige voorschriften De stedenbouwkundige voorschriften vullen het grafisch plan aan. Ze omschrijven de bedoelingen die niet op het bestemmingsplan voorkomen, omdat ze niet of moeilijk grafisch vertaald kunnen worden. In geval van tegenspraak tussen de grafische en schriftelijke voorschriften, zijn de meest beperkende voorschriften van toepassing. De voorschriften van de vigerende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing in de mate dat ze niet strijdig zijn met de verordenende voorschriften van dit plan.	
2.2 Definities 2.2.1 Netto B/T index De netto B/T index is de ratio tussen de horizontale projectie van het gesloten bouwvolume en de totale terreinoppervlakte. 2.2.2 Netto V/T index De netto V/T index is de ratio tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte Om de netto V/T index te berekenen zijn volgende bepalingen van toepassing: V = vloeroppervlakte Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden aan de buitenzijde gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten. NB.: de gemeenschappelijke oppervlakten (gangen, gemeenschappelijke gedeelten, ...) worden verdeeld vol-	De horizontale projectie van het gesloten bouwvolume bevat niet de oppervlakte van de open terrassen aan het bouwvolume. In de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende indices gebruikt: n = nieuw b = bestaand Bijvoorbeeld: V_b = bestaande vloeroppervlakte V_n = nieuwe totale vloeroppervlakte toegelaten in het BBP Het verschil tussen beide $V_n - V_b$ is gelijk aan de potentieel bijkomende vloeroppervlakte in de zone. Idem voor de bebouwingsindex: B_b (bestaande bebouwde oppervlakte) en B_n (nieuwe totale toegelaten bebouwde oppervlakte).

gens de verhouding tot het respectieve belang van de betrokken activiteiten.

T = Terreinoppervlakte

Dit is de netto oppervlakte van het kadastraal perceel.

De ratio's aangegeven in de voorschriften gelden voor de volledige zone. Indien een aanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de zone is dezelfde ratio van toepassing.

2.2.3 *Eengezinswoning*

Woning waarin één gezin gedomicilieerd is.

2.2.4 *Tweewoonst*

Gebouw waarin zich twee wooneenheden bevinden.

2.2.5 *Meergezinswoning*

Gebouw waarin zich meerdere wooneenheden bevinden.

2.2.6 *Open bebouwing*

Gebouw waarvan de 4 gevels raamopeningen en/of deuren kunnen bevatten.

2.2.7 *Half-open bebouwing*

Gebouw met een gemeenschappelijke muur aan één zijde waarvan 3 gevels raamopeningen en/of deuren kunnen bevatten.

2.2.8 *Gesloten bebouwing*

Gebouw waarvan 2 gevels raamopeningen en/of deuren kunnen bevatten.

2.2.9 *Kroonlijsthoogte*

Tenzij in de voorschriften anders bepaald, wordt de kroonlijsthoogte bepaald ten opzichte van het laagste punt van het bestaande of ontworpen maaiveld.

De kroonlijsthoogte is de hoogte tussen het betreffende maaiveld en de kroonlijst. In geval van platte daken is de kroonlijsthoogte de hoogte tussen het betreffende maaiveld en het hoogste punt van het gebouw; dit is de afgewerkte dakrand.

2.2.10 *Open verharding*

Open verhardingen zijn waterdoorlatend. Open verhardingen bestaan uit losse materialen zoals grind, dolomiet of boomschors. Ook begroeide verhardingen zoals grassdallen of grindgras worden ingedeeld bij de open verhardingen.

2.2.11 *Half-open verharding*

Half-open verhardingen zijn verhardingen met voegen. Kleinere vaste elementen zoals kasseien, tegels of klinkers worden tegen elkaar gelegd. Half-open verhardingen zijn in principe waterdoorlatend. Dit is echter afhankelijk van de voegvulling, de breedte van de voegen en de doorlaatbaarheid van de funcering. Half-open verhardin-

De kroonlijsthoogte van platte daken ligt in de voorschriften 60cm hoger dan de kroonlijsthoogte voor schuine daken. Er wordt 60cm gerekend voor de dakopstand bij platte daken. Dit is de afgewerkte dakrand.

gen worden enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn. 2.2.12 Gesloten verharding Gesloten verhardingen zijn verhardingen zonder voegen (met uitzondering van uitzettingsvoegen) die in één stuk worden aangebracht, bijvoorbeeld beton of asfalt. Een gesloten verharding laat in principe geen water door.	
2.3 Afwerking van gevels op het gelijkvloers Blinde gevels op het gelijkvloers zijn niet toegestaan. Het aantal garagepoorten zichtbaar in de gevel op het gelijkvloers moet worden beperkt. Het voorzien van garagepoorten in de gevels, voldoet aan volgende bepalingen: • Een garagepoort geeft toegang tot minimaal 2 private parkeerplaatsen; • Garagepoorten harmoniëren met de architecturale expressie van de gevel en nemen niet de volledige breedte van de gevel in; • In het geval van meergezinswoningen moet een collectieve inrit tot de parkings worden voorzien. Dit veronderstelt dat er een gemeenschappelijke toegang tot de parking is. Afzonderlijke garagepoorten in de gevel van het gebouw zijn uitgesloten.	De afwerking van de gevels op het gelijkvloers is van belang voor de interactie met het openbaar domein en de subjectieve veiligheid. Blinde gevels en een lange rij garagepoorten op het gelijkvloers zijn daarom niet toegestaan. Voor meergezinswoningen wordt voorzien dat 1 garagepoort/-inrit toegang geeft tot een collectieve parking (zie ook artikel 2.9)
2.4 Lozing van afvalwater 2.4.1 Bij aanwezigheid van een gemeentelijk rioolstelsel Elk gebouw dient verplicht te worden aangesloten op de openbare riolering. In het geval van nieuwbouw, moet een gescheiden rioleringsstelsel worden voorzien. 2.4.2 Bij afwezigheid van een gemeentelijk rioolstelsel De afvoer van het huishoudelijk afvalwater gebeurt ofwel met periodiek te ruimen vergaarbakken ofwel na individuele zuivering door lozing in de grond. De vergaarbakken worden zodanig op het perceel ingeplant dat de aansluiting op een later te bouwen openbare riolering mogelijk is. De lozing in de grond na individuele reiniging gebeurt onder volgende voorwaarden: • De kwaliteit van het afgevoerd water is conform aan de directieven van de BIWD voor de beschermzones voor waterwinning. • De lozing gebeurt op een bevoeiingsterrein voorzien van draineerbuizen. • De individuele zuiveringsinstallatie en draineerbuizen worden op het perceel ingeplant zodat de aansluiting op een later te bouwen openbare riolering mogelijk blijft. Enkel in het geval dat de afmetingen van het	Een gescheiden rioleringsstelsel voorziet een gescheiden afvoer van huishoudelijk afvalwater en regenwater. Deze bepaling is een aanzet voor de bevoegde overheid stelselmatig een gescheiden rioleringsstelsel te voorzien.

perceel deze installatie niet toelaten, mag van dit voorschrift worden afgeweken. De aansluiting van de huisriolering op de openbare riole-ring is verplicht binnen het jaar van de installatie en de ingebruikstelling van het gemeentelijk rioolstelsel.	
2.5 Lozing van regenwater Elke nieuwe constructie is uitgerust met een installatie om het regenwater op te slaan en een inrichting om het afvloeien van het regenwater uit te stellen. 2.5.1 Regenwater opslaan De installatie om het regenwater op te slaan voldoet aan volgende voorwaarden: 1° de capaciteit ervan voldoet ten minste aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening of van een Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze capaciteit wordt opgeteld met de uitstelcapaciteit opgelegd in 2.5.2; 2° de installatie is aangesloten op ten minste één spoelinrichting of, als het geval zich voordoet, aan het distributienet voor het onderhoud van de kelders, parkings, voor het besproeien van het plantsoen, enz. Deze watertoevoeren worden duidelijk gemarkeerd als ondrinkbaar water; 3° de installatie bevat alle inrichtingen voor de goede werking en het onderhoud ervan, zoals filtersystemen, watervertragingssysteem bij de ingang en hydrofoorgroep; 4° het teveel van de citerne wordt ofwel in situ, ofwel in een uitstelinrichting gestort, ofwel in de riool, dit laatste mits behoorlijke motivatie ervoor; 5° de installatie voldoet aan de vereisten van de waterdistributiemaatschappij. 2.5.2 Afvloeien van regenwater uitstellen De inrichting om het afvloeien van het regenwater uit te stellen voldoet aan volgende voorwaarden: 1° ze heeft een minimale opvangcapaciteit van 50 liter per vierkante meter dak in horizontale projectie. 2° ze bevat onderaan een afvoeringssysteem met een gecontroleerd afvoerdebiet die de afloop van het teveel van water naar de riool of naar om het even welk ander evacuatiesysteem uitstelt. De doorsnee van de sproeier laat een lekdebiet toe van maximum 10% van het instroomdebiet; 3° ze wordt bovenaan uitgerust met een overloop van regenwater ofwel in situ verspreid, ofwel naar de riool gericht; 4° punten 1° tot 3° moeten worden aangepast in functie van de evolutie van de normen of van elk ander vigerend reglement op het ogenblik dat de aanvraag voor stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.	Hiermee wordt de herbruik van het regenwater bedoeld. Het regenwater kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor het doorspoelen van sanitair. Het kan onder andere ook gebruikt worden voor het besproeien van tuinen, gemeenschappelijke groenzones enz.

