

A.R. du 9-4-1981

K.B. van 9-4-1981

PROVINCE DE BRABANT
PROVINCIE BRABANT

COMMUNE DE WOLUWE ST LAMBERT
GEMEENTE ST LAMBRECHTS WOLUWE

plan particulier d'aménagement
du quartier de la „ferme Hof ten berg“
bijzonder plan van aanleg van
de wijk „hoeve hof ten berg“

plan
N° 40 ^{B/S}

CONTENU

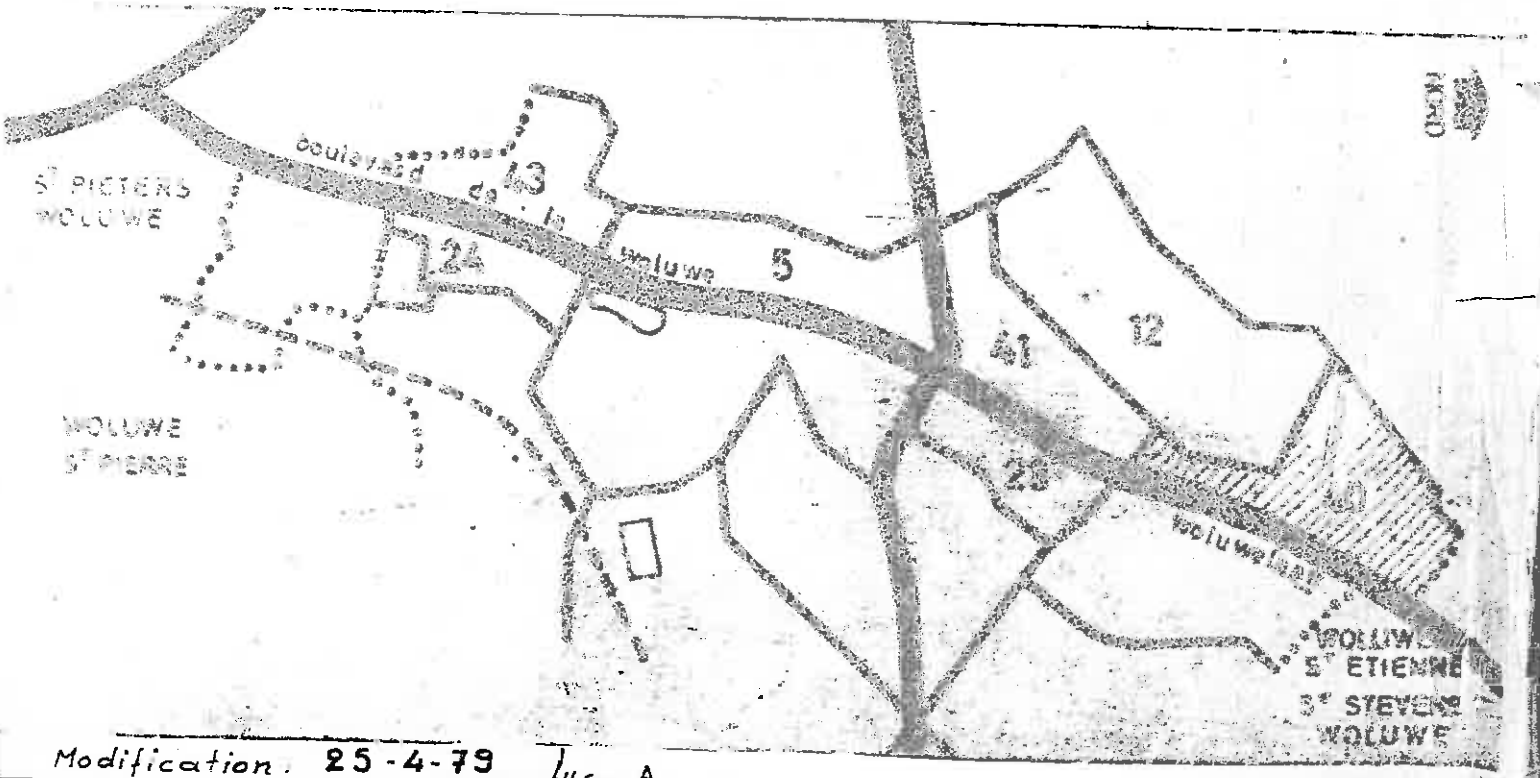
INHOUD

EHELLE

SCHAA

PROJET
ONTWERP
PLAN DE DESTINATION
BESTEMMINGSPAN

1 / 500



Modification: 25-4-79 luc A

PLAN MODIFIE, ELABORE PAR :

VU PAR :

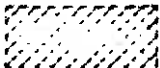
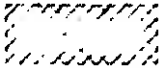
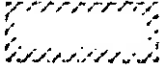
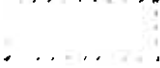
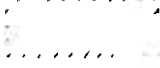
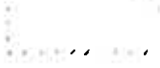
F. BENECKER



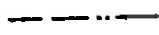
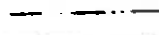
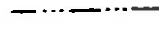

