

VILLE DE BRUXELLES STAD BRUSSEL

**DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN**

QUARTIER DU VERT CHASSEUR GROENEJAGERSWIJK

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

99-04

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N^R.

**QUARTIER COMPRIS ENTRE LA CHAUSSEE DE LA HULPE, L'AVENUE DU VIVIER
D'OIE, L'AVENUE DE LA CLAIRIÈRE, LA CHAUSSÉE DE WATERLOO ET LA
LIMITE COMMUNALE**

**WIJK BEGREPEN TUSSEN DE TERHULPSESTEENWEG, DE DIESDELLELAAN, DE
BOSPLEINLAAN, DE WATERLOOSESTEENWEG EN DE GEMEENTEGRENS**

**B Prescriptions d'urbanisme
B Stedenbouwkundige voorschriften**

08/2008

DOCUMENTEN DIE HET BBP Nr 99-04 'GROENEJAGERSWIJK' VORMEN

A. Notities, verslagen, inventarissen en bijlagen

B. Geschreven voorschriften

C. Fotografisch inventaris

D. Plannen:

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. blad n ^r 1 | Lokalisatieplan |
| 2. blad n ^r 2 | Plan van de bestaande rechtstoestand |
| 3. blad n ^r 3 | Plan van de bestaande feitelijke toestand |
| 4. blad n ^r 4A | Plan van de bestemmingszones |
| 5. blad n ^r 4B | Plan van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen. |
| 6. blad n ^r 5 | Plan van de rooilijnen |

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 13/06/05

Vanwege de Raad :

De Stadssecretaris

De Raad

Goedgekeurd door de Regering door het verstrijken van de termijn

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd in de kantoren van het gemeentebestuur van 06/10/05 tot 04/11/05

Vanwege het College

De Stadssecretaris

Het College

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 19/12/05

Vanwege de Raad

De Stadssecretaris

De Raad

Goedgekeurd door de Regering bij middel van het besluit van 17/07/08 (Staatsblad 25/07/08): **Sommige delen van de voorschriften werden door het besluit uitgesloten. Ze zijn doorstreept en rood gekleurd.**

INHOUDSTAFEL

ARTIKEL 1.- ALGEMEENHEDEN	4
ARTIKEL 2.- BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN	5
2.1. WOONGEBIED MET RESIDENTIEEL KARAKTER.....	5
2.2. GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN	6
2.3. GEBIED VOOR SPORT - OF VRIJETIJDSACTIONVITEITEN IN DE OPEN LUCHT	6
2.4. LINT VOOR HANDELSKERN.....	7
ARTIKEL 3.- ZONES VOOR GEBOUWEN	7
3.1. ALGEMENE BESCHIKKINGEN.....	7
3.1.1. Rooilijn	7
3.1.2. Verdelingen van terreinen.....	7
3.1.3. Uiterste grens van de gebouwen	7
3.1.4. Bouwprofielen onder dak	8
3.1.5. Beschikkingen voor de gelijkvloerse verdiepingen	9
3.1.6. Daken.....	9
3.1.7. Materialen	10
3.1.8. Uithangborden en publiciteit	10
3.1.9. Garages en parkings.....	10
3.1.10. Non aedificandigebied van het aquaduct van de Hain.....	10
3.2. BIJZONDERE BESCHIKKINGEN BETREFFENDE VERBOUWINGEN EN NIEUWBOUW11	
3.2.1. Algemeenheden	11
3.2.2. Categorie I : Merkwaardige gebouwen.....	11
3.2.3. Categorie II : Gebouwen met begeleidende waarde	11
3.2.4. Categorie III : In hedendaagse stijl op te richten gebouwen.....	12
ARTIKEL 4. ACHTERUITBOUWSTROOK	12
ARTIKEL 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN	12
ARTIKEL 6. AFSLUITINGEN	13
ARTIKEL 7.- ZONES VOOR OPENBARE WEGEN.....	13
ARTIKEL 8. ERFDIENSTBAARHEID VAN OPENBARE DOORGANG OP PRIVATE GROND....	14
ARTIKEL 9.- STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	14
VERKLARING VAN DE VOORNAAMSTE IN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEBRUIKTE TERMEN	15

ARTIKEL 1.- ALGEMEENHEDEN

1.1. Het bijzonder bestemmingsplan is samengesteld uit :

A. Verslagen, nota's en inventarissen

B. Stedenbouwkundige voorschriften

C. Fotoreportage

**D 1. blad 1 : Liggingsplan
1/5000**

**D.2. blad 2 : Plan van de bestaande rechtstoestand
1/500**

**D.3. blad 3 : Plan van de bestaande feitelijke toestand
1/500**

**D.4. blad 4a: Plan van de bestemmingszones
1/500**

**D.5. blad 4b: Plan van de bouwprofielen, inplantingen en karakteristieken van de gebouwen
1/500**

**D.6. blad 5 : Plan van de rooilijnen
1/500**

Het blad 2 vermeldt de bestaande rechtstoestand op 01.06.2005.

