

VOORSCHRIFTEN VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR II/5

TITEL I. - ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De hieronder beschreven algemeenheden zijn van toepassing voor het geheel der zones van het bijzonder plan van aanleg, voor zover zijn niet in tegenstrijd zijn met de bijzondere voorschriften met betrekking tot de verschillende zones.

1. Het algemeen bouwreglement blijft van toepassing. In geval van tegenspraak met de voorschriften van dit bijzonder plan zijn deze laatste van toepassing.
2. De grafische voorschriften van het plan, die in tegenspraak zijn met de schriftelijke, zijn van toepassing boven deze laatste.

I.1. PARKEERMOGELIJKHEDEN

I.1.1. Parkeerplaatsen

Te voorzien ingeval van verbouwing of bij nieuwe gebouwen :

a) woonst :

een parkeerplaats per woonst of per 150 m² vloeroppervlakte of per bijkomende schijf van 150 m².

hotel : een parkeerplaats per 3 kamers.

b) kantoren en handel :

een parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlakte, een bijkomende plaats voor iedere bijkomende schijf van 50 m².

De ondernemingen, handelszaken, enz. die (lichte) vrachtwagens gebruiken moeten een voldoende aantal parkeerplaatsen voorzien voor deze voertuigen. Voor de gebouwen gelegen langs de Tervurenlaan zullen de toegangen in overeenstemming moeten zijn met de voorschriften van de dienst der Wegen van Brussel-Hoofdstad.

I.1.2. De ondernemingen, ambachtelijke bedrijven, handelszaken, kantoren, enz ... die gebruik maken van bedrijfsvoertuigen moeten hiervoor genoeg parkeerplaatsen voorzien, zowel in aantal als in oppervlakte.

I.1.3. In de mate van het mogelijke, zullen parkeerplaatsen voor tweewielers worden voorzien en in de gebouwen die toegankelijk zijn voor het publiek.

I.1.4. In het kader van een goede ruimtelijke ordening :

1°) Is het verboden losstaande of gegroepeerde garages te bouwen binnen de huizenblokken.

2°) Moet men ernaar streven dat alle parkeerplaatsen op de openbare weg uitkomen langs een gemeenschappelijke uitgang, dit om een reeks opeenvolgende garagedeuren te vermijden.

I.2. NORMEN BETREFFENDE DE STRIJD TEGEN DE HINDER EN DE VERVUILING

De inrichtingen die van aard zijn de woonfunctie te schaden, zijn verboden. De inrichtingen die noodzakelijk zijn voor de gestelde functie kunnen worden toegelaten (brandstofhouders voor verwarming, liftmotoren, enz ...). De handelsbestemmingen of andere mogen in geen geval de woonkwaliteiten schaden (geluid, reuk, stof, enz ...).

I.3. VERBOUWINGSWERKEN

- De bestaande gebouwen, waarvan het huidig regelmatig toegestaan gebruik niet overeenstemt met de bestemmingen van dit bijzonder plan, kunnen verbouwd, verbeterd en behouden worden zonder vergroting van het volume.
- Aan de bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de bouwzones of het in de toekomst maximum toegelaten gabariet bepaald door het plan overschrijden, zal men herstellingswerken mogen uitvoeren voor zover het bestaand volume niet gewijzigd wordt en deze werken de goede ordening van de buurt niet in het gedrang brengen.

I.4. GEVAARLIJKE, ONGEZONDE EN HINDERLIJKE INRICHTINGEN

De als gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke gerangschikte inrichtingen, gelegen in een zone waar ze niet zijn toegelaten door het huidig plan, mogen hun bedrijvigheid voortzetten zolang hun officiële toelating strekt. Wanneer deze vergunning vervalt vóór 5 jaar na het invoege treden van die plan, mag deze vergunning met maximum 10 jaar worden verlengd.

