GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE

Openbare Werken

ER/CC

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR IX/6

goedgekeurd bij koninklijk besluit van 12-06-1974

(HERZIENING VAN HET B.P.A.IX/5 goedgekeurd bij koninklijk besluit van 18.01.1963)

Artikel 1 - ALGEMEENHEDEN

De hieronder vermelde algemeenheden zijn van toepassing op het geheel van de zones van dit bijzonder plan van aanleg, voor zover ze niet in tegenstelling zijn met de bijzondere voorschriften die betrekking hebben op de verschillende zones.

1. De algemene verordening op het bouwen blijft van toepassing. In geval van tegenspraak met de schikkingen van huidig bijzonder plan, zijn deze laatsten te eerbiedigen.

2. De grafische schikkingen van het plan die tegenstrijdig zijn met de tekst van de voorschriften hebben de bovenhand op deze laatsten.

Artikel 2 - ZONE VAN OPEN EN HALFOPEN WONINGBOUW

1. Bestemming : deze zone is voorbehouden
   a) aan de residentie : de woningen zullen alleenstaand, gekoppeld of gegroepeerd zijn. In dit laatste geval zullen de blokken maximum drie gebouwen bevatten en de gevelbreedte van 24 m niet mogen overschrijden. Hetzelfde maximum is van toepassing voor de gekoppelde woningen. De gebouwen zullen voor een of twee families bestemd zijn, behalve deze te bouwen langs de Tervuren-en de Madouxlaan.

   b) aan dezelfde bestemming als deze voorzien aan de zone van koeren en hovingen waarvan de voorschriften vermeld zijn onder artikel 6.

2. Verkaveling : behalve toestanden bestaand op het ogenblik van de goedkeuring van huidig plan, moeten de percelen de hiernavermelde minima breedtes hebben

a) 16 m voor alleenstaande gebouwen ;
b) 10 m voor de gekoppelde constructies en deze voorzien op de uiteinden der blokken ;
c) 7 m voor gebouwen tussen grensmuren
d) voor het deel van de Tervurenlaan begrepen tussen de P. Boudewijnlaan en de Fazantenparklaan, moeten de percelen een minimum gevelbreedte hebben van 20 m. Enkel alleenstaande zijn er toegelaten.

3. Inplanting :

De inplanting van de gebouwen is vrij voor zover de hiernavermelde voorwaarden geëerbiedigd worden.

a) Zijdelingse non-aedificandi zones

1°) voor de percelen van 11 m en meer (gekoppelde constructies of uiteinden der blokken) en voor de percelen van 18 m of meer (alleenstaande gebouwen) is de zijdelingse zone van 4m, met mogelijkheid van uitsprong van 1 m maximum op de achterste 2/3 van de diepte van het gebouw.

2°) voor de percelen met minder gevelbreedte : non-aedificandi zone van 3 m (volstrekt minimum).

3°) voor het deel van de Tervurenlaan begrepen tussen de P. Boudewijn- en de Fazantenparklaan, is deze afstand op min 5 m vastgesteld.

In deze zone is geen enkel gebouw toegelaten met uitzondering van de niet gesloten ingangsperrons.

b) Breedte der alleenstaande gebouwen :

Voor de alleenstaande gebouwen op te trekken op de percelen van 24 m en meer, mag de constructiebreedte nooit de 2/3 van de breedte van het perceel overschrijden met een maximum van 2^4 m.

a) Zone van achteruitbouw

De minima zones van achteruitbouw zijn deze aangeduid op het plan. De bouwlijn is dezelfde voor de aaneensluitende gebouwen.

c) Bouwzone

De maximadiepten zijn deze weLKe op het plan aangeduid zijn. Nochtans zullen de maximadiepten beperkt worden tot 20 m voor de alleenstaande gebouwen en 15 m voor de gekoppelde of gegroepeerde gebouwen, behalve gelijktijdig opgerichte gebouwen.
De balkons bestaande enkel uit een betonnen tegel en een leuning in gesmeed ijzer mogen toegelaten worden op de achtergevels. Deze balkons zullen een maximum uitsprong hebben van 1,10 m op de maximum toegelaten bouwdiepte onder voorbehoud van de inachtname van de voorschriften van het burgerlijk wetboek betreffende de zichten. Het plaatsen van zichtschermen is niet toegelaten.

e) Achterzone :

Behalve tegenstrijdige gegevens van het plan moeten de woningen minstens 8 m verwijderd zijn van de achterscheidingslijnen van de percelen.