Het blad 3 vermeldt de bestaande feitelijke toestand op 01.06.2005.

De huidige stedenbouwkundige voorschriften vervolledigen en detailleren de maatregelen voor de aanleg, grafisch voorgesteld op de plannen. Bovendien omschrijven zij de intenties welke niet voorkomen op de plannen omdat ze niet vatbaar zijn voor grafische weergave.

1.2. De huidige voorschriften wijken niet af van de diverse van kracht zijnde reglementen en voorschriften, behalve andersluidende hierna vermelde beschikking. Met uitzondering van de voorschriften van het onderhavig plan met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek der gebouwen en afsluitingen, zijn de bouwverordeningen van toepassing.

De algemene en bijzondere voorschriften alsook de verklaring van het van kracht zijnde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) blijven van toepassing in de omtrek van het plan. Nochtans vermelden de onderhavige voorschriften eventueel de maximum toegelaten oppervlakten in verhouding tot de bijzondere structuur van de Wijk en van zijn omgeving.

Voor elke definitie dient men een beroep te doen op de begrippenlijst van het Gewestelijk Bestemmingsplan en op de definities opgenomen in de Gewestelijk Stedenbouwkundige verordening.

De algemene bepalingen van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat van kracht is op het ogenblik van het onderzoek van de aanvraag tot vergunning of attest, zijn van toepassing en vormen essentiële gegevens waarvan niet mag afgeweken worden.

Overeenkomstig artikel 94 van het Brussels Wetboek voor de ruimtelijke ordening (BWRO), zijn de gewestelijke en gemeentelijke verordeningen slechts van toepassing op het grondgebied dat gedekt wordt door het voorliggende plan in de mate dat ze niet strijdig zijn met reglementaire bepalingen.

1.3. Het plan en de voorschriften vermelden de huisnummers met betrekking tot de kadastrale percelen. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsindeling zal enkel de op het plan aangeduide nummering geldig zijn voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

1.4. De huidige voorschriften hebben betrekking op het bijzonder bestemmingsplan nr 99-04, genaamd "**Groenejager**".

Het bijzonder bestemmingsplan stemt overeen met de wijk begrensd door de Terhulpssteenweg, de Diesdellelaan, de Bospleinlaan, de Waterlooossteenweg en de gemeentegrens.

- 1.5. Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en attesten of verkavelingaansvragen in overeenstemming dienen te zijn met de geldende voorschriften betreffende de gebouwen en de ruimtelijke ordening, kan de Stad het afleveren van de vergunning ondergeschikt maken aan :
- het naleven van esthetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturale ritme van de gevels, de vrijwaring van de perspectieven, de behandeling van de daken, alsmede op de aard van de te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels en voor de afsluitingen;
 - het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne, de rust van de omgeving, de stabiliteit van de constructies, alsmede deze betreffende de beveiliging tegen brand;
 - het naleven van het milieu zowel wat de aanplantingen als de technische materies of de bouwmaterialen die een duurzame ontwikkeling bevorderen aangaat.
- 1.6. De leegstaande gebouwen aangeduid op blad 3 mogen de op rechtmatige of legale wijze toegelaten bestemming behouden.
- 1.7. Het voorschrift 3.1.3.4 (erfdienstbaarheidgebied langs de randen van het Bos) primeert over alle andere voorschriften.
- 1.8. Alle handelingen en werken met betrekking tot gebouwen gelegen in het opvangbeschermingsgebied van de BIWM (zie plan 3) moeten rekening houden met de voorzorgsmaatregelen, nodig voor deze gebieden. Elke afzetting van substanties die een risico inhouden voor de verontreiniging van het water moet vermeden worden en heel specifiek moeten alle voorzorgsmaatregelen genomen worden teneinde het binnendringen van koolwaterstof in de grond te vermijden.

ARTIKEL 2.- BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN

2.1. WOONGEBIED MET RESIDENTIEEL KARAKTER

- 2.1.1. Dit gebied is bestemd voor huisvesting van het type eengezinswoning en eventueel de conciërgewoning.
- 2.1.2. Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor ambachtsactiviteiten en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en materiële diensten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m². Deze oppervlakte kan verhoogd worden voor school-, culturele, sportieve, sociale uitrustingen en voor gezondheidszorg, mits speciale regelen van openbaarmaking. De ambachtsactiviteiten en de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en materiële diensten zijn beperkt tot de gelijkvloerse verdieping en eventueel de verhoogde kelderverdieping en de tussenverdieping.

