BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR X/4 (K.B. 24.12.69)

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL I. - OPENBARE SPEELZONE.-

Bestemming : Zone uitsluitend voorbehouden aan sportieve inrichtingen spelen voor kinderen alsook aan inrichtingen normaal voorzien in openbare tuinen zoals banken, voetpaden, alle soorten beplantingen.

ARTIKEL II. - ZONE VOOR OPENBAAR NUT.-

1° Bestemming : zone uitsluitend voorbehouden voor het bouwen van een kinderbewaarplaats en een school.

2° Inplanting : de gebouwen zullen opgericht worden op minimum 10 m. van de grenzen der zone.

3° Vergelijking vloer/grond = 0,8 maximum.

4° Gabarit : 3,00 m minimum onder kroonlijst, 6,50 m maximum, zijnde maximum een verdiep, maat genomen vanaf het geeffend grondpeil, in de as van het gebouw.

ARTIKEL III. - ZONE VOOR HALOPEN WONINGBOUW.-

1° Bestemming : deze zone is uitsluitend voorbehouden voor het bouwen van residentiële één- of tweewoonsten.
De woningen zullen gegroepeerd worden per 5 maximum.

2° Verkaveling : De minimabreedte genomen aan de voorgevel van de constructie, zijn als volgt samengesteld :

a/ tussen gemene muren : 7 m.
b/ voor de uiteinden der blokken : 11 m.

De grenzen van de percelen zullen rechthoekig op de rooilijnen aangebracht worden.

3° Inplanting :

a/ straatgevels van de constructies zoals voorzien op het plan : verplichtend.

b/ zijdelingse zone met bouwverbod : minimum 4 m. tussen het gebouw en de perceelsgrens en 8 m. minimum tussen twee bebouwde blokken.

c/ constructiediepte : maximum : vermeld op het plan ;
minimum : 10 m.

Per niveau met de bouwdiepte constant zijn over de ganse constructiebreedte.

d/ maximum constructiebreedte van een groep : 35 m.

./..

4° Gabarit : 8 m. onder de kroonlijst, maat genomen op het hoogste punt van de groep, en met betrekking tot het peil van het trottoir tot de rooilijn. De kroonlijsten zullen doorlopend zijn voor elke groep.

De ingangen zoals de ingangen van de garage en peil van het gelijkvloers van de gebouwen mogen niet onder het peil van het voetpad uitgevoerd worden.

5° Dak :

a/ schuine daken met hellingen van 40° en nok op 5 m. achter de voorgevel van het gebouw.
Het gedeelte van het dak, gelegen boven de minimumbouwdiepte zal als plat dak uitgewerkt worden.

b/ bedekkingsmaterialen : matzwart geglazuurde dakpannen met dubbele ineenvoeging.

6° Parementsmaterialen

a/ de ruwe parmentsstenen van rode kleur ;

b/ bijhorigheden : de blauwe en witte stenen (natuurlijke of kunstmatige buiten de werf gemaakt), alsook de zond- en leistenen.

Alle gevels en alle metselwerk en beton, bestemd om zichtbaar te blijven, zijn in parementsmateriaal uit te voeren.

De bouwer die de minimumbouwdiepte overtreft moet op zijn kosten de gemene muren, bestemd om gebeurlijk zichtbaar te blijven, met parementsmateriaal bedekken.

7° Kroonlijsten : een uitsprong van 50 cm. op het vlak van de gevels.

8° Schoorstenen of luchtpijpen :

Zij mogen niet zichtbaar zijn op minder dan 2 m. achter de gevels, noch onder het dakpeil, noch meer dan 40 cm. uitsteken boven de nok.
Zij moeten met dezelfde materialen opgetrokken worden als de voorgevel of met dezelfde parementsmaterialen van dezelfde tint als deze van het dak.

