

**Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK**

**Bijzonder Bestemmingsplan nr. 15 « Gasmeter »**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

04.06.2014

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING (ZONDER VERORDENDE WAARDE)</b>	<b>3</b>
<b>2. ALGEMENE ADMINISTRatieve VOORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
2.1 HIÉRARCHISCHE VOLGORDE VAN DE VOORSCHRIFTEN	4
2.2 BESCHERMINGSCLAUSULE: BESTEMMINGEN	4
2.3 BESCHERMINGSCLAUSULE: INPLANTINGEN EN BOUWHOOGTE	5
2.4 PERCEELSGEWIJZE STAAT	5
2.5 STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	5
2.6 GLOSSARIUM	5
<b>3. ALGEMENE INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>	<b>6</b>
3.1 GOED PLAATSELIJKE AANLEG – ESTHETISCHE VORMGEVING – INTEGRATIE	6
3.2 BEHEER VAN HET WATER	6
3.3 HOOGSPANNINGSCABINES EN GASREDUCTIECABINES	6
3.4 AFVALLOKALEN	6
<b>4. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN: GEBIEDEN DIE IN HOOFDZAAK BESTEMD ZIJN VOOR BEBOUWING</b>	<b>7</b>
4.1 WOONGEBIED	7
4.2 GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF OPENBARE DIENSTEN	7
4.3 GEBIED MET GEMENGD KARAKTER	8
4.4 GEBIED VAN PATRIMONIAAL BELANG	9
4.5 LINT VOOR HANDELSKERNEN	10
4.6 GEBIED MET INGEGRAVEN BOUWWERKEN	10
4.7 VERKAVELINGSVERGUNNING	10
<b>5. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN: BESTEMMINGEN VAN DE OVERIGE GEBIEDEN</b>	<b>11</b>
5.1 ACHTERUITBOUWSTROOK	11
5.2 TOEGANGSGEBIED	11
5.3 GEBIED VAN BESTAANDE OPENBARE WEGEN EN GEBIED VAN NIEUWE OPENBARE WEGEN	11
5.4 GEBIED VOOR KOEREN EN TUIJEN	12
5.5 OPENBAAR PARKGEBIED	13
5.6 DOORGANG VOOR ZACHTE WEGGEBRUIKERS	14
<b>6. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN: INPLANTING EN VOLUME VAN DE BOUWWERKEN</b>	<b>15</b>
6.1 INPLANTING VAN BOVENGRONDSE BOUWWERKEN	15
6.2 INPLANTING VAN ONDERGRONDSE BOUWWERKEN	15
6.3 AFMETINGEN VAN DE BOUWWERKEN	16
6.4 OVERIGE	17
6.5 GEBIED VAN PATRIMONIAAL BELANG	18
6.6 GEBIED VAN ARCHITECTURALE COHERENTIE	18
6.7 GEBIED VAN VISUELE OPENHEID	18
<b>7. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN: ESTHETISCH UITZICHT VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING, DIVERSEN</b>	<b>20</b>
7.1 ESTHETISCH UITZICHT VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING – GEVELS	20
7.2 DAKEN	20
7.3 DE MANDELIGE BOUWWERKEN IN AFWACHTING VAN AFWERKING	20
7.4 DIVERSEN	21
7.5 NAASTE OMGEVING	21
7.6 GEBIED VAN ARCHITECTURALE COHERENTIE	21
<b>8. BIJLAGE: SOORTENLIJST</b>	<b>22</b>



## Verhoudingen met de algemene voorschriften van het GBP<sup>1</sup>

Onderhavig BBP preciseert en vult het GBP aan dat tegelijk van toepassing is op dit BBP, met name op het gebied van algemene voorschriften. Wij vestigen de aandacht op de volgende voorschriften:

Beheer van kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen  
Algemeen voorschrift 0.14 van het GBP beperkt, binnen het gebied van onderhavig BBP, de vloeroppervlakte voor kantoren en voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, tot het aangeduide aantal m<sup>2</sup>, per maas, op de kaart van het toelaatbare kantoor saldo en voorziet uitzonderingen op het principe van naleving van deze kaart. Het saldo wordt ertoe gebracht te schommelen in de tijd. Een ontoereikend of negatief saldo kan de in onderhavige voorschriften voorziene mogelijkheden beperken.

### Bescherming van de huisvesting

Voorschrift 0.12 van het GBP vormt de voorwaarde voor de wijziging aan of de afbraak van een woning op bepaalde voorwaarden. Deze laatste voorwaarden kunnen de in de onderhavige voorschriften voorziene mogelijkheden beperken.

### Inplanting van de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Voorschrift 0.12 van het GBP laat de inplanting toe van voorzieningen van collectief belang of openbare diensten in bijna alle gebieden door middel van twee voorwaarden.

## 2. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN

### **2.1 Hierarchische volgorde van de voorschriften**

Onderhavige voorschriften vullen de grafisch op de bestemmingsplattegrond uitgedrukte inrichtingsmaatregelen aan en geven ze in detail weer. Ze preciseren bovendien de bedoelingen die niet op de plattegrond staan weergegeven, doordat ze grafisch niet kunnen worden uitgebeeld.

In geval van tegenspraak tussen de grafisch weergegeven inrichtingsmaatregelen en de onderhavige voorschriften hebben de grafische maatregelen de overhand.

De algemene regels hieronder zijn van toepassing op het geheel van de gebieden van onderhavig BBP, voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die betrekking hebben op de verschillende zones van het plan

### **2.2 Beschermingsclausule: bestemmingen**

Zonder afbreuk te doen aan de algemene voorschriften van het GBP:

- mogen de bestaande panden, waarvan de bestemming zoals aangegeven op de bouw- of de stedenbouwkundige vergunningen die er betrekking op hebben of, bij ontbreken daarvan, waarvan het geoorloofde gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van dit BBP, alleen maar het voorwerp uitmaken van werkzaamheden ter verbetering ervan;

---

<sup>1</sup> GBP : Gewestelijk Bestemmingsplan

- in geval van verwoesting ten gevolge van een geval van overmacht mogen ze slechts het voorwerp uitmaken van heropbouw volgens de voorwaarden van de afgeleverde vergunningen of volgens de van kracht zijnde reglementaire voorschriften.