Dit gebied kan ook worden bestemd voor

- vloeroppervlakten van kantoren kleiner dan of gelijk aan 75 m² per onroerend goed;
- vloeroppervlakten van kantoren groter dan 75 m² en kleiner dan of gelijk aan 200 m² voor zover de vloeroppervlakte beperkt is tot 45% van de totale oppervlakte van de bestaande woning en dat deze kantoren hetzij horen bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent, hetzij horen bij de hoofdverblijfplaats van één van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die de activiteit uitoefent.

- 2.1.3. Buiten de linten voor handelskernen en alleen langs de Waterlooosesteenweg, mogen de gelijkvloerse verdieping en eventueel de verhoogde kelderverdieping en de tussenverdieping bestemd worden voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werden.
De vloeroppervlakte bestemd voor de handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen.
Er moet echter worden verzekerd dat in het gebouw minstens één woning behouden blijft.
- 2.1.4. Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor hotelinrichtingen voor zover die niet meer dan twintig kamers bevatten.
- 2.1.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 2.1.1 tot 2.1.4 :
1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken gelegen langs een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten ;
2° de handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten moeten een merkelijke verbetering van de kwaliteit van de vegetatie of mineralen in de binnenhuizenblokken tot gevolg hebben ;
3° het stedenbouwkundige karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader ; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking ;
4° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen ;
5° de continuïteit van het wonen is verzekerd.

2.2. GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN

- 2.2.1. Dit gebied is bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor de woningen die er de gebruikelijke aanvulling van zijn en erbij behoren.
- 2.2.2. Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kan dit gebied bestemd worden voor huisvesting en voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij dit gebied.
- 2.2.3. De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggend stedelijk kader ; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Elke aanpassing van het gebruik is onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. In ieder geval moet de aard van de activiteiten verenigbaar zijn met de huisvesting.

De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties van de voorzieningen van collectief belang draagt bij tot de totstandkoming van het groen netwerk.

2.3. GEBIED VOOR SPORT - OF VRIJETIJDSACTIVITEITEN IN DE OPEN LUCHT

- 2.3.1. Dit gebied is bestemd voor spel en sportactiviteiten in de open lucht en zijn met beplantingen, die het afschermen van de andere zones, omgeven.
Mogen enkel worden toegelaten, handelingen en werken die noodzakelijk zijn voor de bestemming van die gebieden, of die de sociale functie ervan aanvullen.
Bouwprojecten met een grondinname van meer dan 100 m² zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.
- 2.3.2. Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.

- 2.3.3. Uitgezonderd voor de voorlopige installaties met seizoensgebonden karakter en de open tribunes mag de totale terreinoppervlakte van de infrastructuur en bouwwerken niet meer bedragen dan 5 % van de oppervlakte van het gebied. De oppervlakte voorbehouden voor sportterreinen in de open lucht mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte van het gebied.

De voorlopige installaties met seizoensgebonden karakter en de open tribunes zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

2.4. LINT VOOR HANDELSKERN

- 2.4.1. In een lint voor handelskern gelegen, worden de benedenverdiepingen van gebouwen bij voorrang bestemd voor handelszaken en de meergezinswoningen. De bestemming van de bovenverdiepingen voor de handel kan slechts worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 1.000 m².

- 2.4.2. Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan het behoud en de ontwikkeling van het groene karakter in de binnenhuizenblokken.

- 2.4.3. De continuïteit van de huisvesting moet worden verzekerd.

ARTIKEL 3.- ZONES VOOR GEBOUWEN

3.1. ALGEMENE BESCHIKKINGEN

3.1.1. Rooilijn

- 3.1.1.1. De rooilijn is de grens tussen de openbare en de private eigendommen.

- 3.1.1.2. De gebouwen moeten op de rooilijn of desgevallend op de achterlijn van de achteruitbouwstrook worden opgericht. Als ze achter de rooilijn of achter de achteruitbouwstrook worden opgericht, wordt de overige oppervlakte tussen de rooilijn of de achteruitbouwstrook en de constructie behandeld in zone van binnenplaatsen en tuinen. Constructies met een uitsprong op de verdiepingen zijn toegelaten, indien zij beantwoorden aan de in voege zijnde reglement en de artikels 3.2.2. en 3.2.3.

- 3.1.1.3. In het gebied voor rijbebouwing aangeduid op het plan 4b bevindt de bouwlijn zich verplicht op de rooilijn.