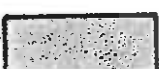

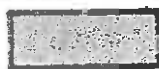
Directeur des Travaux

J. VAN DAM

Inspecteur Principal

LEGENDE

	situation	destination
	existante	bestemming
	bestaande	
	toestand	
1	• • •	Limite de commune. Gemeentegrens.
2	— — — —	Limite du plan particulier. Grens van het bijzonder plan.
3		Courbes de niveau de m. en m. Hoogtelijnen van m. tot m.
4		Bâtiment à destination publique en bon état. Gebouw met openbare bestemming in goede staat.
5		Bâtiment à destination publique en assez bon état Gebouw met openbare bestemming in tamelijk g.st.
6		Bâtiment à destination publique vétuste. Bouwvallig gebouw met openbare bestemming.
7		Construction privée en bon état. Privaat gebouw in goede staat.
8		Construction privée en assez bon état. Privaat gebouw in tamelijk goede staat.
9		Construction privée vétuste. Bouwvallig privaat gebouw.
10	/3	Nombre de niveaux (rez-de-chaussée compris). Aantal niveaus (gelijkvloers inbegrepen).
11	1	Construction avant 1914. Gebouw van voor 1914.
12	2	Construction de 1914 à 1945. Gebouw van na 1914 en voor 1945.
13	3	Construction après 1945. Gebouw van na 1945.
14	○	Alimentation. Voeding.
15	●	Café.
16	⊕	Commerces divers. Diverse handelszaken.
17	⊕	Artisanat. Artisanaat.
18	▽	Garage - atelier. Autowerkplaats.
19		Prairie.

19		Prairie. Weide.	
20		Verger. Boomsaard.	
21		Parc privé. Privaat park.	
22		Parc public. Openbaar park.	
23		Terrain de sports. Sportplein.	
24		Terrain de jeux. Speelplein.	
25		Eau. Water.	
26		Terrain inondé périodiquement. Periodisch overstroomd land.	
27		Limite de parcelle. Perceelsgrens.	
28			
29			Alignement. Rooilijn.
30			Front de bâtisse obligatoire. Verplichte bouwlijn.
31			Front de bâtisse obligatoires sur alignement. Verplichte bouwlijn op rooilijn.
32			Limite de la zone réservée à la construction Grens van de bouwzone
33			Limite extrême des annexes. Uiterste grens van de bijgebouwen.
34			Zone pour utilité publique Zone voor publieke aangelegenheden
35			Zone de construction d'habitations, fermée. Zone voor aaneengesloten woningbouw.
36			Zone de construction d'immeuble à appartements Bouwzone voor appartementsgehelen
37			Zone de construction d'immeubles de bureaux et de logements Zone voor bureel en appartementsgehelen
38			Zone de constructions en annexe. Strook voor bijgebouwen.
39			Zone de bâtiments arrières isolés. Zone voor alleenstande achtergebouwen.
40			Zone de constructions scolaires. Zone voor het bouwen van scholen.
41		Zone de construction pour exploitations commerciales Gebouwen met handelsdoeleinden.	

43

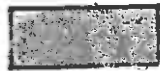
zone de construction pour parkings.
Zone voor het bouwen van parkings.

44



Zone de parc public.
Zone voor openbaar park

45



Zone de recul.
Achteruitbouwstrook.

46



Zone de cours et jardins
Zone voor koeren en tuinen

47



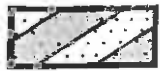
Zone de jardins et parkings
Zone voor tuinen en parkings

48



Voirie
Wegenis

49



VOIRIE STRICTEMENT RESERVEE AUX PIÉTONS
WEGENIS UITSLUITEND VOORBEHOUDEN AAN VOETGANGERS

50



voirie strictement réservée aux piétons
Wegenis uitsluitend voorbehouden aan voetgangers

51



Borne hauteur 1,00 m
Afsluitingspaal hoogte 1,00 m

52

Metro.

53

Expropriation pour incorporation à la voirie.
Onteigening voor opname in de wegenis.

54

Voirie désaffectée.
Afgeschaft wegenis.

55

Expropriation pour destination publique.
Onteigening voor openbare bestemming.

56

Expropriation en vue de reletissement.
Onteigening voor hervekaveling.

57

Limite des expropriations par zone.
Grens van de onteigeningen per zone.

58



Construction à maintenir
Te behouden gebouw

59

2

N° des nouveaux lots
Nr van de nieuwe loten

60

5

Nombre de niveaux max y compris le rez de chaussée et étage technique
Max aantal niveaus inbegrepen het gelijkvloers en de technische verdieping

NOTE

Le présent plan a été confectionné au vu d'éléments graphiques (ou matérialisation) à faire sur le terrain, avant la réalisation apportera les précisions nécessaires.

NOTA

Dit plan werd gemaakt met behulp van grafische gegevens. Een oormeting op de plaats voor de verwezenlijking zal de onmisbare nauwkeurigheid bijbrengen.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Généralités

1. Les généralités sont applicables dans les limites du présent plan particulier.
2. Les dépôts de mitrailles, de chiffons et de véhicules accidentés ou hors d'usage ou les dépôts nuisant au caractère esthétique de l'endroit ne sont pas autorisés.
3. La publicité sous toutes ses formes est interdite. Toutefois, celle requise pour l'exploitation des établissements commerciaux est autorisée moyennant l'accord préalable du Collège échevinal.