### **2.3 Beschermingsclausule: inplantingen en bouwhoogte**

Zonder afbreuk te doen aan de algemene voorschriften van het GBP:

- mogen de bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte of de inplanting niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van onderhavig BBP en die gedekt zijn door een bouw- of stedenbouwkundige vergunning slechts het voorwerp uitmaken ter verbetering hiervan;
- in geval van verwoesting ten gevolge van een geval van overmacht mogen ze slechts het voorwerp uitmaken van heropbouw volgens de voorwaarden van de afgeleverde vergunningen of volgens de van kracht zijnde reglementaire voorschriften.

### **2.4 Perceelsgewijze staat**

Voor de interpretatie van de onderhavige voorschriften gelden de op de plattegronden van dit BBP weergegeven perceelsgewijze staat en de huisnummers als bewijs.

### **2.5 Stedenbouwkundige lasten**

De aflevering van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen kan worden onderworpen aan stedenbouwkundige lasten op basis van de regelgeving of van de bepalingen die van kracht zijn tijdens het onderzoeken van de aanvragen tot vergunning.

### **2.6 Glossarium**

De termen van onderhavig BBP dienen te worden verstaan in de zin van het glossarium van het GBP (R.B. 03/05/2001<sup>2</sup>).

Met groen beplant dak: dak bedekt met begroeiing en met de lagen die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling hiervan (drainering, substraat...).

#### Werkzaamheden ter verbetering

Werkzaamheden voor onderhoud, lichte of ingrijpende renovatie, ten behoeve van de bestaande inplanting en het bestaande volume met de bedoeling de verblijfsomstandigheden ervan te verbeteren en/of de bestemming ervan te veranderen.

---

<sup>2</sup> Deels gewijzigd (R.B. 02.05.2013)

### 3. ALGEMENE INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

#### 3.1 Goed plaatselijke aanleg – Esthetische vormgeving - Integratie

De aard van alle activiteiten dient verenigbaar te zijn met huisvesting.

#### 3.2 Beheer van het water

Onderhavig voorschrift is van toepassing zonder afbreuk te doen aan enig andere regelgeving die op het moment van het toekennen van de vergunning van kracht is.

##### Watertank voor huishoudelijk gebruik

Ieder nieuw bouwwerk dient een regenwatertank te omvatten met als doel huishoudelijk gebruik (bij voorbeeld: besproeien van de tuin, onderhoud van het bouwwerk, schoonmaken van een voertuig, schoonmaken van het trottoir, ...). Voor eengezinswoningen en appartementsgebouwen wordt de regenwatertank voor de bestaande bouwwerken verplicht gesteld in de volgende gevallen en voor zover de technische en lokale voorwaarden het toelaten:

- in gevallen van uitbreidingen die te maken hebben met de structuur van het gebouw, met name de bouw van een uitbreiding of van een bijkomende verdieping.
- in het geval van renovatie waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

##### Vasthoudingstank (spaarbekken voor overtollig regenwater)

In overeenstemming met de van kracht zijnde reglementen.

#### 3.3 Hoogspanningscabines en gasreductiecabines

Hoogspanningscabines en gasreductiecabines worden in de bebouwing ingebouwd of ingegraven.

#### 3.4 Afvallokalen

De lokalen voor de opslag van huishoudelijk afval zijn afgesloten, verlucht en zodanig ingericht dat ze ongewenste fauna buitenhouden en geen overlast meebrengen voor de aanpalende woningen. Ze zijn gemakkelijk toegankelijk vanaf de openbare hoofdweg. Ze hebben gepaste afmetingen naargelang de eigenschappen van het gebouw waarvan ze deel uitmaken (aantal woningen, oppervlakte en specifiek karakter van eventuele andere bestemmingen ...).

## 4. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN: GEBIEDEN DIE IN HOOFDZAAK BESTEMD ZIJN VOOR BEBOUWING

### 4.1 Woongebied

#### Hoofdbestemming

Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.

#### Secundaire bestemmingen

De bouwwerken kunnen ook een secundaire bestemming krijgen als kantoren<sup>3</sup> of als lokalen voor de uitoefening van vrije medische of paramedische beroepen voor zover de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- de secundaire bestemming bevindt zich op de benedenverdieping,
- de vloeroppervlakte van de secundaire bestemming beslaat per gebouw niet meer dan 150 m<sup>2</sup>

Voorzieningen van collectief belang of openbare dienst zijn toegelaten. In de met E gemarkeerde zone op het bestemmingsplan wordt minstens 75 % van de gelijkvloerse verdieping ingenomen door voorzieningen.

De resterende niet-bebouwde oppervlakte in het gebied wordt ingericht volgens de voorschriften die gelden voor de “gebieden voor koeren en tuinen” of “achteruitbouwstroken” (in dit laatste geval volgens de plattegrond en voor zover een toegang tot de bouwwerken noodzakelijk is). Het saldo behoudt weliswaar zijn bestemming als “gebied dat in hoofdzaak bestemd is voor bebouwing”.

### 4.2 Gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten

Sommige “gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten” worden op het bestemmingsplan met een bepaalde letter aangegeven.

#### Hoofdbestemming

Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang en openbare diensten alsook voor huisvesting die in dit gebied de gebruikelijke aanvulling vormt op en deel uitmaakt van de hoofdbestemming.

Het niet-bebouwde oppervlaktesaldo wordt ingericht volgens de voorschriften van de “gebieden voor koeren en tuinen”. Bovengrondse parkeerplaatsen blijven toegelaten, maar ieder nieuw bouwwerk op de site of iedere herstructurering ervan moet ondergrondse parkeerplaatsen voorzien zodat het aantal openluchtparkeerplaatsen kan worden verminderd of afgeschaft.

