Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (ZGSV)

Plateau van Stokkel

Voor de gemeente Sint-Pieters-Woluwe

September 2024

Uitgevoerd door: ERU scrl-fs

definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op 17/09/2024
en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 05/05/2025

UITGEVOERD DOOR
ERU – Coopérative d'Etudes et Recherches Urbaines
Willem Tellstraat, 57 – Bus 2 – 1060 Sint-Gillis

Contact:

info@eru-urbanisme.be

Auteurs:

Marie Demanet
Catherine De Zuttere

Schema's: Camille von Knechten

Voor de gemeente Sint-Pieters-Woluwe

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE **1**

TITEL 0: ALGEMEEN DEEL **3**

Artikel 1. Het perimeter en zijn kenmerken 3

Artikel 2. Doelstellingen van de verordening 3

Artikel 3. Toepassingsgebied 3

Artikel 4. Definities 4

TITEL 1: KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN **9**

Hoofdstuk 1. Aandacht voor de algemene samenhang en bescherming van het erfgoed **9**

Artikel 5. Samenhang qua vestigingstypologie en bouwprofiel 9

Artikel 6. Toekenning van waarde aan bestaande gebouwen 9

Artikel 7. Valorisatie van de bouwstijlen 10

Artikel 8. Behandeling van architecturale gehelen en samenhangende gebouwen 10

Artikel 9. Instandhouding, onderhoud en herstelling 11

Hoofdstuk 2. Kenmerken en behandeling van bestaande bouwwerken **11**

Artikel 10. Samenstelling en behandeling van bestaande gevels 11

Artikel 11. Gevelparement, reliëf en kleuren 11

Artikel 12. Schrijnwerk en siersmeedwerk 12

Artikel 13. Verhogingen, daken en creëren van dakkapellen 13

Artikel 14. Uitbreidingen, bijgebouwen en garages 15

Artikel 15. Geïntegreerd beheer van regenwater en technische installaties 16

Artikel 16. Voorwaarden voor het opsplitsen van woningen 17

Hoofdstuk 3. Bebouwbaarheid van percelen, kenmerken en behandeling van nieuwe gebouwen **18**

3.1. Bebouwbaarheid van percelen **18**

Artikel 17. Algemene principes 18

Artikel 18. Geïsoleerde of halfvrijstaande constructies op grote percelen 19

3.2. Kenmerken en behandelingen van nieuwe bouwwerken **21**

Artikel 19. Integratie van bouwwerken 21

Artikel 20. Vestiging en rooilijn van nieuwe bouwwerken 21

Artikel 21. Volume en bouwprofiel van nieuwe bouwwerken 22

Artikel 22. Samenstelling en behandeling van nieuwe bouwwerken 22

Artikel 23. Geïntegreerd regenwaterbeheer en technische installaties 23
TITEL 2. BEHEER VAN DE OPEN RUIMTEN EN BEPLANTING 24
Hoofdstuk 1. Aanleg van achteruitbouwstroken 24
Artikel 24. Algemeen deel 24
Artikel 25. Behandeling van de grensscheiding met de straat 25
Artikel 26. Doorlatendheid van de bodem en aanleg toegang 26
Artikel 27. Beplantingen 26
Article 28. Bovengrondse parkeerplaatsen 28
Hoofdstuk 2. Aanleg van zijdelings inspringstroken, koeren en tuinen 28
Artikel 29. Algemeen deel 28
Artikel 30. Behandeling van de gemene grens 28
Article 31. Doorlaatendheid van de bodem en reliëf 28
Artikel 32. Beplantingen 29

BIJLAGEN

Bijlage 1 Kaart van de perimeter

Bijlage 2 Kaart van de vestigingstypologie

Bijlage 3 Kaart van de waardecategorieën

Bijlage 4 Indicatieve kaart van de oppervlakte van de percelen

Bijlage 5 Gebouwen categorie 1*

TITEL 0: ALGEMEEN DEEL

Artikel 1. Het perimeter en zijn kenmerken

§ 1. Het toepassingsgebied van deze verordening wordt in zijn geheel begrensd door de volgende wegen (met inbegrip van de boorden): de Tervurenlaan, de Edmond Parmentierlaan, de Grootveldlaan, de Orbanlaan, de Alfred Madouxlaan en het Herendal. Het beschermde Parmentierpark valt hier niet onder. Als bijlage 1 vindt u een kaart van de perimeter.