I.5. RECLAMEBORDEN

- I.5.1. Het is verboden aanplakbrieven aan te brengen of te behouden en enig ander visueel reclame- of publiciteitsmiddel te gebruiken.
- I.5.2. Dat verbod geldt niet voor de visuele reclame- of publiciteitsmiddelen, aangebracht op de voorgevels van de gebouwen die voor handels- of ambachtsdoeleinden worden gebruikt en die uitsluitend betrekking hebben op een in die gebouwen uitgeoefend bedrijf, op voorwaarde :
 - a) dat ze worden aangebracht evenwijdig met het vlak van de gevel waartegen ze steunen, of in het vlak van de gevel, en niet buiten de gevel uitsteken ;
 - b) dat ze geen enkele van de in de gevel gemaakte lichtopeningen noch geheel noch gedeeltelijk bedekken ;
 - c) dat ze aangebracht worden op het benedengedeelte van de gevel, begrepen tussen de begane grond en het peil van de vensterdorpels der eerste verdieping ;
 - d) dat ze kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte drie vierkante meter per gebouw niet overschrijdt, met dien verstande dat wanneer de reclamevermeldingen en het uithangbord tot één geheel zijn verenigd, de totale oppervlakte niet meer dan drie vierkante meter mag bedragen ;
 - e) dat de rechthoeken waarin ze ingeschreven kunnen worden, samen geen grotere oppervlakte hebben dan één tiende van de totale geveloppervlakte ;
 - f) in afwijking van de bepalingen van de letter a) mogen de visuele reclame- of publiciteitsmiddelen haaks op de gevel worden aangebracht wanneer de oppervlakte ervan niet meer dan vijfendertig vierkante decimeter bedraagt.

In dit geval :

- 1) mogen ze niet op de gedeelten van de gebouwen geplaatst worden die een uitsprong maken op de bouwlijn ;
 - 2) mag de uitsprong niet meer dan 60 cm bedragen gemeten vanaf de bouwlijn ;
 - 3) mogen ze niet onder de onderste boord van de ramen van de eerste verdieping geplaatst worden.
- g) elk knipperlichtprocedee is verboden ;
- h) bij afwezigheid van een achteruitbouwzone, mag het reclamenbord zich niet op minder dan 2,50 m. boven het trottoirpeil bevinden. In ieder geval moet het reklamebord op tenminste 0,60 m. blijven van de boordsteen van het trottoir.

I.6. CONVERTIBILITEIT

De op te richten gebouwen, die geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor kantoren, moeten voorzien zijn van uitrustingen die kunnen aangepast worden ingeval van omschakeling naar woonst (voldoende technische kokers, ...). Daarenboven zijn de voorschriften (veiligheid, brandbeveiliging, aantal parkeerplaatsen, enz ...) voor de gebouwen met woonfunctie dus verplicht voor de kantoorgebouwen.

I.7. TOEGANG TOT OPENBARE GEBOUWEN

Om de gemakkelijke toegang voor rolstoelen en kinderwagens, ... te waarborgen, zullen de openbare gebouwen van het particuliere en het publieke type in overeenstemming moeten zijn met de van toepassing zijnde reglementen.

I.8. GOEDE AANLEG VAN DE PLAATS - ESTHETIEK - INTEGRATIE

Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt zich steeds het recht voor een bouwvergunning te weigeren. De weigering mag gestoeld zijn op de noodzaak om de goed aanleg van de plaats niet in het gedrang te brengen noch de esthetiek, noch de integratie binnen de site en de bestaande bebouwing.

Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt zich eveneens het recht om elke aanvraag om bouwvergunning te onderwerpen aan de Overlegcommissie na openbaar onderzoek indien dit noodzakelijk geacht wordt.

TITEL II. - REGELS BETREFFENDE INPLANTING EN HET VOLUME VAN DE GEBOUWEN

II.1. INPLANTING VAN DE GEBOUWEN

Naast de inachtneming van de hiernavolgende voorschriften, moeten de overheden die de vergunning afleveren, zich ervan vergewissen dat de ontwerpen voorgelegd om vergunning, aanlegmodaliteiten voorzien voor de omgeving en voor de beplante open ruimte om aldus de woonbaarheid van de plaats en hun goede integratie in het milieu te waarborgen. Zij kunnen desnoods vragen een landschapsplan op te stellen.