Het saldo behoudt weliswaar zijn bestemming als “gebied dat in hoofdzaak bestemd is voor bebouwing”.

---

<sup>3</sup> Bij wijze van verklaring en als indicatie: volgens de verklarende woordenlijst van het Bijzonder Bestemmingsplan is een kantoor een lokaal dat onder meer is bestemd voor de uitvoering van een vrij beroep met uitsluiting van medische en paramedische beroepen.

### **4.3 Gebied met gemengd karakter**

#### **4.3.1 Gebied met gemengd karakter**

Deze gebieden worden bestemd voor:

- huisvesting (enkel bebouwing aan de straatkant).
- wijkvoorzieningen van collectief belang of openbare diensten,
- productieactiviteiten met uitzondering van industriële activiteiten,
- kantoren,
- handelszaken en groothandelszaken.

De bestemmingen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- naleving van de maximumoppervlakte beschreven in punt 4.4.2.,
- de benedenverdiepingen van de gebouwen worden bij voorkeur bestemd voor activiteiten (andere dan huisvesting),
- de handelszaken worden op de benedenverdieping van de gebouwen ingericht. Ze kunnen tot de eerste verdieping worden uitgebreid indien de plaatselijke voorwaarden dit toelaten en nadat de handelingen en de werken werden onderworpen aan de bijzondere maatregelen van bekendmaking.

Garageboxen in de openlucht zijn verboden.

#### **4.3.2 Maximale vloeroppervlakte**

De vloeroppervlakte bestemd voor kantoren mag per gebouw niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedragen.

De vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten mag per gebouw niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

De vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten mag in de volgende gevallen worden verhoogd:

- de verhoging is voor sociale of economische redenen gerechtvaardigd;
- de plaatselijke voorwaarden laten deze verhoging toe zonder afbreuk te doen aan het gemengd karakter van het gebied,
- de handelingen en werken werden onderworpen aan de bijzondere maatregelen van bekendmaking.

De vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten mag per gebouw echter niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bedragen.

De vloeroppervlakte bestemd voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten mag per gebouw niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

De handelszaken en groothandelszaken zijn beperkt tot 5.000 m<sup>2</sup> per gebouw.

#### **4.3.3 Inrichting van niet-bebouwde gebieden**

Het is verboden om in deze gebieden losse materialen, halfafgewerkte en afgewerkte producten in de openlucht te stockeren.

Het is in deze gebieden eveneens verboden om wagens (met inbegrip van gemotoriseerde tweewielers) bovengronds te parkeren.



Indien deze gebieden niet door een onderneming worden gebruikt, worden de resterende niet-bebouwde gebieden ingericht volgens de voorschriften die gelden voor de “gebieden voor koeren en tuinen”. Het saldo behoudt weliswaar zijn bestemming als “gebied dat in hoofdzaak bestemd is voor bebouwing”.

#### 4.3.4 Overige

De leveringszones worden op zodanige wijze in de bouwwerken geïntegreerd dat ze geen geluids- en reukhinder veroorzaken, noch een visueel obstakel vormen voor de woningen die in het betreffende huizenblok gelegen zijn.

### 4.4 Gebied van patrimoniaal belang

Het gebied van patrimoniaal belang heeft betrekking op twee percelen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een beschermingsbesluit (R.B. van 08.08.1988). In dit kader wordt erop gewezen dat de huidige voorschriften, en met name de maximale vloeroppervlakten, van toepassing zijn, onverminderd de bijzondere voorwaarden die opgelegd kunnen worden in het kader van een (zogenaamde “unieke”) stedenbouwkundige vergunning, met name ter bescherming van het erfgoed.

#### 4.4.1 Bestemming

Er zijn verschillende bestemmingen voorzien om een herontwikkeling van de site met oog voor het patrimoniale belang mogelijk te maken en te vergemakkelijken. Aan dit gebied worden één of meerdere van de volgende bestemmingen gekoppeld:

- huisvesting,
- voorzieningen van collectief belang en openbare diensten,
- productieactiviteiten met uitzondering van industriële activiteiten,
- kantoren,
- handelszaken, gespecialiseerde groothandelszaken, groothandelszaken,
- hotels.

#### 4.4.2 Vloeroppervlaktebeperkingen

De vloeroppervlakte in het gebied is beperkt tot 15.000 m<sup>2</sup>.

De vloeroppervlakte van handelszaken en groothandelszaken mag hier niet groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>.

De capaciteit van hotels mag er niet meer bedragen dan 300 kamers.

#### 4.4.3 Inrichting van niet-bebouwde gebieden

De resterende niet-bebouwde gebieden worden ingericht volgens de voorschriften die gelden voor de “gebieden voor koeren en tuinen” of de “achteruitbouwstroken” (voor deze laatste naargelang de bepaling van de locatie en als een toegang tot de bouwwerken nodig is). Dat neemt niet weg dat deze voorschriften alleen toegepast mogen worden zonder afbreuk te doen aan de patrimoniale belangen en onverminderd de eventuele maatregelen die getroffen moeten worden in het kader van de ordonnantie betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

#### **4.5 Lint voor handelskernen**

##### Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is die van het gebied waarlangs het lint loopt op het bestemmingsplan.

##### Secundaire bestemmingen

Deze gebieden kunnen ook worden aangewend voor:

- handelszaken met uitzondering van restaurants, snackbars, frietkramen, pubs, cafés of om het even welke andere handelszaak waar er ter plaatse drank of voeding geconsumeerd kan worden, nachtclubs, dancings, speelzalen, lunaparken, feest- en evenementenzalen, videotheken, bioscopen, erotische spektakelzalen, nachtwinkels, peepshows, seksshops, kamers, privéclubs, wasserettes, tankstations, handelszaken voor gemotoriseerde voertuigen, handelszaken van het type phone-shop (namelijk een dienstenbedrijf dat voornamelijk toegang verleent tot telecommunicatiemiddelen zoals telefoon of het internet),
- kleinschalige wijkvoorzieningen van collectief belang of openbare dienst,
- lokalen voor de uitoefening van medische of paramedische vrije beroepen,
- kantoren.

