

REGION BRUXELLES CAPITALE
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

HOOFDSTEDELIJK BRUSSELS GEWEST
GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK

PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT

BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG

” LEOPOLD II – C* ”

PROJET

ONTWERP

AUTEUR DE PROJET / ONTWERPER : Guido STEGEN
Rue Edmond de Grimberghestraat, 47 - 1080 BR.
Tel. 02/410.84.39 - Fax. 02/410.34.31

APPROBATION PROVISoire AU CONSEIL COMMUNAL
En seance du / In zitting van

Le Secr. com. /

VOORLOPIGE GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTERAAD
Le President / De Voorzitter

14. V. 1992

Maxia JANSSENS

Le President / De Voorzitter
Jean-Pierre STRUELENS

ENQUETE PUBLIQUE / OPENBAAR ONDERZOEK

Du / Van

Au / Tot

18. V. 1992

18. VI. 1992

APPROBATION DEFINITIVE AU CONSEIL COMMUNAL
En seance du / In zitting van

Le Secr. com. /

DEFINITIEVE GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTERAAD
Le President / De Voorzitter

14. I. 1993

Maxia JANSSENS

Le President / De Voorzitter
Jean-Pierre STRUELENS

ARRETE DE L'EXECUTIF / BESLUIT VAN DE EXECUTIEVE

Du / Van

Le President / De Voorzitter

11. II. 1993

PRESCRIPTIONS

VOORSCHRIFTEN

ECHELLE / SCHAAAL

N° DU DOCUMENT

NR VAN DOKUMENT

DATE / DATUM

08 05 92

0. **INHOUDSTAFEL**

1. **FUNKTIEPLAN (411-C*)**

- 1.0. Hoofdprincipes en interpretatiebasis
 - 1.0.1. Funktionele gegevens : De Functie/Kleurmatrix
 - 1.0.2. Dimensionele gegevens
- 1.1. Omschrijving van de functies
 - 1.1.0. Algemene opmerking m.b.t. functionele mutaties
 - 1.1.1. Functies in gebouwen: Omschrijving van de functies
 - 1.1.1. Functies in gebouwen: Voorwaarden van inplanting
 - 1.1.2. Functies in de open ruimte
 - 1.1.2.1. Openbaar Domein
 - 1.1.2.2. Verplichte achteruitbouwstroken
 - 1.1.2.3. Vrije achteruitbouwstroken
 - 1.1.2.4. Doorgangen voor aanbelanden
 - 1.1.2.5. Zone voor koeren en tuinen
 - 1.1.2.6. Gebouwen van hoogstens 3,20 m. hoog t.o.v. de omliggende tuinen
- 1.2. Omschrijving van de ruimtelijke binding van de functies
 - 1.2.1. Zone voor hoofdgebouwen
 - 1.2.2. Zone voor bijgebouwen
- 1.3. Legende van het plan 411-C*

2. **VOLUMEPLAN (421-C*)**

- 2.0. Hoofdprincipes en interpretatiebasis
- 2.1. Omvang van de gebouwen
 - 2.1.1. Hoofdgebouwen
 - 2.1.1.1. Inplanting
 - 2.1.1.2. Gabarit
 - 2.1.1.2.1. Dakvormen
 - 2.1.1.2.2. Gebouwen beperkt tot een vastgesteld volume
 - 2.1.1.2.3. Verplichte compositieaccenten
 - 2.1.1.3. Vrije achteruitbouwzones
 - 2.1.1.4. Terrassen, loggia's, insprongen, balkons, ...
 - 2.1.2. Bijgebouwen
- 2.2. Bescherming van het gebouwd patrimonium
 - 2.2.1. Klassering van de gebouwen
 - 2.2.1.1. Klasse 1
 - 2.2.1.2. Klasse 2
 - 2.2.1.3. Klasse 3
 - 2.2.2. Valorisatie t.o.v. de omgeving
 - 2.2.2.1. Gevels die deel uitmaken van een geheel
 - 2.2.2.2. Onderbrekingen van de homogeniteit van de gevelwand
 - 2.2.3. Maatregelen tegen het verval van het gebouwd patrimonium

2.3.	De open ruimte	
2.3.1.	Koeren en tuinen	
2.3.2.	Monumenten en standbeelden	
2.3.3.	Volumes van hoogstammige bomen	
2.3.4.	Zones met visuele continuïteit	
2.4.	Legende van het plan 421-C*	
3.	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN I.V.M. DE WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	
4.	VERKEERSPLAN EN PARKEERPROBLEMATIEK	
5.	STEDEBOUWKUNDIGE LASTEN	
5.1.	Principe	
5.2.	Mechanisme en garanties	
5.3.	Aard van het stadshernieuwingsproject	
5.4.	Ligging van het stadshernieuwingsproject	
5.5.	Omvang van de stedenbouwkundige lasten	
6.	AFWIJKINGEN	
6.1.	Art. 51 van de Stedenbouwwet	
6.2.	Art. 51 + bijkomende procedures	
6.2.1.	Bescherming van het patrimonium	
6.2.2.	Globale operaties	
7.	BESTAANDE TOESTAND	
7.1.	Rechtstoestand	
7.2.	Feitelijke toestand	
8.	LIJST VAN DE PLANNEN	
8.1.	Inleiding	
8.1.1.	Algemeen	
8.1.2.	Algemeen	
8.1.3.	Algemeen	
8.1.4.	Algemeen	
8.1.5.	Algemeen	
8.1.6.	Algemeen	
8.1.7.	Algemeen	
8.1.8.	Algemeen	
8.1.9.	Algemeen	
8.1.10.	Algemeen	
8.1.11.	Algemeen	
8.1.12.	Algemeen	
8.1.13.	Algemeen	
8.1.14.	Algemeen	
8.1.15.	Algemeen	
8.1.16.	Algemeen	
8.1.17.	Algemeen	
8.1.18.	Algemeen	
8.1.19.	Algemeen	
8.1.20.	Algemeen	
8.1.21.	Algemeen	
8.1.22.	Algemeen	
8.1.23.	Algemeen	
8.1.24.	Algemeen	
8.1.25.	Algemeen	
8.1.26.	Algemeen	
8.1.27.	Algemeen	
8.1.28.	Algemeen	
8.1.29.	Algemeen	
8.1.30.	Algemeen	
8.1.31.	Algemeen	
8.1.32.	Algemeen	
8.1.33.	Algemeen	
8.1.34.	Algemeen	
8.1.35.	Algemeen	
8.1.36.	Algemeen	
8.1.37.	Algemeen	
8.1.38.	Algemeen	
8.1.39.	Algemeen	
8.1.40.	Algemeen	
8.1.41.	Algemeen	
8.1.42.	Algemeen	
8.1.43.	Algemeen	
8.1.44.	Algemeen	
8.1.45.	Algemeen	
8.1.46.	Algemeen	
8.1.47.	Algemeen	
8.1.48.	Algemeen	
8.1.49.	Algemeen	
8.1.50.	Algemeen	
8.1.51.	Algemeen	
8.1.52.	Algemeen	
8.1.53.	Algemeen	
8.1.54.	Algemeen	
8.1.55.	Algemeen	
8.1.56.	Algemeen	
8.1.57.	Algemeen	
8.1.58.	Algemeen	
8.1.59.	Algemeen	
8.1.60.	Algemeen	
8.1.61.	Algemeen	
8.1.62.	Algemeen	
8.1.63.	Algemeen	
8.1.64.	Algemeen	
8.1.65.	Algemeen	
8.1.66.	Algemeen	
8.1.67.	Algemeen	
8.1.68.	Algemeen	
8.1.69.	Algemeen	
8.1.70.	Algemeen	
8.1.71.	Algemeen	
8.1.72.	Algemeen	
8.1.73.	Algemeen	
8.1.74.	Algemeen	
8.1.75.	Algemeen	
8.1.76.	Algemeen	
8.1.77.	Algemeen	
8.1.78.	Algemeen	
8.1.79.	Algemeen	
8.1.80.	Algemeen	
8.1.81.	Algemeen	
8.1.82.	Algemeen	
8.1.83.	Algemeen	
8.1.84.	Algemeen	
8.1.85.	Algemeen	
8.1.86.	Algemeen	
8.1.87.	Algemeen	
8.1.88.	Algemeen	
8.1.89.	Algemeen	
8.1.90.	Algemeen	
8.1.91.	Algemeen	
8.1.92.	Algemeen	
8.1.93.	Algemeen	
8.1.94.	Algemeen	
8.1.95.	Algemeen	
8.1.96.	Algemeen	
8.1.97.	Algemeen	
8.1.98.	Algemeen	
8.1.99.	Algemeen	
8.1.100.	Algemeen	

1. HET FUNKTIEPLAN nr 411-C*

1.0. DE HOOFDPRINCIPES EN INTERPRETATIEBASIS

1.0.1. Funktionele gegevens : De Funktie/Kleurmatrix

De Funktie/Kleurmatrix geeft aan in welke mate en onder welke voorwaarden een welbepaalde funktie in een kleurzone toegelaten is. Om een juiste interpretatie mogelijk te maken in geval van bouwaanvragen die niet precies in één van de vermelde funkties passen wordt hierna, in grote lijnen, de algemene funktionele beperking van elke kleur weergegeven.

rood : wonen

oranje : activiteiten noodzakelijk en niet storend voor het goed functioneren van de lokale centra

roze : activiteiten die niet noodzakelijk en soms storend zijn voor het goed functioneren van de lokale centra. Het storend karakter moet gereduceerd worden door een hoge mate van "fragilisering". De menging met de woonfunctie is te verantwoorden:

- vanuit de socio-economische realiteit van een stadsgewest dat, voor een goed functioneren, een menging van funkties nodig heeft (K.M.O.'s, tewerkstelling, ...)
- indien beschermd patrimonium in het gedrang komt bij verplichte woonfunctie
- indien de ligging ervan weinig negatief inpakt heeft op de woonkwaliteit van het binnenblok
- indien de ligging niet geschikt is voor een kwalitatieve woonsituatie

paars : alle funkties die omwille van hun omvang en/of hun schadelijkheid niet samengaan met de woonfunctie. Dus hoofdzakelijk de grotere stedelijke produktieondernemingen

donkerblauw : idem paars maar via stedenbouwkundige lasten zijn grotere hoeveelheden burelen toegelaten

lichtblauw : beschermde zones voor openbaar nut

1.0.2. Dimensionele gegevens

Het plan bepaalt ook de ruimtelijke omvang (in horizontale en vertikale zin) van elk van deze kleuren (en dus funkties) :

- volgens de verdiepingen
- volgens hoofdgebouwen, bijgebouwen, tuinzones, enz.