La publicité concernant la vente de terrains, la construction et la vente des immeubles et appartements situés dans les limites du présent plan, est autorisée.

Elle est limitée à 5 mètres de hauteur à partir du niveau du trottoir à l'alignement.

4. Les derniers étages des immeubles ne seront pas considérés comme étages techniques, ils pourront donc être affectés soit aux logements, soit aux bureaux et/ou logements suivant les zones où ils sont implantés. Ils ne devront pas obligatoirement comporter des retraits par rapport aux façades. Aucune excroissance pour les installations techniques (cabines d'accès, réduits de machinerie d'ascenseur, etc..) ne sera tolérée au-dessus de la toiture de ce dernier étage.
5. La délivrance du permis de bâtir peut être subordonnée à l'observation des règlements sur les bâtisses, à des conditions d'ordre esthétique, au choix des matériaux et des toitures, à la protection contre les inondations et l'incendie, à la disposition des entrées de garage, à la plantation d'arbres ou arbustes.

La coordination architecturale et esthétique des constructions et de leur environnement doit être assurée.

6. Le Collège échevinal peut, dans certains cas, réduire ou augmenter le gabarit de hauteur imposé dans le but d'aligner les corniches des immeubles contigus ou d'assurer un ensemble architectural harmonieux.
7. Les dépôts de carburants et les moteurs servant au confort des immeubles sont autorisés.
8. Les constructions et installations d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, etc..) sont autorisées dans toutes les zones du présent plan.
8. Une seule antenne T.V. par immeuble est autorisée.
Lorsque l'immeuble peut être raccordé à l'installation publique de Radio-T.V. distribution, aucune antenne extérieure n'est autorisée.
10. Le parcellaire est conforme au plan de relotissement et les parcelles délimitées sont indivisibles.
11. Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs des façades et sont supposées continues, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et les dégagements verticaux de service. C'est ce qu'on peut appeler la superficie brute des planchers.

12. Matériaux

Les matériaux utilisés pour les constructions doivent répondre aux critères de qualité relatifs à la solidité, à la protection et à la durée. Leur choix quant à leur format et à leur aspect pro-
cèdera du souci de réaliser un ensemble parfaitement cohérent et harmonieux, dont la tonalité dominante sera claire.

Les couleurs foncées et vives sont tolérées pour les petites surfaces.

13. Garages

Il y a lieu de prévoir :

- 1 emplacement de voiture par 100 m2 de surface brute de plancher pour les occupations résidentielles,
- 1 emplacement de voiture par 50 m2 de surface brute de plancher pour les occupations à fonctions commerciales,
- 1 emplacement de voiture par 50 m2 de surface brute de plancher pour les occupations à fonctions de bureaux.

Les façades des immeubles avec garages au rez-de-chaussée et au 1er étage seront conçues et réalisées de manière à dissimuler les voitures aux regards de l'extérieur quel qu'en soit le point de vue en utilisant des murs "claustras" par exemple.

ZONE DE CONSTRUCTION RESERVEE AUX BUREAUX et/ou AUX LOGEMENTS

Destination

La zone (n° 5, 3c, 20b, 2 et 9) est réservée à la construction d'immeubles de bureaux et/ou de logement. Des salles d'exposition, des laboratoires, etc.. peuvent être admis sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité, à la salubrité et à la sécurité du quartier.

Des garages peuvent être aménagés au rez-de-chaussée et au premier étage. Aucun accès carrossable privé n'est autorisé à partir du boulevard de la Woluwe. Pour les parties non bâties de la zone, les prescriptions de la "Zone de jardins et parkings" du présent plan sont d'application.

Implantation

Les constructions sont implantées librement dans les limites de la zone de construction indiquée au plan. En cas de constructions à ériger sur un seul lot, la distance à respecter par rapport aux limites mitoyennes sera de 5 m minimum.

Un seul bâtiment faisant l'objet d'une seule demande de permis de bâtir est autorisé par lot ou par lots groupés en vue d'une réalisation commune dans les limites des zones de construction du plan. Des décalages seront prévus dans les volumes des bâtisses de manière à éviter la création de façades dépourvues de relief, sauf dérogation à obtenir, en application de l'article 51 de la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois des 22 avril et 22 décembre 1970. Les balcons et les terrasses peuvent être admis en dehors des gabarits imposés sur une profondeur maximum de 1,50 m.

Gabarits

Pour chaque construction, le nombre maximum de niveaux, y compris le rez-de-chaussée et l'étage technique, est indiqué aux plans et tableaux ci-dessous

N°	Nombre de niveaux max. y compris étage technique ou combles	Superficie brute maximum m2 construits (total planchers y compris sous-sol et étage technique ou combles).
5	5	15.500
3 c	6	6.000
20 b	6	6.000
2	5	5.200
9	5	4.300

Esthétique

L'aspect architectural des bâtiments et leur esthétique seront spécialement soignés, de manière à respecter le caractère particulier de l'ensemble de la vallée de la Woluwe.

Toitures

Les constructions sont recouvertes de toitures plates-formes ou de toitures à versants.

Niveau

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions est établi au-dessus du niveau le plus élevé du boulevard de la Woluwe pris sur l'axe du boulevard devant chaque construction.