- 3.1.1.4. De ondergrondse constructies mogen de grenzen van de hoofdgebouwen en van de niet waterdoorlaatbare oppervlakten, toegelaten in de zones voor koeren en tuinen, niet overschrijden.

3.1.2. Verdelingen van terreinen

- 3.1.2.1. De verkavelingen mogen enkel toegelaten worden in de mate dat de nieuwe loten een minimum oppervlakte van 1.000 m² hebben.

Een achterliggend lot mag enkel toegelaten worden indien een toegang van minimum 4m breedte voorzien is tot aan de openbare weg. Indien meerdere loten een gemeenschappelijke toegang hebben moet deze een minimum breedte van 6 m hebben.

3.1.3. Uiterste grens van de gebouwen

3.1.3.1. Gebied voor rijbebouwing

In dit gebied zijn de gebouwen verplicht mandelig ter hoogte van de rooilijn. De maximale diepte van de constructies mag 20 m niet overschrijden vanaf de rooilijn voor de gelijkvloerse verdieping en 15 m voor de verdiepingen. In het geval van een minder diepe constructie zijn de voorschriften voor koeren en tuinen van toepassing voor de onbebouwde zone.

3.1.3.2. In het geval van niet bebouwde percelen, gelegen buiten de gebieden voor rijbebouwing, mogen de nieuwe constructies geen oppervlakte hebben groter dan 30% van de grond van het perceel en dan 300m².

De inplanting is vrij. Niettemin moet, bij een niet mandelige constructie, een laterale insprong (L) in acht genomen worden van het aanpalende perceel met minimum 3 m. Geen enkele uitsprong is toegelaten in de laterale zone van 3 m. Voor de zijgevel mag de hoogte onder de kroonlijst (H) tegenover het natuurlijke niveau van de grond recht op de mandelige grens, het dubbel van de breedte van de zijdelingse achteruitbouwstrook ($H < 2L$) niet overschrijden. Indien de gevel een puntgevel is wordt de hoogte als volgt berekend : de hoogte onder de hoogste kroonlijst van de voor- of achtergevel plus de helft van de hoogte van de puntgevel. Een onbebouwde achteruitbouwstrook achteraan de perceelgrens van minimum 8 m moet eveneens nageleefd worden.

3.1.3.3. De bestaande gebouwen gelegen in een gebied voor hoofdgebouwen mogen worden uitgebreid met een grondinname van maximum 25% tegenover de toestand weergegeven op het plan 4b (plan van inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen). Het gebied voor hoofdgebouwen opgegeven op het plan 4b baseert zich op de bestaande feitelijke toestand. Het is op indicatieve wijze getekend. Enkel de wettelijk toegelaten gebouwen mogen in rekening worden gebracht voor de berekening van de oppervlakte. De "geplande gebouwen" (op het plan 4b opgegeven gebouwen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning, maar die nog niet opgericht zijn of niet volledig voltooid zijn op het datum van de invoegtrede van het plan) worden beschouwd als bestaande gebouwen.

In geval van afbraak-heropbouw met aanpassing van de inplanting van het gebouw is het voorschrift 3.1.3.2. van toepassing en de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is onderworpen aan de bijzondere maatregelen van openbaarmaking.

3.1.3.4. Het erfdiensbaarheidgebied langs de rand van het Bos is een non aedificandigebied, grondverharding inbegrepen. Het strekt zich uit over een diepte van 60 m vanaf de grens van het Bos.

Niettemin mogen de gebouwen, die op het ogenblik van het in voege treden van het gewestelijk bestemmingsplan bestaan, behouden blijven.

Geen enkele verandering of verbouwing van deze bestaande gebouwen mag een uitbreiding, groter van 20% van het bebouwde volume tot gevolg hebben. Bij vergroting van het bebouwde volume mag dit enkel uitgevoerd worden achteraan het gebouw tegenover het bos, zodanig dat er voldoende ruimte wordt behouden tussen de gebouwen om alzo de open ruimte en het groenaspect rondom het bos worden behouden. Deze uitbreiding is verboden binnen een gebied van 30 m vanaf de grens van het bos.

3.1.4. **Bouwprofielen onder dak**

3.1.4.1. Het aantal bouwlagen is het grootste aantal horizontale oppervlakten of hiermee gelijkgeschakeld, gesneden door elk verticaal snijvlak in het gebouw. Het aantal bouwlagen wordt berekend vanaf en met inbegrip van de laagst gelegen gelijkvloerse verdieping tot aan het dakniveau, met uitsluiting van dit laatste.

3.1.4.2. Voor de gebouwen die deel uitmaken van de categorieën I en II (artikels 3.2.2. et 3.2.3.), geeft het plan (blad 4b) het toegelaten aantal bouwlagen aan.