1.1. OMSCHRIJVING VAN DE FUNKTIE

Hierna worden de verschillende funkties van de legende afzonderlijk en uitvoeriger besproken

1.1.0. Algemene opmerking m.b.t. funktionele mutaties

Funktionele mutaties zijn wijzigingen in gebruik van zowel gebouwen als gronden volgens de definitie van de funkties vermeld onder art. 1.1.

Funktionele mutatie wordt gelijkgesteld met bouwen en verbouwen en zijn zodoende aan vergunning onderworpen.

Wordt gelijkgesteld met een funktionele mutatie :

- het samenvoegen van kleine eenheden tot een grotere operationele eenheid
- het verplaatsen van de funkties in hetzelfde gebouw

1.1.1 Funkties in gebouwen: Definitie van de funkties

1.1.1.1. Wonen : Alle residentieel gebruik behalve de woonvormen die onder één van de andere bestemmingen expliciet staan vermeld (eengezinswoningen, appartementen, flats, bejaardenflats, apparthotels tot 20 kamers zonder externe funkties).

1.1.1.2. Vrije beroepen : De lokalen dienstig voor het uitoefenen van een vrij beroep : architecten, advocaten, boekhouders, tandartsen, landmeters, gerechtsdeurwaarders, kinesitherapeuten, notarissen, apothekers, bedrijfsrevisoren, e.d.

1.1.1.3. Diensten : Bankagentschappen, immobiliënkantoren, gokkantoren, verzekeringskantoren, reisagentschappen, e.d.

1.1.1.4. Detailhandel : Alle commerciële handelingen met de eindverbruiker

1.1.1.5. Horeca : Café's, restaurants, nachtclubs, enz.

1.1.1.6. Gemeenschappelijke woonvormen : Hotels, apparthotels, bejaardentehuizen, studentenhomes, pensions, ...

1.1.1.7. Collectieve nutsvoorzieningen : Scholen, ziekenhuizen, culturele centra, gemeentehuizen, politiecommissariaten, opvangcentra, gebouwen voor erediensten, sport-, medische en sociale infrastructuur, enz.

1.1.1.8. Discotheken, spektakelzalen, bioskopen. Worden met discotheken gelijkgesteld : de horecazaken die dezelfde geluidsoverlast veroorzaken. Worden niet als spektakelzaal aanzien : de polyvalente zaaltjes die behoren bij sociaal-culturele buurtcentra.

- 1.1.1.9. Groothandel : Alle commerciële handelingen met andere dan de eindverbruiker en bijhorende burelen tot 1/3 van de totale oppervlakte
- 1.1.1.10. Ondernemingen : Producerende en verwerkende nijverheid, werkplaatsen, enz.
- 1.1.1.11. Burelen : Gebouwen bestemd voor administratieve taken

Funkties in gebouwen: Voorwaarden van inplanting :

In de tabel van de legende van het plan staan letters vermeld die verwijzen onder welke voorwaarden de functie in de desbetreffende kleurzone is toegelaten. Deze voorwaarden worden hierna uitvoeriger besproken :

- (a) De lokalen dienstig voor de uitoefening van een vrij beroep mogen tesamen slechts 100 m² bedragen en max. 50 % van de totale oppervlakte beslaan. De beoefenaar van het vrije beroep moet tevens gedomicilieerd zijn op hetzelfde adres.
- (b) De aangegeven activiteiten mogen slechts 300 m² in beslag nemen en moeten beperkt worden tot 30 m² per strekkende meter gevellijn. (3)
Voor minder dan 150 m² bruto vloeroppervlakte moet niet voldaan worden aan deze Ministeriële circulaire m.b.t. parkeren (17/6/70).
- (c) Alleen bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving zijn toegelaten. De hinderlijkheid wordt bepaald op basis van :
- Geluidshinder: specifieke geluidshinder max 3 dB boven het normale achtergrondgeluid in de aangrenzende woningen en beperkt tussen 7h30 en 20 h.
 - Reukhinder: de luchtverversing van de lokalen moet gebeuren via filters of schouwen tot boven het dak indien hinderlijke reuken kunnen voorkomen.
 - Stofhinder: activiteiten die stof en rondvliegend vuil veroorzaken moeten in een gesloten ruimte plaatsvinden.

Deze beperkingen doen geen afbreuk aan de beperkingen van de milieuwetgeving en de voorwaarden vermeld in de exploitatievergunningen.

- (d) De woningen in hetzelfde gebouw moeten een afzonderlijke ingang hebben. De woningen moeten eveneens over afzonderlijke parkeerplaatsen beschikken met volledig gescheiden toegang vanaf het openbaar domein. Geen enkele verbinding mag er bestaan tussen de woongelegenheden en de andere functies tenzij via het openbaar domein.
- (e) Maximum bruto oppervlakte van 1.500 m² per eenheid. (1) Onder de 150 m² is de Ministeriële circulaire m.b.t. parkeergelegenheden niet van toepassing - zie ook (d).
Hoogstens 1/3 van deze oppervlakte mag voorbehouden zijn aan administratieve taken.
- (f) Vermeerdering van de maximale toelaatbare oppervlakten is mogelijk via de stedenbouwkundige lasten (zie art. 5).
De vermeerderingen die kunnen toegestaan worden zijn beperkt en afhankelijk van de kleurzone:
- a) roze : tot maximum 500 m² per eenheid (1)
Samenvoeging van bedrijven van max. 500 m² tot een administratief businesspark (4) is toegelaten tot een totaal van 1500 m².
 - b) paars : maximum 500 m² per eenheid (1)
 - c) blauw : geen beperking op de omvang van de burelen.
De configuratie van de burelen moet dan in elk geval aan de volgende voorwaarden voldoen :
 - indien andere functies dan burelen in hetzelfde gebouw verenigd zijn dan moeten die beschikken over ingangen en parkeerplaatsen die afzonderlijk vanuit het openbaar domein bereikbaar zijn. Geen enkele interne verbinding is toegelaten.
 - de externe functies van de kantoren (cafeteria, conferentiezalen, shops, ...) moeten op het gelijkvloers gesitueerd zijn, zoniet zullen er vreemde functies moeten voorzien worden die onder de roze kleur toegelaten zijn. Deze "animatiefuncties" moeten zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.
 - de totale brutokantooroppervlakte mag niet meer dan 25 m² per werknemer omvatten.
- (g) Alleen de woningen die nodig zijn voor het normaal functioneren van de nutsvoorzieningen zijn toegelaten.
- (i) In deze zone zijn de beperkingen voor kantoren:
- max. bruto oppervlakte per eenheid (1) bedraagt 300 m². (3)
 - max. bruto oppervlakte (3) bedraagt 500 m² indien de burelen deel uit maken van een onderneming en ten hoogste 1/3 van de totale oppervlakte ervan beslaan.
 - samenvoeging tot administratieve businessparks is verboden.
 - ministeries en andere administraties zonder economisch belang (B.N.P.) zijn niet toegelaten.

- (j) In deze zone zijn de beperkingen voor kantoren:
- max. bruto oppervlakte: 1.500 m² per eenheid (1).
- samenvoeging tot administratieve businessparks is onbeperkt toegelaten voor 1.500 m² per eenheid.
- (k) Gemeenschappelijke woonvormen zijn alleen toegelaten indien een openbaar bestuur of een instelling van openbaar nut de bouwheer is.
- (l) In deze zones zijn alleen kantoren voor lokale administraties toegelaten.
- (m) De omvang is afhankelijk van de aard van de gemeenschappelijke woonvorm.
- Pensions, studentenkamers, appartohotels :
* indien geen externe funkties (2) aanwezig zijn is de oppervlakte niet beperkt.
* indien de externe funkties minder omvatten dan 20% van de oppervlakte : maximum 50 kamers.

- Bejaardentehuizen : toegelaten.

- Hotels :
* indien de externe funkties minder omvatten dan 20% : maximum 50 kamers
* indien de externe funkties meer dan 20% bedragen: max. 2.500 m² bovengrondse bruto oppervlakte (parkings niet inbegrepen).

De oppervlaktes van de externe funkties (2) zijn in elk geval beperkt tot 50% van de totale oppervlakte (parkings niet inbegrepen).
- (p) Minstens 1 parkeerplaats per 100 m² bruto oppervlakte moet gereserveerd zijn voor hoog intermitterend gebruik (bezoekers) (hoge turn-over).

Indien deze parkeerplaatsen in hetzelfde gebouw gerealiseerd worden, moeten zij in zo kort mogelijke verbinding staan met het openbaar domein en mogen niet bezet worden door interne gebruikers van het kantoorgebouw. De aanvrager kan de bouw en de exploitatierechten van deze parkings eveneens overlaten aan een gemengde maatschappij door middel van een gemengd kontrakt zoals voorzien voor de stedenbouwkundige lasten.