9° Dakvensters en puntgevels :

De vooruitspringende constructies op de schuine daken zijn toegelaten binnen de volgende perken :

a/ dakvensters :

1°- maximumhoogte : 1,20 m boven de helling van het dak ;

2°- maximumbreedte : 1/2 van de voorgevel ;

3°- minimumsprong : 60 cm met betrekking tot het vlak van de voorgevel.

4°- minimumafstand van 1 m. met betrekking tot de gemene muren.

b/ puntgevels :

De top mag niet uitsteken boven de nok vermeld onder 5 a/

./..

10° Autobergplaatsen :

Er zal minstens één autobergplaats voorzien worden per woonst.

ARTIKEL IV. - ZONE VOOR AANEENGESLOTEN WONINGBOUW.-

1° Bestemming : deze zone is voorbehouden aan de residentie.

De handel of ambacht die de rust en de gezondheid van de buurt niet schaden zijn opgelegd aan het gelijkvloers op de plaatsen waar de voorkant der gebouwen met een blauwe lijn aangeduid is op het plan.

Het commercieel karakter van de gevels is verplichtend op die plaatsen, en verboden op de andere gevels van het gebouw.

Stations bediening zijn uitgesloten in de handelsrooilijn A en toegelaten in de handelsrooilijn B.

2° Verkaveling : de percelen moeten, maat genomen aan de voorgevel van de constructie, een minimumbreedte hebben zoals volgt :

a/ constructies met 2 verdiepingen op gelijkvloers :

tussen gemene muren : 7 m.
uiteinden van de blokken : 11 m.

b/ constructies met 4 of 6 verdiepingen op gelijkvloers :

tussen gemene muren : 15 m.
uiteinden van de blokken : 19 m.

c/ moeten in één aanneming gebouwd worden : de blokken van zeven verdiepingen.

- de gebouwen van de een of de ander zijde opgericht van een overdekte openbare doorgang.
- de gebouwen rug aan rug opgericht in een zone met verschillende peilen (gelijkvloers verplichtend en vier verdiepingen).

3° Inplanting :

a/ Constructies van 2, 4 of 6 verdiepingen :

1. - straatgevels van de constructies zoals voorzien op het plan : verplichtend.

2. - zijdelingse zone met bouwverbod voor uiteinden : zoals aangeduid op het plan.

3. - constructiediepte : verplichtend, zoals aangeduid op het plan.

b/ - constructies van meer dan 7 verdiepingen :

Zoals aangeduid op het plan met volgende verdraagzaamheid :

a/ inplanting gevoelig Oost-West (afwijking 15° maximum).

b/ vloer/grond = 1 maximum voor het geheel van bedoelde zone.

./..

4° Gabarit :

Het gabarit wordt vastgesteld met betrekking tot het niveau van het trottoir met de rooilijn.

a/ constructies in de zone met alleenlijk één gelijkvloers : 3,5 m onder kroonlijst ;
b/ voor de constructies van twee verdiepingen boven het gelijkvloers : 8 m onder kroonlijst :

per groep van twee constructies zullen de kroonlijsten van hetzelfde niveau zijn ;

c/ voor de constructies met vier verdiepingen boven het gelijkvloers : 15 m onder kroonlijst in de as van het gebouw ;

d/ voor de constructies met zes verdiepingen boven het gelijkvloers : 21 m onder kroonlijst in de as van het gebouw.

de ingangen van de gebouwen mogen niet onder het peil van het voetpad uitgevoerd worden.

e/ voor de constructies met zeven verdiepingen op het gelijkvloers zijnde een hoogte onder kroonlijst of muurband, begrepen tussen 23,00 m en 24,00 m, maat genomen met betrekking op het geeffend grondpeil in het midden van de inplanting.

f/ de schouwen en liftkooien zullen samengebracht worden in een bijkomend technisch verdiep, volgens de normen der ministeriële omzendbrieven.