In de zones waarvoor een maximale bouwdiepte is aangegeven, is de bouwlijn aangeduid op het plan verplichtend, behalve in de gevallen waar het behoud van bestaande beplantingen of aanleg noodzakelijk zijn.

II.2. VOLUME EN KARAKTERISTIEKEN VAN DE GEBOUWEN

Om het bouwkundig erfgoed en het esthetisch uitzicht te behouden, zijn de bestaande kwaliteitsgebouwen (aangeduid met een punt op het bestemmingsplan) te vrijwaren en te onderhouden.

De volumevermeerdering van deze te vrijwaren gebouwen zal toegelaten worden in de mate waarop daarbij de eigenschappen van het gebouw verplicht behouden blijven zowel voor de gevel als voor het bestaande daktype.

Elke aanvraag om bouwvergunning voor het verbouwen van de bestaande gevels zal voorgelegd voor advies aan de bevoegde Overlegcommissie.

Om het volume en de eigenschappen van de op te richten gebouwen te bepalen, wordt volledig of gedeeltelijk gebruik gemaakt van de hierna bepaalde aanduidingen in deze volgorde :

- maximale bouwdiepte - maximale hoogte - daktype - dakbedekkingsmateriaal
- v.b. : D 6 W a

II.2.1. Maximum bouwdiepte der hoofdgebouwen

De maximum bouwdiepte der hoofdgebouwen wordt op het plan aangeduid :

A = 8 meter	D = 15 meter
B = 10 meter	E = 18 meter
C = 12 meter	F = 20 meter

Deze theoretische maximum bouwdiepte houdt geen rekening met de onregelmatigheid van de kadastrale perceelsindeling. Men dient er de volgende correctie aan te brengen : de maximum bouwdiepte wordt begrensd door een lijn evenwijdig aan de voorgevel. Deze bouwdiepte overschrijdt in geen enkel punt driekwart van de perceelsdiepte gemeten in de as van het perceel, vanaf de bouwlijn.

Nochtans mag een terrein gelegen op de hoek van twee wegen en eventueel de twee aangrenzende terreinen, volledig bebouwd worden voor zover de bouwdiepte kleiner is dan de maximum toegestane, onverminderd de goede verlichting van de lokalen van de betrokken bebouwing, overeenkomstig de van kracht zijnde reglementering.

II.2.2. Maximum hoogte der gebouwen

- De maximum hoogte der gebouwen, bepaald door het plan is deze van de hoofdgevel, maat genomen aan de snijlijn van de vlakken van de hoofdgevel en het dak, met uitsluiting van de daken, technische verdieping (technische lokalen moeten in de technische verdieping

of de laatste toegelaten verdieping of in het dak begrepen zijn) en schoorstenen.

De gevelgedeelten met een helling tussen 60 en 90° op de horizontale worden in de hoogte meegerekend.

- Indien het hoogteverschil tussen twee naast elkaar liggende gebouwen groter is dan één verdieping ingevolge de toegelaten bouwhoogte op het plan, moet het hoogste gebouw verplicht een zijgevel hebben op de bijkomende hoogte. Deze zijgevel is gelegen op ten minste 2,00 m. van de scheidingslijn der twee gebouwen.

De maximum hoogte op het plan is :

de aanduiding van het aantal niveaus ingeschreven op het plan achter de maximum bouwdiepte der gebouwen (II.2.1.).

Deze aanduiding geeft het aantal verplichte bouwlagen aan. Slechts één bouwlaag minder kan worden toegelaten. De volgende omrekeningstabel is van toepassing. Deze hoogten worden gemeten :

- a) ten opzichte van het niveau van het trottoir in het midden van de perceelsbreedte voor de gebouwen waarvan de bouwzone aan de straat raakt of aan een achteruitbonzone paalt ;
- b) ten opzichte van het natuurlijk grondpeil in het midden van de inplanting van het gebouw voor de bouwzones binnenin het huizenblok.