Buiten deze parkeerplaatsen is het aantal beperkt tot 1 per 100 m² bruto oppervlakte. De nieuwe toekomstige reglementeringen m.b.t. parkeergelegenheid zullen van toepassing zijn in dit B.P.A.

(1) eenheden :

Als eenheid wordt aanzien : een bedrijfseenheid die volledig autonoom kan functioneren d.w.z.

- niet afhankelijk van de globale sluiting van het gebouw

- aparte infrastructuur zoals sanitair, onthaal, parkeerplaatsen, vergaderzalen, eetakkomodaties, e.d.

De ondernemingen die gevestigd zijn in business parks worden als eenheden aanzien.

(2) externe functies zijn ruimten die ook toegankelijk zijn voor personen die niet ter plaatse logeren zoals: restaurant, café, vergaderzalen, spektakelzalen, shops, supplementaire parkeerplaatsen, enz. De minimaal verplichte parkeergelegenheid wordt niet als externe functie aanzien.

(3) in deze oppervlakten zijn niet inbegrepen: de minimale parkeergelegenheden zoals voorzien in de Ministeriele circulaire van 17/6/1970 en de toekomstige reglementeringen.

(4) een businesspark is een groepering in één enkel gebouw of complex van verschillende bedrijven:
- die een gezamenlijke toegang hebben tot het openbaar domein.
- die slechts een beperkte infrastructuur gemeenschappelijk mogen hebben (lift, sanitair)
- die volledig onafhankelijk exploiteerbaar zijn.

1.1.2 **Functies van de open ruimte**

1.1.2.1. Het Openbaar Domein

De functionele verdelingen van het openbaar domein volgens gebruik, zullen onderwerp zijn van aparte studies en plannen die volgens de wettelijke bepalingen aan een openbaar onderzoek onderworpen worden.

1.1.2.2. De verplichte achteruitbouwstrook is de zone tussen de rooilijn en de bouwlijn. Indien de achteruitbouwstrook feitelijk als openbaar domein wordt gebruikt zijn de voorschriften m.b.t. inhammen en nissen (zie nr. 2.1.1.4) van toepassing.

In deze zones mogen alleen worden aangebracht :

- 1) afscheidingen tussen het openbaar domein en de achteruitbouwstrook:
 - muren tot 100 cm hoog in materialen die in harmonie zijn met de gevelmaterialen
 - hekken tot 2,5 m hoog;
- 2) groenaanplantingen die de openbare weg niet storen;
- 3) verhardingen voor toegang tot de achtergelegen gebouwen;
- 4) parkeergelegenheden.

1.1.2.3 Vrije achteruitbouwstroken

Zie ook art. 2.1.1.3.

In deze achteruitbouwzones zijn dezelfde voorschriften van tel als voor de verplichte gewone achteruitbouwzones. (zie ook nr.1.1.2.2.).

De functie die is toegelaten in de gebouwen van deze zones wordt bepaald door de kleur die afgewisseld wordt met geel.

1.1.2.4. De doorgangen voor aanbelanden

Deze zones mogen niet opgevat worden als publieke doorgangen maar wel als gemeenschappelijke ruimten met statuut van medeëigendom.

Deze doorgangen moeten van het openbaar domein kunnen afgesloten worden met een hek of een poort en moeten van het privé-eigendom afgescheiden worden.

1.1.2.5 Zone voor koeren en tuinen

Deze zones zijn bestemd voor private koeren en tuinen.

Voor deze zones zijn volgende voorschriften geldig :

1. voor de oppervlakte na aftrek van de konstrukties vermeld onder 1.1.2.6. en groter dan 0,25 are moet minstens 75% met groen aangeplant worden. De verhardingen in deze zones van verplichte groenaanleg moeten waterdoorlatend zijn (vb. dolomiet)
2. vanaf 30 m achter de bouwlijn moet minstens 1 hoogstammige boom worden geplant per beginnende are.
Tevens moet rekening worden gehouden met de verplichte boomvolumes die vermeld staan op het volumeplan (plan nr 421-C*)
3. de volgende activiteiten die storend kunnen zijn voor het privé-karakter van de aangrenzende privé-tuinen zijn slechts toegelaten na openbaar onderzoek met aanschrijven van alle huurders én eigenaars in een straal van 50 m. :
 - niet overdekte doorgangen naar achtergelegen bedrijven;
 - openluchtterrassen voor horeca;
 - niet overdekte parkeerplaatsen en/of doorgangen naar parkeerplaatsen;
 - niet overdekte bedrijfsruimten;
 - voor publiek toegankelijke groenruimten;
 - stockeren van materialen tenzij voor een tijdelijke bouwwerf.

Al deze activiteiten kunnen slechts voor een beperkte periode vergund worden.

1.1.2.6 Gebouwen van hoogsten 3,20 m. hoogte t.o.v. de naburige tuinen of gronden

De functie die toegelaten is in deze gebouwtjes wordt bepaald door de kleur die afgewisseld met groen wordt gebruikt. (1)

Bij gebrek aan deze konstrukties zijn de voorschriften van art. 1.1.2.5. (zone voor koeren en tuinen) van toepassing.

(1) bv.: Rood met groen gearceerd mag uitsluitend dienen voor privaat residentieel gebruik :

- tuinbergingen
 - autostallingen
 - bijgebouwen
 - enz.
-

1.2. **OMSCHRIJVING VAN DE RUIMTELIJKE BINDING VAN DE FUNKTIES.**

1.2.1 **Zone voor hoofdgebouwen**

Langs de bouwlijn wordt aangeduid welke functies respektievelijk zijn toegelaten :

- op het gelijkvloers (1)
- op de 1ste verdieping (2)
- op de 2de verdieping en volgende (3).

1.2.2 **Zone voor bijgebouwen (4)**

De bijgebouwen sluiten aan de hoofdgebouwen aan en beslaan max. 2 bovengrondse bouwlagen.

De hoogte van deze bouwlagen wordt geregeld door het volumeplan (421-C*).

Het functieplan (411-C*) geeft aan welke functies respektievelijk zijn toegelaten :

- op het gelijkvloers (1)
- op de 1ste verdieping (2)
- en onder welke vorm (bouwlaag of terras) (5).

Via de koppeling van ruimte en functie wordt de omvang van de bijgebouwen afhankelijk gemaakt van de functie in het bijgebouw zelf en ook in de aanliggende bouwlaag van het hoofdgebouw (6).

Terrassen moeten steeds van platte daken gescheiden worden door niet verplaatsbare hindernissen (gewicht of bevestiging).

(1) Als gelijkvloers worden aanzien :

a) in bestaande gebouwen :

* de bouwlaag langs de bouwlijn waarvan de vloerпас :

- hoger is dan 50 cm onder het voetpad

- lager is dan 1,80 m. boven het voetpad

* alle bouwlagen in de bijgebouwen die als tussenverdieping fungeren t.o.v. het gelijkvloers en de eerste verdieping voorzover de vloerпас niet hoger is dan 4 m. boven het voetpad.

b) in nieuwbouw en gebouwen van na 1945 :

* de bouwlaag langs de bouwlijn waarvan de vloerпас :

- hoger is dan 30 cm onder het voetpad

- lager is dan 1 m. boven het voetpad

* alle bouwlagen in de bijgebouwen waarvan de vloerпас hoogstens 1 m. hoger is dan het gelijkvloers van het hoofdgebouw.

(2) Als 1ste verdieping wordt aanzien :

De 1ste bouwlaag boven het gelijkvloers langs de bouwlijn. De bouwlagen die zich op de tussenverdiepingen bevinden worden niet aanzien als 1ste verdieping tenzij de vloerпас ervan minder dan 50 cm hoger is dan de vloerпас van de 1ste verdieping.

(3) Als 2de verdieping en volgende wordt aanzien :

De bouwlagen boven de 1ste verdieping.

(4) De omschrijving van wat als gelijkvloers of 1ste verdieping wordt aanzien in de zone voor

hoofdgebouwen geldt eveneens voor de bijgebouwen : de hoogte van deze bouwlagen wordt geregeld door het volumeplan.

(5) Terrassen worden aanzien als een vorm van gereduceerde bouwlaag en met een apart symbool aangeduid. (T)

Op plaatsen voor bouwlagen worden eveneens terrassen toegelaten maar niet omgekeerd.

(6) a) Gelijkvloerse bijgebouwen :

Indien de kleur van het bijgebouw niet overeenstemt met de kleur van het gelijkvloers van het hoofdgebouw, betekent dit dat deze bouwlaag alleen wordt toegelaten indien in de overeenstemmende bouwlaag van het hoofdgebouw de functie vermeld in het bijgebouw aanwezig is.

b) Gelijkvloerse terrassen :

Indien de kleur van het terras niet overeenstemt met de kleur van het gelijkvloers van het hoofdgebouw betekent dit dat terrassen alleen toegankelijk mogen zijn indien in de overeenstemmende bouwlaag van het hoofdgebouw de functie vermeld voor het terras aanwezig is.

c) Bijgebouwen - 1ste verdieping :

Indien de kleur van het bijgebouw niet overeenstemt met de kleur van de verdieping van het hoofdgebouw : idem a)

d) Terrassen - 1ste verdieping :

Indien de kleur van het terras niet overeenstemt met de kleur van de verdieping van het hoofdgebouw : idem b).