5° Dak :

a/ voor de constructies van twee of vier verdiepingen :
1- schuine daken met hellingen van 40° en nok achteruit ten opzichte van de straatgevel, met de helft van het minimum voorzien onder 3.
2- bedekkingsmaterialen : dofrode dakpannen.

b/ voor de constructies met vier, zes of zeven verdiepingen boven het gelijkvloers zoals voor constructies in de commerciele zone : is het plat dak verplichtend.

6° Parementsmaterialen :

a/ constructies van twee of vier verdiepingen :
1.- ruwe parementstenen van rode kleur ;
2.- witte en blauwe stenen (natuurlijke of kunstmatige buiten de werf gemaakt)
3.- zand en leistenen.

Alle gevels en alle metselwerk, bestemd om zichtbaar te blijven, zijn in parementsmaterialen uit te voeren.

b/ constructies van zes verdiepingen en meer :
1. - parementstenen van lichte kleur (soort Pierre de France)
2. - witte stenen (natuurlijke of kunstmatige buiten de werf gemaakt) ;
3. - bijhorigheden : blauwe stenen (natuurlijke of kunstmatige buiten de werf gemaakt) zand en leistenen, witte beton.

./..

7° Kroonlijsten :

Vooruitsprong van 0,50 m uit de vel.

8° Schoorstenen en luchtpijpen :

zullen in de inhoud van het technisch verdiep opgenomen worden, behalve voor de gebouwen met twee verdiepingen waar zij niet zichtbaar mogen zijn op minder dan 2 m achter de gevel, noch zichtbaar zijn onder het dakpeil.

De schoorsteentoppen zullen 40 cm uitsteken boven de nok van de daken.

Zij moeten met dezelfde materialen opgetrokken worden als de voorgevels of met parementsmaterialen van dezelfde tint als deze van het dak.

9° Dakvensters en puntgevels : (voor constructies met 2 verdiepingen)

De vooruitspringende constructies op de schuine daken zijn toegelaten binnen de volgende perken :

a/ dakvensters : 1 - maximum hoogte : 1,20 m boven de helling van het dak ;
2 - maximum breedte : 1/2 van de voorgevel ;
3 - minimum insprong : 60 cm met betrekking tot het vlak van de voorgevel ;
4 - minimum afstand van 1 m met betrekking tot de gemene muur.

b/ puntgevels :

de top mag niet uitsteken boven de nok vermeld onder 5a.

10° Autobergplaatsen :

Er zal minstens één autobergplaats voorzien worden per woonst.

ARTIKEL V - ZONE VOOR OPEN WONINGBOUW MET VRIJE INPLANTING -

1° Bestemming :

Zone uitsluitend voorbehouden aan de residentiele constructies met één of twee woonsten.
De woonsten zullen alleenstaand of dubbel zijn.

De dubbelwoonsten zullen één architecturale éénheid vertonen.

2° Verkaveling :

voorgevel van de percelen langsheen de straat : 5 m minimum.

De zijdelingse gevels der percelen zullen een winkelhaak op de rooilijn vormen.

Minimum oppervlakte per perceel : 400 m2.

./..

3° Inplanting

a/ zijdelingse zone met bouwverbod : 4 m minimum.
b/ breedte van alleenstaande woonsten : 20 m maximum en 10 m minimum.
breedte van de dubbelwoonsten : 10 m maximum en 7 m minimum.
c/ achteruitbouwzone : 6 m minimum.
d/ constructiediepte : 20 m maximum voor alleenstaande woningen.
constructiediepte voor dubbelwoningen : tussen 12 m minimum en 15 m maximum.

éénzelfde diepte is vereist voor de constructies tot op minstens 3 m van de gemene scheiding.
die diepte is vastgesteld door de eerste bouwer.

e/ achterzone met bouwverbod : minimum 10 m.
f/ bebouwde oppervlakte : 1/4 maximum van het perceel.
g/ achterin gelegen percelen : inplanting op 10 m van alle gemene scheidingslijnen.