De secundaire bestemmingen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze bevinden zich op de benedenverdieping; een activiteit die op de benedenverdieping is ingericht, mag echter tot de eerste verdieping worden uitgebreid,
- ze zijn verenigbaar met huisvesting,
- ze zetten de continuïteit van de huisvesting verder,
- de vloeroppervlakte van de secundaire bestemming mag per gebouw niet meer dan 150 m<sup>2</sup> beslaan.

#### **4.6 Gebied met ingegraven bouwwerken**

Dit gebied dat op het bestemmingsplan in overdruk is aangeduid, laat de inrichting van ingegraven bouwwerken toe. Deze kunnen op geen enkele manier en in geen enkel geval de uitvoering van de voorschriften voor het gebied waarin ze zich bevinden in het gedrang brengen.

Het bestemmingsplan geeft de bouwlijnen aan waar er geen toegangen tot de ondergrondse parkings mogen worden voorzien.

#### **4.7 Verkavelingsvergunning**

Voor dit gebied geldt één niet-vervallen verkavelingsvergunning.

## **5. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN: BESTEMMINGEN VAN DE OVERIGE GEBIEDEN**

### **5.1 Achteruitbouwstrook**

De “achteruitbouwstrook” wordt ingericht als een tuin; ze wordt aangelegd in volle grond, behalve op de plaatsen waar het bestemmingsplan een “gebied voor ingegraven bouwwerken” voorziet. De strook bevat geen bouwwerken met uitzondering van de bouwwerken die deel uitmaken van:

- de “doorgangen voor zachte weggebruikers” wanneer deze in het bestemmingsplan voorzien zijn,
- de ingangen van de gebouwen, zoals meer in het bijzonder brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of inritten van ondergrondse garages.

De achteruitbouwstrook mag niet als parkeerplaats worden gebruikt. Ze mag niet worden bedekt met ondoorlaatbare materialen behalve de paden naar de inkomdeuren en de garagepoorten.

De “achteruitbouwstrook” moet regelmatig worden onderhouden.

### **5.2 Toegangsgebied**

Het “toegangsgebied” omvat alle inrichtingen die noodzakelijk zijn om hulp-, onderhouds- en verhuishagens toegang te verlenen tot de bouwwerken alsook de eventuele vrijetijdsinrichtingen; deze inrichtingen worden tot het strikte minimum beperkt en voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze verzekeren het comfort en de veiligheid van de voetgangers,
- ze beogen een terugdringing van het autoverkeer,
- ze omvatten geen omheining binnen de “toegangsgebieden”. Ze kunnen omheiningen langs de grens met de “openbare parkgebieden” omvatten; in dat geval bestaat de omheining uit muurtjes in baksteen van maximum 70 cm hoog. Langs de grens met de “gebieden voor koeren en tuinen” en de “achteruitbouwstroken” mogen er omheiningen worden opgetrokken.

De delen die niet als toegangsgebieden worden ingericht, moeten voldoen aan de voorschriften voor “openbare parkgebieden”.

Het “toegangsgebied” dat aan het “openbaar parkgebied” grenst, is bezwaard met een gezamenlijke private erfdienstbaarheid van doorgang tussen de verschillende percelen die door elk “toegangsgebied” betroffen zijn. Deze erfdienstbaarheid geldt voor de doorgang van hulpverlenings-, onderhouds- en verhuisvoertuigen.

Het “toegangsgebied” is bezwaard met een permanente openbare erfdienstbaarheid van doorgang voor voetgangers en fietsers.

### **5.3 Gebied van bestaande openbare wegen en gebied van nieuwe openbare wegen**

Dit gebied behoort tot het domein van de openbare weg.

De nieuwe wegen worden ingericht als zone 30's of als residentiële wegen.

Met betrekking tot de huidige, bestaande toestand, beogen de inrichtingswerken aan de openbare weg:

- een verbetering van het comfort en de veiligheid van de voetgangers,
- een terugdringing van het autoverkeer.

Alle inrichtingswerken dragen bij tot de uitbouw van een gewestelijk groen netwerk.

#### **5.4 Gebied voor koeren en tuinen**

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd om te worden ingericht (en regelmatig onderhouden) als groengebieden<sup>4</sup> en gebieden voor vrijetijdsbesteding die in overeenstemming zijn met de aanpalende woningen<sup>5</sup>; als secundaire bestemming kunnen deze gebieden ook worden ingenomen door de volgende bouwwerken (bij wijze van uitzondering en zonder afbreuk te doen aan de hoofdbestemming):

- ingegraven bouwwerken zoals voorzien in de “gebieden voor ingegraven bouwwerken” alsook regenwatertanken,
- installaties die bestemd zijn voor de inrichting van deze gebieden zoals banken, schommels, standbeelden of andere sier- en decoratie-elementen.
- tuinhuisjes volgens de geldende wetgeving, a ratio van één tuinhuisje per tuin.

Ook terrassen met een beperkte oppervlakte worden toegelaten.

De tuin bestaat uit een doorlaatbare oppervlakte die minstens 50% van de totale tuinoppervlakte beslaat. Bij de berekening hiervan houdt men rekening met de niet-bebouwde bovengrondse oppervlakte van het gebied dat in hoofdzaak bestemd is voor bebouwing. De groene oppervlakken bestaan voor meer dan 50% uit bomen en struiken; de aangeplante soorten zijn uitsluitend inheems. Dit om bij te dragen tot het groene netwerk door de migratie van planten en dieren te bevorderen.

Het is verboden om hier wagens (met inbegrip van gemotoriseerde tweewielers) te parkeren.