La construction des locaux accessibles y compris les parkings sous le niveau du rez-de-chaussée peut être accordée par le Collège échevinal si des techniques spéciales pour la construction de sous-sols étanches et à l'abri de tous risques d'inondation, sont appliquées.

ZONE RESERVEE A LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A APPARTEMENTS

Destination

La zone (n° 1, 3a, 3B, 4, 6a, 6b, 10a, 10b, 12, 19 et 20a) est réservée à la construction d'immeubles à appartements multiples à fonction résidentielle prédominante.

Toutefois, des petites installations à fonctions commerciales, culturelles ou spéciales sont autorisées en rez-de-chaussée, pour autant qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la salubrité et la sécurité du voisinage.

Des garages peuvent être aménagés au rez-de-chaussée et/ou en sous-sol.

Pour les parties non bâties de la zone, les prescriptions de la "Zone de jardins et parkings" du présent plan sont d'application.

Implantation

Dans cette zone, les constructions sont implantées librement dans les limites indiquées au plan. En cas de constructions à ériger sur un seul lot, la distance par rapport aux limites mitoyennes sera de 5 m minimum.

La superficie maximum des planchers bruts est indiquée au tableau ci-dessous.

Un seul bâtiment faisant l'objet d'une seule demande de permis de bâtir est autorisé par lot ou par lots groupés en vue d'une réalisation commune dans les limites des zones de construction du plan. Des décalages seront prévus dans les volumes des bâtisses de manière à éviter la création de façades dépourvues de relief.

Les balcons et les terrasses peuvent être admis en dehors des gabarits imposés sur une profondeur maximum de 1,50 m.

Sur les lots n° 1 et 19, les constructions sont obligatoirement jumelées.

Superficie brute maximum

N°	Nombre de niveaux max. y compris étage technique ou combles	m ² construits (total planchers y compris sous-sol et étage technique et combles)
1	5	2.250
3a	5	3.852
3b	5	3.852
4	9	8.820
6a	6	5.510
6b	6	10.976
10a	9	7.120
10b	9	7.120
12	3	1.040
19	3	2.582
20a	5	4.300

Gabarits

Le gabarit de l'immeuble du lot 6b ne peut dépasser un plan incliné à 45° sur l'horizontale à partir de la limite mitoyenne, entre ce lot et le lot 7b.

La hauteur des constructions est fonction du nombre de niveaux maximum fixé au plan ; le premier niveau considéré étant le rez-de-chaussée. Le niveau de référence du rez-de-chaussée sera fixé par l'Administration communale.

Les constructions jumelées à ériger sur les parcelles contiguës n° 1 et 19 auront obligatoirement 5 niveaux. La demande d'autorisation de bâtir du premier immeuble fixera la hauteur totale, la hauteur des niveaux, la nature et les couleurs de matériaux de façades des deux immeubles.

Toitures

Les constructions sont couvertes de toitures plates-formes ou de toitures à versants et les superstructures et les toitures sont conçues et réalisées de manière à s'harmoniser à la composition architecturale des constructions.

ZONE DE JARDINS ET PARKINGS



Destination

Zone réservée aux plantations, à l'aménagement de jardins privés, de cours pavées et de chemins privés. 60 % minimum de la superficie de la zone est obligatoirement garnies de plantations à hauteur tiges. Les parkings sont autorisés dans cette zone, mais doivent être limités au strict minimum.

Les garages souterrains sont admis dans cette zone, mais uniquement sous les parkings et voiries aménagés en surface. Ceux à établir sous les lots 5, 3c, 20b, 2 et 9 ne seront admis par le Collège échevinal que si des techniques spéciales pour la construction de sous-sols étanches et à l'abri de tous risques d'inondation sont appliquées.

Clôtures

Les clôtures aux limites des propriétés sont des haies vives, non épineuses d'une hauteur de 0,40 m.

ZONE DE REcul



Destination

Zone réservée aux plantations d'agrément et aux espaces gazonnés ainsi qu'aux accès des entrées d'immeubles et des garages.

50 % minimum de la superficie de la zone est réservée aux plantations et aux espaces gazonnés.

Clôtures

Cette zone est clôturée à l'alignement et aux limites des propriétés, par une haie vive non épineuse d'une hauteur de 0,40 m.

Une petite bordure de propriété en béton sera placée à l'alignement et contre le trottoir. Elle aura 6 cm d'épaisseur et une hauteur totale de 30 cm dont 6 cm au-dessus du trottoir.

ZONE DE COURS ET JARDINS



Destination

Zone réservée aux plantations et à l'aménagement de jardins privés. Une surface pavée de 20 m² par lot peut être aménagée dans cette zone.

...ne réservée aux plantations et à l'aménagement de jardins privés
...peut être aménagée dans cette zone.

Clôtures

Les clôtures mitoyennes sont des haies vives, non épineuses d'une hauteur de 1,50 m.

ZONE DE PARC PUBLIC



Destination

Zone destinée à un jardin public et réservée aux plantations et aux espaces gazonnés. Les arbres seront plantés dans cette zone. Cette zone est clôturée à l'alignement par une haie vive, non épineuse, d'une hauteur de 0,40 m.