AANTAL BOUWLAGEN

MAXIMUM GEVELHOOGTE

1	4,50 m.
2	6 m.
3	9 m.
4	12 m.
5	15 m.
6	18 m.
7	21 m.
8	24 m.

Het niveau van de benedenverdieping mag zich niet lager dan 80 cm. onder het referentiepeil bevinden zoals hoger vermeld.

Ingeval van tegenspraak tussen het aantal bouwlagen en de gevelhoogte ingevolge een "vloer-vloer" hoogte groter dan 3 m. is de gevelhoogte bepalend.

II.2.3. Daktypes

Omschrijving van de daktypes en hun voorschriften :

a) Plat dak :

T : plat dak (technische installaties begrepen in de laatste bouwlaag).

Elk dak waarvan de helling 5 cm. per meter niet overschrijdt. Slechts de rook- en verluchtungskanalen, de borstweringsmuurtjes en de borstweringsleuning mogen het niveau van het plat dak met maximum 40 cm. overschrijden.

De maximum hoogte van het plat dak mag niet meer dan 0,5 m. bedragen boven het niveau vermeld onder II.2.2.

b) Achteruitgebouwde verdieping (technische verdieping) :

L : plat dak + achteruitgebouwde verdieping (eventuele technische installaties begrepen in de achteruitgebouwde verdieping).

Gebouwd volume dat gebruikt wordt om de boyenbouw in te kleden. Ze is een supplement aan het aantal toegelaten niveau's. Deze verdieping zal op 4 m. achteruit gebouwd worden van de voorgevel

en op 3 m. van de achtergevel. Bij een gebouw met een zijgevel zal de zijdelingse achteruitbouw 4 m. bedragen ten opzichte van deze gevel.

Het dak van deze verdieping is plat. Het is op maximum 3,50 m. boven het maximumpeil van II.2.2. Alle technische installaties (liftmotoren, reservoirs, luchtverversing, ...) moeten in dit niveau ingebouwd worden.

Als aanvulling en bijzaak van de technische lokalen, kan dit gebouw volume gebruikt worden als bewoonbare lokalen.

c) Zadeldak : V

De dakvlakken mogen een helling hebben tussen 35° en 50° op de horizontale. De nokhoogte is beperkt tot 4,5 m. ten opzichte van de onderkant van de kroonlijst.

De nok mag niet verder dan 4,5 m. achter de gevels liggen en de twee nokken moet verbonden worden door een plat dak in terrasvorm. Het profiel van één der burens moet gevolgd worden, in geval van gemene muren.

d) Mansardedak : W

Het eerste dakvlak van de zgn. Mansardedaken mag geen grotere helling hebben dan 70° op de horizontale en de hoogte mag 3,50 m. niet overschrijden. Het tweede dakvlak mag geen grotere helling hebben dan 45° op de horizontale.

Op voorwaarde het aantal voorgeschreven bouwlagen na te leven, is het toegelaten het vertrekpunt van het hellend dak te verplaatsen naar een van de lagere bouwlagen. Het hellend dakvlak mag in geen geval de bouwlijn overschrijden.

N.B. Technische lokalen

Alle technische lokalen (liftmachines, reservoirs, luchtverversing e.d.) moeten in de laatst toegelaten verdieping ingebouwd worden (achteruitgebouwde verdieping of niet).

II.2.4. Dakbedekkingsmaterialen

a) hellende daken

De hellende daken zullen bedekt worden met natuurlijke of kunstmatige materialen. Hun afmetingen en kleur zullen ongeveer dezelfde zijn als de hoofdtonaliteit van de daken van de aanpalende gebouwen.

De bedekkingsmaterialen van geheel of gedeeltelijk hellende daken zijn :

- natuurlijke of kunstmatige leien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de natuurleien ;
- dakpannen waarvan de kleur mag variëren tussen het rood, roodbruin en het zwart (met uitsluiting van geverniste pannen).

b) plate daken

De gebouwen van 1 of 2 bouwlagen waarvan het voorgeschreven daktype het plat dak is, zullen bedekt worden met steenslag en één derde van de oppervlakte zal beplant zijn.