Voor de andere gebouwen, evenals voor de niet bebouwde percelen en in het gebied voor rijbebouwing, mogen de gebouwen niet hoger zijn dan 3 bouwlagen of een maximum hoogte van 10,50m hebben. Deze hoogte wordt gemeten aan de voet van de gevelmuur, gelegen op het laagste punt van het terrein tot aan de bovenste rand van de kroonlijst. De delen van het gebouw die in de gevel een helling hebben, begrepen tussen 70° en 90° vanaf een horizontale lijn (bijvoorbeeld de mansardedaken) worden in de berekening van de hoogte begrepen.

3.1.4.3. De eventuele technische verdiepingen zijn begrepen in de aangegeven bouwprofielen.

3.1.5. Beschikkingen voor de gelijkvloerse verdiepingen

3.1.5.1. Als aanvulling van de overige vermelde voorschriften, zijn de hieronder vermelde beschikkingen van toepassing voor de gelijkvloerse verdiepingen, ongeacht de bestemming van de zone.

Voor alle gebouwen waarvan de bestemming van de gelijkvloerse verdieping verschillend is van de andere verdiepingen, is het verplicht een afzonderlijke toegang tot de verdiepingen te voorzien.

De bezetting van de gelijkvloerse verdieping mag in geen enkel geval de bezetting van de bovenste verdiepingen verhinderen.

Een afzonderlijke toegang in een andere gevel dan de hoofdgevel is toegelaten teneinde de architecturale kwaliteiten te behouden. Deze toegang mag dus uitgevoerd worden in een steeg of straatje, in een achter- of zijgevel. Een gemeenschappelijke toegang tot verschillende gebouwen mag toegelaten worden. Een gemeenschappelijke toegang voor een handel en de verdiepingen is mogelijk wanneer een aparte toegang tot de verdiepingen bestaat of ingericht is in een gemeenschappelijke hall.

Indien er geen afzonderlijke toegang is tot de verdiepingen is het verplicht een verbinding te behouden of te maken in de ruimte van de gelijkvloerse verdieping naar de bovenste verdiepingen toe.

3.1.5.2. Het gedeelte van het gebouw dat bestemd is voor een handelsactiviteit mag in geen enkel geval de architecturale aspecten van het gebouw verbergen, wijzigen of belasten (o.a. door etalages, uithangborden - al dan niet verlicht -, publiciteit, verlichting,...), in het bijzonder het ritme, de architecturale details, de verhouding van de gevels,...

De tussenverdieping en/of de eerste verdieping worden opgenomen in de handelsvorm indien deze van bij de oorsprong architecturaal behandeld werden als integraal deel van het commerciële geheel. Daarentegen mogen zij niet visueel deel uitmaken van de handelszaak en worden beschouwd als een volwaardige verdieping indien deze architecturaal deel uitmaakt van de verdiepingen.

Het raamwerk van vensters en deuren van de uitstalramen van de gebouwen moet in harmonie zijn met deze van de bovenverdiepingen.

Voor de gelijkvloerse verdieping zijn verboden :

- het gebruik van materialen en kleuren die niet in harmonie zijn met de gevel van het gebouw, of van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving die deel uitmaken van de categorie I of II;
- de inrichting van opslagplaatsen, bergingen, reserves, archieven, luchtverversingssystemen, enz... achter de etalages en de deuropeningen die op de openbare weg uitkomen;
- ondoorzichtig of spiegelend glas, brandglas en/of donker gekleurd glas;
- achteruitgeschoven vitrines, tenzij deze schikking de mogelijkheid biedt een afzonderlijke toegang te voorzien naar de verdiepingen.

In geval van eventuele verbouwingen dienen de handelsbenedenverdiepingen zo te worden behandeld dat ze geïntegreerd worden in het ritme van de bovenliggende verdiepingen.

3.1.6. Daken

De vorm van het dak is vrij. Twee bewoonbare dakniveaus kunnen toegelaten worden. De nok is gelegen op maximum 13m van het grondpeil. Deze hoogte wordt gemeten vanaf de voet van de gevelmuur, gelegen op het laagste punt van het terrein.

De breedte van de openingen in het dak aan de straatkant moet in harmonie zijn met de muuropeningen en het ritme van de onderste verdiepingen.

3.1.7. Materialen

De keuze van de materialen staat vrij maar deze zijn in harmonie met de materialen van de aanpalende gebouwen. Een voorkeur wordt gegeven aan de materialen die een duurzame ontwikkeling bevorderen.

3.1.8. Uithangborden en publiciteit

De publiciteit, niet verbonden met een uithangbord is verboden in de hele perimeter van het plan.