1. DONNEES DES FONCTIONS

FUNKTIONELE GEGEVENS

1.1 AFFECTATION DES BATIMENTS

- 1.1.1 habitation
- 1.1.2 profession libérale
- 1.1.3 services
- 1.1.4 commerce de détail
- 1.1.5 horeca
- 1.1.6 résidentiel commun
- 1.1.7 équipement collectif
- 1.1.8 discothèques, spectacles, cinema
- 1.1.9 commerce en gros
- 1.1.10 entreprises
- 1.1.11 administrations, bureaux



●	●	(d)	(g)	(d)	(d)
(a)	(b)	●		●	●
	(b)	(e)		●	●
	(b)	(e)		●	●
	(b)	(e)		●	●
		(m)	(k)	●	●
	(b)	(e)	●	●	●
			●	●	●
		(e)		●	●
	(b,c)	(e,h)		●	●
		(b,f)	(l)	(f,i,p)	(f,j,p)

BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN

- wonen
- vrije beroepen
- diensten
- detaillhandel
- horeca
- gemeenschappelijke woonvormen
- collectieve nutsvoorzienigen
- discoteken, spektakelzalen, bioscopen
- groothandel
- ondernemingen
- administraties en burelen

(a) Max. 100 m² et intégré dand la résidence de la personne - Max. 100 m² en geïntegreerd in de verblijfplaats

(b) Max. 300 m² par unité et 30 m² par mcr. de façade - Max. 300 m² per eenheid en 30 m² per strm. gevel

En-dessous des 150 m², la circulaire ministérielle pour les parkings n'est pas d'application

Bij minder dan 150 m² is de ministeriele circulaire m.b.t. parkeerplaatsen niet van toepassing

(c) Uniquement des entreprises non gênantes - Uitsluitend niet hinderlijke bedrijven

(d) Les habitations dans le bâtiment avec entrée et parkings séparés

De woningen in het gebouw met afzonderlijke ingang en parkings.

(e) Max. surface brute: 1500 m², hors parkings - Max. bruto oppervlakte: 1500 m², parkings niet inbegrepen

(f) Plus grandes surfaces via Compensations - Grotere oppervlakten via Compensatie.

(g) Uniquement des logements nécessaires au fonctionnement - Alleen indien nodig voor de uitbating

(i) Max. 300 m² par unité ou 500 m² si complémentaire à une entreprise. Ministères non admis.

Max 300 m² per eenheid of 500 m² indien complementair aan een onderneming. Ministeries niet toegelaten.

(j) Max. surface 1500 m² / Ministères sous conditions - Max. opp. 1500 m² / Ministeries onder voorwaarden

(k) Uniquement si le demandeur est un pouvoir public - Alleen wanneer de aanvrager een openbare instantie is.

(l) Uniquement pour des administrations locales - Alleen voor lokale besturen.

(m) Suivant importance et type, voir prescriptions - Volgens omvang en type, zie voorschriften

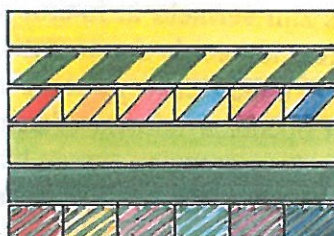
(p) Au moins un emplacement de parking à haute intermittence par 100 m²

Minstens één parkeerplaats voor hoog intermitterend gebruik per 100 m²

1.2 AFFECTATIONS/ESPACES OUVERTS

BESTEMMINGEN V.D. OPENRUIMTEN

- 1.2.1 domaine public
- 1.2.2 zone de recul
- 1.2.3 zones de recul libres
- 1.2.4 passage pour riverains
- 1.2.5 zone pour cours et jardins
- 1.2.6. Constructions limitées à 3.20m. audessus des jardins



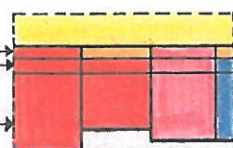
- openbaar domein
- achteruitbouwstrook
- vrije achteruitbouwstrook
- doorgang voor aanbelanden
- zone voor koeren en tuinen
- Konstructies tot 3.20 m. boven de aangrenzende tuinen

2. DONNEES SPATIALES

RUIMTELIJKE GEGEVENS

2.1 BATIMENTS PRINCIPAUX

- 2.1.1 affectation du rez
- 2.1.2 affectation du premier étage
- 2.1.3 affectation des autres étages



HOOFDGEBOUWEN

- bestemming van het gelijkvloers
- bestemming van de eerste verdieping
- bestemming v.d. andere verdiepingen

2.2 BATIMENTS ANNEXES

- 2.2.1 annexes - rez-
- 2.2.2 annexes - terrasse au rez
- 2.2.3 annexes - premier étage
- 2.2.4 annexes - terrasse au premier étage



BIJGEBOUWEN

- bijgebouwen - gelijkvloers
- bijgebouwen - terras gelijkvloers
- bijgebouwen - eerste verdieping
- bijgebouwen - terras eerste verdieping

2. HET VOLUMEPLAN nr. 421-C*

2.0. DE HOOFDPRINCIPES EN INTERPRETATIEBASIS.

Dit plan omvat de voorschriften m.b.t. de formele kenmerken van de gebouwen en de open ruimte. Het bepaalt zowel de omvang van de gebouwen als hun uitzicht.

2.0.1. Omvang der gebouwen

De voorschriften bepalen in het algemeen de maximale gebouwde volumes. Voor de hoofdgebouwen bepalen ze eveneens de minimale volumes.

2.0.2. Elementen in de open ruimten

Het plan localiseert de toegelaten of verplichte hindernissen in de private en publieke open ruimte. De inrichtingen van het openbaar domein zal het onderwerp uitmaken van aparte studies en plannen die, volgens de wettelijke bepalingen, aan een openbaar onderzoek moeten onderworpen worden.

2.0.3 Uitzicht van de gebouwen

De gebouwen worden beschermd volgens 3 klassen.

2.1. OMVANG DER GEBOUWEN

2.1.1. Hoofdgebouwen

2.1.1.1. Inplanting

Het volumeplan is getekend op een onderlegger van de bestaande toestand. Maten en zones zijn vermeld in functie van deze bestaande toestand.

Voor de interpretatie van de zones (max. begrenzing of verplichte begrenzing) moet onderscheid gemaakt worden tussen gebouwen die grenzen aan het openbaar domein of achteruitbouwzones en andere :

- de bouwlijn is de begrenzing tussen het gebouw en het openbaar domein of de verplichte achteruitbouwzone; deze bouwlijn is vastgesteld door het plan.

- de andere begrenzingen zijn maxima.

2.1.1.2 Gabarit

De hoogtes langs de bouwlijnen zijn nominale hoogtes met de volgende toleranties: 1) hoogstens 0,5 m. hoger en 1 m. lager

2) Voor gebouwen in klasse 1 en 2 mag de gevelhoogte ongewijzigd blijven voorzover de verschillen niet meer zijn dan 3m. in min en 1.5m. in meer. Zoniet, moet een mansarddak de

aansluiting maken met het bouwvolume van de naburige gebouwen.

De andere hoogtes zijn strikte maxima.

De opgegeven hoogtes gelden vanaf het voorliggend voetpad.

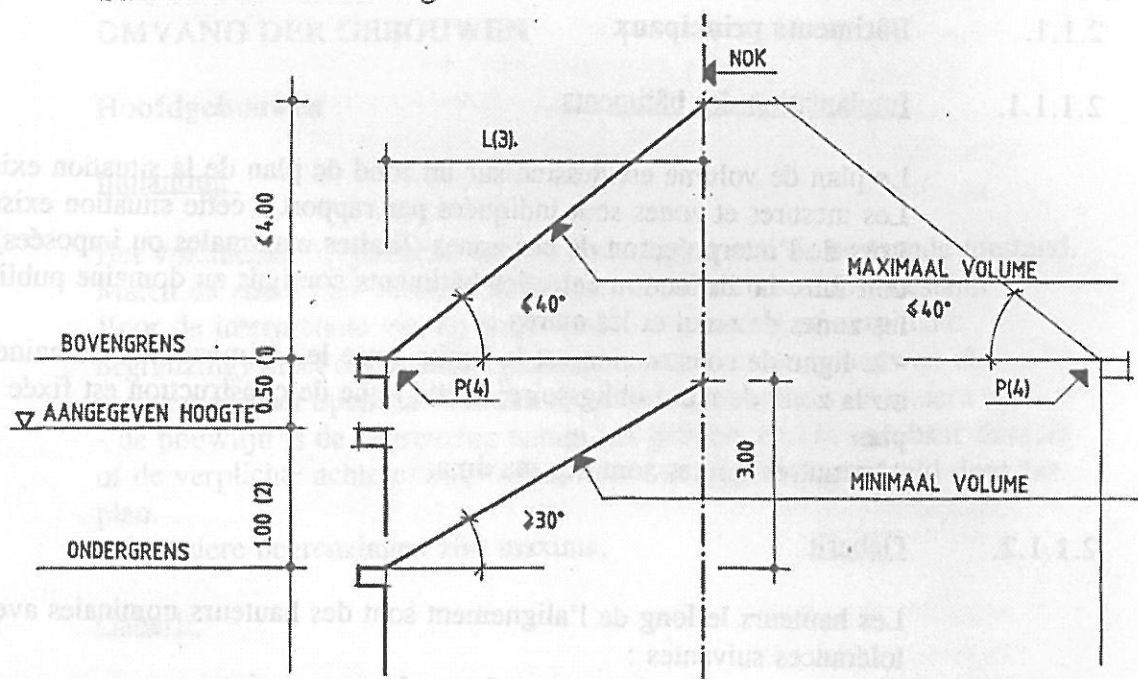
De volumes worden omschreven volgens 5 verschillende types.