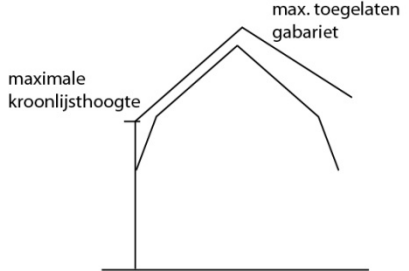
2.5.3 <i>Regenwater infiltreren</i> Indien de omstandigheden het toelaten, moet ook infiltratie van regenwater worden voorzien op het perceel door middel van een infiltratievoorziening, of volgens de gekende technieken op het moment van de aanvraag. 2.5.4 <i>Materiaalgebruik</i> Materialen die gebruikt worden voor het aanleggen van verhardingen, wegenis, toegangen, parkings, terrassen, e.d. zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien het gebruik van waterdoorlatende materialen onmogelijk is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en vertraagde afvoer van regenwater worden genomen.	Het infiltreren van regenwater zorgt voor een minder hoge belasting van de regenwaterafvoer in het rioeringsstelsel, doordat het regenwater in dat geval doorsijpelt in de bodem. Dit kan door een infiltratievoorziening te voorzien. Dit is een buffervoorziening waarbij de vertraagde afvoer gebeurt door infiltratie. Indien de omstandigheden het toelaten verwijst naar de grootte van het perceel, eventueel bestaande constructies op het perceel enz., die de aanleg van een infiltratievoorziening praktisch niet toelaten.
2.6 <i>Afvalbeheer</i> Elke aanvraag voor meergezinswoningen moet voldoen aan de vigerende normen op het moment van de aanvraag.	
2.7 <i>Bepalingen met betrekking tot een ecologische en duurzame wijk</i> 2.7.1 <i>Materiaalgebruik</i> Er wordt de voorkeur gegeven aan duurzame materialen voor het oprichten van constructies en de inrichting van de percelen. Het materiaalgebruik is tevens in harmonie met de omgeving. Synthetische materialen zijn niet toegestaan. 2.7.2 <i>Energievoorziening</i> Het toepassen van recente technieken aangaande energievoorziening worden aangemoedigd. Zo kan bijvoorbeeld cogeneratie worden toegepast in de nieuw te ontwikkelen zones.	
2.8 <i>Afsluitingen</i> Afsluitingen zijn toegelaten in levende hagen al dan niet ondersteund door paal en draad, met een maximale hoogte van 2,00 meter.	
2.9 <i>Garages en parkeerplaatsen</i> 2.9.1 <i>Parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen</i> Het aantal plaatsen voor voertuigen wordt bepaald door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en/of de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van kracht op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd. Er moet echter een bijzondere inspanning worden geleverd inzake collectieve oplossingen om te parkeren. Om die reden worden collectieve parkeerplaatsen verplicht voor meergezinswoningen. Deze parkeerplaatsen moe-	Met bebouwde oppervlakte van het gebouw, wordt de horizontaal geprojecteerde enveloppe van het gebouw bedoeld.

ten zich binnen de bebouwde oppervlakte van het gebouw bevinden. 2.9.2 Fietsstallingen Het aantal plaatsen voor fietsen wordt bepaald door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en/of de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van kracht op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd. In geval van meergezinswoningen wordt vanaf een clustering van 5 wooneenheden een gemeenschappelijk overdekte plaats voor het stallen van fietsen ingericht. De fietsenstalling bevindt zich op het gelijkvloers van het gebouw of in de nabijheid van de hoofdtoegang tot het gebouw.	De parking kan boven- of ondergronds worden voorzien.
2.10 Bepalingen betreffende hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande vergunde of geacht vergunde constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten: • Instandhoudingswerken, ook structurele; • Verbouwingen binnen het bestaande volume zonder wijzigingen aan het bestaande gabariet; • Verbouwingen binnen het bestaande volume met wijzigingen aan het bestaande gabariet, voor zover het nieuwe gabariet van het verbouwde deel voldoet aan de verordenende bepalingen terzake in de desbetreffende zone.	De term 'hoofdzakelijk vergunde constructie' omvat ook de geacht vergunde constructies. Voor bedrijven betekent dit dat de voor een normale bedrijfsvoering kennelijk noodzakelijke constructies vergund of geacht vergund zijn. Voor andere constructies (o.a. woningen) betekent het dat ten minste 90% van het bruto-bouwwolume van het hoofdgebouw vergund of geacht vergund is.
2.11 Afbraak Behoudens 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 of herinrichting volgens de voorschriften van het plan aangevraagd en verleend werd.	
2.12 Bestaande beplantingen en reliëf De bestaande beplantingen moeten behouden blijven overeenkomstig de in voege zijnde reglementering. Gedurende de totale duur van de werf dienen bomen afgeschermd te worden door een afsluiting, zodat het stapelen van materialen of verkeer onder de kruin van de bomen wordt verhinderd. Het vellen van hoogstammige bomen moet het voorwerp uitmaken van een voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen. Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan. Enkel in functie van waterhuishoudingen zijn reliëfwijzigingen toegestaan.	Een hoogstammige boom is elke boom waarvan de stam op 1 meter boven de grond minstens 20 cm omtrek heeft en die minimum 3,50 meter hoog is.

Wel dient het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd te worden.	
2.13 Groenpercentage In de voorschriften van sommige zones van dit BBP wordt een minimaal groenpercentage opgelegd. Dit groenpercentage moet gerealiseerd worden door een kwalitatief ontwerp van de buitenruimte. De aanleg van de buitenruimte moet bijdragen aan het groene netwerk op biologisch en ecologisch vlak, in het bijzonder door de keuze van de plantensoorten. 2.13.1 Inrichting Deze groenzones moeten als waterdoorlatend oppervlak worden aangelegd en mogen niet worden verhard, met uitzondering van eventuele paden die zie doorkruisen. De aanplantingen bestaan uit een mengeling van struiken en hoogstammige bomen. De keuze van de soorten, inplanting en dichtheid van de beplantingen in de omgeving van de constructies moet: • harmoniëren met het bestaande landschap; • de aangrenzende terreinen respecteren (om schaduw te vermijden enz.); • de voorkeur geven aan inheemse soorten; • de diversiteit van deze soorten bevorderen (zowel qua menging van soorten als qua grootte van aanplantingen); • de woekering van invasieve planten onder controle houden.	In de voorschriften van volgende zones wordt een minimaal groenpercentage opgelegd: • art. 4 woonpark • art. 5 zone voor wonen in gesloten bebouwing • art. 6 zone voor bestaande beeldbepalende gebouwen • art. 7 zone voor gemengde bebouwing • art. 8 zone voor gemeenschapsvoorzieningen • art. 9 groenzone • art. 10 tuinzone De definitie en de specifieke bepalingen over de aanleg en de inrichting van het groenpercentage worden in dit artikel beschreven.