Une petite bordure de propreté en béton est placée à l'alignement et contre le trottoir. Elle a 10 cm d'épaisseur et une hauteur de 30 cm dont 10 cm au-dessus de trottoir.

Les chemins réservés aux piétons peuvent être aménagés dans cette zone.

ZONE D'UTILITE PUBLIQUE



Destination

Cette zone (n° 21) est réservée à la construction d'un équipement scolaire, récréatif ou culturel.

Les constructions existantes A, B et C sont à maintenir.

Toutes les autres constructions existantes dans cette zone sont à démolir.

Implantation

La surface bâtie au sol ne peut excéder 50 % de la surface totale de la parcelle. Il est prévu une zone de non aedificandi d'une largeur de 7,50 m le long des parcelles 3a, 3b et 20a et d'une largeur de 3,00 m le long des autres limites de la parcelle n° 21.

Habariats

Le nombre de niveaux des nouvelles constructions est limité à deux, c'est-à-dire un rez-de-chaussée et un étage.

Le prospect entre des bâtiments parallèles ne peut être inférieur à 1 1/2 fois la hauteur sous corniche du bâtiment le plus élevé.

Dans cette zone, la construction de pavillons préfabriqués est interdite.

Matériaux

Leur choix quant à leur format et à leur aspect, qu'il s'agisse de matériaux de façades ou de couvertures, procède du souci de réaliser avec les constructions avoisinantes en ensemble harmonieux.

Clôtures

À l'alignement, la zone est clôturée par une haie vive, non épineuse, d'une hauteur de 0,40 m.

Aux limites mitoyennes, ces clôtures sont constituées d'une haie vive, non épineuse, d'une hauteur de 1,50 m. Toutefois, le mur existant x y z peut être maintenu.

ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS FERMEE



Destination

Zone réservée aux constructions à fonction résidentielle prédominante. Les installations à fonctions commerciales, artisanales, culturelles ou sociales sont autorisées pourvu qu'elle ne compromettent pas la tranquillité, la salubrité et la sécurité des voisins.

Adaptation

Les constructions à front des voiries sont élevées sur toute la largeur des biens.
Seules les constructions d'about ont trois façades.

Les façades latérales des maisons d'about ne peuvent se trouver à moins de 3,00 m de la limite moyenne. La profondeur minimum des constructions est de 10,00 m.

Gabarits

Pour chaque construction ou groupe de constructions, le nombre de niveaux, y compris le rez-de-chaussée, est indiqué au plan particulier d'aménagement.

Le gabarit des façades de ces constructions est déterminé d'après un module de hauteur de 3 mètres par niveau.

Dans ce gabarit, diverses hauteurs des locaux sont admises conformément aux règlements sur les hauteurs.

Garages

Il est prévu un garage par un logement.

Toitures

Les toitures sont à doubles versants symétriques dont la pente est fixée à 40°.
Le faîte est situé à partir d'une distance de 5 mètres en arrière du front de bâtisse.
A partir de 10 mètres en arrière de bâtisse, la toiture est réalisée en plate-forme.

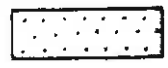
Les combles à la "Mansard" ne sont pas autorisés.
Les corniches sont obligatoires.
Les lucarnes sont autorisées.

Matériaux

Les matériaux ont un bel aspect et procèderont du souci de réaliser un ensemble cohérent et harmonieux. Les couleurs foncées ou vives sont utilisées judicieusement et avec discrétion. Pour chaque construction, une même gamme de matériaux et de tons est utilisée pour les façades visibles ainsi que pour les souches de cheminées.

Les toitures sont couvertes de tuiles rouges, non émaillées.

VOIRIE RESERVEE AUX PIETONS



La voirie piétonne prévue entre les voies carrossables (avec tête-de-pipes) débouchant sur le boulevard de la Woluwe peut être éventuellement déplacée avec l'accord des propriétaires des lots 3a, 3b, 30a, 20b et 3c. Ce déplacement et les adaptations éventuelles des lots en question doivent être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Dans la zone portant des hachures rouges et jaunes, la voirie piétonne peut être surplombée de bâtiments, pour autant qu'une hauteur de 4 m soit respectée sur toute la largeur du chemin.

Les constructions surplombant cette voirie répondent aux prescriptions urbanistiques de la zone dans laquelle elles se trouvent.

STEEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemeenheden

1. De algemene voorschriften zijn van toepassing binnen de perken van het huidig plan.
2. De opslagplaatsen van schroot, voderen en beschadigde of buiten gebruik gestelde voertuigen, eveneens opslagplaatsen die niet stroken met het esthetische karakter van de omgeving worden niet toegelaten.
3. De publiciteit onder eender welke vorm is verboden. Mochtans is de publiciteit, vereist voor de uitbating van handelszaken, toegelaten mits voorafgaand akkoord van het Schepencollege. De publiciteit betreffende de verkoop van grond, het bouwen of verkopen van gebouwen en appartementen gelegen binnen de perken van het huidig plan, is toegelaten.
Ze is beperkt tot 5 meter hoogte vanaf het niveau van het voetpad op de rooilijn.
4. De bovenste verdiepingen der gebouwen zullen niet beschouwd worden als technische verdiepingen. Ze zullen dus bestemd kunnen worden, tenzij voor woningen, tenzij voor burelen en/of woningen naargelang de zones waar ze zijn ingeplant. Ze zijn niet verplicht achteruitsprongen te vertonen ten opzichte van de gevels.
Geen enkele uitsprong voor de technische uitrusting (toegangskabines, machinekamers voor de liften, enz...) zal toegelaten worden boven het dat van deze bovenste verdiepingen.
5. De uitreiking van de bouwvergunning kan ondergeschikt zijn aan de inachtneming van de gemeentelijke bouwverordening, aan voorwaarden van esthetische aard, aan dekeus van de materialen en aan bescherming tegen overstromingen en brand, aan de inrichting der garageingangen en aan het planten van bomen en struiken.
Er moet voor gezorgd worden dat de architectuur en het esthetisch uitzicht van de gebouwen in hun omgeving passen.
6. Het Schepencollege mag in sommige gevallen de voorgeschreven hoogte vermeerderen of verminderen om de kroonlijsten in elkaars verlengde te brengen van aanpalende gebouwen, om een harmonieus architecturael geheel te verzekeren.
7. De brandstofopslagplaatsen en motoren die tot het comfort van de gebouwen genoodzaakt zijn, worden toegelaten.
8. Bouwwerken en installaties van openbaar nut (water, gas, electriciteit, telefoon, teledistributie, enz...) zijn toegelaten binnen alle zones van dit plan.
9. Een enkele TV-antenne per gebouw is toegelaten.
Wanneer het gebouw aan de openbare Radio-TV-distributie kan aangesloten worden, is geen enkele antenne toegelaten.
10. De perceelgrenzen komen overeen met het herverkavelingsplan en de onderscheiden percelen zijn ondeelbaar.
11. De vloeroppervlakten worden berekend vanaf de buitenzijde van de buitenmuren en zijn doorlopend. Er wordt geen rekening gehouden met onderbrekingen door binnenwanden of verticale verbindingen. Het gaat hier om brutovloeroppervlakten.
12. Materialen

De materialen gebruikt voor de bouw moeten beantwoorden aan de kwaliteitsnormen in verband met de sterkte, de bescherming en de duurzaamheid. De keuze van formaat en uitzicht van de materialen zal geleid worden door de zorg om een volledig coherent en harmonieus geheel te verwezenlijken met overwegend heldere kleuren.

met overwegend heldere kleur.

Donkere en levendige kleuren worden toegelaten voor kleine oppervlakten.

13. Garages

Er zal voorzien worden :

- 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloer oppervlakte voor residentiële gebouwen.
- 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloer oppervlakte voor handelsgebouwen.
- 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloer oppervlakte voor bureelgebouwen.

De gevels der gebouwen met garage op het gelijkvloers en op de eerste verdieping zullen ontworpen en uitgevoerd worden zodanig dat de auto's vanuit elk observatiepunt aan het zicht van buitenaf onttrokken worden (bijvoorbeeld door het gebruik van claustras)

BOUWZONE VOORBEHOUDEN AAN BURELEN EN/OF HUISVESTING

Bestemming

De zone nr 5, 3c 20b, 2 en 9 is voorbehouden voor het oprichten van bureel- en/of appartementsgebouwen. Tentoonstellingszalen, laboratoria, enz... mogen toegelaten worden voor zover zij de rust, de gezondheid en de veiligheid van de wijk niet storen.

Garages mogen op het gelijkvloers en op de eerste verdieping ondergebracht worden.

Vanaf de Woluwelaan mag geen enkele private inrit aangelegd worden.

Voor de niet-bebouwde delen van de zone zijn de voorschriften van de zone voor tuinen en parkeerplaatsen van dit plan van toepassing.

Inplanting

De gebouwen worden vrij ingeplant binnen de limieten van de bouwzone aangeduid op het plan. In geval van constructies op te richten op één enkel lot, moet een minimumafstand van 5 m eerbiedigd worden vanaf de mandelige grenzen.

Per perceel mag één enkel gebouw opgetrokken worden. Hiervoor zal één enkele aanvraag voor bouwtoelating ingediend worden, evenals voor gebouwen op te trekken op verschillende loten met het doel op een gemeenschappelijke verwezenlijking binnen de grenzen van de bouwzones van het plan.

Verschuivingen zullen voorzien worden in de volumes van de gebouwen op het oprichten van gevels zonder reliëf te vermijden, behalve een afwijking te bekomen in toepassing van artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april en 22 december 1970. De balkons en de terrassen kunnen buiten de bepaalde profielen toegelaten worden op een maximum diepte van 1,50 m.

Gabariet

Voor elk gebouw is het maximum aantal niveaus, het gelijkvloers en de technische verdieping inbegrepen aangeduid op het plan en de hierbijgevoegde tabel

Nr	Maximum aantal niveaus, technische verdieping of dakruimte inbegrepen	Maximum bruto oppervlakte
		Bebouwde m ² (oppervlakte kelders en technische verdieping of dakruimte inbegrepen)
5	5	
3c	6	15.500
20b	6	6.000
2	5	6.000
9	5	5.200
		4.300

Uitzicht

Het architecturaal en esthetisch uitzicht van de gebouwen moet speciaal verzorgd zijn, om het bijzondere karakter van het Woluwedal te vrijwaren.