2.1.1.2.1 Dakvormen :

a) Hellende daken :

- de aangegeven hoogte is de hoogte bovenkant kroonlijst aan de snijding tussen het gevelvlak en het dakvlak.
- mansarddaken moeten gerealiseerd worden binnen de volumes omschreven door het hellend dak
- lucarnes zijn toegelaten op 2/3 van de breedte en op min. 1 m. van de perceelgrenzen
- de nok bevindt zich in de helft van de bouwdiepte van het hoofdgebouw op minstens 5 m. en max. 6 m. van de bouwlijn en op max. 4 m. boven de hoogst toegelaten kroonlijsthoogte
- bij grote bouwdiepten zijn gedeeltelijke platte daken toegelaten vanaf 3 m. boven de kroonlijst
- de dakhellingen zijn tussen 30° en 75° met een max. van 40° vanaf het hoogst toegelaten gevelpunt

Schematische voorstelling



(1) 1,5 m voor klasse 1 en 2

(2) 3.00 m voor klasse 1 en 2

(3) minimum : 5 m of helft van de diepte van het hoofdgebouw
maximum : 6 m

(4) de punten P mogen zich niet buiten het gevelvlak bevinden

2.1.1.2.1. b) Platte daken :

- de aangegeven hoogtes hebben betrekking op de bovenzijde van de muren die de daken omringen
- liftkooien, aera's, koepels zijn toegelaten binnen een volume hoger dan de dakranden en dat omschreven wordt door hellende vlakken die 10% helling hebben en beginnen vanaf het hoogste toegelaten punt van de omringende muren
- alle dakvormen met hellingen lager dan 10% worden aanzien als platte daken.

2.1.1.2.1. c) Gediversifieerde daken :

- De opgegeven hoogte geldt als een nominale hoogte met de volgende toleranties: 4 meter in min, slechts bepaalde delen tot 2m. in meer (1)
- de hoogte van de aansluiting tegen de aangrenzende panden moet weliswaar aan de beperkingen van de algemeen toegelaten toleranties voldoen (2.1.1.2.)
- alle dak- en volumeverspringingen moeten uitgevoerd worden in materialen die in overeenstemming zijn met die van de straatgevels of van het hoofddak.

2.1.1.2.2. Gebouwen beperkt tot een vastgesteld volume :

- Een gebouwd volume is niet toegelaten buiten dit volume tenzij voor verplichte compositieaccenten zoals bepaald onder 2.1.1.2.3.
- alle oppervlakten die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten bekleed zijn met materialen die in overeenstemming zijn met die van de straatgevels of van het hoofddak
- de algemene tolerantie voor de gabaritten zijn geldig (2.1.1.2.)

2.1.1.2.3. Verplichte compositieaccenten :

De verplichte compositieaccenten moeten duidelijk zichtbaar zijn in de kompositie van het gebouw of de groep van gebouwen.
Ter plaatse van deze compositieaccenten zijn volumeafwijkingen toegelaten zowel in horizontale als in verticale zin.
Uitbreidingen op het gelijkvloers in het openbaar domein zijn echter niet toegelaten.
Gebouwen waarin compositieaccenten voorkomen dienen onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie.

2.1.1.3. Vrije achteruitbouwzones :

De aanvrager moet instaan voor de verfraaiing van alle verspringingen ter hoogte van de scheidingsmuren. Dit moet gebeuren met dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw van één van de aangrenzende gebouwen.

De gevelhoogte wordt bepaald door het bouwvolume zoals omschreven in 2.1.1.2. (2)

Deze vrije achteruitbouwstroken mogen worden toegepast zowel in horizontale als in verticale zin :

- in horizontale zin :

Plaatselijke inhammen zijn toegelaten op het gelijkvloers binnen de perken van de algemenere voorschriften op inhammen (zie 2.1.1.4.1. 3))

- in verticale zin :

niet alle bouwlagen moeten zich op dezelfde bouwlijn bevinden.

(1) lokale delen beperkt tot 2 meter in meer, zoals: decoratieve elementen, glazen koepels, liftkooien en schouwen die volledig met materialen van de voorgevels bekleed zijn.

(2) bv. indien hellende daken zijn voorzien of max. bouwvolumes, kunnen de gevels hoger zijn dan op de bouwlijn maar beperkt door het max. bouwvolume.

2.1.1.4. Terrassen, loggia's, insprongen, balkons....

2.1.1.4.1. Langs de bouwlijn zijn toegelaten :

1) Loggia's en balkons over max. de helft van de gevelbreedte en uitstekend:

- 70 cm boven openbaar domein
- 100 cm boven de achteruitbouwzones.

De afstand tot de scheidelijnen moeten beperkt blijven tot de uitsteek en minstens 60 cm.

2) Terrassen : binnen de volumes van de hoofdgebouwen

3) Insprongen :

a) de insprongen op de verdiepingen binnen de volgende beperkingen:

- maximum de helft van de gevelbreedte en ten hoogste 4 m breed en 1.50 m diep.

b) de insprongen op het gelijkvloers binnen de volgende beperkingen:

- hoogstens 1 m. diep : zonder bijzondere maatregelen
- tussen 1 m. en 3 m. diep : indien de breedte minstens 2 maal de diepte : zonder maatregelen
- tussen 1 m. en 3 m. diep en de breedte minder dan 2 maal de diepte en voor alle insprongen dieper dan 3 m. : de insprongen moeten afgesloten worden met een hek.

- 2.1.1.4.2. Langs de andere begrenzingen van de hoofdgebouwen zijn loggia's, trappen, balkons, terrassen, insprongen, e.d. toegelaten uitsluitend binnen de grenzen van het hoofdgebouw en in overeenstemming met het Burgerlijke Wetboek wat betreft de lichten en de zichten.

2.1.2. Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen worden de hoogten niet bepaald in meter maar in aantal bouwlagen mits vermelding van maximum per bouwlaag. De omschrijving van wat als gelijkvloers of 1ste verdieping wordt aanzien komt overeen met de definitie van 1.2.2. Het bestaan van een bouwlaag in de bijgebouwen wordt afhankelijk gesteld van de functie.

Wat dit betreft primeert het functieplan op het volumeplan.

2.1.2.1. Gelijkvloers bijgebouw : zie ook 1.2.2.

De hoogte vanaf de gelijkvloerse vloerplas tot aan het hoogste punt van de konstruktie van het gelijkvloers bedraagt maximaal :

- 4,50 m voor bestaande gebouwen
- 3,20 m voor nieuwe gebouwen.

De hoogte vanaf de vloerplas van de tussenverdieping tot aan het hoogste punt van de konstruktie mag niet meer bedragen dan 3,20 m.

2.1.2.2. Terrassen aan gelijkvloers :

De reglementering m.b.t. lichten en zichten (rechte of schuine) (B.W.) is geldig, maar indien de vloerplas van het gelijkvloers minstens 1 m. hoger is dan het niveau van de tuin, dan mogen de scheidingsmuren slechts 2,20 m. hoog zijn vanaf het terras. (zie ook 1.2.2.)

2.1.2.3. Bijgebouwen 1ste verdieping : (zie ook 1.2.2.)

De hoogte vanaf de vloerplas van de 1ste verdieping tot aan het hoogste punt van de konstruktie van deze verdieping bedraagt maximaal :

- 4,00 m. voor bestaande gebouwen
- 3,20 m. voor nieuwe gebouwen.

2.1.2.4. Terrassen aan de 1ste verdieping : (zie ook 1.2.2.)

De reglementering m.b.t. lichten en rechte of schuine zichten (B.W.) is geldig.

De scheidingsmuren mogen echter slechts 2,20 m. hoog zijn vanaf het terras gemeten.

2.2. **BESCHERMING VAN HET GEBOUWENPATRIMONIUM**

2.2.1. **Klassering van de gebouwen**

2.2.1.1. Klasse 1

De voorschriften m.b.t. deze gebouwen zijn :

- a) Wijzigingen aan de gevel (3) zijn verboden tenzij :
 - voor het herstellen ervan in zijn oorspronkelijke staat
 - voor het in overeenstemming brengen van het gabarit met de voorschriften van het volumeplan (zie 2.1.1.2-2))en mits gunstig advies van de Overlegcommissie en van de Commissie voor Monumenten en Landschapzorg.
- b) Het hoofdgebouw moet bewaard worden op een diepte van 2 kamers en 10 meter tenzij in geval van bouwvalligheid (1) en globale operaties (2).
- c) Bouwvergunningen naast gebouwen van de klasse 1 worden eveneens voorgelegd aan de Overlegcommissie.

2.2.1.2 Klasse 2

De voorschriften m.b.t. deze gebouwen zijn:

- a) Wijzigingen aan de gevel (3) zijn verboden tenzij :
 - voor het herstellen ervan in zijn oorspronkelijke staat
 - voor het in overeenstemming brengen van het gabarit met de voorschriften van het volumeplan (zie 2.1.1.2-2))en met gunstig advies van de Overlegcommissie.
- b) Het hoofdgebouw moet bewaard worden op een diepte van 2 kamers en 10 meter tenzij ingeval van bouwvalligheid (1) en globale operaties (2).

2.2.1.3. Klasse 3

2.2.1.3.1. De voorschriften m.b.t. deze gebouwen zijn :

- a) Wijzigingen aan de gevel (3) zijn toegelaten om in overeenstemming te brengen met het volumeplan of om vroegere verminkingen te elimineren.
- b) In bepaalde gevallen moeten delen geklasseerd worden.
- c) De procedure hangt af van het type waarin de gevel zich bevindt.

2.2.1.3.2. De volgende appreciatieëlementen werden gehanteerd en bepalen de onderverdelingen in type I en II van de verschillende Klasse 3-gevels :

- a) De oorspronkelijke gevel werd voor een deel bekleed met steentegels: type I.

- b) De gelijkvloerse verdieping werd verbouwd in disharmonie met de rest van de gevel : type I.
- c) De gevel is niet bijzonder harmonisch van kompositie omwille van, hetzij de oorspronkelijke vorm, hetzij na verbouwing, verhoging, e.d. : type I
- d) Slechts delen van de gevel zijn uitgesproken "d'époque" qua materiaalgebruik en detaillering : type II.
- e) De gevels zijn op zich wel een klasse 2 waard maar ze kunnen zonder verbouwing niet voldoen aan het functieplan of het volumeplan : type II.