4. Gabarit :

De hoogtegabarits worden als volgt vastgesteld in verhouding met het niveau van het voetpad op de rooilijn.

a) Alleenstaande woningen :

3,5° m minimum en 8,50 m maximum onder kroonlijst, maat genomen op de as van de straatgevel.

b) Gekoppelde woningen :

3,50 m minimum en 8,50 m maximum onder kroonlijst, maat genomen op de as van de grensmuur. Nochtans zal de hoogte niet minder zijn dan 7 m wanneer de gebouwen samen opgetrokken worden. In elk geval moeten de kroonlijsten van de beide woningen in elkaarsverlengde liggen.

c) Gegroepeerde woningen

8,50 m onder kroonlijst, maat genomen in het midden van de groep.
De kroonlijsten van eenzelfde blok moeten doorlopend zijn.

5. Dak

Het plat dak is niet toegelaten.

a) Alleenstaande, gekoppelde en gegroepeerde_gebouwen :

Schuine daken met hellingen van 36° minimum en 45° maximum (60° maximum voor alleenstaande gebouwen) zijn opgelegd.
De vooropwaartse hellingen van aaneengesloten gebouwen moeten zich in eenzelfde plan bevinden ; de noklijn moet doorlopend zijn en zich minstens op 4,50 m achter de bouwlijn bevinden, en op 13,00 m maximum hoogte in verhouding met het ref. niveau vermeld op paragraaf 4 hierboven.

b) Materialen :

De toegelaten bedekkingsmaterialen voor de schuine daken zijn :
de matte dakpan, de natuurlijke lei (of kunstmatige, van zelfde formaat en dezelfde kleur als de natuurlijk lei) of het niet brandbaar stro. Ze moeten van identieke natuur en kleur zijn voor aaneengesloten gebouwen.

6. Kroonlijst:

De woningen zullen op de straat-, achter- en zijgevels voorzien worden van een kroonlijst, vooruitspringend op het vlak der muren van 30 tot 60 cm.

Parementsmaterialen voor de gevels :

De toegelaten materialen zijn de volgende
a) de ruwe parementsteen van rode kleur
b) de witte en blauwe stenen (natuurlijke of kunstmatige buiten de werf gemaakt) alsook de zand en leistenen
c) de verf gaande van de witte tot de klaargrijze kleur.

De alleenstaande of aaneengesloten gebouwen zullen het geheel van hun straat-, zij- en achtergevels uitgevoerd hebben bij middel van materialen van identieke natuur en kleur.

8.-Schoorstenen of luchtpiipen ;

Ze mogen niet zichtbaar zijn op minder dan 2 m achter de voorgevel, noch onder het dakpeil, behalve wanneer ze een dekoratief element in de gevel vormen. Ze mogen het bovenste dakniveau met maximum 40 cm overschrijden. Ze zijn te bouwen in dezelfde materialen als deze gebruikt voor de straatgevel of in parementsmaterialen van dezelfde kleur als het dak.

9. Dakvensters en puntgevels :

De gebouwen uitspringend o^p het maximum voorziene gabarit op artikel 2/4 zijn toegelaten binnen de volgende perken :

a) Dakvensters ;

1°) maximumhoogte van 1,20 m boven de helling van het dak
2°) minimumafstand van 1 m met betrekking tot de gemene muren
3°) maximumbreedte : 2/3de van de gevelbreedte ;
4°) minimum insprong op de rooilijn van de gevels : 60 cm,

c) Puntgevels :

Ze mogen het peil van het dak niet overschrijden.

10. Garages

a) er zal minimum een garage voorzien worden per woonst op per 150 m2 gebruikelijke woonoppervlakte.

b) de garagehellingen mogen niet hoger liggen dan 4 cm per meter op de 5 eerste meters vanaf de rooilijn. Grotere hellingen die nochtans de 15 cm per meter niet overschrijden zullen mogen toegelaten worden om de gabarits te eerbiedigen van de aanliggende bestaande gebouwen.

Artikel 3 - ZONE VOOR AANEENGESLOTEN WONINGBOUW

1. Bestemming :

Deze zone is voorbehouden aan de residentie
De kleine handel en ambacht, die de rust en de gezondheid der buurt niet schaden zijn toegelaten in de zone op het p^lan met een blauwe lijn aangeduid. Iedere dienst- en (of) benzinestation is uitgesloten.