Daken

De gebouwen worden met een plat- of een zadeldak bedekt.

De bovenbouw en de daken worden zodanig ontworpen en uitgevoerd dat zij harmonieus in de architecturale compositie van de gebouwen passen.

Niveau

Het gelijkvloers van de gebouwen is boven het hoogst gelegen niveau van de Woluwelaan opgetrokken, gemeten in de as van de laan vóór ieder gebouw.

De constructie van toegankelijke lokalen, parkings inbegrepen, onder het gelijkvloers, mogen toegestaan worden door het Schepencollege wanneer speciale technieken voor het bouwen van waterdichte en onoverstroombare kelders toegepast worden.

ZONE VOORBEHOUDEN AAN DE OPRICHTING VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN

Bestemming

De zones (nrs 1, 3a, 3b, 4, 6a, 6b, 10a, 10b, 12, 19 en 20a) worden voorbehouden aan appartementsgebouwen met overwegende residentiële bestemming.

Nochtans ^{zijn} kleine inrichtingen van handels, culturele of sociale aard toegestaan op het gelijkvloers voor zover zij niet de rust, de gezondheid en de veiligheid der omwonenden in het gedrang brengen.

Garages mogen worden ingericht op het gelijkvloers en/of de kelderniveaus.

Voor de niet-bebouwde delen van de zone zijn de voorschriften van de zone voor tuinen en parkeerplaatsen van dit plan van toepassing.

Inplanting

In deze zone worden de gebouwen vrij ingeplant binnen de grenzen op het plan aangeduid. In geval van constructies op te richten op één enkel lot, moet een minimum afstand van 5 m eerbiedigd worden vanaf de mandelige grenzen.

De maximum bruto vloeroppervlakte is op bijgaande tabel aangeduid.

Op de percelen nrs 1 en 19 zullen de gebouwen verplichtend gekoppeld zijn.

Per perceel mag één enkel gebouw opgetrokken worden. Hiervoor zal één enkele aanvraag voor bouwtoelating ingediend worden, evenals voor gebouwen op te trekken op verschillende loten met het doel op een gemeenschappelijke verwezenlijking binnen de grenzen van de bouwzones van het plan.

Verschuivingen zullen voorzien worden in de volumes van de gebouwen om het oprichten van gevels zonder reliëf te vermijden.

De balkons en de terrassen kunnen, buiten de bepaalde profielen, toegelaten worden op een maximumdiepte van 1,50 m.

Maximum bruto vloeroppervlakte

12

Nr	Maximum aantal niveaus, technische verdieping of dakruimte inbegrepen	Bebouwde m2 (oppervlakte kelders en technische verdieping of dakruimte inbegrepen)
1	5	2.250
3a	5	3.852
3b	5	3.852
4	9	8.820
6a	6	5.510
6b	6	10.976
10a	9	7.120
10b	9	7.120
12	3	1.040
19	5	2.582
20a	5	4.300

Tabariet

De hoogte van het gebouw van lot 6b moet beperkt blijven tot een vlak onder een helling van 4.0° door de gemeenschappelijke grens tussen dit lot en lot 7b.

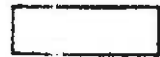
De hoogten der gebouwen zijn functie van het maximaal aantal niveaus op het plan vastgesteld. Het gelijkvloers wordt als eerste niveau beschouwd. De referentiehoogte van het gelijkvloers wordt door de gemeentelijke diensten bepaald.

De gekoppelde gebouwen op te richten op de aanpalende percelen nrs 1 en 19 zullen vijf niveaus tellen. De bouwaanvraag voor het eerste gebouw zal de totale hoogte, de hoogte der niveaus, de aart en de kleur van de gevelmaterialen voor de twee gebouwen bepalen.

Daken

De gebouwen worden met een plat- of een zadeldak bedekt. De bovenbouw en de daken worden zodanig ontworpen en uitgevoerd dat ze harmonieus in de architecturale compositie van de gebouwen passen.

ZONE VOOR TUINEN EN PARKEERPLAATSEN



Bestemming

Zone bestemd voor beplantingen, aanleg van privétuinen en geplaveide binnenplaatsen en voetgangerswegen. Minimaal 60 % der oppervlakte van deze zone wordt verplicht beplant met hoogstammen. Parkeerplaatsen worden in deze zone toegelaten, doch hun aantal moet tot een minimum beperkt worden.

De ondergrondse garages zijn toegelaten in deze zone, doch enkel onder de parkeerplaatsen en de wegen. Wegen in te richten onder de loten 5, 3c, 20b, 2 en 9 zullen slechts toegelaten worden door het Scheveningcollege, indien bijzondere technieken aangewend worden voor het bouwen van waterdichte ondergrondse verdiepingen, getuigd van alle overstromingsrisico's.

Afsluitingen

Afsluitingen op de eigendomsgrenzen bestaan uit levende niet-doornige hagen van 0,40 m hoog.

ACHTERUITBOUWZONE



Bestemming

Zone voorbehouden aan sierbeplantingen en grasperken evenals aan de toegangswegen tot de woningen en de garages.