De procedure wordt dan als volgt vastgesteld :

1) Type I :

De werken die aan de gevel mogen uitgevoerd worden moeten het geheel terug in harmonie brengen (vb. cementeren, rechtzettingen van ongelukkige verbouwingen).

2) Type II :

De werken die aan de gevel mogen uitgevoerd worden zijn :

- het aanpassen van het gebouw aan het functieplan of het volumeplan (bv. toevoegen of verwijderen van verdiepingen, aanpassen van het gelijkvloers aan een nieuwe functie).
- het wijzigen van de verhoudingen in de gevel eventueel met vermenging van modernere elementen mits behoud van de bijzondere stilelementen.
- het integreren van sommige bijzondere elementen in het nieuw project.

Gezien het heterogene en onvoorspelbare karakter van deze problematiek is een speciale controle nodig : het College kan deze werken vergunnen na gunstig advies van de Overlegcommissie.

(1) Bouwvalligheid: onherstelbare schade aan de structuur van het gebouw. Om op grond van bouwvalligheid de vervanging te kunnen bekomen, moet de aanvrager bij zijn aanvraag een technisch verslag voegen, opgesteld door een deskundige waarin tevens een begroting wordt gemaakt van de herstellingskosten aan de beschermde delen, de gevel niet inbegrepen.
Het recht om op grond van bouwvalligheid de afbraak te vragen vervalt voor gebouwen waarvoor een PV werd opgemaakt zoals vermeld onder 2.2.3.1.b)

(2) Globale operaties: zie ook art. 6.2.2
De voorschriften m.b.t. het behoud van de gevels blijven geldig.

(3) Onder de gevel wordt verstaan : gevelmuren, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakkapellen, torentjes, konstrukties in de achteruitbouwstroken, serres, dakafwerkingen, poorten, hekken,...enz., voorzover zij significant zijn voor de architecturale expressie en zichtbaar zijn aan de straatzijde.

2.2.2. Valorisatie t.o.v. de omgeving

2.2.2.1. Gevels die deel uitmaken van een geheel.

Hoewel elk pand afzonderlijk aparte verbouwingen kan ondergaan hebben is er een bijzondere gelijkenis. De werken die uitgevoerd worden moeten de samenhang in stand houden en/of verbeteren. De gezamenlijke afbraak of verbouwing van het geheel is eveneens toegelaten voorzover de bescherming volgens de verschillende klassen dit toelaat.

2.2.2.2. Gevels die een onderbreking veroorzaken van de homogeniteit van de gevelwand.

Vergunningen worden pas afgeleverd indien de aanvrager tegelijk het nodige doet om deze gebouwen in harmonie te brengen met de omgeving. De norm voor opnemen van panden in deze categorie is dermate eng bepaald dat bijna elke aanpassing een verbetering moet zijn (vb. schilderen, plaatsen van andere openingen in de gevel).

2.2.3. Maatregelen tegen het vervallen van het gebouwd patrimonium.

2.2.3.1. Voor alle gebouwen in het algemeen

2.2.3.1. a) Reclameborden tegen hoofdgebouwen zijn verboden .

Bestaande reclameborden moeten verwijderd worden binnen de 12 maanden na de goedkeuring van het B.P.A. door de Gewestelijke Executieve.

Het College kan een voorlopige vergunning afleveren voor een termijn van hoogstens 12 maanden tijdens het uitvoeren van werken in de gebouwen.

b) Leegstaande panden moeten tegen verkrotting beschermd worden. Indien de eigenaar een pand laat vervallen wordt een P.V. opgemaakt door de plaatselijke of de gewestelijke overheid en wordt de eigenaar per aangetekend schrijven verzocht vrijwarende maatregelen te treffen binnen een vastgestelde termijn. Bij verdere nalatigheid vanwege de eigenaar kan de gemeentelijke of gewestelijke overheid het pand verzegelen ter bescherming van de wijk en de binnenblokken, de vrijwarende maatregelen in eigen beheer uitvoeren en de kosten bij de eigenaar(s) terugvorderen zoals voorzien bij art. 65 par. 2 van de Wet op de Stedebouw.

c) Aanvragen tot verbouwen kunnen slechts toegekend worden als blijkt dat de hoger gelegen woonniveau's effectief bruikbaar blijven. Voor woonoppervlakten van meer dan 120 m² boven vreemde functies moet steeds een afzonderlijke ingang worden voorzien.

2.2.3.2. Voor beschermde gebouwen in het bijzonder

Voor eigenaars van gebouwen klasse 1, 2 of 3 waarvoor een P.V. (zoals bedoeld in 2.2.3.1.b)) werd opgemaakt, vervalt :

- het recht om de afbraak te vragen van de beschermde delen van de gebouwen op grond van bouwvalligheid (2.2.1).
- het recht op vermindering van de stedenbouwkundige lasten zoals bedoeld in art. 5.5.2.d).

2.3. DE OPEN RUIMTE

Als open ruimte wordt aanzien :

- openbaar domein
- achteruitbouwzones
- doorgangen voor aanbelanden
- zones voor koeren en tuinen.

Onder de open ruimten mogen ondergrondse konstrukties aangebracht worden. De voorschriften m.b.t. de minimale groenaanleg vervallen daardoor niet.

2.3.1. In de zones voor koeren en tuinen.

2.3.1.1. Als afscheiding tussen de privaateigendommen zijn toegelaten :

- traliewerk met palen hoogte 2,10 m.
- levende hagen tot 2.00 m. hoog.
- gemetste muren tot 2.40 m. boven het tuinniveau.

2.3.1.2. Als afscheiding tussen de residentiële privaateigendommen en de semi-publieke of publieke doorgangen zijn toegelaten:

- muren van 2,40 m. hoog in metselwerk (eventueel gecementeerd) en voorzien van een gesloten deur.

2.3.1.3. **Konstrukties beperkt tot 3,20 m. boven de tuinen zijn toegelaten in de zones aangeduid op het plan.**
Als referentiepas wordt aanzien : de laagstgelegen privaattuin, aangrenzend aan de scheidingsmuur van het gebouw.

2.3.2. Monumenten en standbeelden.

Alle werken aan en aanleg van het openbaar domein zijn onderworpen aan speciale regels van openbaarmaking. De omvang en de aard van deze monumentale elementen worden in dit B.P.A. niet vastgelegd, alleen de plaatsing kan niet gewijzigd worden.

2.3.3. Volumes van hoogstammige bomen.

In het volumeplan is de meest geschikte plaatsing van deze volumes aangeduid.

2.3.3.1. In het openbaar domein

De boomsoorten moeten gekozen worden i.f.v. de mogelijkheid om gesnoeid te worden. De hoogte van de kruin van de boom mag hoogstens 1,5 x de afstand bedragen tussen de stam en de dichtsbijgelegen gevel.

2.3.3.2. In het privaat domein

Buiten de hoogstammige aanplantingen voorzien bij art. 1.2.3. waarvan de preciese plaatsing vrij is, bepaalt het volumeplan de verplichte plaatsing van hoogstammige bomen.

Deze bomen moeten onderhouden worden en gesnoeid tot een max. hoogte van 10 m. Deze bomen mogen uitsluitend traaggroeiende loofbomen zijn en moeten dienen om sommige visueel-storende elementen in de binnenblokken te verdoezelen.

2.3.4. **Zones met visuele continuïteit. (1)**

In deze zones mogen geen massieve hindernissen aangebracht worden, noch gebouwde massieven, noch gesloten groenmassieven : de visuele permeabiliteit moet gevrijwaard zijn.

Bij voorkeur moet de effectieve circulatie voor zwakke verkeersgebruikers mogelijk zijn.

Deze zones moeten dus functioneel deel uitmaken van het openbaar domein.

(1) De morfologische analyse van het openbaar domein als drager van de stedelijke functies op lokaal en globaal vlak werd in de 1ste faze van de studie uitvoerig toegelicht.

De functies en affiniteiten van de verschillende gebieden werden mede bepaald op basis van de mate van globale en lokale integratiegraad.

Daarom is de vrijwaring van de visuele continuïteiten van belang.