2. Verkaveling :

Behalve bestaande toestand voor de goedkeuring van huidig plan, moeten de percelen een minimum breedte hebben van 7 m, alsook hun scheidingslijnen rechthoekig of straalvormig op de rooilijnen hebben. Deze breedte is op minimum 10 m gebracht voor de uiteinden van de blokken,

3. Inplanting :

De straatgevels van de constructies zijn op de rooilijn of op de verplichte bouwlijn, voorzien op het plan, in te planten. Ze zijn op de hele breedte der percelen op te trekken, uitgezonderd aan de verbindingen van deze

zones met deze van artikel 2, waar een zijdelingse zone gelijkvormig aan de voorschriften, opgenomen onder artikel 2/3a, in acht te nemen is.

4. Gabarit :

Negen meter onder kroonlijst, maat genomen in het midden van het gebouw, vergeleken met het peil van het voetpad, genomen op de rooilijn.
Voor het geheel op te richten langs de zuiderrooilijn van de plaats gelegen op het kruispunt van de Manoir d'Anjoulaan en de Bosstraat, is de hoogte onder kroonlijst 9,50 m, maat vergeleken met het peil van het voetpad, op de snijding van de rooilijn en de bouwlijn van het de Guiseplein.

5. Dak

Schuine daken met horizontale helling op 36°. De nok moet op 4,5 m insprong zijn op de straatgevel. De toegelaten bedekkingsmaterialen voor de schuine daken zijn de pannen van rode tint. Er wordt geen plat vlak toegelaten op de nok van de daken. Boven de 9 m diepte, zullen de daken in terrasvorm zijn en zullen de achter- en zijdelingsgelegen kroonlijsten op hetzelfde niveau zijn van de straatkroonliisten.

6. Kroonlijst :

De voor- en achtergevels moeten voorzien zijn van een kroonlijst, vooruitspringend op het vlak der muren van minimum 50 cm.

7. Parementsmaterialen der voorgevels :

a) de ruwe en gladde parementsteen van rode tint ;
b) de witte en blauwe (natuurlijke of kunstmatige buiten de werf gemaakte) steen, alsook de zand- en leisteen,

Alle delen van het metselwerk bestemd om zichtbaar te blijven, zowel van de openbare weg als van de koeren en hoven, zijn in parementsmaterialen uit te voeren.

8. Schoorsteen- of luchtpijpen :

Ze mogen niet zichtbaar zijn op minder dan 2 m achter het vlak van de voorgevel noch onder het dakpeil,
Ze zijn in identieke materialen als deze van de voorgevels op te trekken.

9. Dakvensters en puntgevels :

De voorschriften van artikel 2/9 zijn van toepassing,

10. Garages

Zie artikel 2/10. Voor de gebouwen met bureau of commerciële bestemming, zal het aantal garages of parkings afhangen van de desbetreffende normen of ministeriële rondschrijven en van toepassing op het ogenblik van de studie.

Artikel 4 - ZONE VOOR GEBOUWEN MET OPENBARE BESTEMMING

1. Bestemming :

Blokken A : deze zone is. voorbehouden aan een dubbele bestemming.
Zijn toegelaten : gebouwen met een publiek karakter zoals scholen, kolleges, kerken, kapellen, postkantoren, rusthuizen enz. en residentiele woongelegenheden, in overeenstemming met de richtlijnen van artikel 2.
Blokken B : zijn alleen toegelaten : de gebouwen met een publieke bestemming zoals scholen en bijgebouwen, huisbewaarderswoningen enz ...
Blokken C : zone uitsluitend voorbehouden aan een politiek van sociale gezondheidszorg zoals hospitalen en bijgebouwen, die onontbeerlijk zijn voor de goede werking van het geheel.

2. Inplanting :

a) De gebouwen moeten zich noodzakelijk in de blauwgetinte zone, voorbehouden aan de constructie, inplanten.
Het gebouw of de gebouwen zijn onder de vorm van alleenstaande constructies uit te voeren, de gevels moeten decoratief zijn.
b) De achteruitbouwstroken zijn beschouwd als non-aedificandi.
c) De bebouwde oppervlakte mag nooit 1/5de van hat perceel overschrijden.
In bijzondere gevallen kan het Schepencollege afwijkingen aan de Minister van Openbare Werken of zijn afgevaardigde voorstallen.
Alle constructies moeten op een minimumafstand van 8 m van alle scheidingslijnen blijven.