3 Zone voor wonen in open of halfopen bebouwing

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
3.1 Algemene voorschriften 3.1.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor wonen. Deze woningen mogen bijkomende lokalen bevatten voor de beroepsactiviteit van de bewoners, zonder overlast of geluidshinder voor de buurt te veroorzaken. Er kan gewoond worden in de vorm van eengezinswoningen of meergezinswoningen. Het opdelen van een gebouw tot meerdere wooneenheden is enkel toegestaan als het gebouw een minimale bruto vloeroppervlakte van 300m² heeft. Na opdeling dient elke wooneenheid minimaal 100m² vloeroppervlakte te bevatten en toegang te hebben tot een individuele private buitenruimte van minimaal 15m² in de vorm van een terras of tuin. De bebouwing is open of halfopen. Naast wonen zijn ook volgende activiteiten toegestaan: • Handel: oppervlakte beperkt tot 100m² per gebouw en enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping • Gemeenschapsvoorzieningen: oppervlakte beperkt tot 100m² per gebouw en enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping • Kantoor: oppervlakte beperkt tot 100m² per gebouw. 3.1.2 Inplanting De inplanting van de gebouwen moet voldoen aan volgende bepalingen: • Een achteruitbouwzone van minimaal 5 meter ten opzichte van de zonegrens; • Twee zijdelingse bouwvrije stroken van minimum 3 meter, met uitzondering van de halfopen bebouwing waarbij 1 zijgevel wordt ingeplant op de perceelsgrens; • Achteraan een bouwvrije strook die voldoet aan de 45°-regel (minimale afstand tot de perceelsgrens gelijk aan de kroonlijsthoogte) tot aan de perceelsgrens, met een absoluut minimum van 5 meter.	De kroonlijsthoogte van 9,75 meter komt overeen met een bouwhoogte (gabariet) van R+2+T De afstand tussen de gevel van de bebouwing tot de zonegrens voldoet aan de horizontale afstand die zou ontstaan indien men een virtuele lijn zou trekken onder een hoek van 45° tussen de zonegrens en de kroonlijst van het gebouw.

3.1.3 Daken De maximale kroonlijsthoogte is 10,50 meter voor platte daken en 9,75 meter voor andere dakvormen. De dakvorm is vrij. In het geval van hellende daken geldt een maximale helling van de zadeldakvlakken van 45°. Het volume onder het dak bevat slecht één enkele woonlaag. Mansardedaken zijn toegelaten voor zover ze begrepen zijn binnen het maximale gabariet gedefinieerd door de maximale kroonlijsthoogte en maximale dakhelling.	 maximale kroonlijsthoogte max. toegelaten gabariet Mansardedaken zijn toegelaten indien ze begrepen zijn binnen het maximale gabariet. De kroonlijsthoogte van mansardedaken is de hoogte waarop het eerste dakvlak begint.
3.2 Specifieke voorschriften voor deelzone 1 3.2.1 Inrichting De inrichting van de deelzone moet voldoen aan dichtheden per zone en per perceel. Volgende indexen gelden voor de deelzone: • Maximale V/T index: 0,55 • Maximale B/T index: 0,20	Deze zone is van toepassing in de Beeldhouwerslaan en westelijk deel van de Groeselenbergstraat. De indexen werden berekend met volgende oppervlaktes: $T = 36216 \text{ m}^2$ $B_b = 4659,6 \text{ m}^2$ (B/T = 0,13) $V_b = 11391 \text{ m}^2$ (V/T = 0,31) $V_n = 19919 \text{ m}^2$ Bijkomende vloeroppervlakte mogelijk = 8528 m², waarvan 5950,7 m² in goedgekeurde verkavelingen (V/T = 0,55) $B_n = 6157 \text{ m}^2 \rightarrow B/T = 0,17$
3.3 Specifieke voorschriften voor deelzone 2 3.3.1 Inrichting De inrichting van de deelzone moet voldoen aan dichtheden per zone en per perceel. Volgende indexen gelden voor de volledige deelzone: • Woningdichtheid: maximaal 12 woningen per hectare • Maximale V/T index: 0,4 • Maximale B/T index: 0,15 3.3.2 Bestaande bebouwing Bestaande gebouwen kunnen behouden blijven. Het is toegelaten bestaande gebouwen of constructies te verbouwen binnen het bestaande bouwvolume. Het is toegelaten bestaande gebouwen of constructies te herbouwen binnen het bestaande bouwvolume op een andere plaats op het perceel voor zover het herbouwde volume zich bevindt binnen de zone zoals omschreven in artikel 3.1.	Deze zone is van toepassing in het zuiden van de Houzeaulaan. De voorschriften zijn erop gericht de bestaande bebouwing en uitzicht te behouden. De woningdichtheid van 12 woningen / hectare laat een verdubbeling van het aantal woongelegenheden toe. De indexen werden berekend met volgende oppervlaktes: $T = 10197 \text{ m}^2$ $V_b = 3566 \text{ m}^2 \rightarrow V/T = 0,35$ $V_n = 4079 \text{ m}^2$ $B_b = 1300 \text{ m}^2 \rightarrow B/T = 0,13$ $B_n = 1530 \text{ m}^2$ Dit wil zeggen dat de bestaande bebouwing behouden kan blijven, en beperkt uitbreiden.
3.4 Specifieke voorschriften voor deelzone 3 3.4.1 Inrichting Bestaande gebouwen kunnen behouden blijven. Bij een verbouwing of herbouw is een toename van 15% van de	Deze percelen bevinden zich in tweede bouwlijn.

bestaande vloeroppervlakte toegelaten, op het moment van de eerste vergunningsaanvraag na de inwerking treding van dit BBP.	
---	--

4 Woonpark

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
4.1 Algemene voorschriften 4.1.1 Bestemming Deze zones zijn bestemd voor wonen Deze woningen mogen bijkomende lokalen bevatten voor de beroepsactiviteit van de bewoners, zonder overlast of geluidshinder voor de buurt te veroorzaken. Naast wonen zijn ook volgende activiteiten toegestaan: • Handel: oppervlakte beperkt tot 100m² per gebouw en enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping • Gemeenschapsvoorzieningen: oppervlakte beperkt tot 100m² per gebouw en enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping • Kantoor: oppervlakte beperkt tot 100m² per gebouw. Er moet een minimaal groenpercentage van 60% worden gerealiseerd in de zone. Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning op een gedeelte van de zone is hetzelfde groenpercentage van toepassing. De inrichting moet voldoen aan de bepalingen in artikel 2.13. 4.1.2 Inplanting De inplanting is vrij in de zone die als volgt wordt begrensd: • Een achteruitbouwzone van minimum 5 meter • Een zijdelingse bouwvrije strook vanaf de grens van het perceel van minimum 3 meter • Achteraan en langs de zonegrenzen, zoals aangeduid op het bestemmingsplan, een bouwvrije strook tot aan de perceelsgrens van minimum 10 meter 4.1.3 Bebouwing Er is enkel open bebouwing toegelaten. De maximale kroonlijsthoogte is 10,50 meter voor platte daken of 9,75 meter voor andere daktypes. De daken voldoen aan volgende bepalingen: • De dakvorm is vrij. Zowel platte daken als hellende daken zijn toegestaan; • Hellende daken: helling van zadeldakvlakken tussen 30° en 50°; • Het volume onder het dak mag één enkele woonlaag bevatten. Mansardedaken zijn toegelaten voor zover	Er wordt gestreefd naar een parkachtige zone waarin wordt gewoond in open bebouwing. Afhankelijk van de deelzone zijn enkel eengezinswoningen (bestaande) of meergezinswoningen toegestaan. Daarnaast moet een representatief groenpercentage worden gerealiseerd. Het groenpercentage is de niet bebouwde en niet verharde oppervlakte. Het bestaande groene uitzicht langs de Ringlaan wordt op deze wijze bestendigd. Een kroonlijsthoogte van 9,75 meter komt overeen met R+2+T The diagram shows a cross-section of a mansard roof. A vertical line on the left indicates the 'maximale kroonlijsthoogte' (maximum crown height). A dashed line extending from the roof's peak indicates the 'max. toegelaten gabariet' (maximum allowed height), which is labeled as 'R+2+T'. Mansardedaken zijn toegelaten indien ze begrepen zijn in het maximale gabariet. De kroonlijsthoogte van mansardedaken is de hoogte waarop het eerste dakvlak begint.