Ieder perceel omvat minstens één hoogstammige boom per volledig stuk<sup>6</sup> van 100 m<sup>2</sup> terreinoppervlakte dat deel uitmaakt van een “gebied van koeren en tuinen”. Invasieve soorten zoals bepaald in de verordening met betrekking tot het natuurbehoud, zijn verboden.

Infiltratiesystemen die het regenwater afkomstig van de daken of de tuinen opnieuw in de grond laten insijpelen alsook ingegraven regenwater- en waterherwinningstanken worden in de “gebieden van koeren en tuinen” toegelaten. Indien deze systemen voorzien zijn, worden ze gelokaliseerd en beschreven in de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning alsook in de aanvragen voor verkavelingsvergunning.

#### **Bestaande niet-conforme bouwwerken en inrichtingen**

Bestaande bouwwerken waarvan *ofwel* de bestemming en/of de volumetrie aangegeven in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning, *ofwel* het toegelaten gebruik bij gebrek aan een dergelijke vergunning, niet overeenstemt met het huidige voorschrift betreffende “gebieden van koeren en tuinen” (meer bepaald voor wat betreft garages), kunnen in de volgende gevallen worden onderworpen aan verbouwings-, renovatie- of afbraakwerken:

---

<sup>4</sup> Met het oog op de kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de flora.

<sup>5</sup> In de mate van het mogelijke, blijft de toegang behouden voor de bewoners van minstens één van de woongelegenheden die zich in hetzelfde goed bevindt, meer bepaald wanneer de benedenverdieping wordt ingenomen door een andere functie dan huisvesting.

<sup>6</sup> Bijvoorbeeld: 76 m<sup>2</sup> => 0 volledig stuk van 100 m<sup>2</sup> => 0 opgelegde boom; 101 m<sup>2</sup> => 1 volledig stuk van 100 m<sup>2</sup> => 1 opgelegde boom.

- geen enkele volumetoename of verhoging van de vloeroppervlakte is toegestaan,
- het dak is een groendak waarvan de beplanting regelmatig wordt onderhouden; de gebruikte plantensoorten zijn groenblijvende soorten zodat er het hele jaar door groenelementen in de daktuin aanwezig zijn.

De bestaande bouwwerken waarvan de volumetrie en/of het gebruik niet werd bepaald in een bouw- of stedenbouwkundige vergunning<sup>7</sup> moeten worden verbouwd zodat ze in overeenstemming worden gebracht met de huidige reglementering.

De bestaande bovengrondse parkeerplaatsen die vermeld zijn in de betreffende bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning, of waarvan het bestaan bij gebrek aan een dergelijke vergunning, toegestaan is, mogen in de volgende gevallen behouden blijven (zonder hierbij afbreuk te doen aan de voorwaarden van de vergunning in kwestie):

- er wordt geen enkele verhoging van de oppervlakte toegestaan,
- bij een eventuele vernieuwing van de grondbedekking worden grastegels (of een gelijkaardig product) gebruikt,
- in het geval van een bouwaanvraag, wordt het gebruik van grastegels (of een gelijkaardig product) verplicht.

De eventuele toegangszones tot de parkeerplaatsen worden tot het strikte minimum beperkt. Ze worden uitgevoerd in doorlaatbare materialen zoals grastegels (of een gelijkaardig product).

#### Omheiningen tussen tuinen alsook in de “gebieden voor koeren en tuinen”

De omheiningen tussen tuinen alsook in de “gebieden voor koeren en tuinen” bestaan uit levende, inheemse haagsoorten of soorten die sinds de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw in de streek voorkomen (zie de lijst in de bijlage). De haag kan eventueel gecombineerd worden met een afrastering. De haag mag niet hoger zijn dan 1,80 meter en moet boven de afrastering uitsteken.

Een mandelige muur is toegelaten over een maximale diepte van 2,00 meter, gemeten vanaf de achtergevel van het diepste naastliggende bouwwerk dat de mandelige muur gemeen heeft. Deze muur mag de 2,50 meter niet overschrijden.

Langs de haag mogen ondoorzichtige houten (volle, gevlochten, ...) panelen worden aangebracht die voldoende stabiel zijn; ze loopt over een maximale diepte van 2 meter, gemeten vanaf de achtergevel van het diepste naastliggende bouwwerk dat de haag gemeen heeft. De haag mag maximum 1,80 meter hoog zijn. De panelen worden zodanig geplaatst dat ze de continuïteit van de haag niet in het gedrang brengen.

Mandelige tuinen hoeven niet omheind te worden indien de respectievelijke eigenaars hierover een akkoord hebben bereikt.

## **5.5 Openbaar parkgebied**

Deze gebieden zijn voornamelijk bestemd voor plantengroei, watervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Ze moeten worden onderhouden in de staat waarin ze zijn of zodanig worden ingericht dat ze hun sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische rol kunnen spelen. Moestuinen zijn toegelaten. Enkel de handelingen en werken die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze gebieden zijn toegelaten.

---

<sup>7</sup> En een dergelijke vergunning vereisen volgens het BWRO en zijn toepassingsbesluiten.

Deze gebieden mogen ook worden bestemd voor doorgaans kleine buurtwinkels die in deze gebieden een gebruikelijke aanvulling vormen op en deel uitmaken van de hoofdbestemming; de handelingen en werken werden voorafgaandelijk onderworpen aan de bijzondere maatregelen van bekendmaking.

Doorgangen voor hulpwagens mogen worden voorzien voor zover de oppervlakte hiervan tot het strikte minimum wordt beperkt.

In de gearceerde gebieden met de vermelding “toegangsgebied in het park” op het bestemmingplan mag een doorgang voor hulpwagens en voetgangers worden ingericht, maar dan moet deze wel in het “openbaar parkgebied” worden geïntegreerd en moet de parkfunctie overheersen.