De Stad mag uithangborden opleggen in edele materialen, met een lettertype, met uitgesneden of geschilderde belettering (op de gevel of in het uitstalraam).

De samenstelling van de uithangborden houdt rekening met:

- de verhoudingen van de gelijkvloerse verdieping en de horizontale en verticale ritmen uitgedrukt door de structuur en de bouwkundige versieringen;
- de kleuren en de materialen (in harmonie met de gebouwen in de omgeving die deel uitmaken van categorie I en II).

3.1.9. Garages en parkings

De oprichting van een particuliere garage- of parkingingang mag worden toegelaten in de voorgevel indien de plaatselijke voorwaarden, het geveltype en de bestemmingen dit toelaten.

De afmetingen en materialen van de in- en uitritten voor voertuigen moet in perfecte harmonie zijn met het ritme van de typologie van de gevel.

3.1.10. Non aedificandigebied van het aquaduct van de Hain

Het aquaduct is niet altijd in dienst maar wordt behouden in geval van nood, wat het behoud ervan oplegt. Een strook van 10m breed, gericht op het tracé van het aquaduct, moet als non aedificandigebied behouden worden.

3.2. BIJZONDERE BESCHIKKINGEN BETREFFENDE VERBOUWINGEN EN NIEUWBOUW

3.2.1. Algemeenheden

3.2.1.1. De bestaande bebouwing is onderverdeeld in drie categorieën volgens haar culturele, historische, esthetische en/of documentaire waarde evenals van haar stedenbouwkundige kwaliteiten. Voor elke categorie, zijn verschillende voorschriften van toepassing.

- Categorie I: Merkwaardige gebouwen
- Categorie II: Gebouwen met begeleidente waarde
- Categorie III: Gebouwen op te richten in hedendaagse stijl.

De constructies opgenomen in de categoriën I en II zijn aangeduid door een gekleurde ster op het plan 4b. Alle andere constructies maken deel uit van categorie III.

3.2.2. Categorie I : Merkwaardige gebouwen

3.2.2.1. Algemeenheden

Dit artikel heeft betrekking op opmerkelijke gebouwen vanuit een bouwkundig en/of historisch oogpunt.

~~Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet verplicht vergezeld zijn van een historische studie. In deze studie moet bijzondere aandacht besteedt worden aan de constructieve elementen, de samenstelling en de decoratieve elementen van de gevels, zowel de oorspronkelijke als de later aangebrachte, tevens dient speciaal gelet te worden op de volumes, de daken, de koeren, de tuinen, de bijgebouwen, enz.... De Stad kan ten alle tijden bijkomende historische onderzoeken eisen.~~

~~De historische studie bepaalt de gedeelten van het gebouw die moeten bewaard blijven en indien nodig gerestaureerd worden evenals deze die gewijzigd of afgebroken mogen worden.~~

Bovendien wordt elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot merkwaardige gebouwen onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de Overlegcommissie.

3.2.2.2. Esthetische voorschriften

De architecturale kwaliteiten, ~~opgenomen in de historische studie~~ moeten behouden blijven en de esthetiek van de gebouwen gerespecteerd.

Zijn verboden :

- alle synthetische bekledingen, met uitzondering van bepleistering en schilderwerk;
- ontplooid synthetische materialen als bekleding van zadeldaken;
- schrijnwerk (raamschrijnwerk, deuren, dakkroonlijsten, ...) en regenwaterafvoerpijpen in PVC;
- het bekleden van de dakgoot (om het even welk materiaal).

3.2.3. Categorie II : Gebouwen met begeleidente waarde

3.2.3.1. Algemeenheden

Dit artikel heeft betrekking op de gebouwen waarvan sommige karakteristieken of details van gebouwen (zoals zeldzame volumetri, lijsten van de vensters of bewerkte bow-window, beeldhouwwerken, (s)graffito, torentje, enz....) dragen bij tot het typische pittoreske karakter van de wijk.

~~Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet verplicht vergezeld zijn van een historische studie. In deze studie moet bijzondere aandacht besteedt worden aan de constructieve~~

~~elementen, de samenstelling en de decoratieve elementen van de gevels, zowel de oorspronkelijke als de later aangebrachte, tevens dient speciaal gelet te worden op de volumes, de daken, de koeren, de tuinen, de bijgebouwen, enz... De Stad kan ten alle tijden bijkomende historische onderzoeken eisen.~~

~~De historische studie bepaalt de gedeelten van het gebouw die moeten bewaard blijven en indien nodig gerestaureerd worden evenals deze die gewijzigd of afgebroken mogen worden.~~

3.2.3.2. Esthetische voorschriften

De architecturale kwaliteiten, ~~opgenomen in de historische studie~~ moeten behouden blijven en de esthetiek van de constructies gerespecteerd.