ze begrepen zijn binnen het maximale gabariet gedefinieerd door de maximale kroonlijsthoogte en maximale dakhelling.	
4.2 Specifieke voorschriften voor deelzone 1 4.2.1 Bestemming Deze deelzone is bestemd voor wonen in de vorm van eengezinswoningen in open bebouwing. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. 4.2.2 Inrichting De inrichting van de deelzone moet voldoen aan onderstaande bepalingen: • Woningdichtheid: maximaal 2 woningen per hectare. Het bestaand aantal woongelegenheden in de zone mag behouden blijven. • Maximale V/T index: 0,20 • Maximale B/T index: 0,1 • Het gedeelte van de zone dat niet wordt ingericht in functie van wonen wordt als groenzone ingericht en in stand gehouden. De inrichting moet voldoen aan de bepalingen in artikel 2.13. 4.2.3 Bijgebouwen De bestaande bijgebouwen en serres kunnen worden behouden, verbouwd of herbouwd. De huidige bebouwde oppervlakte (footprint) van de bijgebouwen is de maximale toegelaten bebouwde oppervlakte voor serres en/of bijgebouwen. De maximale toegelaten kroonlijsthoogte voor bijgebouwen is 3,75 meter.	Deze deelzone is van toepassing voor de percelen langs de Ringlaan. Het is de bedoeling de bestaande toestand te bestendigen en het groene karakter te bewaren. De indexen werden berekend met volgende oppervlaktes: $T = 26098\text{m}^2$ $V_b = 3380\text{ m}^2$ wonen ($\rightarrow V/T = 0,13$) $V_n = 5220\text{m}^2$ $B_b = 1353\text{ m}^2$ wonen ($\rightarrow B/T = 0,05$) $B_n = 2610\text{m}^2$ Een kroonlijsthoogte van 3,75 meter komt overeen met R+T
4.3 Specifieke voorschriften voor deelzone 2 In deze deelzone kan gewoond worden in de vorm van meergezinswoningen. 4.3.1 Inrichting De inrichting van de deelzone moet voldoen aan onderstaande bepalingen: • Maximaal 35 woningen / hectare voor de deelzone • Maximale V/T index voor de deelzone: 0,50 • Maximale B/T index voor de deelzone: 0,20 • De oppervlakte van de zone die niet wordt aangewend als bebouwing wordt als groenzone ingericht. De inrichting moet voldoen aan de bepalingen in artikel 2.13. 4.3.2 Bebouwing In de deelzone gelden volgende bepalingen voor de bebouwing: • Er zijn maximaal 2 bouwvolumes toegelaten in de volledige zone • De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte is 9,75 meter	Deze deelzone is van toepassing voor de percelen langs de Ringlaan (nu onbebouwd) Om het groene karakter dat kenmerkend is voor de Ringlaan te behouden, wordt enkel open bebouwing toegestaan. 35 woningen / hectare betekent maximaal 12 woongelegenheden De indexen werden berekend met volgende oppervlaktes: $T = 3388\text{m}^2$ $V_n = 1685\text{ m}^2$ ($\rightarrow V/T = 0,5$) $B_n = 650\text{ m}^2$ ($\rightarrow B/T = 0,20$) Er zijn geen bestaande constructies. De V_n is dus gelijk aan de potentiële vloeroppervlakte in de zone. Een kroonlijsthoogte van 9,75 meter komt overeen met R+2+T.

5 Zone voor wonen in gesloten bebouwing

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
5.1 Algemene voorschriften 5.1.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor wonen. Deze woningen mogen bijkomende lokalen bevatten voor de beroepsactiviteit van de bewoners, zonder overlast of geluidshinder voor de buurt te veroorzaken. Er kan enkel gebouwd worden in gesloten bebouwing. Naast wonen zijn ook volgende activiteiten toegestaan: • Handel: oppervlakte beperkt tot 100m² per gebouw en enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping • Gemeenschapsvoorzieningen: oppervlakte beperkt tot 100m² per gebouw en enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping • Kantoor: oppervlakte beperkt tot 100m² per gebouw. 5.1.2 Inplanting en inrichting De bebouwing kan ingeplant worden in de zone aangeduid op het grafisch plan. De bebouwing is gesloten, de zijgevels bevinden zich op de perceelsgrenzen. De bebouwing moet voldoen aan volgende bepalingen: • Maximale kroonlijsthoogte van 9,75 meter en minimale kroonlijsthoogte van 6,75; • Een maximale dakhelling van 45°, waarbij de dakvlakken afhellen naar de niet gemeenschappelijke muren; • Platte daken zijn niet toegelaten. Mansardedaken zijn toegelaten voor zover ze begrepen zijn binnen het maximale gabariet gedefinieerd door de maximale kroonlijsthoogte en maximale dakhelling. Inplanting op de verplichte voorgevelbouwlijn aangegeven op het grafisch plan. De voorgevel bevindt zich voor minimaal 70% op de verplichte voorgevelbouwlijn. Op de perceelsgrenzen sluit de voorgevel aan op de reeds bestaande gemene muur. Bij het samenvoegen van meerdere percelen is de gevelbreedte steeds beperkt tot 12 meter.	9,75 meter komt overeen met R+2+T, 6,75 komt overeen met R+1+T  The diagram shows a cross-section of a mansard roof. A vertical line on the left indicates the 'maximale kroonlijsthoogte' (maximum crown height). The roof itself is labeled 'max. toegelaten gabariet' (maximum allowed gabarit). The roof has a steep slope on the left and a shallower slope on the right, characteristic of a mansard roof. Mansardedaken zijn toegelaten indien ze begrepen zijn in het maximale gabariet. De kroonlijsthoogte van mansardedaken is de hoogte waarop het eerste dakvlak begint. De voorgevelbouwlijn is de lijn aangegeven op het grafisch plan en duidt aan waar de voorgevel moet worden ingeplant in de Groeselenbergstraat en langs de groenzone B. Het samenvoegen van meerdere percelen is beperkt tot een maximale breedte van het uiteindelijke (samengevoegde) perceel. Deze bepaling wil de realisatie van grote appartementsgebouwen voorkomen.

5.2 Specifieke voorschriften voor deelzone 1 In deze deelzone kan gewoond worden in de vorm van eengezinswoningen of tweewoonsten. Het hoofdvolume en de eventuele aanbouw bevinden zich binnen de zone zoals aangeduid op het grafisch plan.	Deze deelzone wordt ingericht voor de bestaande woningen in de Groeselenbergstraat en het noorden van de Houzeaulaan. Het behoud van de huidige typologie is de voornaamste doelstelling. De ontwikkeling van appartementsgebouw is niet gewenst. Op het grafisch plan is een zone van 15 meter diep getekend. In deze zone moeten zowel hoofdvolume als aanbouw worden voorzien. Dit garandeert een voldoende diepte voor de tuin.
5.3 Specifieke voorschriften voor deelzone 2 In deze deelzone kan gewoond worden in de vorm van eengezinswoningen of meergezinswoningen. 5.3.1 Inrichting De inrichting van de deelzone moet voldoen aan onderstaande bepalingen: • Maximaal 170 woningen / hectare voor de deelzone; • Maximale V/T index voor de deelzone: 1,85; • Maximale B/T index voor de deelzone: 0,60; • De oppervlakte van de zone die niet wordt aangewend als bebouwing wordt volgens de bepalingen van artikel 2.13 ingericht; Bijkomend moeten de voorgevels van de bebouwing gericht zijn naar de Groeselenbergstraat en de groenzone deelzone B. Het is niet toegelaten een blinde gevel te richten naar de groenzone, noch naar de Groeselenbergstraat.	Deze deelzone wordt ingericht langs de Groeselenbergstraat en de inrit tot het binnengebied. De bedoeling is de bestaande typologie in de Groeselenbergstraat hier door te trekken, maar ook meergezinswoningen toe te laten. $T = 1730 \text{ m}^2$ $V_n = 3200 \text{ m}^2$ $B_n = 1000 \text{ m}^2$ Een dichtheid van 170 woningen / hectare betekent dat er in de volledige zone maximaal 29 woningen kunnen gerealiseerd worden binnen het maximaal gabariet. De hoek van het volume gericht naar de toegang aan de Groeselenbergstraat moet verzorgd worden. Een blinde gevel gericht naar de Groeselenbergstraat is niet toegelaten. Om die reden is het verplicht de voorgevels te richten naar de Groeselenbergstraat en de groenzone B.

