

3.4. SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

TITEL I: ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. ALGEMEEN

De huidige voorschriften vervolledigen en detailleren de aanlegmaatregelen die grafisch in het plan werden weergegeven; zij preciseren bovendien de bedoelingen die niet in het plan zijn afgebeeld omdat een grafische weergave ervan niet mogelijk was.

De hiernavermelde algemeenheden zijn van toepassing op het geheel der zones van dit Bijzonder Bestemmingsplan voor zover zij niet tegenstrijdig zijn met de bijzondere voorschriften betreffende de verschillende zones.

De grafisch aanlegregels van de plan, die tegen deze schriftelijke voorschriften zijn, toepassing zijn.

1.2. PARKEERMOGELIJKHEDEN

1.2.1. De reglementering betreffende het te voorziene aantal parkeerplaatsen bij verbouwing of nieuwe gebouwen die van kracht is op het tijdstip van de afgifte van vergunningen of van stedenbouwkundige attesten is hier van toepassing.

1.2.2. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verboden losstaande of gegroepeerde garageboxen boven de ground te bouwen binnen de huizenblokken.

1.2.3. Toegang tot de garages

De helling van de toegangen tot de garages mag niet meer bedragen dan 4% over de eerste vijf meter.

Er is slechts één in- en uitrit van 4 meter breed toegelaten per stedenbouwkundige vergunning, uitgezonderd voor de eigendommen die breder zijn dan 25 meter aan de straat.

1.3. VERBOUWINGSWERKEN

Aan de bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de bouwzone of de door het plan maximum toegelaten afmetingen overschrijden, zal men herstellingswerken mogen uitvoeren, voor zover hun volume niet gewijzigd wordt en deze werken de goede ruimtelijke ordening van de buurt niet in het gedrang brengen.

1.4. RECLAME

Elke reclame in om het even welke vorm is verboden.

1.5. GEBOUW MET WAARDE VOOR HET PATRIMONIUM

Iedere aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, stedenbouwkundig certificaat met betrekking tot een gebouw dat in het « Bestemmingsplan » vermeld staat als « Gebouw met waarde voor het patrimonium » moet onderworpen worden aan een advies van de Overlegcommissie.

TITEL II - VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DE BESTEMMINGEN

2.1. WOONGEBIEDEN

2.1.1. Alle gebouwen worden als woning bestemd.

Het is evenwel mogelijk om er kleine kantoren in te integreren indien er voor gezorgd wordt dat dit is de hoofdfunctie niet schaadt en overeenkomstig met de van kracht zijnde reglementering. Deze kantoren mogen zich enkel op de gelijkvloerse of eventueel op de eerste verdieping bevinden, indien de gelijkvloers gereserveerd is voor garages of als de technische omstandigheden dit vereisen (slechte ondergrond, problemen met de grondwaterspiegel,...).

2.1.2. Het plan vermeldt drie woonzones van I tot III:

2.1.2.1. Zone I : woonzone met openwoonbebouwing

Deze zone is uitsluitend bestemd voor residentiële gebouwen (één- of tweegezinswoningen: villatype en in tweede instantie voor kantoren, overeenkomstig met de van kracht zijnde reglementering. Het moeten alleenstaande of gekoppelde woningen zijn.

2.1.2.2. Zone II : woonzone met gesloten of halfgesloten woonbebouwing (één- of tweegezinswoning)

Deze zone is uitsluitend bestemd voor residentiële gebouwen (aaneengesloten één- of tweegezinswoningen en in tweede instantie voor kantoren, overeenkomstig met de van kracht zijnde reglementering.

2.1.2.3. Zone III : : woonzone met gesloten of halfgesloten woonbebouwing (meergezinswoning)

Deze zones zijn bestemd voor residentiële meergezinswoningen en in tweede instantie voor kantoren, overeenkomstig met de van kracht zijnde reglementering.

In de zone gelegen Stokkelsesteenweg (noordzijde, aan de kant van de rotonde genaamd « Koning Boudewijn » komt een doorgang te liggen voor buurtweg nr 49.