## **5.6 Doorgang voor zachte weggebruikers**

Het bestemmingsplan duidt een “doorgang voor zachte weggebruikers” aan de hand van een dubbele pijl aan. Op die plaats wordt een voetgangers- en fietsersweg aangelegd die de volgende eigenschappen vertoont:

- hij is op alle uren van de dag toegankelijk voor het publiek,
- hij is toegankelijk voor PBM,
- de vrij begaanbare en berijdbare breedte van de weg bedraagt minstens 1,80 meter,
- hij wordt regelmatig onderhouden.

Indien er verlichting moet worden aangebracht, dan wordt deze zodanig geplaatst dat de aanpalende woningen hier zo weinig mogelijk hinder van ondervinden (plaatsing en hoogte van de lichtelementen, soort licht dat gebruikt wordt alsook de intensiteit ervan...)

De exacte inplanting van de weg kan nog met maximaal 10 meter worden aangepast ten opzichte van het tracé dat op het bestemmingsplan staat uitgetekend en met een dubbele pijl wordt aangegeven.

In de “gebieden van patrimoniaal belang” worden de doorgangen voor zachte weggebruikers gemaakt zonder afbreuk te doen aan de patrimoniale belangen.

## 6. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN: INPLANTING EN VOLUME VAN DE BOUWWERKEN

Tenzij bijzondere regels van toepassing zijn, gelden de algemene regels.

De voorschriften 6.1 tot 6.4 zijn van toepassing onverminderd voorschrift 6.6 “Gebieden van architecturale coherentie”.

Voor het “gebied van patrimoniaal belang” wordt voorschrift 6.5 toegepast, gezien het beschermingsbesluit dat er betrekking op heeft.

### **6.1 Inplanting van bovengrondse bouwwerken**

#### Algemene regels

De bouwwerken in de gebieden die in hoofdzaak bestemd zijn voor bebouwing worden ingeplant binnen de grenzen van de gebieden die op het bestemmingsplan zijn aangeduid. Ze worden geplaatst op de rooilijn en, in voorkomend geval, op de verplichte bouwlijn aangeduid op het “bestemmingsplan”.

In alle andere gevallen mogen de bouwwerken binnen het gebied vrij worden ingeplant.

#### Bijzondere regels

In bepaalde gebieden zijn de hierna vernoemde bijzondere regels van toepassing:

- De bouwwerken die in de “woongebieden” worden ingeplant, zijn mandelige bouwwerken.
- In de gebieden die op het bestemmingplan met de letter “C” worden aangeduid (“gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienst”), worden de bouwwerken vrij geplaatst in naleving van de verplichte bouwlijn (indien nodig).

### **6.2 Inplanting van ondergrondse bouwwerken**

De bouwwerken worden ingeplant:

- Binnen de grenzen van de gebieden die in het bestemmingsplan zijn aangeduid als “gebieden die in hoofdzaak bestemd zijn voor bebouwing”
- In de “gebieden voor ingegraven bouwwerken” voor zover ze aan de volgende voorwaarde voldoen:
  - o de ingegraven bouwwerken zijn bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,60 meter over de volledige oppervlakte; deze oppervlakte is noch bovengronds, noch ingericht als terras of toegangsweg.
- In de “gebieden voor koeren en tuinen” voor zover ze aan de volgende voorwaarden voldoen:
  - o het “gebied voor koeren en tuinen” bestaat voor minstens 50% uit doorlaatbare oppervlakte,
  - o deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant,
  - o de ingegraven bouwwerken zijn bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,60 meter over de volledige oppervlakte; deze oppervlakte is noch bovengronds, noch ingericht als terras of toegangsweg. Het mag een prieeltje bevatten dat in het “gebied voor koeren en tuinen” is toegelaten.

## 6.3 Afmetingen van de bouwwerken

### 6.3.1 Aantal verdiepingen

In het aantal verdiepingen is de benedenverdieping inbegrepen.

De volledige verdieping onder het dak, de mansardeverdieping of de inspringende dakverdieping daarentegen zijn niet in het aantal verdiepingen inbegrepen.

Het maximaal aantal verdiepingen van de gebouwen wordt op het bestemmingsplan aangegeven.

### 6.3.2 Benedenverdieping

Bouwwerken die langs de openbare ruimte zijn geplaatst<sup>8</sup>

De afgewerkte benedenverdieping van een gebouw bevindt zich op minimum 0,00 meter en maximum 1 meter van de openbare weg. Dit toegestane verschil wordt gemeten aan de zijde van en in de as van de hoofdingang van het gebouw; het betreft de afstand tussen deze hoofdingang en het afgewerkte niveau van het voetpad op de rooilijn (grens tussen private en publieke eigendom).

Bouwwerk in een huizenblok

Indien het project een perceel omvat waarop zich een bestaand bouwwerk bevindt, dan is het niveau van de afgewerkte benedenverdieping gelijk aan dat van het bestaande bouwwerk.

In het geval van een nieuw bouwwerk, ligt het niveau van de benedenverdieping op maximum 0,40 meter van het natuurlijke niveau van het terrein, gemeten vanaf het middelste deel van het geprojecteerde bouwwerk.

### 6.3.3 Hoogte van de bouwwerken

De hoogte van de gevels wordt in het bestemmingsplan als volgt aangegeven:

- Ofwel wordt de maximale hoogte uitgedrukt in meter; in dit geval is er geen minimumhoogte,
- Ofwel wordt de hoogte uitgedrukt in een maximaal aantal verdiepingen (benedenverdieping inbegrepen), met of zonder extra inspringende verdieping:
  - o 5 betekent 5 verdiepingen met inbegrip van de benedenverdieping
  - o 5' betekent 5 verdiepingen met inbegrip van de benedenverdieping + inspringende verdieping
- Het aantal verdiepingen stemt overeen met de volgende toe te passen hoogtes (de minimumhoogtes zijn echter alleen van toepassing voor mandelige bouwwerken; ze gelden niet voor "gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienst"):

	Minimumhoogte	Maximumhoogte
1 verd.	3,00 m	5,75 m
2 verd.	6,00 m	9,00 m
3 verd.	9,00 m	12,25 m

<sup>8</sup> "Gebied van openbare weg", "openbaar parkgebied", ...