6 Zone voor bestaande beeldbepalende gebouwen

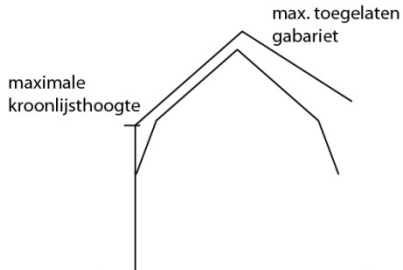
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
6.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen en voor volgende aan het wonen complementaire activiteiten en voorzieningen: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen zijn toegelaten.	Deze zone wordt ingericht voor 'La Maison de l' aumônier', een woning langs de Beeldhouwerslaan en de crèche 'Le Lapin Blanc'.
6.2 Inrichting Het is toegelaten bestaande gebouwen of constructies te verbouwen binnen het bestaande bouwvolume. Het is toegelaten bestaande gebouwen of constructies te herbouwen binnen het bestaande bouwvolume op een plaats binnen de zone die als volgt wordt afgebakend: • Achteruitbouwzone van minimaal 5 meter diep; • Een zijdelingse bouwvrije strook vanaf de grens van het perceel van minimum 3 meter; • Achteraan een bouwvrije strook tot aan de perceelsgrens van minimum 5 meter. Bij het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van deze gebouwen moet voldaan zijn aan volgende voorwaarden: • maximale V/T index: bestaande V/T index vermeerderd met maximaal 15% van de bestaande vloeroppervlakte op het moment van de eerste vergunningsaanvraag na de in werking treding van dit BBP; • maximale B/T index: bestaande B/T index vermeerderd met maximaal 10% van de bestaande bebouwde oppervlakte op het moment van de eerste vergunningsaanvraag na de in werking treding van dit BBP; • De aanvragen tot bouwvergunning in deze zone worden onderworpen aan advies van de overlegcommissie. • Het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke hoofdgebouwen moeten bewaard blijven of hersteld worden; • In het bijzonder moeten de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld worden;	<u>Maison de l'aumônier</u> $T = 1460m^2$, $B_b = 140m$ uitbreiding: 10% = 14m² => max. B/T = 0,10 <u>woning Beeldhouwerslaan</u> $T = 2629m^2$, $B_b = 240m^2$ uitbreiding: 10% = 24m² => max. B/T = 0,10 <u>crèche Lapin Blanc</u> $T = 1380m^2$, $B_b = 440m^2$ uitbreiding: 10% = 44m² => max B/T = 0,35

- Werken en handelingen moeten vanuit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn.
- Volgende materialen zijn niet toegestaan:
 - Materialen die te sterk afwijken van de originele opbouw en uitzicht van de gevels
 - Synthetische bekledingen met uitzondering van verven en pleisterwerk
 - Synthetische dakbedekking op niet platte daken
 - Schrijnwerk en afvoerbuizen in PVC

Het gedeelte van de zone dat niet wordt ingericht in functie van wonen wordt als groenzone ingericht en in stand gehouden. De inrichting moet voldoen aan de bepalingen in artikel 2.13.

7 Zone voor gemengde bebouwing

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
7.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor wonen. Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen zijn toegelaten. Naast het wonen zijn tevens alle werken, handelingen, en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor nutsvoorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd. 7.2 Algemene bepalingen 7.2.1 Interne wegenis De interne wegenis is van het type residentiële weg of woonerf. Wegenis voor gemotoriseerd verkeer mag enkel in het binnengebied worden aangelegd voor zover dit noodzakelijk is voor de ontsluiting van de woningen. De aanleg van deze wegenis voldoet aan volgende voorwaarden: • De aanleg voldoet aan de wettelijke bepalingen omtrent woonerven, van kracht op het moment van de aanvraag; • De wegenis is minimaal 3,5 meter en maximaal 6 meter breed; • Er wordt gebruik gemaakt van open of half-open verharding. Half-open verhardingen zijn enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn. Gesloten verhardingen zijn niet toegelaten. Indien geen waterdoorlatende materialen gebruikt kunnen worden, wordt een infiltratiegracht langs de weg verplicht; • De wegbekleding moet vlak zijn en een goede grip garanderen. In deelzone B is enkel een éénrichtingsweg toegestaan. Een verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen deelzones A en B mag enkel worden aangelegd ten behoeve van de toegang voor hulpdiensten. Er moet minimaal één publiek toegankelijke verbinding voor langzaam verkeer worden gerealiseerd tussen de deelzones A en B.	Hiermee worden voorzieningen bedoeld die de waterhuishouding van het gebied regelen. Dit kan in de vorm van waddies, infiltratiebekkens enz. Een residentiële weg of woonerf is een publieke zone met autoluwe wegenis, die door zijn aanleg een ruimte is waar de nadruk op de verblijfsfunctie ligt. Bijkomend is er geen onderscheid tussen de ruimte voor automobilisten en voetgangers. Ten tijde van de opmaak van het BBP, wordt de aanleg van woonerven bepaald is door het Ministerieel Rondschriven van 23 juni 1978. Vlakke oppervlakken met een goede grip bevorderen het gebruik door zachte weggebruikers en PBM.

7.2.2 Ontwikkelingsmodaliteiten De zone en/of deelzones worden bij voorkeur als één geheel ontworpen en ontwikkeld. Een gefaseerde en/of gedeeltelijke ontwikkeling is echter mogelijk, bijvoorbeeld door een verkavelingsvergunning. Indien een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op een gedeelte van de zone, moet worden aangetoond hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone. De aanvraag moet daartoe voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening van de totaliteit van de zone. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de integratie en inpassing van de verbinding voor langzaam verkeer in de zone. Daarbij moet worden gezocht naar een aaneenschakeling van publiek toegankelijke buitenruimtes waar het langzaam verkeer zich door kan bewegen.	
7.3 Deelzone A 7.3.1 Inrichting De deelzone A is bestemd voor eengezins- en meergezinswoningen in gesloten of gegroepeerde bebouwing. Gegroepeerde bebouwing is een groep van minimaal 5 horizontaal geschakelde woningen. De inrichting van de deelzone moet voldoen aan volgende bepalingen: • Maximale V/T index: 0,65; • Maximale B/T index: 0,21; • Minimaal publiek toegankelijk groenpercentage: 10%, exclusief de oppervlaktes ingenomen door de overdrukken 'behoud tuinkarakter' en 'bouwvrije zone' zoals aangeduid op het bestemmingsplan. Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning op een gedeelte van de zone is hetzelfde groenpercentage van toepassing. De inrichting moet voldoen aan de bepalingen in artikel 2.13; • Indien voorzieningen voor het vertraagd afvoeren en/of infiltreren van regenwater worden voorzien, worden deze ingewerkt in de landschapsinrichting van de zone. 7.3.2 Bebouwing De bebouwing moet voldoen aan volgende bepalingen: • Maximale kroonlijsthoogte: 9,75 meter; • Daken in de vorm van een zadeldak met nok evenwijdig aan de rooilijn. Helling tussen 30° en 45°. Mansardedaken zijn toegelaten voor zover ze begrepen zijn binnen het maximale gabariet gedefinieerd door de maximale kroonlijsthoogte en maximale dakhelling. Er geldt een vrije inplanting van de bebouwing met in acht name van volgende algemene regels:	Dit is de zone waar nu het CO-DA/CERVA is gevestigd. De indexen werden berekend met volgende oppervlaktes: $T = 18933,5 \text{ m}^2$ $V_n = 12306 \text{ m}^2 \rightarrow V/T = 0,65$ $B_n = \text{ca. } 4165 \text{ m}^2 \rightarrow B/T = 0,21$  maximale kroonlijsthoogte max. toegelaten gabariet Mansardedaken zijn toegelaten indien ze begrepen zijn in het maximale gabariet. De kroonlijsthoogte van mansardedaken is de hoogte waarop het eerste dakvlak begint.