In beide zones III, gelegen binnen het huizenblok, aangeduid D2V op het bestemmingsplan en waarvan de toegang via de Stokkelsesteenweg loopt, kunnen een- of tweegezinsmoningene ondergebracht.

2.2. GEBIED VOOR BIJGEBOUWEN VAN WONINGEN

Deze zone is bestemd voor de bijgebouwen van de woningen van zone II.

2.3. ACHTERUITBOUWZONE

2.3.1. Bestemming - aanleg

Deze zones zijn vrij van elke constructie en zijn bestemd voor de tuintjes en de ingangen van de eigendommen. Ze zijn beplant op tenminste één derde van de totale oppervlakte. Het overige deel mag betegeld worden. Zij mogen geenszins gebruikt worden als parkeerterrein.

Uitsprongen zijn toegelaten (zie 2.4.1.3.)

2.3.2. Afsluitingen

De achteruitbouwzones mogen afgesloten worden langs de openbare weg en op de gemene grenzen. De afsluiting mag maximum 80 cm hoog zijn, behalve om te voldoen aan de bepaling van het K.B. betreffende brievenbussen en het plaatsen van hekken.

2.4. GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN

Deze zones zijn bestemd voor beplante ruimten en tuinen, betegelingen in beperkte oppervlakten en tuinhuisjes overeenkomstig met de van kracht zijnde reglementering.

Ondergrondse gebouwen, in gebieden voor koeren en tuinen, zijn toegelaten voor de woonzones met meergezinswoningen, op een oppervlakte beperkt tot $\frac{3}{4}$ van het oppervlak van het perceel (achteruitbouwzone niet inbegrepen).

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

Het College van Burgemeester en Schepenen kan de toekenning van de stedebouwkundige vergunning met het oog op het behoud of de heraanleg van elementen van beplanting ondergeschikt maken aan precieze voorwaarden, zoals het overhandigen van een werfplan waarin de voor bepaalde bijzondere bomen geplande beschermingsmaatregelen in detail weergegeven worden of een landschappelijk plan.

2.5. PARKZONE

Deze zone wordt aangelegd als een ruimte voor een openbaar park. Er mogen kleine uitrustingen geplaatst worden die betrekking hebben op haar bestemming.

Het park wordt doorkruist door de buurtweg (zie hierna punt 2.7.)

2.6. WEGZONE

Deze zones zijn zowel bestemd voor auto's, voetgangers, fietsers als het openbaar vervoer en haar uitrusting, alsook voor uitrusting zoals stormbekkens.

2.7. BUURTWEG

Deze moet behouden blijven zelfs indien het traject gewijzigd wordt en in het park moet geïntegreerd worden.

Indien deze weg tussen de private eigendommen loopt, is men verplicht deze af te sluiten bakenen met afsluitingen van hetzelfde type als deze voorzien voor de koeren en tuinen (2.4.) Voor elke eigendom kan er een individuele achteringang, uitsluitend voor voetgangers, voorzien worden en in de afsluiting geïntegreerd worden.

2.8. NIEUWE, LATER UIT TE STIPPELEN TRACE VAN DE BUURTWEG

Er komt een voetgangersverbinding tussen de "Buurtweg", afgebeeld op het bestemmingsplan, en het zogenaamde "Koning Boudewijn" plantsoen. Deze verbindingroute kan uitkomen op de Stokkelsesteenweg, voorzover hij dicht bij bovengenoemd plantsoen blijft.

2.9. VIGERENDE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

De voorschriften van de verkavelingsvergunningen zijn van kracht. Het gebouw, gelegen Grootveldlaan 282, moet behouden blijven, mag echter verbouwd worden. Aanvragen tot bouwvergunningen ter wijziging van dit goed dienen onderworpen te worden aan het oordeel van de K.C.M.L.

TITEL III - REGELS BETREFFENDE DE BELANGRIJKSTE BOUWZONES

3.1. ROOILIJN

De bestemmingsgrens tussen de wegen en een gebied met een andere bestemming is een rooilijn.

3.2. INPLANTING VAN DE GEBOUWEN

De bouwlijn en de uiterste grens van de gebouwen omvatten niet de loggia's, erkers, bow-windows, balkons en diverse plaatselijke uitsprongen (art. 3.4.1.3. hierna).