§ 2. De perimeter werd vastgelegd op basis van de samenhang in de historische en stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijk tussen de twee wereldoorlogen. Deze heeft geleid tot een specifieke typologie en specifieke architecturale en landschappelijke kenmerken. Dit gebied - hoewel er hier en daar enkele rijhuizen met een voortuintje in voorkomen - is representatief voor een residentiële zone 'stad-platteland', die tot op vandaag als overheersend kenmerk de (grote) ruime percelen met drie- of viergevelvilla's heeft weten te behouden.

Het natuurlijk erfgoed is heel rijk en de inlassing van architectuur met als overheersend kenmerk 'pittoresk' in dit weelderige groen zorgt voor uiterst hoogwaardige landschapszichten.

Artikel 2. Doelstellingen van de verordening

§ 1. De verordening beoogt de bescherming en ontwikkeling van de 'Plateau van Stokkel'-wijk: valorisatie van het bouwkundig erfgoed dat identiteit verschaft en dat van primordiaal belang is voor de kwaliteit van het stedelijk landschap, valorisatie van het natuurlijke erfgoed, behoud van de kenmerken van het gebied en een beheerste en doordachte verdichting.

Artikel 3. Toepassingsgebied

§ 1. De voorschriften van de verordening zijn van toepassing op bouwwerken en hun naaste omgeving van alle percelen binnen de perimeter vastgelegd in artikel 1, onverminderd de toepassing van andere plannen en verordeningen die op dit grondgebied van kracht zijn.
Het betreft zowel de hoofdvolumes als de bijkomende volumes.

De voorschriften van het ZGSV Plateau van Stokkel zijn niet van toepassing op percelen

- waarvoor een beschermingsmaatregel geldt in de zin van Titel V van Bwro, zoals een bescherming vrijwaringsmaatregelen of een inschrijving op de bewaarlijst, of
- percelen van meer dan 1500 m² gelegen zowel binnen de perimeter van de ZGSV als in een BBP.

§ 3. Deze zonale verordening is van toepassing op:
1°. De handelingen en werken die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

2°. De handelingen en werken die door hun geringe omvang vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, zoals bedoeld in artikel 98, § 2 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;
3°. De handelingen en werken bedoeld in artikel 98, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening waarvoor een stedenbouwkundige verordening een vergunning oplegt.

Artikel 4. Definities

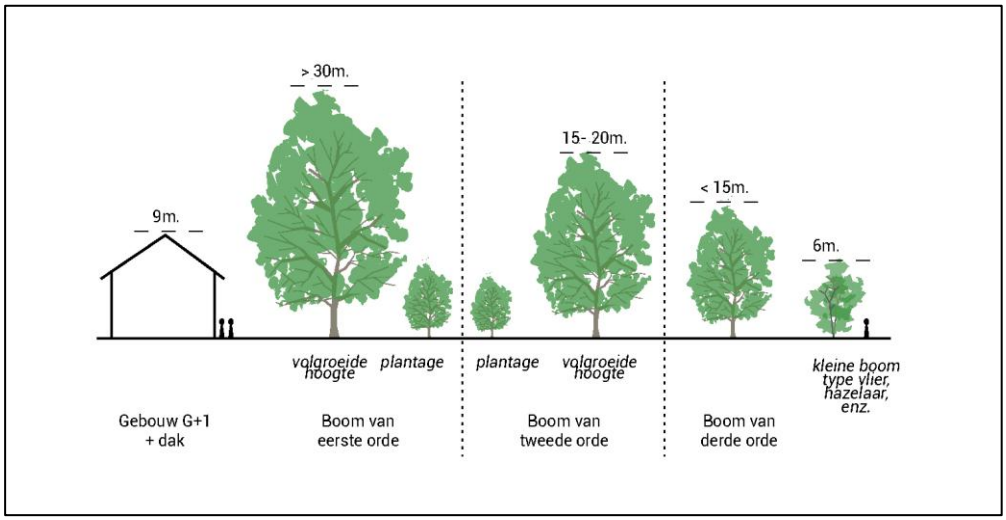
- **Achteruitbouwstrook:** Deel van het terrein gelegen tussen de rooilijn en de bouwlijn;

- **Architecturaal geheel**: geheel van gebouwen dat gemeenschappelijke kenmerken vertoont wat betreft esthetiek, materialen, ritme, bouwvolume. Meestal zijn de gebouwen gelijktijdig gebouwd;