- De gebouwen moeten op een minimale afstand van 10 meter van de zonegrenzen met de tuinzone, de zone van collectief belang en/of openbare diensten (deelzone A) en de zone voor wonen in open of half-open bebouwing worden ingeplant; - Minimaal 30% tuinzone per perceel; - Een verbinding voor langzaam verkeer moet gerealiseerd worden tussen de zone A en de Houzeaulaan via het gelijkvloers van de woning op huisnummer 55.	
7.4 Deelzone B 7.4.1 Inrichting De inrichting van de zone voldoet aan volgende bepalingen: - Maximale V/T index: 0,7 - Maximale B/T index: 0,2 - Een centrale publiek toegankelijke open ruimte, die in relatie staat met de parkzone, structureert de zone. De verbinding voor langzaam verkeer wordt in deze ruimte geïntegreerd. Deze open ruimte beslaat minimaal 15% van de oppervlakte van de volledige deelzone. Minimaal 2/3^e van deze oppervlakte wordt aangelegd als groenzone. De inrichting van het gedeelte groenzone moet voldoen aan de bepalingen in artikel 2.13. De centrale open ruimte wordt indien mogelijk als één geheel gerealiseerd. Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning op een gedeelte van de zone is hetzelfde percentage publiek toegankelijke open ruimte van toepassing; - De wegenis in de zone laat enkel eenrichtingsverkeer toe; - Indien voorzieningen voor het vertraagd afvoeren en/of infiltreren van regenwater worden voorzien, worden deze ingewerkt in de landschapsinrichting van de zone. 7.4.2 Nieuwe bebouwing De bebouwing moet voldoen aan volgende bepalingen: - Er geldt een maximale kroonlijsthoogte van 16,35 meter voor gebouwen met platte daken, en 15,75 voor schuine daken; - In geval van een vierde verdieping, moet deze verdieping terugspringen ten opzichte van de derde verdieping. In geval van een schuin dak kan slechts 1 woonlaag gerealiseerd worden in het dakvolume. - In het geval van appartementswoningen moet minimaal 70% uit doorzonwoningen bestaan. - Er geldt een vrije inplanting met in acht name van een bouwvrije strook die voldoet aan de 35°-regel ten opzichte van de zonegrenzen van de zone woonpark, de tuinzone, de zone van collectief belang en/of openbare diensten en de zone voor wonen in open en half-open bebouwing, met een absoluut minimum van 10 meter. - Achteraan, een bouwvrije strook die voldoet aan de 45°-regel, met een absoluut minimum van 5 meter.	De indexen werden berekend met volgende oppervlaktes: T (excl. overdruk Beaufort House) = ca. 18000m² V_n = 12600m² -> V/T = 0,7 B_n = 3600 m² -> B/T = 0,2 De inrichting van de centrale publiek toegankelijke open ruimte is vrij. Dit kan een plein zijn, maar ook een centrale groenzone. De integratie van de verbindingen voor langzaam verkeer (artikel 13) tussen de Beeldhouwerslaan en de Houzeaulaan en tussen de Groeselenbergstraat en de Ringlaan worden geïntegreerd in deze publiek toegankelijke open ruimte. Een kroonlijsthoogte van 16,35 meter komt overeen met R+3+1 (platte daken) of R+3+T (schuine daken). De afstand tussen de gevel van de bebouwing tot de zonegrens voldoet aan de horizontale afstand die zou ontstaan indien men een virtuele lijn zou trekken onder een hoek van 35° tussen de zonegrens en de kroonlijst van het gebouw.

• De inplanting van de gebouwen respecteert tevens een minimale onderlinge afstand van 15 meter tussen de gebouwen (nieuwe en bestaande); 7.4.3 <i>Perceel met bestaande bebouwing (overdruk)</i> In deze overdrukzone zijn volgende extra bepalingen van toepassing. De bestaande bebouwing mag behouden blijven. Het is toegelaten bestaande gebouwen of constructies te verbouwen binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding of herbouw van de bestaande volumes is niet toegelaten. De bestaande V/T en B/T index kunnen behouden blijven, zolang het bestaande gebouw niet afgebroken wordt. Indien het gebouw volledig wordt afgebroken, zal het nieuwe gebouw moeten voldoen aan de bepalingen zoals gedefinieerd in artikel 7.4.1 en 7.4.2.	$T = 10780 \text{ m}^2$ $B_b = 3475,5 \text{ m}^2$ $V_b = 14717 \text{ m}^2 \Rightarrow V/T = 1,4$ (V in de vergunning Beaufort House = $14007 \text{ m}^2 \Rightarrow V/T = 1,3$) V_n bij afbraak = ca. 7546 m^2 ($V/T = 0,7$)
--	---

8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
8.1 Bestemming Deze zones zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbare diensten, in het bijzonder school, culturele, sportieve en sociale uitrustingen.	
8.2 Inrichting 8.2.1 Deelzone A De bestaande vloeroppervlakte kan worden uitgebreid. In de volledige deelzone moet voldaan zijn aan: • Maximale V/T index van 1,15 • Maximale B/T index van 0,4 • Maximale kroonlijsthoogte: 9,75 meter Eventuele bijkomende bebouwing in de deelzone moet in harmonie zijn met de bestaande gebouwen in de deelzone en de omgeving. De inplanting van bijkomende bebouwing in de zone houdt rekening met: • Een minimale afstand van 5 meter ten opzichte van de bestaande gebouwen in de zone (met name het Koninklijk Atheneum); • De interactie en relatie ten opzichte van bebouwing en open ruimtes in de deelzone A van de zone voor gemengde bebouwing. 8.2.2 Deelzone B • Maximale V/T index: 0,7; • Maximale B/T index: 0,3; • Maximale kroonlijsthoogte: 9,75 meter; • Minimaal groenpercentage: 40%. Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning op een gedeelte van de zone is hetzelfde groenpercentage van toepassing. De inrichting moet voldoen aan de bepalingen in artikel 2.13. Er geldt een vrije inplanting met in acht name van een bouwvrije strook die voldoet aan de 35°-regel ten opzichte van de zonegrenzen van de zone voor wonen in open en halfopen bebouwing en de zone voor bestaande beeldbepalende gebouwen, met een absoluut minimum van 10 meter.	Het bestaande Koninklijk Atheneum behoort tot deze deelzone. De indexen werden berekend met volgende oppervlaktes: $T = 13897\text{m}^2$ $B_b = 3785\text{m}^2 \rightarrow B/T = 0,27$ $B_n = \text{ca.} 5300\text{m}^2 \rightarrow B/T = 0,38$ $V_b = 11355\text{m}^2 \rightarrow V/T = 0,82$ $V_n = 16000\text{m}^2 \rightarrow V/T = 1,15$ Een kroonlijsthoogte van 9,75 meter komt overeen met $R+2+T$. Het bestaande rusthuis l'Olivier en de verpleegsterschool Institut Parnasse behoren tot deze zone. De indexen werden berekend met volgende oppervlaktes: $T = 22130\text{m}^2$ $B_b = 3863\text{m}^2 \rightarrow B/T = 0,17$ $V_b = 9660\text{m}^2 \rightarrow V/T = 0,43$ $B_n = 6640\text{m}^2 \rightarrow B/T = 0,3$ $V_n = 15.491\text{m}^2 \rightarrow V/T = 0,7$

Bijkomend moeten de gebouwen op minimaal 5 meter van elkaar worden ingeplant. De ontsluiting van de deelzone gebeurt via de ontsluitingsinfrastructuur in Groenzone (deelzone) B langs de Groeselenbergstraat. 8.2.3 Deelzone C De inrichting van de deelzone moet voldoen aan onderstaande bepalingen: • De gebouwen worden ingeplant op de verplichte voorgevelbouwlijn aangegeven op het grafisch plan. De voorgevel bevindt zich voor minimaal 70% op de verplichte voorgevelbouwlijn; • Maximale kroonlijsthoogte van 9,75 meter en minimale kroonlijsthoogte van 6,75; • Maximale V/T index voor de deelzone: 1,10; • Maximale B/T index voor de deelzone: 0,30; • Ten hoogste 50% van de vloeroppervlakte is bestemd voor wonen; • De oppervlakte van de zone die niet wordt aangewend voor bebouwing wordt volgens de bepalingen van artikel 2.13 ingericht; Bijkomend moeten de voorgevels van de bebouwing gericht zijn naar de Groeselenbergstraat en de groenzone deelzone B. Het is niet toegelaten een blinde gevel te richten naar de groenzone, noch naar de Groeselenbergstraat.	T = 3140 m² B_n = 1000 m² V_n = 3454 m²
---	--