4° Gabarit :

minimum 3,5 m tot maximum 8 m onder de kroonlijst, maat genomen in de as van de inplanting (gemeen in geval van dubbelwoonst) en met betrekking tot het geeffend grondpeil.
Evenwel mag de hoogte niet minder dan 6 m bedragen, behalve indien de constructies gelijktijdig opgericht worden of mits schriftelijk akkoord van de naburige eigenaar.

5° Dak :

a/ schuine daken met hellingen van minimum 25° tot maximum 50°.

De nok mag niet hoger zijn dan 12,5 m met betrekking tot het referentie niveau aangehaald onder 4.

Voor de dubbelwoonsten zal de nok op 6 m maximum achter de voorgevel liggen - voor en achterdakvlak : zelfde helling ; het overige mag in plat dak behandeld worden in geval de aansluiting van de normale hellingen onmogelijk blijkt.

b/ bedekkingsmaterialen : de mat zwarte dakpan, de natuurlijke of kunstmatige schalie van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de natuurlijke schalie.

c/ de kroonlijsten van de dubbelwoonsten zullen op éénzelfde peil aangesloten worden.
Het profiel van het eerst opgetrokken gebouw is van toepassing voor het tweede.

6° Parementsmaterialen :

a/ de ruwe parementsteen van rode kleur ;
b/ de witte en blauwe stenen (natuurlijke of kunstmatige buiten de werf gemaakt), de zand en leistenen.
c/ de verf gaande van witte tot heldergrijze kleur, behalve voor de dubbelwoonsten.

Alle gevels alsook alle delen van metselwerk en beton bestemd om zichtbaar te blijven zijn in parementsmaterialen uit te voeren.
De dubbelwoonsten zullen voor het geheel van hun voorgevels, zij- en achtergevels, behandeld worden in dezelfde materialen, in natuur en kleur.

°/°°

7° Schoorstenen of luchtpijpen :

Zij mogen niet zichtbaar zijn op minder dan 2 meters achter het vlak van de voorgevel, noch onder het dakpeil, uitgezonderd wanneer zij een dekoratief element in de gevel aanbrengen, noch de nok van geen 40 cm overschrijden.
Zij zijn over de ganse hoogte in dezelfde materialen als deze van de voorgevel te vervaardigen of in parementsmaterialen van dezelfde tint als deze van het dak.

8° Dakvensters en puntgevels :

De vooruitspringende constructies op de schuine daken zijn toegelaten binnen de volgende perken :

a/ dakvensters : (kenmerken van toepassing op de dakvensters welke het maximum gabarit aangehaald onder 4 overschrijden).

1. - maximum hoogte : 1,20 m boven de helling van het dak
2. - minimum breedte : 1/2 van de voorgevel
3. - minimum insprong : 60 cm met betrekking tot het gevelvlak
4. - in geval van dubbelwoonst minimum afstand van 1 m met betrekking tot de gemene muur, behalve in geval van gelijktijde constructies.

b/ puntgevels :

de top mag niet uitsteken boven de nok vermeld sub 5 a.

9° Autobergplaatsen :

Er zal minstens één autobergplaats voorzien worden per woonst.

ARTIKEL VI - ZONE VAN ACHTERUITBOUW.-

1° Bestemming en aanleg

a/ voor de residentiele zones

Deze zone is voorbehouden aan de tuinen aangelegd als volgt :

1. - beplantingen : minstens 1/3 van de oppervlakte van de achteruitbouwzone zal beplant worden
de beplantingen mogen slechts 80 cm hoog zijn.

2. - de voortuinen zijn ongeveer op hetzelfde peil als het trottoir aan te leggen, uitgezonderd in geval van groot verschil in het natuurlijk grondpeil.

b/ voor de commerciele zones

Het is verplichtend deze zone te bevloeren op gans haar oppervlakte, ongeveer op het peil van het voetpad.
Evenwel is het aanleggen van tuinen toegelaten, op voorwaarde dat hun oppervlakte geen derde van de oppervlakte van de achteruitbouwzone overschrijdt.
Anderzijds moeten de verschillende bouwers deze zone inrichten zodanig dat het voetgangersverkeer voor de uitstalramen ten alle

./..

tijde verzekerd is tussen andere door éénzelfde voetpadpeil per blok te voorzien (eerste bouwer toonaangevend), de afsluitingen af te schaffen en de tuintjes in te richten teneinde een harmonieus geheel te vormen.