II.2.5. Gevelmaterialen

De gevels moeten een eenheid in samenstelling en materialen vertonen. Alle gevels zijn in gevelmateriaal uitgevoerd.

Elke nabootsing van materialen, alsook elk bouwwerk, die van aard zijn de harmonie van het geheel te schaden, zijn verboden.

De toegelaten materialen zijn : rode gevelsteen van lichte tint, natuurlijke of kunstmatige witte steen, natuurlijke blauwe hardsteen, lichtkleurig beton, doorzichtige beglazing, marmer, houten of wit- of donker-gelakte ramen.

Glanzende baksteen en andere materialen, doorzichtige vormgegoten betonpanelen, elke materiaal nabootsing alsook elk gebouw dat van aard is de harmonie te verstoren, zijn verboden.

Het College behoudt zich het recht voor de voorgestelde materialen te waarderen.

II.2.6. Uitsprongen

a) Straatgevel :

De erkers en terrassen in de straatgevels zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden :

- 1) maximum breedte : $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte ;
- 2) maximum uitsprong : 60 cm., behalve langsheen de Tervurenlaan waar de uitsprong 1 m. mag bedragen ;
- 3) minimum afstand ten opzichte van de gemene muren (assen) : maximum uitsprong + 0,15 m. ;
- 4) minimum vrije hoogte ten opzichte van het trottoirpeil : 2,50 m. (het is verboden steun te nemen op de grond, zelfs in de achteruitbouwzone).

b) Zijgevel :

Elke uitsprong is verboden.

c) Achtergevel :

Enkel terrassen : de uitsprong bedraagt maximum 1,10 m. en dit onverminderd de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

II.2.7. Dakramen

De dakramen zijn toegelaten indien ze het verplichte maximum gabariet overschrijden, voor zover zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1) maximum hoogte : 1,20 m. ten opzichte van het dakvlak ;
- 2) minimum afstand ten opzichte van de scheidingsassen : 1 m. ;
- 3) maximum breedte : $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte.

Puntgevels : de top zal de nok niet overschrijden.

II.2.8. Rook- en verluchtungskanalen

Zij mogen ten hoogste 0,40 m. boven de nok uitsteken en mogen niet uitsteken op minder dan 2 m. van de gevels.

Ingeval van technische verdieping, mogen de schoorstenen in geen geval meer dan 0,40 m. boven de hoogste deel van hetdak uitsteken.

II.2.9. Kroonlijsten of omlijsting van gebouwen

Zij mogen niet tot steun dienen van de borstleuning. Deze moet in het vlak van de gevel geplaatst worden. De maximum uitsprong ten opzichte van het gevelvlak zal 50 cm. bedragen. Twee aanpalende gebouwen zullen éénzelfde uitsprong hebben.

TITEL III. - VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DE BESTEMMINGEN

III.1. WEGENISSEN

Deze zone zijn bestemd voor de verkeerswegen en hun uitrusting. Slechts het straatmeubilair dat nodig is voor de goede werking van het verkeer is toegelaten.

III.2. GEBIED VOOR GROENE RUIMTEN, PARKEN, KOEREN EN TUINEN

Deze zones zijn bestemd voor beplante groene ruimten, beplante tuinen en betegelingen in beperkte oppervlakten.

Deze zones zijn vrij van elke konstruktie.

De zwembaden en waterpartijen zijn toelaatbaar binnen deze zones, voor zover dat deze oppervlakten niet groter zijn dan 1/5 van de vrije oppervlakte van het perceel en dat er geen bomen dienen geveld te worden.

De ondergrondse gebouwen zijn toegelaten onder deze zone, ze zijn bedekt met ten minste 50 cm. teelaarde, zorgvuldig gedraineerd.

De bestaande bomen die het behouden waard zijn, mogen niet geveld worden. Elke geveld boom bij het oprichten van een gebouw, moet vervangen worden. Een landschapsplan moet het dossier om bouwaanvraag vervolledigen.