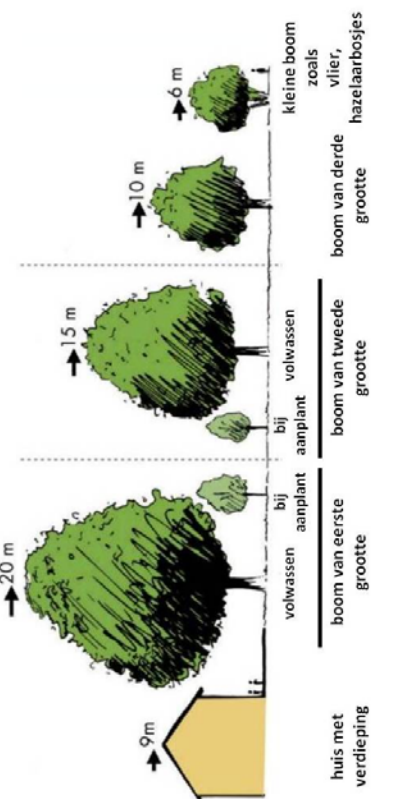
9 Groenzone

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
9.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor groenzones gekoppeld aan de wegenis en ontsluitingsinfrastructuur. Het gebied is bestemd voor de ontsluiting tot de gebouwen in aangrenzende zones. Verder is de zone bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de groenzones, complementair aan de wegenis. Deze zone is ook bestemd voor wegenis, voetpaden, fietsstroken en de gewoonlijke elementen nodig bij de aanleg van wegen (stadsmeubilair: vb. straatverlichting, vuilbakken enz.).	De zone wordt ingericht aan twee ingangen tot het binnengebied van het bouwblok: ingang aan het Koninklijk Atheneum en de ingang aan de nieuwe ontwikkeling rond het project Beaufort House. De toegangen bestaan uit een wegenis, waaraan een belangrijk aandeel groenzone gekoppeld is.
9.2 Inrichting In het algemeen moet de aanleg de grootste aandacht schenken aan het zogenaamde traag verkeer (voetgangers, fietsers, personen met beperkte mobiliteit). De gebruikte wegbekleding moet vlak zijn en een goede grip garanderen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Het is niet toegestaan gebouwen op te richten in de zone. Voor afsluitingen zijn enkel open afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 meter toegelaten. 9.2.1 Deelzone A Minimaal 80% wordt aangelegd volgens de bepalingen in artikel 2.13. 9.2.2 Deelzone B Minimaal 40% wordt aangelegd volgens de bepalingen in artikel 2.13.	oppervlakte zone = 1.978m² 80% = 1.582m² oppervlakte zone = 4.500m² 40% = 1.800m²

10 Parkzone

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
10.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief, educatief en socio-cultureel medegebruik zijn nevensgeschikte functies. Binnen deze zone zijn tevens alle werken, handelingen, en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor nutsvoorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. 10.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief, educatief of socio-cultureel medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. • Ten minste één verbinding voor langzaam verkeer, aangeduid om het grafisch plan, wordt geïntegreerd in de parkzone en is toegankelijk voor het publiek. • Het inrichten van een collectieve moestuin en/of compeerplek. In de parkzone kunnen voorzieningen voor het vertraagd afvoeren en/of infiltreren van regenwater worden voorzien. Deze voorzieningen worden ingewerkt in de landschapsinrichting van de zone.	Recreatief, educatief en socio-cultureel medegebruik zijn ondergeschikte functies in de groenzones. Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen... Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ... Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden, ... Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.

11 Tuinzone

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
11.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor het aanleggen en onderhouden van private groene buitenruimte en tuinen. De zone is niet bestemd voor bebouwing.	
11.2 Inrichting De zone moet ingericht worden met in acht name van volgende bepalingen: • Minimaal groenpercentage: 60%. Dit percentage wordt aangelegd volgens de bepalingen in artikel 2.13.; • Hoogstammige bomen zijn beperkt tot bomen van de derde grootte-orde en moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden ingeplant; • Taxushagen en invasieve plantensoorten zijn niet toegelaten; • Volgende verhardingen zijn toegestaan: terrassen, • Maximaal 6 m² grondinname per perceel voor kleine constructies complementair aan de woonfunctie. Deze worden op minimaal 2 m² van de perceelsgrenzen geplaatst. • De afsluitingen op de perceelsgrenzen zijn gevormd door levende hagen van maximaal 2 meter hoog eventueel gesteund door paal en draad. Bestaande afsluitingen uitgevoerd in metselwerk kunnen behouden blijven.	

12 Achteruitbouwzone

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
12.1 Bestemming Dit is een bouwvrije zone, bestemd voor beplanting en om toegang te verlenen tot de achterliggende bebouwing.	Deze zone bevindt zich in de Groeselenbergstraat. Het BBP wenst het huidige uitzicht van deze straat te behouden.
12.2 Inrichting Verhardingen om toegang te verlenen tot de woning, met name de garage, zijn toegelaten. Deze moeten voldoen aan volgende voorwaarden: • Verharde oppervlaktes blijven beperkt tot de toegangen naar de gebouwen. De inrit naar de garage mag niet breder zijn dan de garagepoort; • De verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Gesloten verhardingen zijn niet toegelaten; • De verharde en ondoorlatende oppervlaktes worden beperkt tot maximaal 50% van de totale oppervlakte van de achteruitbouwstrook; • De verharde oppervlakte in de achteruitbouwzone mag niet worden aangelegd als parkeerruimte. De beplantingen in achteruitbouwzone voldoen aan de volgende voorwaarden: 1° de beplantingen worden goed onderhouden opdat: • ze de doorgang op de openbare ruimte niet hinderen; • de veiligheid van voorbijgangers en buurtbewoners niet in het gedrang brengen; • de werking van de infrastructuur van openbaar belang, zoals kabels, openbare verlichting, • bovenleidingen enz. niet belemmeren. 2° het aanplanten van naaldbomen is verboden. De rand van de achteruitbouwstrook en de scheidingen tussen percelen moeten voldoen aan volgende bepalingen: • Deze mogen uitgevoerd worden met een muur, die aan de straatzijde een maximumhoogte van 30 cm heeft. • De scheidingen mogen beplant worden met hagen en/of struiken van maximaal 1,50 meter hoog. Ze worden ondersteund door paal en draad of door ijzeren traliewerk. In dit geval worden ze met een insprong van 0,50 meter ten opzichte van de eigendomsgrenzen aangeplant.	Achteruitbouwstroken worden ingericht als tuintjes en worden beplant. Er mag een beperkte oppervlakte worden verhard, opdat toegang naar omliggende gebouwen en ondergrondse verdiepingen kan worden voorzien.

• Aan de straatkant worden hagen op 0,50 meter van de rooilijn geplant. Toegangspoortjes worden in openwerkt materiaal uitgevoerd.	
12.3 Materiaalgebruik De materialen gebruikt in de achteruitbouwzone harmoniëren met de voorgevels van de gebouwen in de aangrenzende zone.	