- **Band**: uitspringende, zichtbare laag in natuursteen op de gevel van een gebouw die de horizontale overgang door een draagvloer aangeeft. Ze kan versierd zijn met ornamenten of lijstwerk;

- **Boom van eerste, tweede of derde orde**: op basis van hun volgroeide hoogte wordt een onderscheid gemaakt tussen bomen van eerste orde (30 tot 50 m en meer), bomen van tweede orde (15 tot 20 m) en bomen van derde orde (minder dan 15 m);

Schema 1: Dwarsdoorsnede – Classificatie van de bomen



- **Bouwlijn**: hoofdvlak dat door alle voorgevels van de bouwwerken wordt gevormd en dat kan inspringen ten opzichte van de rooilijn;

- **Breuksteen:** min of meer zachte bouwsteen, geheel of gedeeltelijk gehouwen;

- **Cordon**: qua vorm vergelijkbaar met een band, maar minder groot. Het cordon heeft geen bouwkundige functie, maar enkel een stilistische. Het breekt een te hoge gevel;

- **Dakkapel:** bouwelement dat boven het dakvlak van een hellend dak uitsteekt en dat door rechtopstaande openingen verluchting en natuurlijke lichtinval mogelijk maakt;

- **Daklijst**: werk bestemd om het water op te vangen, in overkraging aan de bovenkant van de voorgevel, of bij gebrek aan een dergelijk werk, de horizontale lijn die gelegen is op de intersectie van het vlak gevormd door de voorgevel en het vlak gevormd door het dak;

- **Doorlaatbaar oppervlak:** oppervlak dat regenwater op een natuurlijke wijze in de bodem laat doordringen;

- **Gebouwen/huizen en bouwstijlen:**

- Gebouw/huis in de 'pittoreske' stijl: verwijst naar een huis van het begin van de 20e eeuw en van het interbellum, waarvan de architectuur aan een vernaculaire, traditionele stijl doet denken. Het wordt vaak gekenmerkt door de aanwezigheid van vakwerk, verschillende volumes en grote daken. De stijl wordt ook 'Anglo-Normandische'-stijl of 'cottage'-stijl genoemd omdat hij doet denken aan huizen op de buiten in het Verenigd Koninkrijk.
Deze drie benamingen verwijzen naar gelijkaardige trends. Het Belgische architectuurtijdschrift 'Le cottage' heeft deze mode verspreid;

- **Art-nouveaugebouw/huis:** verwijst naar een gebouw van het einde van de 19e eeuw of het begin van de 20e eeuw waarvan de architecturale vormgeving beantwoordt aan de grote principes van de gelijknamige artistieke beweging. Deze stijl die wordt gekenmerkt door ritme en kleuren, zet zich af tegen de Europese academische kunst van de 19e eeuw en is de voorloper van de meer geometrische art-decostijl. Innovatief is de introductie van nieuwe materialen (staal), waardoor grote dragende structuren mogelijk worden. De esthetiek en de sierlijke vormgeving van de gevels gaan uit van gebogen lijnen die op de natuur zijn geïnspireerd (bomen, bloemen, insecten, dieren enz.) ;

- **Art-decogebouw/huis:** verwijst naar een gebouw uit het interbellum waarvan de architecturale en decoratieve vormgeving werd bestudeerd om geometrische effecten, reliëf, contrasten en kleuren te creëren. Er zitten zowel horizontale vormgevende lijnen in als gebogen lijnen, schuine lijnen en watervaleffecten. De materialen zijn uitgezocht en bewerkt en nieuwe technieken zorgen voor glanseffecten, structuur en transparantie. Sterk gestileerde figuratieve decoratieve elementen (dieren, bloemen enz.) fleuren glas-in-loodramen, siersmeedwerk, reliëfs, consoles en kapitelen op;

- **Gebouw/huis in de Beaux-Artsstijl:** verwijst naar een gebouw van het begin van de 20e eeuw waarvan de architecturale vormgeving is geïnspireerd op een traditie van academisch onderwijs (Ecole des Beaux-Arts in Parijs) waarbij de nadruk ligt op de decoratieve klassieke stijlen uit de 18e eeuw (vooral barok en rococo);