De afstanden (in meters) tot de rooilijnen zijn steeds loodrecht ten opzichte ervan genomen.

Wat de woonzone I betreft, moet de open bebouwing aan de volgende voorwaarden voldoen :

- a/ niet-bebouwde laterale zones : minimum 3 m., uitsprongen uitgezonderd (zie art 3.4.1.3.)
- b/ breedte van de vrijstaande gebouwen: minimum 7 m en maximum 20 m
breedte van de dubbele woningen: minimum 7 m en maximum 10 m
- c/ bouwdiepte: maximum 20 m voor vrijstaande woningen en tussen minimum 12 m en maximum 15 m voor dubbel woningen.

In het geval van dubbelwoningen is een zelfde diepte vereist voor de gebouwen tot op minstens drie meter van de gemene grens. De vermelde diepte wordt bepaald door de eerste stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de groep.
- d/ niet-bebouwde achterzone: minimum 8 meter, gemeten ten opzichte van bestaande of toekomstige kadastrale grenzen ;
- e/ bebouwde oppervlakte: maximum $\frac{1}{4}$ van deze van het perceel,
- f/ Maximale $V/T = 0,5$.

3.3. VOLUME VAN DE GEBOUWEN

Om het volume van de gebouwen te bepalen, maakt het plan geheel of gedeeltelijk gebruik van de aanwijzingen in deze volgorde: maximale bouwdiepte, maximumhoogte, daktype (vb.: D6V)

3.3.1. Maximale bouwdiepte van de gebouwen

De maximum bouwdiepte van de hoofdgebouwen wordt in het plan vermeld.

- A = 5 meter
- B = 10 meter
- C = 12 meter
- D = 15 meter
- E = 18 meter
- F = 20 meter

Deze theoretische maximale bouwdiepte houdt geen rekening met de onregelmatigheid van de kadastrale perceelindeling. Men dient er de volgende correcties aan te brengen: de maximale bouwdiepte wordt begrensd door een lijn evenwijdig aan de voorgevel. Deze bouwdiepte overschrijdt in geen enkel punt driekwart van de perceeldiepte 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 maximaal toegestane bouwdiepte, onverminderd de goede verlichting van de lokalen van de betrokken bebouwing, overeenkomstig de van kracht zijnde reglementering.

Wat de oneven nummers in de Stokkelsesteenweg tussen Herendal en Stuivenberg betreft, is de maximale diepte 15 meter, harmonieus te bebouwen en bij voorkeur niet-doorlopend binnen een mogelijk volume van 18meter diepte.

3.3.2. Maximumhoogte van de gebouwen

De hoogten uitgedrukt in een aantal niveau's zijn deze van de hoofdgevels, met uitzondering van de daken en de schoorstenen. Deze hoogten worden gemeten aan de snijding van de hoofdgevel en het dakvlak.

De na te leven gevelhoogten die overeenstemmen met het aantal niveau's vermeld in het plan zijn als volgt:

<u>AANTAL NIVEAU'S</u>	<u>GEVELHOOGTE</u>
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
9	27 m

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

Het referentiepeil om de hoogte van de voorgevels te bepalen, wordt gemeten :

- a) ten opzichte van het niveau van het voetpad in het midden van de perceelbreedte voor de gebouwen waarvan de bouwzone aan de straat raakt.
- b) ten opzichte van het natuurlijk grondpeil in het midden van de inplanting van het gebouw voor de bouwzones binnenin het huizenblok.

Bij wijze van uitzondering op de vorige paragraaf wordt het referentieniveau voor het bepalen van de hoogte van de hoofdgevels van de gebouwen onderaan de Grootveldlaan (nr 326 en volgende) gemeten ten opzichte van het niveau van de stoep van de zogenaamd « Koning Boudewijn-rotonde ».

Indien het hoogteverschil tussen twee naast elkaar liggende gebouwen groter is dan één niveau 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 m van de scheidingslijn van de twee gebouwen.

3.4. ESTHETIEK VAN DE GEBOUWEN

3.4.1. Gevels

3.4.1.1. Uitzicht

Voor elke groep gebouwen moeten de gevels een coherent geheel vormen voor wat betreft de materialen en de samenstelling. De dubbelwoningen moeten een architecturaal geheel vormen.