De toegelaten afsluitingen zijn de gespannen ijzerdraad of het gaas met palen en de levende hag, met een totale hoogte van maximum 1,50 m. ten opzichte van het grondpeil (natuurlijk of gewijzigd ingevolge een akkoord tussen bureu).

III.3. ACHTERUITBOUWZONE

III.3.1. Aanleg

Deze zones zijn vrij van elke konstruktie. Zij zijn beplant op tenminste één derde van de totale oppervlakte. Het overige deel mag betegeld worden. Deze zones mogen in geen geval gebruikt worden als parkeerterrein.

III.3.2. Afsluitingen

De achteruitbouwzone mogen afgesloten worden over de ganse perceelsbreedte langs de openbare weg en op de gemene grens.

De toegelaten afsluitingswijzen zijn :

- a) de levende haag van maximum 80 cm. hoogte, 30 cm. achteruit geplant op de rooilijn ;
- b) het muurtje in dezelfde gevelmaterialen als deze van de gevel en met een maximum hoogte van 80 cm. ;
- c) een muurtje zoals beschreven onder b) en de levende haag van maximum 80 cm. hoogt.

Hogere pilasters zijn toegelaten om van de voorschriften van het Koninklijk Besluit inzake brievenbussen na te leven.

III.3.3. Toegang tot de garages

De toegangen tot de garages mogen geen grotere helling hebben dan 4 % over de eerste vijf meters.

Er zal slechts één in-/uitrit van 4 meters toegelaten worden per bouwvergunning, behalve voor de eigendommen die breder zijn dan 25 meters aan de straat.

III.3.4. Voertuigtoegang van de eigendom 290, Tervurenlaan

De voertuigeningang voor het gebouw of de gebouwen in de eigendom gelegen 290, Tervurenlaan zal enkel mogen geschieden langs de Tervurenlaan.

III.4. GEBIED VOOR KANTOREN

Deze zones zijn hoofdzakelijk voorbehouden aan de kantoren.

Zij kunnen ongevormd worden tot een woonzone.

~~Ten einde de gebouwen gelegen binnen het huizenblok, meerbepaald het nr 268, Tervurenlaan (Franciskanessenklooster) te vrijwaren, zullen de kantoren enkel bestemd voor vrije beroepen als hoofdbestemming er toegelaten worden.~~

~~In geval van afbraak en wederopbouw van dit gebouw, zal enkel de woonbestemming aanvaard worden.~~

III.5. WOONGEBIED

Deze gebieden zijn voorbehouden aan de woonst. Het is evenwel mogelijk er kantoren te integreren zonder daarom de hoofdfunctie te schaden.

De kantooroppervlakte mag niet 200 m² overschrijden per gebouw. Zij mag niet meer dan 10 % bedragen van de vloeroppervlakte van betrokken gebouw en mag op de benedenverdieping gelegen zijn.

De handelszaken kunnen toegelaten worden op benedenverdieping van de gebouwen in de François Gaystraat.

III.6. WOONGEBIED MET VRIJE INPLANTING

III.6.1. Bestemming

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor eengezinswoningen. De gebouwen zijn vrijstaand.

III.6.2. Verkaveling

Perceelsbreedte aan de rooilijn : minimum 15 m.

III.6.3. Inplanting

a) bouwvrije zijdelingse stroken : 4 m. minimum ;

b) breedte van de gebouwen : 20 m. maximum ;

c) bouwdiepte : 20 m. maximum ;

d) achterzone : 8 m. minimum.

III.6.4. Gabariet

3,50 m. minimum tot 6 m. maximum onder kroonlijst, maat genomen op het natuurlijk grondpeil in het midden van de inplanting van het gebouw.

III.6.5. Daken

Zadeldak met hellingen van 25° minimum en 60° maximum.

De nok mag niet hoger zijn dan 10,50 m. ten opzichte van het referentiepeil vermeld onder III.6.4.

III.7. GEBIED VOOR UITRUSTINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN

Dit gebied is voorbehouden aan gemeenschappelijke, culturele, sportieve, sociale, godsdienstige uitrustingen en handel, met uitsluiting van kantoren.