- **Eclectisch gebouw/huis:** verwijst naar een gebouw van het einde van de 19e eeuw (of het begin van de 20e eeuw), waarvan de decoratieve rijkdom en de kleurrijkdom aan verschillende inspiratiebronnen is ontleend. Aan het einde van de 19e eeuw verrijkt de neoklassieke stijl zich met verschillende invloeden door de herontdekking van vroegere stijlperiodes en andere oude of verre beschavingen. Die invloeden zorgden voor fantasie en de combinatie van materialen met verschillende kleuren (blote baksteen, blauwe hardsteen, zandsteen, sierelementen). De bouwtechnieken maakten ook een evolutie door en de kwaliteit van de materialen werd beter (metaal, glas enz.);

- **Modernistisch gebouw/huis:** verwijst naar een gebouw uit het interbellum of de naoorlogse periode, met een bijzonder pure architecturale vormgeving, ontdaan van decoratieve elementen en sierelementen. Typisch voor deze stijl zijn de nieuwe betonstructuren, de eenvoudige geometrische volumes en de platte daken. De horizontale vensters en lichte bepleistering zijn kenmerkend voor deze avant-gardistische beweging.
NB: de gebouwen uit de jaren 1930 vertonen vaak kenmerken die tot de modernistische en de art-deco-architectuur behoren, waardoor het soms moeilijk is om de twee stijlen te onderscheiden

- **Gemene grens:** grens die twee eigendommen scheidt en die bestaat uit het verticaal vlak of soms uit de verticale en horizontale vlakken die erop aansluiten;

- **Gevelbekleding:** oppervlaktebekleding van de muren van een bouwwerk:

- **Gevelopening**: venster, opening met of zonder beglazing van een bouwwerk;

- **Groot perceel:** perceel binnen de perimeter waarop deze verordening van toepassing is, dat gelijk of groter is dan 1500 m²;

- **Hoogstammige boom**: boom met een stamomtrek van minstens 40 cm op 1,50 m boven de grond en die minstens 4,00 m hoog is;

- **Iconografische bronnen/documenten:** geheel van illustratiedocumenten;

- **Klein of middelgroot perceel:** perceel binnen de perimeter waarop deze verordening van toepassing is, dat minder dan 1500 m² groot is;

- **Koer- en tuinstrook:** het onbebouwde of nog niet bebouwde bovengronds gelegen gedeelte van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook en de zijdelingse inspringstrook;

- **Lijstwerkpatroon:** geheel van holle en volle gedeelten van sierlijsten en andere elementen in reliëf die elementen versieren en kenmerken: er wordt een onderscheid gemaakt tussen gevellijstwerkpatronen en raamlijstwerkpatronen;

- **Omheining**: elk al dan niet natuurlijk obstakel dat langs een deel van of langs heel de rand van een terrein wordt geplaatst om de grenzen ervan vast te leggen en om de toegang te verhinderen;

- **Onderbouw:** massief gedeelte van een gebouw, tegen de grond gebouwd, dat als werkelijke of schijnbare functie heeft om de daarboven gelegen delen te verhogen;

- **Perceel**: kadastraal perceel of geheel van aaneengesloten kadastrale percelen die eigendom zijn van één of meer eigenaren met identieke zakelijke rechten;

- **Rooilijn**: grens tussen de openbare weg en de omliggende eigendommen;

- **Samenhangende gebouwen/huizen**: geheel gevormd door twee aangrenzende gebouwen met een gemene muur. Er zijn drie types samenhangende gebouwen:
  - Categorie A: symmetrische gebouwen, perfect of sterk gelijkend;
  - Categorie B: gebouwen die uniformiteit vertonen qua stijl of waarbij sprake is van architectuur in dialoog omdat ze door dezelfde architect werden ontworpen of door verschillende architecten, waarbij de ene architect zich door de andere architect liet inspireren;
  - Categorie C: dubbele gebouwen die enkel de vorm van de puntgevel gemeen hebben;

CATEGORIE A

CATEGORIE B

CATEGORIE C

- **Sarking:** Een dak van buitenaf isoleren om de thermische prestaties van het gebouw te verbeteren;

- **Sierlijst:** geheel van lijstwerkprofielen - volle en holle sierelementen met een doorlopend profiel - van een bouwwerk;

- **Stijlelement**: element dat of versiering die de stijl van het gebouw kenmerkt;

- **Travee:** ruimte tussen twee steunpunten of twee draagelementen van een bouwwerk;

- **Voortuintje:** strook groen of kleine strook met beplanting in de achteruitbouwstrook die de ruimte aan de straatzijde vormt die het gebouw van de weg scheidt;