4 verd.	12,00 m	15,50 m
5 verd.	15,00 m	18,75 m
6 verd.	18,00 m	22,00 m

Deze hoogtes worden gemeten aan de zijde van en in de as van de hoofdingang van het gebouw; het betreft de afstand tussen deze hoofdingang en het afgewerkte niveau van het voetpad op de rooilijn (grens tussen private en publieke eigendom). Deze hoogtes omvatten de acroteriemuren en de eventuele borstweringen.

#### 6.3.4 Dak

##### Bouwwerken aan de straatkant

De daken zijn plat.

De eventuele inspringende verdieping is inbegrepen in het bij het dak behorend volume dat wordt bepaald door dakvlakken met een horizontale helling van 45° gemeten vanaf de hoogte van het hoogste punt van de gevel (acroteriemuur).

Enkel de schoorsteentoppen, de ventilatiekappen, de zonnepanelen en de dakantennes mogen de hierboven beschreven maximumhoogtes overschrijden.

Er moet een harmonieuze overgang worden gevormd tussen de aanpalende bouwwerken met een verschillende hoogte.

##### Bouwwerk in een huizenblok

De bouwwerken hebben een plat dak; glasdaken en dakramen zijn toegelaten. Enkel de schoorsteentoppen, de ventilatiekappen, de zonnepanelen en kleine volumes (technische lokalen, toegangen, trappen...) mogen het dakprofiel overschrijden. Platte, niet-toegankelijke daken van meer dan 50 m<sup>2</sup> worden als groendaken ingericht.

#### 6.3.5 Openingsgebieden

Het bestemmingsplan geeft "openingsgebieden" aan. In deze gebieden omvatten de gebouwen een opening van één enkel component ter hoogte van de gelijkvloerse en de eerste verdieping. Deze opening strekt zich uit over minstens 50% van het totale terrein dat het gebouw in beslag neemt, behalve voor het met E aangeduide gebied van het bestemmingsplan. Hier strekt de opening zich uit over 2/3 van het terrein dat het gebouw in beslag neemt. Deze openingen worden voorzien om voor een 'doorkijk' te zorgen tussen de openbare ruimte en, naargelang het geval, het "openbaar parkgebied" of het "gebied van visuele openheid".

#### 6.4 Overige

Dakramen<sup>9</sup> zijn toegelaten; in de voorgevel worden ze in de as van een gevelopening geplaatst.

Dakkapellen zijn toegelaten; per gevel mag de totale breedte van de dakkapellen niet meer dan 2/3 uitmaken van de volledige gevelbreedte. Het dakprofiel mag maximum 2,50 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen. De dakkapellen worden op meer dan

<sup>9</sup> Raam waarvan de glaspartij zich in het dakvlak bevindt, of zich in de nabijheid van of parallel loopt met het dakvlak (bijvoorbeeld Velux- of Rotoram...).

0,60 m van de mandelige as geplaatst. Ze worden geplaatst in de as van een gevelopening of in de as van de gevel.

Platte daken mogen terrassen hebben maar mogen geen inbreuk vormen op de regels die door het burgerlijk wetboek worden opgelegd.

## **6.5 Gebied van patrimoniaal belang**

Zonder dat er een restauratie of reconstructie in de originele staat wordt opgelegd, verwijzen het bouwvolume en de hoogte van de constructies naar die van de bestaande gasmeter. De inplantingsperimeter van de gasmeters vormt een verplichte bouwlijn voor de bovengrondse bouwwerken. De inplantingsperimeter van de verdwenen gasmeter, zoals weergegeven op het bestemmingsplan, wordt aangepast in functie van de eventuele ontdekkingen over zijn daadwerkelijke toenmalige inplanting.

Lokaal zijn er uitspringende delen ten opzichte van het volume van de gasmeters toegestaan op de gelijkvloerse verdieping<sup>10</sup>. Maar deze mogen geen afbreuk doen aan de algemene aanblik van de bouwvolumes.

Wat de overblijvende structuur van de gasmeter betreft:

- Deze metalen structuur wordt bewaard.
- Geen enkele constructie mag de aanblik van deze structuur van buitenaf hinderen.

De constructies die in het gebied worden opgetrokken, schatten de bestaande gasmeter naar waarde en dat zowel qua inplanting, bouwvolume en de esthetiek van de gevels als wat de inrichting van de directe omgeving en de eventuele ondergrondse bouwwerken betreft.

## **6.6 Gebied van architecturale coherentie**

In dit gebied:

- Zijn de daken plat, met de mogelijkheid van een inspringende verdieping,
- Is de bouwlijn verplicht voor de eerste twee verdiepingen (gelijkvloerse en eerste verdieping). De andere verdiepingen mogen inspringen.
- Onderscheiden de voorzieningen van de gelijkvloerse verdieping zich door hun hoogte: van 4 meter tot 7,50 meter met mezzanine.
- Voor wat de woongebouwen betreft, vormen de eerste twee verdiepingen een onderbouw waarvan de architecturale expressie vergelijkbaar is voor alle woongebouwen van het gebied.

## **6.7 Gebied van visuele openheid en vergroening**

Dit gebied preciseert de wijze van inrichting en bepaalde eigenschappen van de constructies in het gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, dat met D aangegeven staat op het bestemmingsplan. De bedoeling is om het binnenterrein van het huizenblok in dit gebied meer open te trekken en groener te maken, zodat het gebied zichtbaar wordt vanaf de openbare ruimte en er een groene continuïteit door het huizenblok verzekerd wordt.

---

<sup>10</sup> Bv. een gang die beide hoofdvolumes met elkaar verbindt.