1. VOLUMES CONSTRUITS

1.1 BATIMENTS PRINCIPAUX

1.1.1 Indication générale

1.1.2 Indication du gabarit

1.1.2.1 a) toiture à versants, hauteur dessus . corniche en Mètres

1.1.2.1 b) toiture plate, hauteur en Mètres, acrotères y compris

1.1.2.1 c) toiture diversifiée, hauteur hors tout en Mètres

1.1.2.2 Volume de bâtiment limité par un plan incliné, indiqué en Mètres.

1.1.2.3 Accents obligatoires de composition

1.1.3. Zones de recul libres

1.2 BATIMENTS ANNEXES

1.2.1 Annexe - rez

1.2.2 Annexe - terrasse au rez

1.2.3 Annexe - 1er étage

1.2.4 Annexe - terrasse au 1er étage.

2 PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

2.1 CLASSES

2.1.1. Classe 1

2.1.2. Classe 2

2.1.3. Classe 3

2.2 PAR RAPPORT A SON ENTOURAGE

2.2.1. Font partie d'un ensemble

2.2.2 Interruption de l'homogénéité de l'ensem- ble des façades

3 LES ESPACES OUVERTS

3.1 Constructions jusqu'à 3.20 m. sus jardins

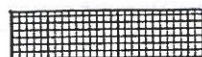
3.2 Monuments ou statues

3.3 Volumes d'arbres à haute tige

3.4 Zones à continuité visuelle

GEBOUWDE VOLUMES

HOOFDGEBOUWEN

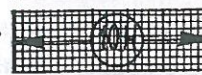


Algemene aanduiding

Aanduiding van het gabarit



a) hellend dak, hoogte in Meter tot boven
kroonlijst



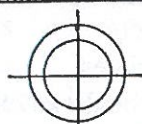
b) plat dak, hoogte in Meter, muuropstanden .
inbegrepen



c) gediversifieerd dak; hoogte in Meter alles .
inbegrepen



Gebouwenvolume beperkt tot een schuin vlak,
aangeduid in meter



Verplichte Kompositieaccenten



Vrije achteruitbouwzones

BIJGEBOUWEN



Gelijkvloers



Terras aan het gelijkvloers



1ste verdieping



Terras aan de 1ste verdieping

BESCHERMING - PATRIMONIUM

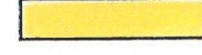
KLASSEN



Klasse 1



Klasse 2



Klasse 3

T.O.V. ZIJN OMGEVING



Maken deel uit van een geheel

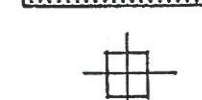


Onderbreking van de homogeniteit van de
gevelwand

DE OPEN RUIMTEN



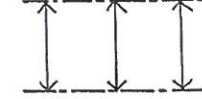
Konstrukties tot 3.20 m. boven de tuinen



Monumenten of standbeelden



Volumes van hoogstammige bomen



Zones met visuele continuïteit

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN I.V.M. DE WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

3.1. Algemene opvatting van de gevels

De architectuur van de gevels moet zo opgevat zijn dat het karakter van de traditionele gevelwand wordt gerespecteerd.

Maken deel uit van dit karakter :

- de gevelmaterialen
- het reliëf (loggia's, dakkapellen, balkons, inhammen)
- gevelhoogte en -breedte
- dakvormen en -materialen
- de horizontale en verticale gevelgeleding.

Bij het indienen van een nieuwbouwproject of een grondige verbouwing van bestaande gevels zal de aanvrager op de voorgeveltekening eveneens de hoofdlijnen van de aangrenzende gevels aangeven.

3.2. Vergunningsplicht

Volgende onderhoudswerken die het uitzicht van de gevels wijzigen, mogen niet uitgevoerd worden zonder vergunning van het College :

- vervangen van ramen, dak, kroonlijst, smeedwerk
- schilderen van de gevel
- bekleden van de gevel of verwijderen van de bekleding
- enz.

4. VERKEERSPLAN EN PARKEERPROBLEMATIEK.

4.1. HET VERKEERSPLAN.

Dit plan maakt geen verplicht deel uit van het B.P.A.

Bij het opstellen van de plannen en de voorschriften m.b.t. de wettelijk verplichte elementen van het B.P.A. zijn veronderstellingen gemaakt met betrekking op het verkeer.

Het plan is ter titel van toelichting bij de dokumenten van de eindfase opgenomen:

- omdat het de verkeersomstandigheden aangeeft waarbinnen dit B.P.A. functioneel en ruimtelijk kan functioneren,
- omdat, ingeval van verkeersmaatregelen, zou kunnen rekening gehouden worden met de uitgangspunten van het B.P.A.

Enkele zaken waarop expliciet de aandacht moet getrokken worden zijn :

- de verkeersstatuten en verkeersrichtingen streven een **maximale bescherming na van de residentiële functie**
- alle verkeer dat de zone met blauwe kleur op het functieplan moet ontsluiten moet **via de Havenlaan en het Sainteletteplein** geschieden en niet via de achtergelegen gebieden
- het **exploiteren van het metrostation van het Sainteletteplein** is een noodzaak gezien de hoge concentratie van nieuwe werknemers langs de Havenlaan (ongeveer 10.000) waarvan waarschijnlijk 3/4 met het openbaar vervoer zal komen.

4.2. DE PARKEERPROBLEMATIEK.

4.2.1. Basisbeginselen waren :

- het residentieel parkeren moet beschermd worden
- een actieve politiek moet gevoerd worden ter vermindering van langparkeerders (pendelaars)
- de stedelijke verkeersruimte moet geoptimaliseerd worden door het verkeer van economisch belang en de bereikbaarheid van de stad buiten de spitsuren te verbeteren
- het kreeëren van parkeergelegenheid mag niet ten koste gebeuren van het waardevol patrimonium, en de sociale controle van het openbaar domein.

4.2.2. Praktische maatregelen .

4.2.2.1. Voor de bureelfunctie:

Beperking van de parkeergelegenheid (art.1.1.1. (p) en inplanting volgens een goede bereikbaarheid met het openbaar verkeer.

4.2.2.2. Invoeren van een systeem van prioritair residentieel parkeren.

- bv.
- blauwe zone met vrijkaarten voor bewoners
 - voorbehouden parkeerplaatsen.

4.2.2.3.

De kleinschaligheid van de economische activiteiten wordt bevorderd door een gunstregeling m.b.t. het kreeëren van parkeergelegenheden (zie art. 1.1.1.1.(b)).

4.2

LA PROBLÉMATIQUE DE PARKING

4.2.1

Les points de départ sont :

4.2.1.1

- le parking résidentiel doit être protégé

4.2.1.2

- on doit éviter que les points de parking soient situés à l'origine

4.2.1.3

- l'espace public de circulation doit être optimisé et protégé

4.2.1.4

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.5

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.6

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.7

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.8

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.9

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.10

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.11

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.12

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.13

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.14

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.15

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.16

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.17

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.18

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.19

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

4.2.1.20

- la création d'emplacements de parking doit être évitée en faveur de

- sens de circulation

- tram

- bus

- station de métro existante

- station de métro à ouvrir

- voiries de grande circulation

- voiries du réseau primaire

- voiries du réseau secondaire

- piste cyclable régionale

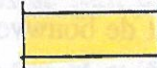
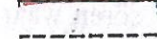
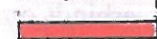
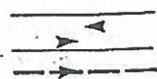
- aménagement en rue traditionnelle

- aménagement en zone 30

- aménagement en clos

- passage réservé

- plantations à haute tige



- rijrichting

- tram

- bus

- bestaand metrostation

- te openen metrostation

- wegenis voor groot verkeer

- wegenis voor het primaire net

- wegenis voor het secundaire net

- fietsroute van het gewest

- inrichting als gewone straat

- inrichting in zone 30

- inrichting als woonerf

- gereserveerde doorgang

- hoogstammige aanplantingen

5. DE STEDEBOUWKUNDIGE LASTEN

5.1. PRINCIPE

De stedenbouwkundige lasten zijn van toepassing voor het bekomen van de verruiming van de voorschriften bedoeld onder art. 1.1.1.-f en die gevraagd worden voor de realisatie van een project (het hoofdontwerp(1)).

5.2. MECHANISME EN GARANTIES

5.2.1. Een Lokale of Regionale Maatschappij van Openbaar Nut (M.O.N.) richt tesamen met de private sektor een Gemengde Maatschappij (G.M.) op die stadsvernieuwingsprojecten uitvoert zoals voorzien onder art. 5.3.
De private partij neemt een participatie in de G.M. voor het bedrag bepaald onder art. 5.5.

5.2.2. De Gemengde Maatschappij tekent een overeenkomst met de gemeente waarin:

- de G.M. zich verbindt tot het uitvoeren van stadshernieuwingsprojecten (2) die in gezamenlijk overleg worden bepaald
- de gemeente zich verbindt om binnen een vastgestelde termijn een rechtstoestand te creëren waarin deze vernieuwingsprojecten kaderen.
- vastgesteld wordt wie de onteigenende macht is ingeval voor de uitvoering van de vernieuwingsprojecten, onteigeningen nodig zijn.
- de termijnen worden vastgesteld waarbinnen de verplichtingen dienen nagekomen.
- vermeld wordt dat de bouwvergunning van het hoofdproject (1) pas wordt afgeleverd na:
 - 1) het voorleggen van voldoende inlichtingen en garanties betreffende het vernieuwingsproject (2)
 - 2) het volstorten van de volledige participatie in de G.M. door de private partner.

(1) Hoofdproject: het project dat de verplichting van de stedenbouwkundige lasten doet ontstaan.

(2) Vernieuwingsproject: het project waarmee de stedenbouwkundige lasten worden afgelost.

5.3. AARD VAN DE STADSHERNIEUWINGSPROJEKTEN

Algemeen:- verbeteren van het woonmilieu
- verbeteren en creatie van woningen

5.3.1. In het algemeen mag aangenomen worden dat de verbetering van de woonomgeving (wijkinfrastructuur, openbaar domein, herstructurering, verbetering van de binnenblokken ...) het grootste effect zal hebben op het mechanisme van de globale stadsrenovatie.

5.3.2. **Verbeteren en creatie van woningen :**
De woningen moeten opgevat en verkocht of verhuurd worden als sociale of middelklaswoningen.

5.3.3. **Andere funkties** in de gebouwen zijn toegelaten binnen de perken van de voorschriften van het B.P.A.:

Het College en de Gemachtigde Ambtenaars kunnen eisen dat deze andere funkties volledig of ten dele verplicht zijn om redenen van:

- kwaliteit van de stedelijke ruimte
- onmogelijkheid om een kwalitatieve woongelegenheid te garanderen

De oppervlakten voor de vreemde funkties komen niet in aanmerking voor de berekening van de stedenbouwkundige lasten.

5.4. **LOCALISATIE VAN DE VERNIEUWINGSPROJEKTEN**

Alle projecten moeten gerealiseerd worden binnen de omtrekken en volgens de voorschriften van de BPA's "Leopold II-A, B, C of C*".