13 Verbindingen voor langzaam verkeer

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
13.1 Bestemming Er moeten minimaal twee publiek toegankelijke verbindingen voor langzaam verkeer worden aangelegd doorheen het bouwblok: • één tussen de Groeselenbergstraat, ter hoogte van de Bronweg, en de Ringlaan, ter hoogte van deelzone 2 van de zone voor wonen met groen karakter. • Een tweede verbinding tussen de Houzeaulaan (ter hoogte van huisnummer 55) en de Beeldhouwerslaan. Deze zijn symbolisch aangeduid op het grafisch plan. Volgende handelingen zijn hier toegelaten: • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief, educatief of socio-cultureel medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. •	Teneinde de permeabiliteit voor langzaam verkeer van het bouwblok te verhogen, worden twee verbindingen opgelegd in het BBP. Dit zijn paden, die gebruikt kunnen worden door voetgangers, fietsers en PBM om het bouwblok op een veilige manier te doorkruisen. De doorgangen zijn ten allen tijde toegankelijk. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten. Het pad kan eventueel een socio-cultureel of recreatief karakter krijgen.
13.2 Inrichting Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de continuïteit van het pad, het gemak en de veiligheid van voetgangers, minder mobiele mensen, fietsers en ander zacht verkeer. Het pad moet voldoen aan volgende voorwaarden: • Het pad heeft een minimale breedte van 2 meter. • De afsluitingen langs het pad zijn maximaal 1,5 meter hoog. De afsluitingen mogen enkel bestaan uit levende hagen op paal en draad. • Bij het aanbrengen van verlichtingsinfrastructuur moeten de nodige maatregelen getroffen worden om hinder voor de omgeving te vermijden. Op zijn minst moeten volgende maatregelen genomen worden: ◦ De verlichting wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. ◦ Er wordt enkel gebruik gemaakt van neerwaarts gericht licht. ◦ De hoogte van de verlichtingspaal is maximaal 3 meter. • De aanleg van het pad kan enkel met waterdoorlatende materialen. Gesloten verharding is niet toegestaan.	Het oppervlak van het pad moet vlak zijn. Een uitvoering van het oppervlak met afzonderlijke elementen (zoals tegels), die ten opzichte van elkaar kunnen bewegen, heeft het risico oneffenheden te creëren. Dit is niet toegelaten. Het gebruikte materiaal moet een goede grip garanderen bij alle

• De bekleding van het pad moet vlak zijn en een goede	weersomstandigheden.
--	----------------------

14 Zone voor openbare wegenis

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
14.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor openbare wegenis. Deze zones zijn bestemd voor verkeer van alle aard. Deze zone is ook bestemd voor parkeren, voetpaden, fietsstroken, busbanen, haltes en de gewoonlijke elementen nodig bij de aanleg van wegen (stadsmeubilair: vb. straatverlichting, vuilbakken enz.).	Ook in de zones voor gemengde bebouwing, de groenzones, zone van collectief belang en openbare diensten en de zone voor wonen in open en halfopen bebouwing kan openbare wegenis gecreëerd worden op basis van deze voorschriften.
14.2 Inrichting In het algemeen moet de aanleg van de wegen de grootste aandacht schenken aan het zogenaamde traag verkeer (voetgangers, fietsers, personen met beperkte mobiliteit). Het plaatsen van verkeersborden, stadsmeubilair en bomen moet rekening houden met een minimum vrije doorgang van 1,50 meter voor zacht verkeer op de voetpaden. Dit is van toepassing voor zover het profiel tussen de rooilijnen van de bestaande wegen op de datum waarop dit plan in voege treedt dit toelaat. De gebruikte wegbekleding moet vlak zijn en een goede grip garanderen.	

15 Ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (overdruk)

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
Op het grafisch plan is in overdruk een strook voor toegangen en ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer aangeduid. Binnen deze zone is het tevens toegelaten om wegenis voor gemotoriseerd verkeer aan te leggen. Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten in deze overdrukzone. In deze overdrukzone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden, inclusief complementaire nutsvoorzieningen maar met uitzondering van parkeer- en stationeervoorzieningen. De wegenis is van het type residentiële weg of woonerf. De aanleg van deze wegenis voldoet aan volgende voorwaarden: • De aanleg voldoet aan de wettelijke bepalingen omtrent woonerven, op het moment van de aanvraag; • De wegenis is minimaal 3,5 meter en maximaal 6 meter breed; • Er wordt gebruik gemaakt van open of half-open verharding. Half-open verhardingen zijn enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn. Gesloten verhardingen zijn niet toegelaten. Indien geen waterdoorlatende materialen gebruikt kunnen worden, wordt een infiltratiegracht langs de weg verplicht. • De wegbekleding moet vlak zijn en een goede grip garanderen.	Een residentiële weg of woonerf is een autoluwe wegenis, die door zijn aanleg een ruimte is waar de nadruk op de verblijfsfunctie ligt. Bijkomend is er geen onderscheid tussen de ruimte voor automobilisten en voetgangers. Ten tijde van de opmaak van het BBP, wordt de aanleg van woonerven bepaald is door het Ministerieel Rondschriften van 23 juni 1978. Vlakke oppervlakken met een goede grip bevorderen het gebruik door zachte weggebruikers en PBM.

16 Ontsluitingsinfrastructuur voor langzaam verkeer (overdruk)

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
Op het grafisch plan is in overdruk een strook voor toegangen en ontsluitingsinfrastructuur voor langzaam verkeer aangeduid. Binnen deze zone is het verplicht op het gelijkvloers een verbinding te realiseren voor langzaam verkeer tussen de openbare weg en de zone voor gemengde bebouwing. De doorgang op het gelijkvloers heeft een minimale breedte die gelijk is aan de helft van de gevelbreedte van de woning.	

17 Behoud bebost karakter (overdruk)

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
Binnen deze overdrukzone is het tevens verplicht het bebost karakter te behouden. Bij het inrichten van deze overdrukzone moet minstens 80% als bos worden ingericht, waarbij het terrein beplant is met hoogstammige bomen.	

18 Behoud boomgaard (overdruk)

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
Binnen deze overdrukzone is het tevens verplicht de bestaande boomgaard in stand te houden en te onderhouden.	

19 Behoud tuinkarakter (overdruk)

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
Binnen deze overdrukzone is het niet toegelaten de zone op te splitsen in afzonderlijke tuinen. De inrichting als geheel moet behouden worden.	

20 Behoud waardevolle bomen

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
De beschermde en waardevolle bomen moeten tijdens hun levensduur worden behouden en worden geïntegreerd in de omringende bouwprojecten. Voor de hele duur van de werkzaamheden worden de te behouden bomen beschermd d.m.v. een omheining of afsluiting die aan de volgende voorwaarden voldoet : • ze verhinderen alle verkeer van voertuigen of de opslag van materialen onder de boomkruinen; • ze bestaan uit hout of metaal (bijv. starre bouwplaatshekken); • ze zijn minimaal 2 meter hoog; • ze worden zo vastgemaakt dat ze niet omvergegooid kunnen worden. Deze beschermingen worden vóór de start van de werkzaamheden geplaatst en moeten tot het einde van de werkzaamheden blijven staan. De constructies opgericht rond waardevolle bomen moeten een afstand van minimaal 5 meter ondergronds en bovengronds bewaren ten opzichte van de buitenste omtrek van de kruin van de boom. Op bouwterreinen is grondverzet alleen toegestaan buiten de perimeter van de kruinen van de te behouden bomen. Graaf- of aanvulwerkzaamheden aan de voet van bomen zijn verboden. Indien men om technische redenen niet anders kan dan in de buurt van de bomen te graven (bijv. voor de doorvoer van leidingen), dan is alleen handmatig graven onder de wortels toegestaan en dat na overleg met een specialist die de uit te voeren technische oplossingen zal onderzoeken. Het vellen van de bomen is enkel toegestaan indien ze een gevaar betekenen voor de omringende gebouwen of activiteiten. Indien overgegaan wordt tot het kappen van bomen moet verplicht een fytosanitair certificaat worden opgemaakt. De kapvergunning voor een bestaande boom zal slechts verleend worden voor zover er tegelijkertijd een vergunning voor het aanplanten van een boom van dezelfde soort is ingediend.	De waardevolle bomen staan in of nabij een bouwzone. Deze bouwzones moeten nog worden ontwikkeld. Bij de conceptie van de gebouwen moeten maximaal rekening worden gehouden met de waardevolle bomen. In de bebouwbare zones, de zone voor wonen in gesloten bebouwing en de zone van collectief belang en/of publieke voorzieningen, staan waardevolle bomen, weergegeven op het grafisch plan. Ter bescherming van deze bomen wordt een minimale afstand opgelegd van 5 meter, die moet gerespecteerd worden ondergronds en bovengronds, ten opzichte van de buitenomtrek van de kruin van de boom.

21 Bouwvrije zone (overdruk)

Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
De overdruk aangeduid op het grafisch plan is een bouwvrije zone. De zone is een transitiezone tussen de aanpalende zones. De bouwvrije zone wordt ingericht met een kwalitatieve groene aanleg. Over een diepte van 10 meter geldt in de bouwvrije zone eveneens de 35°-regel zoals omschreven in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften.	