- **Verhoging:** uitbreiding van het bouwvolume gekenmerkt door een hoger opgetrokken gevel of dak, om de bruikbare oppervlakte of het bruikbare volume van het gebouw te vergroten;

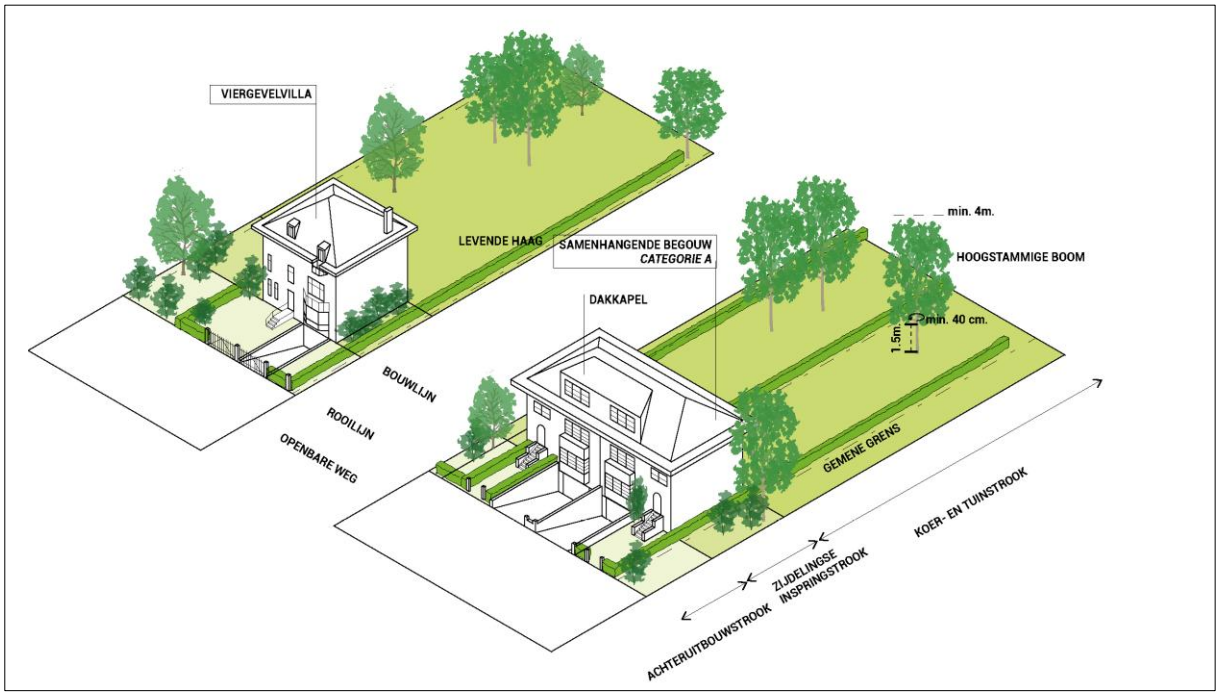
- **Villa:** vrijstaande eengezinswoning (met vier gevels), omringd door een tuin;

- **Volle grond:** onbebouwde strook, ook ondergronds;

- **Zacht snoeien**: een zachte snoeitechniek die de natuurlijke vorm van de boom respecteert, waarbij alleen kleine takken worden afgeknipt. Door deze doordachte snoei kan het sap van de boom worden gekanaliseerd zonder hem te verzwakken;

- **Zijdelingse inspringstrook:** deel van het terrein dat gelegen is tussen de achteruitbouwstrook en de koer- en tuinstrook en dat zich uitstrekt van de zijkant van het bouwwerk tot aan de zijgrens van het terrein.

Schema 2: Overzicht van de definities



TITEL 1: KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

Hoofdstuk 1. Aandacht voor de algemene samenhang en bescherming van het erfgoed

Artikel 5. Samenhang qua vestigingstypologie en bouwprofiel

§ 1. Iedere ingreep - zowel bij de verbouwing van bestaande gebouwen als bij nieuwbouw - moet kaderen in de stedenbouwkundige vorm die kenmerkend is voor deze wijk: ofwel een viergevelvilla, een samenhangend huis of een mandelig gebouw met een voortuintje aan de straatzijde. De vestigingstypologie waarop men zich moet beroepen, is degene die overheerst per straat, zoals in kaart gebracht als **bijlage 2** bij deze verordening.