5.5. **OMVANG VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE LAST**

5.5.1. De last bedraagt de financiering van 1 bruto m2 woning per 3 bruto m2 bureel (1).

Voor de berekening van het bedrag van andere projecten dan de bouw van woningen, wordt 1 m2 woning à 40.000,-/m2 gerekend (grondprijs, taxen en erelonen) inbegrepen en te indexeren vanaf 1.1.92 volgens de index van de kleinhandelsprijzen.

Dit percentage bepaalt de basislast tegen 100%.

5.5.2. **Wijzigingen van de basislast**

Dit basisbedrag wordt aangepast in verschillende gevallen :

a) op bestaande, reglementair vergunde kantooroppervlakten (2) worden geen stedenbouwkundige lasten gevraagd

b) op oppervlakten die zonder afwijking binnen het B.P.A. kunnen toegestaan worden zijn geen stedenbouwkundige lasten verschuldigd

c) kantoren die gebouwd worden voor eigen bezetting en behoeften (3) worden slechts belast met de stedenbouwkundige last van :

- 50% van het basisbedrag in het algemeen
- 30% van de basislast in geval van uitbreiding van bestaande burelen (2)

d) de oppervlakten die worden gerealiseerd in gebouwen die door het B.P.A. zijn beschermd in klasse 1 en 2, zijn niet onderhevig aan stedenbouwkundige lasten op voorwaarde dat de voorschriften m.b.t. het behoud van deze gebouwen gerespecteerd worden.

(1) Deze bruto-oppervlakte omvat het totaal aan bovengrondse vloeren (gelijkvloers inbegrepen) tot buitenkantmuren die bestemd zijn voor de administratieve functies (dus eveneens gangen, trapzalen, vergaderzalen, sanitair,...)

(2) Dit zijn de reëel en reglementair gebruikte m² bureel sinds minstens 3 jaar

(3) Voor de eigenaar die het gebouw zelf niet meer gebruikt, ontstaat de verplichting tot compensatie van het verschil.

(4) Om te vermijden dat een wilde speculatie zou ontstaan op alle eigendommen binnen dit BPA en die enigzins in aanmerking kunnen komen voor renovatieprojecten zal, voor het bepalen van de kostprijs van de woningen, slechts rekening gehouden worden met de waarde van de gronden en gebouwen volgens de raming van de Ontvanger van de Registratie. Desnoods zal een onteigeningsplan deze maatregelen ondersteunen.

6. AFWIJKINGEN

6.1. ART. 51 VAN DE STEDEBOUWWET (2)

De organieke wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet in afwijkmogelijkheden van art. 51 voor wat betreft de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de gebouwen. Dit artikel voorziet niet in de afwijkmogelijkheden wat betreft de functies.

Kunnen dus in aanmerking komen voor de procedure van art. 51 : alle voorschriften en planaanduidingen m.b.t. het volumeplan - art.2, en m.b.t. art. 1.2. (de ruimtelijke binding van de functies).

Nochtans zal het onderscheid tussen vorm en functie soms moeilijk zijn aangezien dit B.P.A. ervan uitgaat dat de verdeling en de localisering in de gebouwen van de functies, de aanvaardbaarheid ervan bepaalt.

6.2. De volgende afwijkingen zijn onderworpen aan een **SUPPLEMENTAIRE PROCEDURE BIJ ART. 51. (2)**

6.2.1. **Bescherming van het gebouwd patrimonium (art. 2.2)**

Voor wijzigingen aan de geklasseerde gevels die niet toegelaten zijn in de voorschriften :

Aan de gevels van klasse 1, klasse 2 en klasse 3 - type II:

- art. 51
- gunstig advies van de Overlegcommissie
- gunstig advies van de Commissie voor Monumenten en Landschapzorg voor gebouwen klasse 1.

6.2.2. **Globale operaties**

Het plan bepaalt de afmetingen van de gebouwen en de verdeling van de functies op basis van de bestaande eigendomsstructuur. In geval van grondige wijzigingen van de eigendomsstructuur op grote oppervlakten(1) kan eventueel van de voorschriften en het plan afgeweken worden wat betreft de begrenzing en de ligging van de functies in het binnenblok en in de gebouwen.

Procedure:- art. 51

- advies van de Overlegcommissie
- openbaar onderzoek: in geval van werken op een deel van het huizenblok

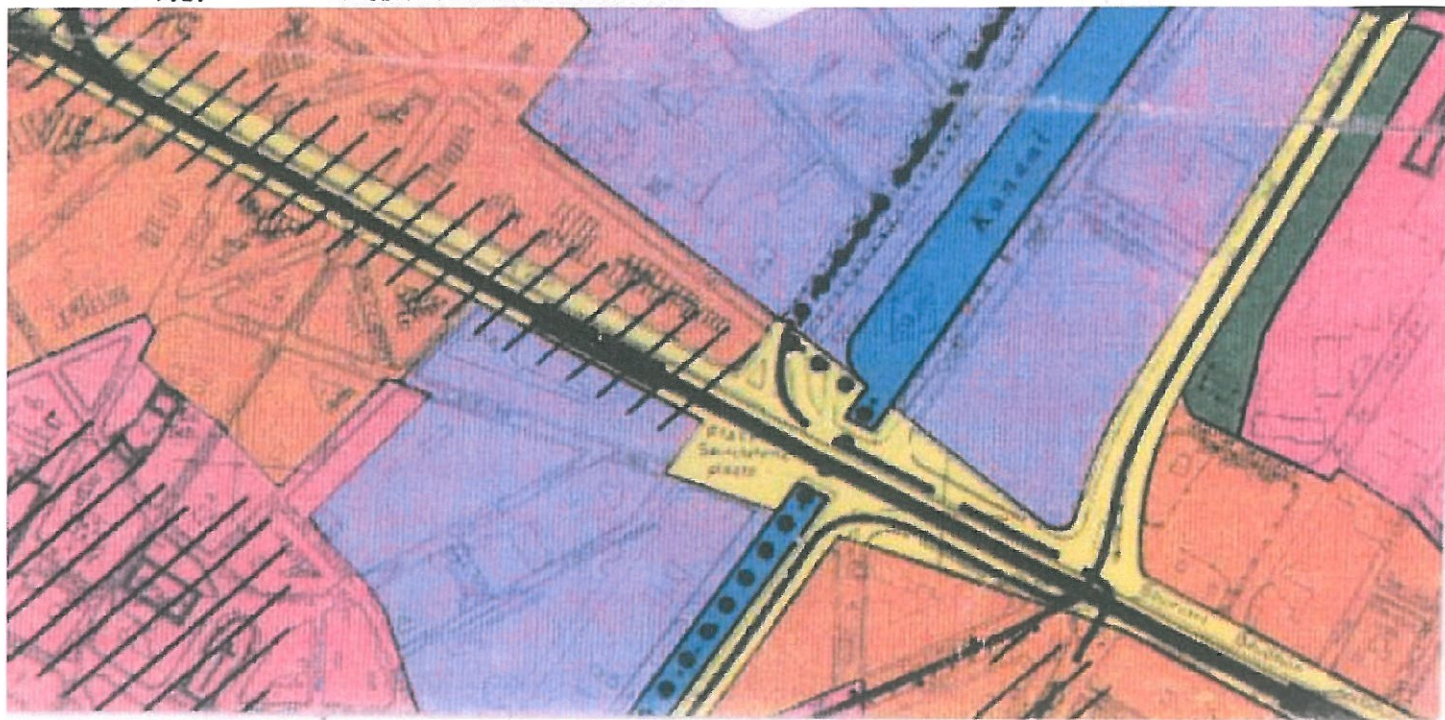
Van de voorschriften m.b.t. de functies langs de rooilijn kan niet afgeweken worden.

(1) De aanvrager moet effectief eigenaar zijn van minstens de helft van een huizenblok of 15 ares.

(2) vanaf het in voege treden van de nieuwe ordonnantie voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, wordt art. 118 van die ordonnantie van toepassing.

7. BESTAANDE TOESTAND

7.1. Bestaande rechtstoestand



7.1.2. **Rooiplannen : geen.**

7.1.3. **Oude B.P.A.'s : geen**

7.1.4. **Verkavelingsplannen : geen**

7.1.5. **Stedebouwkundige attesten nr.2, afgeleverd sinds september '89: geen**

7.1.6. **Bouwvergunningen, afgeleverd sinds april 1990 :**

Adres	Datum	Aanvrager	Aard van de werken
Bouvierstr.3/5	06/04/90	N.V.HENKEL Belgium	Oprichten v.e. geprefabriceerd kantoorgebouw met 2 bouwlagen
Picardstr. 68	07/09/90	S.A. WAASDIJK	Bouwen van een overdekte verbindingspasserelle op de 1ste verdieping
Van Meyelstr. 14	19/10/90	BORREMANS Pierre	Verbouwen + verhogen (voor- en achtergevel)
Van Meyelstr. 49	10/04/92	DAALI MHand	Functie wijzigingen: - achtergebouw : zaal van gym. - kelders : garages. - onveranderd volume.

7.2. BESTAANDE TOESTAND IN FEITE.

7.2.1. Volumeplan :

In februari 1991, werd een topografische opmeting gedaan.
Zie plan nr. 120-C* in bijlage.

7.2.2. Funktieplan (nr.1231) :

Dit plan werd geleverd door de Gemeente Dienst van België die een digitale cartografie heeft uitgevoerd voor rekening van het Hoofdstedelijk Gewest Brussel.

8.

LIJST VAN DE PLANNEN

120-C*	1/500	Bestaande toestand in feite Luchtfotogrammetrie
1231	1/2500	Bestaande toestand in feite Funktieplan
411-C*	1/500	Bestemmingsplan Funktieplan
421-C*	1/500	Bestemmingsplan Volumeplan
441-ABCC*	1/2500	Verkeerscirculatieplan