Zijn verboden :

- alle synthetische bekledingen, met uitzondering van bepleistering en schilderwerk;
- ontplooid synthetische materialen als bekleding van zadeldaken;
- schrijnwerk (raamschrijnwerk, deuren, dakkroonlijsten, ...) en regenwaterafvoerpijpen in PVC;
- het bekleden van de dakgoot (om het even welk materiaal).

3.2.4. Categorie III : In hedendaagse stijl op te richten gebouwen

3.2.4.1. Algemeenheden

Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg dienen een samenhangend geheel te vertonen. Blinde gevels zijn verboden op de rooilijn.

3.2.4.2. Esthetische voorschriften

De nieuwe bouwprofielen en architecturale vormen integreren zich in de bestaande historische gebouwen die deel uitmaken van de categorieën I of II. Het nieuwe concept wordt ervan geïnspireerd, zonder afbreuk te doen aan de karakteristieken van de hedendaagse architectuur.

Zijn verboden :

- alle synthetische bekledingen, met uitzondering van bepleistering en schilderwerk;
- ontplooid synthetische materialen als bekleding van zadeldaken;

De nieuwe op te richten gebouwen moeten rekening houden met de staande merkwaardige bomen, die op blad 4b zijn aangeduid.

De Stad kan ten alle tijden bijkomende esthetische voorwaarden stellen.

ARTIKEL 4. ACHTERUITBOUWSTROOK

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van siertuinen. Ze omvat de wegen die strikt nodig zijn voor de toegangen.

Ze mag een berijdbare toegang hebben naar een garage met een maximum breedte van 2,50m. Het gebruik van geperforeerde, met gras ingezaaide betondallen wordt aangemoedigd.

ARTIKEL 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

5.1. Dit gebied is bestemd voor de aanleg van tuinen en/of koeren. De betegelde terrassen, toegangstrappen tot een niveau, evenals ventilatiemonden zijn toegelaten. De niet waterdoorlaatbare oppervlakte mag niet groter zijn dan 10% van het gebied per terrein. Er wordt in de berekening van deze 10% geen rekening gehouden met de eventuele uitbreiding van het gebied van de belangrijkste gebouwen, voorzien in artikel 3.1.3.3.

5.2. De oprichting van een bijgebouw van maximum 1 bouwlaag en met een grondinname van maximum 50m² is toegelaten. De vorm van het dak is vrij maar de daknok mag 6 m niet overschrijden ten opzichte van het gemiddelde grondniveau.

De afbraak van eventuele bijgebouwen moet vergezeld zijn van een historische studie die toelaat de waarde van de constructies vast te leggen. Het behoud ervan mag opgelegd worden. In dit geval zijn de voorschriften van artikel 3.2.2. van toepassing.

Elke uitbreiding van een handelsactiviteit, gelegen in het gebouw, is verboden.

- 5.3. Lichte aanpassing van het reliëf zijn toegestaan voor zover de verbindingen met de aanpalende eigendommen op een harmonieuze wijze worden behandeld.
- 5.4. De aanplanting van dit gebied moet de verscheidenheid aanmoedigen en in het bijzonder de keuze van inlandse soorten. De bomen met een hoge kruin moeten behouden blijven. In dit gebied, worden de wanden, blinde muren en afsluitingen, voor zover het mogelijk is, bedekt met klimplanten.

Het plan 4b geeft de merkwaardige bomen aan. Deze moeten goed en gezond bewaard blijven. Bij elke werkzaamheid mag er aan deze bomen niet geraakt worden en hun bescherming moet verzekerd worden.

- 5.5. Sportterreinen mogen worden aangelegd indien een groene omgeving en een achteruitbouw van 3 m de scheiding uitmaakt met de omliggende percelen en de bedekking van het terrein waterdoorlatend is. In het geval van de bouw van zwembaden mag de grondinname van het niet waterdoorlatende oppervlakte niet meer zijn dan 10% van de oppervlakte van de zone en dan 200m².

ARTIKEL 6. AFSLUITINGEN

De wijze van afsluiting is vrij maar levende inlandse hagen worden aanbevolen.