Bij verbouwingen van bestaande bouwwerken moeten de oorspronkelijke volumekenmerken in acht worden gehouden.

§ 2. Alle bestaande of nieuwe gebouwen moeten passen in de karakteristieke bouwprofielen van de wijk; ze moeten minimaal één bouwlaag en dak (R+T) of twee bouwlagen (R+1) hebben, en maximaal drie bouwlagen en dak (R+2+T) of drie bouwlagen en een terugliggende bouwlaag (R+2+1 terugliggend), op voorwaarde dat de laatste bouwlaag een fictieve helling van 45° heeft, in overeenstemming met artikel 13 § 2 alinea 1.
Het referentiebouwprofiel wordt bepaald op basis van een zone die overeenkomt met een straal van 50 m rond het perceel in kwestie.

§ 3. De tussenkomsten moeten bovendien voldoen aan de voorschriften vastgelegd in de volgende hoofdstukken van deze titel met betrekking tot de vestiging, de rooilijn, het bouwvolume en het bouwprofiel.

Artikel 6. Toekenning van waarde aan bestaande gebouwen

§ 1. De vier hierna bepaalde categorieën geven de waarde weer van de gebouwen die de bebouwde structuur van de perimeter uitmaken: categorieën **1. 2. 3.** en **4**. De categorieën zijn gebaseerd op de erfgoedwaarde van de gebouwen die specifiek zijn voor de wijk.

§ 2. De waarde toegekend aan ieder gebouw, is in kaart gebracht als **bijlage 3** bij deze verordening :

Categorie 1.: omvat gebouwen met een hoge erfgoedkwaliteit die opgenomen zijn in de online Inventaris van het Architecturaal Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In deze categorie omvat de waarde 1* de 30 meest opmerkelijke gebouwen. Ze hebben een zeer hoge stilistische, architecturale of historische kwaliteit in de wijk of representeren het werk van een belangrijke architect. In **bijlage 5** vindt u een identificatiefiche.

Categorie 2.: omvat gebouwen met erfgoed, architectonisch, stedenbouwkundig en landschappelijk belang die specifiek zijn voor de wijk, dat wil zeggen die significant zijn voor de urbanisatieperiode, een dominante stijl hebben zoals vermeld in artikel 7 of tot de typologie van twee-onder-een-kap gebouwen of villa's of groepen gebouwen behoren.

Categorie 3.: omvat gebouwen uit dezelfde periode als het opmerkelijk erfgoed die nittemin een ondersteunend erfgoed-, architectonisch, stedenbouwkundig en landschappelijk belang voor de wijk vertegenwoordigen.

Categorie 4.: omvat gebouwen met een bouwprofiel en een bouwvolume dat niet aansluit bij het bouwprofiel en het bouwvolume van de wijk of recente gebouwen die geen meerwaarde betekenen voor het wijkbeeld. Gebouwen die na de vaststelling van de regeling zijn gebouwd, worden opgenomen in categorie 4.

Artikel 7. Valorisatie van de bouwstijlen

§ 1. Elke externe ingreep aan het gebouw moet rekening worden met de inachtneming en waardering van de oorspronkelijke stilistische en architecturale kenmerken, zoals gedefinieerd in artikel 4 van dit reglement.

§ 2. Bij het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is, voor de categorieën **1.** en **2.** mogen de stilistische en architectonische kenmerken niet worden veranderd, verwijderd of bedekt door wat dan ook - gevelbekleding, lambrisering, enz.

Bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een transformatie (structureel en/of gevel) voor categorie 1, moet de aanvrager een voorafgaande analyse leveren, op basis van de beschikbare iconografische documenten, die een vergelijkend beeld geeft en het mogelijk maakt de oorspronkelijke staat, de stilistische kenmerken van het pand en hun samenhang met de directe bebouwde omgeving te identificeren.

§ 3. Voor categorie **3.** moeten de significante stijlkenmerken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte behouden blijven.

Artikel 8. Behandeling van architecturale gehelen en samenhangende gebouwen

§ 1. Als een gebouw deel uitmaakt van een samenhangend architecturaal geheel dat uit twee of meer gebouwen bestaat, bij het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is, wordt gestreefd naar harmonie tussen de bouwwerken. Architecturale gehelen, waaronder samenhangende gebouwen, zijn omschreven in artikel 4 van deze verordening en als **bijlage 2** op een kaart weergegeven.