3.4.1.2. Materialen

Alle gevels van een zelfde gebouw moeten met identieke materialen bedekt zijn. De toegestane materialen zijn: helderrode gevelsteen, natuurlijke of kunstmatige witte steen, natuurlijke blauwe hardsteen, lichtkleurig beton of beraping op beperkte oppervlakten, doorzichtige beglazing, marmer, houten of gelakte ramen met een lichte of donkere kleur.

3.4.1.3. Uitsprongen

De uitsprongen en terrassen aan de straat- en zijgevel zijn toegelaten buiten de bouwzone op voorwaarde dat hun gezamenlijke breedte niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte bedraagt, de uitsprong minder dan 0,60 m is, er een vrije hoogte van minimum 2,5 meter gelaten wordt ten opzichte van het trottoirpeil (enkel indien er geen achteruitbouwzone is) en dat de minimum afstand ten opzichte van de gemeenschappelijke assen minstens gelijk is aan de maximum uitsprong + 15 cm.

De uitsprongen aan de achtergevel mogen niet meer dan 1,10 meter bedragen. Ze bestaan enkel uit betonnen walken met transparante borstwering.

3.4.2. Daken

3.4.2.1. Uitzicht

Alle daken zijn zadeldaken, uitgezonderd eventueel de bijgebouwen.

De dakvlakken mogen een helling vertonen tussen 35° en 50° op de horizontale. De nokhoogte is beperkt tot maximum 4,5 meter ten opzichte van het snijpunt van de hoofdgevel en het dak.

De nok mag niet verder dan 4,5 meter achter de gevels liggen en de twee eventuele nokken moeten verbonden worden door een plat dak in terrasvorm (in het geval van daken met twee dakvlakken). Indien er meer dan twee dakvlakken zijn, moet erover gewaakt worden dat dezelfde principes behouden blijven. In alle gevallen van gemene muren moet het profiel van één van de burens gevolgd worden.

Alle technische installaties (liftmachines, reservoirs, air conditioning, schoorstenen,...) moeten bijeengeplaatst en ingebouwd worden in het laatste toegelaten niveau of in het dak.

De helling van de platte daken mag niet meer dan 5% bedragen. De maximumhoogte van het plat dak mag niet meer dan 50 cm uitsteken boven het niveau voorgeschreven in 2.2.2.

Het dak van het toekomstige gebouw gelegen aan de Grootveldlaan, nr 328 dient eenn extra dakvlak te bevatten aan de kant van het goed gelegen aan Grootveldlaan, nr 326.

2.4.2.2. Materialen

De gebruikte materialen zijn:

- voor de daken met dakvlakken:
 - natuurlijke leisteen of kunstmatige leisteen van hetzelfde formaat en dezelfde tint als de natuurlijke leisteen
 - de kleur van getinte dakpannen mag variëren tussen rood, roodbruin en zwart (met uitzondering van geverniste dakpannen).
- voor platte daken:
 - materialen met een lichte grondkleur met uitsluiting van zwart
 - eventueel bedekt met grind
 - doorzichtige en doorschijnende materialen op beperkte oppervlakte
- voor de aangrenzende gebouwen moeten de materialen identiek zijn, dezelfde afmetingen en dezelfde grondkleur hebben.

3.4.2.3. Dakramen en puntgevels

Onder dakramen wordt verstaan de uitspringende constructies in de dakvlakken. Deze uitsprongen zijn, indien ze de maximum toegelaten omvang overschrijden, toegelaten indien hun maximumbreedte niet meer dan $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte bedraagt en indien de minimum afstand ten opzichte van de gemeenschappelijke assen minstens gelijk is aan 1 meter.

Onder puntgevels wordt verstaan een verlenging van het gevelvlak boven het toegelaten niveau (3.3.2.) indien de nok van het dak of een deel ervan niet evenwijdig is met de gevel; de maximumbreedte mag niet meer dan $\frac{1}{3}$ van de gevelbreedte bedragen. De puntgevel mag de nok niet overschrijden.