2° Toegang tot de autobergplaatsen

De hellingen van de toegangen tot de autobergplaatsen mogen niet hoger gelegen zijn dan 3 % voor de toegang tot de half open zones en aaneengesloten zones en meer dan 15 % voor de toegang tot de open zones. Er is slechts een toegang tot de garage van maximum 4 m toegelaten per gebouw, behalve voor de gebouwen van 7 verdiepingen waar een rijin- en uitgang per lot van maximum 5 m breed toegelaten is.

3° Uitsprongen en terrassen

a/ maximum breedte : de 2/3 van de gevelbreedte
b/ maximum uitsprong : 60 cm
c/ minimum afstand van de grensmuren : 75 cm.

4° Publiciteit

Elke publiciteit is er verboden.

ARTIKEL VII - ZONE VAN KOEREN EN HOVINGEN

1° Bestemming :

Deze zone is strikt voorbehouden aan de aanleg van koeren, tuinen, ondergrondse autobergplaatsen, parkings, parken en bevloerde terrassen met beperkte oppervlakte.

2° Aanleg :

De wijzigingen en het relief welke voortvloeien uit het aanleggen van deze zone moeten rekening houden met hiernavolgende schikkingen :

a/ voet (of top indien het gaat om aanaarding) van de berm, minstens op 50 cm van de voet van de gemene haag, geplant op ongewijzigd terrein, behoudens schriftelijk akkoord tussen geburen.

b/ de berm mag een helling van 8/4 niet overtreffen (maximum 27° op het horizontale).

c/ schoormuurtje : maximum hoogte 50 cm en op minstens 50 cm afstand van de gemene grenzen (de muurtjes langs de aanaardingen voor de manoeuverplaatsen zullen hoger mogen zijn).

d/ hoogte van de bermen : maximum 1 meter.
Indien opeenvolgende bermen noodzakelijk zijn voor de goede aanleg van deze zone worden er tussen deze bermen terrassen voorzien met een minimum breedte van 1 meter.

./..

3° Afsluitingen :

De toegelaten afsluitingen zijn de gespannen ijzerdraad en het traliewerk op ijzeren en betonnen palen, en de levende hagen met een maximumhoogte van 1,50 m in vergelijking met het grondpeil (natuurlijk of gewijzigd bij gemeenschappelijk akkoord tussen geburen).

4° Ondergrondse autobergplaatsen :

Zij worden toegelaten om het hoofd te bieden aan de voorschriften van de artikelen IV, V en VI.

De boxen en de manoeuverplaats moeten ondergronds zijn en bedekt met een laag vruchtbare aarde van minimum 40 cm dik, teneinde een volmaakte inbouw van de zone de verzekeren.

5° Parkings :

Er zullen enkele stationneerplaatsen (ten minste 1/10 van de opgelegde garages) op eigen bodem voorzien worden voor de dagelijkse noodwendigheden van de gebouwen met 7 verdiepingen.

6° Parken :

Rond de gebouwen van 7 verdiepingen zal een park aangelegd worden, beplantingen met hoogstammige bomen zullen aangebracht worden, gelijklopend met de voetwegen die de strook der hoge gebouwen afscheiden, zoals aangeduid op het plan.
Buiten de schaduwzijde van de gebouwen zal een speelplein voor kinderen aangelegd worden dat tenminste 5 % van het blok bedraagt.

7° Versiering elementen :

Langs de scheidingslijn A, B op het plan aangeduid zullen arcaden in metselwerk opgericht worden, van een hoogte van ± 2,50 m.

8° Publiciteit :

Elke publiciteit is er verboden.