3. Gabarit ;

De hoogte onder kroonlijst mag de 10,75 m niet overschrijden, behalve voor blok C gelegen tussen het Snippendal, het Doorndal en de Prins Baudewijnlaan, waar de hoogte beperkt is op 18 m.

4. Daken :

Zij dienen in terrasvorm te zijn of met hellingen.
In dit laatste geval zal er slechts 1 niveau mogen gebruikt worden in dak.
Ingeval van hellingdaken : bedekkingsmaterialen : zie 2/5b.

5. Kroonlijsten :

Zoals voorzien in artikel 2/6.6

. Garages :

Het aantal garages op parkings zal afhangen van de ministeriële normen of rondschrijven desbetreffende van toepassing op het ogenblik van de studie van het dossier.

Artikel 5 - ZONE VAN ACHTERUITBOUW

De achteruitbouwstroken zijn deze die op het plan aangeduid zijn.

1. Bestemming :

Daze zone is voorbehouden aan de voortuinen.

2. Aanleg :

a) Beplantingen : ten minste 1/3de van de oppervlakte van de achterultbouwzone zal beplant worden;
b) de voortuinen zijn ongeveer op hetzelfde peil als het voetpad aan te leggen, uitgezonderd in geval van groot verschil in het natuurlijk grondpeil.

3. Toegang tot de garages

(zie artikel 2/10b).

4. Uitsprongen en terrassen aan de voorgevel

De uitsprong mag niet meer bedragen dan 60 cm en moet op minstens 75 cm verwijderd zijn van de gemene grens.
De maximumuitsprong hierboven vermeld is eveneens van toepassing voor de op te trekken constructies op percelen die niet voorzien zijn van een achteruitbouwstrook, mits inachtneming van de complementaire schikkingen voorzien in de algemene verordeningen op het bouwen.

5. Afsluitingen

De achteruitbouwstroken zijn over de ganse ontwikkeling langs de openbare weg en op de gemene grenzen af te sluiten.

De toegelaten afsluitingsmiddelen zijn ;

a) het muurtje in breuksteen of ander parementsmateriaal, identiek of harmonisch met het inwerkstellen van de voorgevel van maximum 80 cm hoogte ;
b) een groene haag op 20 cm achter de rooilijn geplant met paaltjes en hekken van latwerk van maximum 80 cm hoogte.

Artikel 6 - ZONE VAR KOEREN EN HOVEN

1. Bestemming :

Deze zone is strikt voorbehouden tot de aanleg van koeren en hoven, uitgezonderd voor de handelszone aangeduid op het plan wear garages of bergplaatsen achter het hoofdgebouw mogen opgetrokken worden. De totale hoogte mag de 3 m, vergeleken bij het voetpadpeil (deze hoogte zal vergeleken worden bij het natuurlijk terrein, zo dit zich onder het peil van de weg bevindt) niet overschrijden.
De oppervlakte mag de 20 m² niet overschrijden,
De inplanting moet altijd voorzien zijn op minimum 2 m van alle scheidingslijnen, uitgezonderd in geval van gekoppelde garages of bergplaatsen.

2. Afsluitingen :

De toegelaten afsluitingen zijn de gespannen ijzerdraad of het traliewerk op ijzeren of betonnen palen en de groene haag met 1,50 m hoogte minimum in vergelijking met het grondpeil (natuurlijk of veranderd bij gemeenschappelijk akkoord).

Artikel 7 - ZONE VAN SPORTTERREINEN

1. Bestemming:

Enkel voorbehouden aan het aanleggen van sportterreinen en voor de bouw van de gebouwen nodig voor de goede werking van het geheel.

2. Inplanting:

De gebouwen mogen zich niet op minder dan 8m van de gemene grenzen inplanten.

3. Gabarit

Zie artikel 2/4 a). De hoogten onder kroonlijsten worden genomen in vergelijking met het natuurlijk niveau van de grond in het midden van de inplanting.

4. Dak : a) met lichte helling of schuine daken.

b) materialen :
met leibedekte roofing van leikleur voor de daken met lichte helling of zie artikel 2/5 b/ voor de schuine daken.

5. Parementsmaterialen voor de gevels

zie artikel 2/7 a/ b/ en c/..,

6. Garages of parking

Zie artikel 4/6.

Artikel 8 - PARKZONE

1. Bestemming :

Enkel park.

Dit perceel vormt een geheel en mag niet verkaveld worden; de vijver moet behouden worden met minimum afmetingen die thans bestaan.