Binnen dit gebied respecteert de inplanting van de gebouwen de volgende bepalingen:

- De niet-bebouwde ruimten omvatten minstens één hoogstammige boom per 250 m<sup>2</sup> (het aantal bomen wordt naar boven toe afgerond).
- Minstens 50% van het gebied bestaat uit volle grond en is beplant.
- De inplanting van de bouwwerken wordt gestructureerd door koeren en groene ruimten.
- De koeren en groene ruimten zijn niet buitensporig versnipperd en tussen deze ruimten is een visuele opening voorzien.

Verder is de hoofdtoegang tot de inrichting die is ingeplant in het met D gemarkeerde gebied aangeduid op het bestemmingsplan. Ook de secundaire toegang bevindt zich op de plek die op datzelfde plan is aangegeven. Deze toegangen laten ruimte voor een visuele opening vanaf de openbare ruimte naar de koeren en groene ruimten op het binnenterrein van het huizenblok.

## **7. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN: ESTHETISCH UITZICHT VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING, DIVERSEN**

### **7.1 Esthetisch uitzicht van de bouwwerken en hun naaste omgeving - Gevels**

Alle gevels<sup>11</sup>, ook de gevels die uitgeven op het binnengebied van het huizenblok, worden uitgevoerd in siermaterialen met een verzorgde afwerking. Reflecterende raampartijen zijn verboden.

Bouwwerken aan de straatkant worden uitgevoerd met een ondermuur in natuursteen die minstens 0,50 meter hoog is.

De elementen die in de gevel verwerkt zijn, meer bepaald de ramen, de deuren, de (rol)luiken, de daklijsten en de dakkapellen moeten op elkaar zijn afgestemd en een gelijkaardige tonaliteit en textuur vertonen.

Het raamwerk, alsook de lijsten van de deuren en de garagepoorten, moeten de lijn van de gevelopening waarin ze geplaatst zijn perfect volgen. Voorzetrolluiken zijn verboden.

Zonder afbreuk te doen aan het esthetisch uitzicht van de locatie:

- worden alle duurzame en recycleerbare<sup>12</sup> materialen eveneens toegelaten,
- krijgen materialen met een gunstige milieubalans de voorkeur (voor zover ze beschikbaar zijn).

Geen enkele gevel die uitkijkt op het “openbaar parkgebied”, mag een blinde gevel zijn.

Langs de straatkant zijn individuele garagepoorten<sup>13</sup> verboden, behalve bij eengezinswoningen.

### **7.2 Daken**

De daken bestaan uit:

- dakpannen in gebakken aarde,
- of natuurlijke of kunstmatige leisteen in donkergrijze textuur.

De kleur van de dakpannen stemt overeen met de overwegende kleurschakering van de omliggende daken.

Ook andere materialen kunnen worden toegelaten, meer bepaald in het geval van platte daken, voor zover ze geen afbreuk doen aan de voorschriften die worden opgelegd voor een groendak.

### **7.3 De mandelige bouwwerken in afwachting van afwerking**

De mandelige bouwwerken in afwachting van verdere afwerking krijgen een speciale behandeling om het esthetisch uitzicht ervan te verbeteren, ze minder in het oog te laten

---

<sup>11</sup> Dit omvat ook gevels met inspringende verdiepingen, puntgevels die boven een aanpalend gebouw uitsteken en technische verdiepingen; deze laatste mogen in minder luxueuze materialen worden uitgevoerd voor zover het esthetisch uitzicht ervan geen afbreuk doet aan de rest van de gevel.

<sup>12</sup> Duurzaam, recyclebaar: lage milieubalans.

<sup>13</sup> Individuele garagepoort: poort die toegang geeft tot een garage waarin maar één of twee auto's kunnen staan.

springen en het “voorlopige” karakter ervan af te zwakken (groenschilderij, muurschildering, fresco...).

#### **7.4 Diversen**

De dakgoten en regenpijpen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten in koper, zink of aluminium zijn uitgevoerd. De regenpijpen zijn voorzien van een uitloopbuis. Wanneer de bouwlijn samenvalt met de rooilijn, worden de regenpijpen geïntegreerd in de gevel; ze zijn aangesloten op het privaatieve rioleringsnet.

Elk gebouw bestaat voor het merendeel uit appartementen die over het hele gebouw doorlopen of die op minstens twee gevels uitgeven.

#### **7.5 Naaste omgeving**

##### **7.5.1 Omheiningen**

Rond en in de nabijheid van het “openbaar parkgebied”

Zie hoofdstuk 5.2.

Andere omheiningen

Voor alle andere omheiningen hoort men de regels van het Burgerlijk Wetboek, de verordeningen of de aanhoudende en erkende gebruiken na te leven.

##### **7.5.2 Overige aspecten**

Zie hoofdstuk 5.

#### **7.6 Gebied van architecturale coherentie**

In dit gebied:

- Geven de toegangen tot de woningen en voorzieningen uit op het park. Er wordt op toegezien dat er zoveel mogelijk ingangen op de gelijkvloerse verdieping worden voorzien. De gelijkvloerse appartementen hebben een ingang die rechtstreeks uitgaat op het park.
- De bouw van duplexappartementen op de gelijkvloerse verdieping wordt aangemoedigd om zo de coherentie en de dubbele hoogte van de onderbouw te versterken ... (venster over dubbele hoogte ...)

## 8. BIJLAGE: SOORTENLIJST

TYPE	BOTANISCHE BENAMING	NEDERLANDSE BENAMING
Haag	Carpinus betulus	Haagbeuk
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
	Fagus sylvatica	Gewone beuk
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera nitida	Chinese kamperfoelie
	Taxus baccata	Taxusboom

TYPE	NOM BOTANIQUE	NOM FRANCAIS
Haie	Carpinus betulus	Charme commun
	Crataegus monogyna	Aubépine à un style
	Fagus sylvatica	Hêtre commun
	Ligustrum vulgare	Troène
	Lonicera nitida	Chèvrefeuille
	Taxus baccata	If