ARTIKEL 7.- ZONES VOOR OPENBARE WEGEN

- 7.1. In dit gebied zijn begrepen: de voetpaden, de openbare parkeerzones, de rijweg, de beplantingen en verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsook het stadsmeubilair, kiosken, standbeelden, watervlakken en andere stedelijke verfraaiingselementen.
- 7.2. De herinrichting van de wegen moet het vlot verkeer voor voetgangers en fietsers verzekeren, door de aanleg van fietsenstallingen, en geschiedt met een bijzondere zorg voor het stedelijk landschap.
- 7.3. De straatbekleding, de beplantingen en het meubilair zijn in harmonie met de omgeving. De straatbekleding bestaat bij voorkeur uit natuurlijke materialen.
- 7.4. Aan het verkeer- en stationeerbeleid worden een aantal kwalitatieve handelingen toegevoegd betreffende onder meer het stedelijk meubilair en de verkeerssignalisatie, de beplantingssystemen, de verlichting en de wegbekleding. Deze handelingen moeten voldoen aan de aanbevelingen vastgelegd in de uitgave "*Handboek voor de openbare ruimten*", Iris-uitgaven, 1995. Daarbij zal een bijzondere zorg uitgaan naar de verlichting van de openbare ruimte.

ARTIKEL 8. ERFDIENSTBAARHEID VAN OPENBARE DOORGANG OP PRIVATE GROND

Het plan geeft de erfdienstbaarheden van openbare doorgang op private grond aan. In deze gebieden, zijn de grondbedekkingen bij voorkeur uitgevoerd in natuurlijke materialen. Het groenkader moet worden behouden en de lokale soorten aanbevolen.

ARTIKEL 9.- STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De Stad kan de uitvoering van stedenbouwkundige vergunningen of van verkavelingvergunningen doen afhangen van stedenbouwkundige lasten op basis van de, op het ogenblik van de behandeling van de genoemde aanvraag, in voege zijnde reglementen of beschikkingen.

VERKLARING VAN DE VOORNAAMSTE IN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEBRUIKTE TERMEN

Het glossarium van het van kracht zijnde Gewestelijk Bestemmingsplan en van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zijn van toepassing voor de termen die hieronder niet omschreven zijn.

Bouwwerk

Elk boven- of ondergrondse constructie.

Tussenverdieping

Verdieping met meestal kleinere hoogte gelegen tussen de gelijkvloerse en de eerste verdieping.

Historische studie

~~De handelingen en werken bedoeld in artikel 3.2.2., 3.2.3. en 5.2. worden verplicht vergezeld van een historische studie, eventueel uitgevoerd onder leiding van een kunsthistoricus.~~

~~Deze studie heeft als voornaamste doelstelling de handelingen en werken aan historische gebouwen te rechtvaardigen. Zij wordt gedetailleerd in verhouding tot de omvang der geplande handelingen en werken. De Stad kan te allen tijde bijkomend historisch en/of archeologisch onderzoek eisen.~~

~~De studie bestaat uit:~~

- ~~1. een plan en een beschrijving van de perimeter en het veld van het historisch onderzoek (historisch geheel, geheel of gedeelte van een historisch gebouw...) in functie van de geplande handelingen en werken;~~
- ~~2. het plan of de plannen van de bestaande toestand met beschrijving en aanduiding van de bestaande materialen;~~
- ~~3. een historisch overzicht van de evolutie van het geheel van gebouwen of van het geheel of het gedeelte van het gebouw, gebaseerd op wetenschappelijk archiefonderzoek;~~
- ~~4. een plan van de evolutie van de percelen en de rooilijnen;~~
- ~~5. een rapport van de monsternamen (in zoverre deze geen schade toebrengen aan het gebouw), met aandacht voor de oorspronkelijke bepleistering, materialen, funderingen, enz. (indien noodzakelijk);~~
- ~~6. een uitgebreide fotografische reportage van het geheel van de gebouwen van onder meer:
 - ~~– de bedaking~~
 - ~~– de voor- en achtergevels met details van eventuele decoratieve elementen~~
 - ~~– koeren, tuinen en gangen~~
 - ~~– bijgebouwen~~~~
- ~~7. de besluiten van het onderzoek vergezeld van plannen, de beschrijving en de rechtvaardiging van de geplande handelingen en werken;~~
- ~~8. een bibliografie van de onderzochte primaire en secundaire bronnen, met opgave van de referenties van de geconsulteerde archiefdocumenten.~~

Perimeter

Deel van het grondgebied waarbinnen de stedenbouwkundige voorschriften gelden.

Verkeerswegen

Alle wegen bestemd voor het openbaar verkeer - wegennet: straten, pleinen, lanen, boulevards, wegen... -, en/of voor het openbaar vervoer.

Brussel,

De ontwerper, J. BREDART, Ingenieur-Directeur generaal van het DEPARTEMENT STEDENBOUW, erkend bij Ministerieel Besluit van 22/11/1993, hernieuwd bij Ministeriële Besluiten van 21/10/1998 en 22/10/2003.

J. BREDART