§ 2. Bij architecturale gehelen en samenhangende gebouwen van categorie 1 en 2 kan eventueel bij een bouwvergunningaanvraag respect voor gelijkenis of symmetrie worden opgelegd.

Artikel 9. Instandhouding, onderhoud en herstelling

§ 1. Bij het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken, al dan niet stedenbouwvergunning vereist is, worden deze uitgevoerd conform de typologie van de bouwwerken.
Er wordt gebruik gemaakt van methodes die de samenhang en de aard van de oorspronkelijke materialen respecteren zoals pleister, breukstenen, baksteen, mortel, tegels, hout, siersmeedwerk, glas enz.
Als originele elementen beschadigd zijn, worden ze gerepareerd in overeenstemming met de oorspronkelijke staat, op basis van de beschikbare iconografische bronnen of, bij gebrek daaraan, een referentiepunt.

§ 2. Gebouwen van categorie **1., 2**. en **3.** kunnen alleen worden gesloopt in geval van overmacht of als er sprake is van een ernstige staat van verval die de restauratie belemmert.
Die elementen moeten in een technisch expertiseverslag worden gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 2. Kenmerken en behandeling van bestaande bouwwerken

Artikel 10. Samenstelling en behandeling van bestaande gevels

§ 1. Al dan niet stedenbouwvergunning vereist is, bij uitvoering van werken aan de straat, zij- of achtergevels van de categorieën 1, 2. en 3. worden deze uitgevoerd met respect voor het ritme, de vlakken en de puntgevels en de horizontale en verticale lijnen die typisch zijn voor de bouwstijl van het gebouw. Balkons, loggia's en bordessen mogen niet worden afgesloten of gewijzigd.

§ 2. Voor de categorieën 1 en 2 verstoren veranderingen in erkers de lezing van de gevelsamenstelling niet. Wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend, wordt de aanvraag onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie.

Artikel 11. Gevelparement, reliëf en kleuren

Parement

§ 1. Bij gebouwen van categorie **1.** en **2.** moeten de parementen qua materiaal, afwerking en kleur in overeenstemming met de oorspronkelijke zijn. Het parement mag niet afgebikt, uniform gemaakt of bekleed worden. Het gaat hier specifiek om: de afwisseling tussen pleister en breuklijnen van zandsteen of baksteen tussen het gelijkvloers of de onderbouw en de etages; de elementen van baksteen, tegelwerk of gecementeerde elementen; de sierlijsten, cordons, vensterlijsten, kaderwerk van muuropeningen, drempels enz.

§ 2. Bij gebouwen van categorie **3.** mogen nieuwe parementmaterialen worden gebruikt, op voorwaarde dat een algemene samenhang wordt gerespecteerd qua keuze voor het geheel van gevels en daken.

Kleuren

§ 3. Aangezien kleur een belangrijk kenmerk is van de architectuur die representatief is voor de perimeter en vooral voor de Art-decostijl en de pittoreske stijl, moet bij het schilderen rekening worden gehouden met de oorspronkelijke toestand van het goed op basis van iconografische bronnen. Als die niet beschikbaar zijn, moet worden gekeken naar gebouwen met dezelfde stijl, uit dezelfde periode of van dezelfde architect. Dit geldt voor het gevelparement en voor eventuele tussenkomsten aan decoratieve elementen.

§ 4. Bepleisterde gevels worden bij voorkeur wit of in een lichte tint geschilderd. Elke andere kleur moet worden gerechtvaardigd aan de hand van de originele plannen, tekeningen of ontwerpen of op basis van steekproeven of gedocumenteerde referenties (studie van vergelijkbare gebouwen).

Gevelisolatie

§ 5. Werken om de energieprestaties en de isolatie van het gebouw te verbeteren, mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de gebouwen of aan de landschappelijke kwaliteit van de wijk. Geef de voorkeur aan buitenisolatie als het gebouw geen erfgoedwaarde heeft.

§ 6. Bij gebouwen van categorie **1.** en **2.** het plaatsen van buitenisolatie is niet voor alle gevels zichtbaar vanuit de openbare ruimte toegestaan.

§ 7. Bij gebouwen van categorie **3.** mag externe isolatie worden aangebracht als de kwaliteit van het geheel van de architecturale samenstelling wordt gerespecteerd en het aanbrengen op een verzorgde manier gebeurt. Bij een gemene grens moet de rooilijn van de gevels worden gerespecteerd.