Afsluitingen

Deze zone wordt afgesloten op de rooilijn en op de eigendomsgrenzen door een levende haag zonder doornen, van 0,40 m hoog.

Een kleine boordsteen zal aan de rooilijn en tegen het voetpad geplaatst worden. Hij zal 6 cm dik zijn en 30 cm hoog waarvan 6 cm boven het voetpad.

ZONE VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN



Bestemming

Zone voorbehouden voor beplantingen en de aanleg van privétuinen. Een betegelde oppervlakte van maximum 20 m² mag per lot in deze zone aangelegd worden.

Afsluitingen

De afsluitingen op de eigendomsgrenzen bestaan uit levende niet doornige hagen van een hoogte van 1,50 m.

ZONE VOOR OPENBARE PARK



Bestemming

Zone bestemd voor publieke tuinen, aanplantingen en graspleinen. In deze zone zullen bomen geplant worden.

Deze zone wordt afgesloten op de rooilijn door een levende haag zonder doornen, van 0,40 m hoog.

Een kleine boordsteen in beton wordt geplaatst op de rooilijn tegen het voetpad. Deze boordsteen zal 10 cm dik zijn en 30 cm hoog waarvan 10 cm boven het voetpad zal uitsteken.

ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN



Bestemming

Deze zone (nr 21) wordt voorbehouden aan de oprichting van scholen, recreatieve of culturele gebouwen. De bestaande gebouwen A, B, C dienen behouden te worden.

Alle andere bouwwerken in deze zone dienen te worden afgebroken.

Inplanting

De bebouwde terreinoppervlakte mag de 50 % van de totale perceeloppervlakte niet overschrijden. Een 7,50 m brede non-aedificandi zone dient in acht genomen langsheen de percelen 3a, 3b en 20a, en een zone van 3,00 breed langsheen de andere grenzen van perceel nr 21.

Gabariet

Het aantal niveaus der nieuwe gebouwen is tot twee beperkt, t.t.z. : een gelijkvloerse verdieping en één verdieping.

De tussenruimte tussen bij elkaar gelegen gebouwen mag niet minder zijn dan 1 1/2 maal de hoogte van de dakrand van het hoogste gebouw.

In deze zone is de oprichting van geprefabriceerde paviljoen verboden.

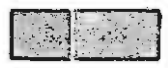
Materialen

Om te harmoniseren met de omliggende gebouwen moeten de materialen zowel de gevel materialen als ook in hun uitzichting formaat met zorg gekozen worden.

Op de eigendomsgrenzen bestaan de afsluitingen uit levende hagen zonder doornen, van 1,50 m hoogte.

De bestaande muur X Y Z mag echter behouden blijven.

ZONE VOOR AANFENGESLOTEN WONINGBOUW



Bestemming

Zone voorbehouden voor gebouwen met hoofdzakelijk residentiële functies. De inrichtingen methandels-ambachts- culturele et sociale functies zijn toegelaten, in zoverre zij de rust, de gezondheid en de veiligheid van de buurt niet in gevaar brengen.

Inplanting

De gevels langs de straat worden opgetrokken op gans de breedte van het eigendom. Enkel de woningen die de huizenrij afsluit hebben drie gevels.

De zijgevels van de hoekhuizen mogen niet op minder dan 3,00 m van de perceelgrens bevinden. De minimum diepte der gebouwen is 10,00 m.

Gabarij

Voor elk gebouw of nu gebouwen is het niveau, gelijkvloers inbegrepen, aangeduid op het bijzonder plan van aanleg.

De bouwhoogte der gevels van die gebouwen wordt bepaald op basis van een hoogtemodule par 3 m per niveau.

Verscheidene hoogtes van lokalen worden in deze bouwhoogte toegelaten in overeenkomst met de bouwverordening.

Garage

Voor al de nieuwe of herbouwde gebouwen wordt 1 garage per woning voorzien.

Daker

De daken hebben synclitisch dakvlakken met een helling van 40°. De daknok is op een afstand van 5 m achter de bouwlijn geplaatst. Vanaf 10 m achter de voorzijde wordt er een plat dak uitgevoerd.

Mansardedaken worden niet toegelaten.

Kroonlijsten zonder afsluit. Daklijsten worden toegelaten.

Materialen

De materialen hetzij op het terrein of zullen bijdragen tot het verwezenlijken van een harmonieus en bevreemdend geheel. De kleuren of lokaalige kleuren worden oordeelkundig en niet te opvallend gebruikt. Voor elk gebouw wordt een reeks van materiaal voor kleuren en materialen gebruikt voor de zichtbare voorgevels, evenals de gevels van de daken.

De daken worden met rode of groene pannen bedekt.

Weggeving van de straat naar de achtertuin



De toegangsweg naar de achtertuin wordt gebouwd op de bestaande wegen (met pripekoppen), die uitmonden op het Wolu-... met toestemming van de eigenaars der loten 3a, 3b, 23a, ... de aanpassingen der loten aan het nieuwe tracé zijn aan de ...

De toegangsweg naar de achtertuin mag bovendien voetgangersweg gebouwd worden, voor zover over de ...

De toegangsweg naar de achtertuin moet voldoen aan de technische voorschriften van de ...