Artikel 12. Schrijnwerk en siersmeedwerk

Vensterramen en vensterdeuren

§ 1. Voor alle **waardecategorieën** moet het schrijnwerk van de verschillende vensteropeningen een samenhangend geheel vormen.

§ 2 Voor categorie **1**. moeten de oorspronkelijke ramen en openslaande deuren met voorrang worden hersteld en moeten de oorspronkelijke verdelingen, profielen, diktes, krommingen en kleuren worden behouden als belangrijke elementen van de identiteit van het gebouw.

Als het niet mogelijk is om de bestaande ramen te behouden, moet het vensterraammodel qua onderverdelingen, profielen, boogsecties en diktes het oorspronkelijke ontwerp zoveel mogelijk benaderen. Wanneer de ramen met kruishouten een integraal onderdeel zijn van de esthetiek van de

gevel, moeten bij het ontwerp de kruishouten in minstens een deel van de beglazing worden geïntegreerd, bij voorkeur in het bovenlicht. Toegevoegde kleinhouten, geplaatst aan de binnenzijde van de beglazing, zijn niet toegestaan. Het gebruikte materiaal moet het originele hout of metaal zijn.

§ 3. voor categorie **2.** moeten de oorspronkelijke modellen van de oorspronkelijke ramen en openslaande deuren worden gerespecteerd, met betrekking tot het uiterlijk van de oorspronkelijke verdelingen, profielen, diktes, buigingen en kleuren, als belangrijke elementen van de identiteit van het gebouw. Het gebruikte materiaal moet het originele hout of metaal zijn.

Voordeuren, garagepoorten en daklijst

§ 4. Bij gebouwen van categorie **1.** en **2.** worden de oorspronkelijke voordeuren, garagepoorten en daklijsten bewaard, met behoud van de sierlijsten, de decoratieve details en het siersmeedwerk. Ze moeten regelmatig worden onderhouden, waterdicht worden gehouden en geschilderd, geolied of vernist om beschadiging te voorkomen. Zo nodig moeten ze worden hersteld, waarbij kapotte sierlijsten en onderdelen eventueel worden vernieuwd. Als materiaal wordt hout gebruikt (tenzij oorspronkelijk een ander materiaal werd gebruikt). Als garagedeuren worden vervangen, moet ervoor worden gezorgd dat ze overeenkomen met de rest van het schrijnwerk.

§ 5. Bij gebouwen van categorie **3.** wordt de voordeur of de garagepoort behouden of vervangen met inachtneming van de architecturale kenmerken. Als materiaal wordt hout gebruikt (tenzij oorspronkelijk een ander materiaal werd gebruikt.

§ 6. Bij alle **waardecategorieën** mogen de daklijsten in geen geval met een latwerk van hout of pvc worden bekleed.

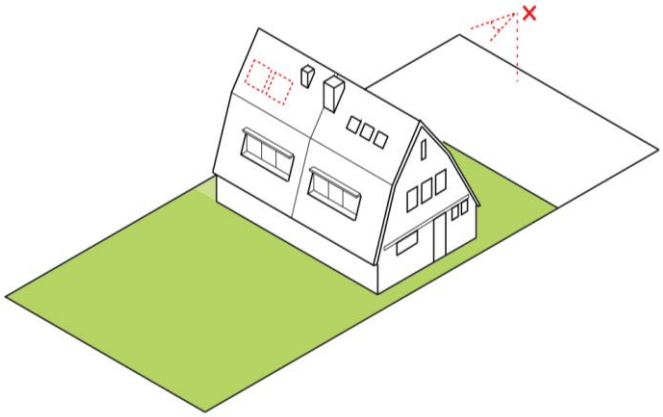
Siersmeedwerk

§ 7. Balkons, borstweringen, steungrepen, deur- en raamroosters en alle decoratieve siersmeedwerk moeten worden behouden. Ze moeten regelmatig worden onderhouden en geschilderd om roestvorming tegen te gaan.

Artikel 13. Verhogingen, daken en creëren van dakkapellen

§ 1. Gebouwen binnen categorie **1*.**, mogen niet worden verhoogd. De plaatsing van dakvensters of dakkapellen is enkel toegestaan in dakvlakken die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en mits een advies van de Overlegcommissie en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. Die moeten geïnspireerd zijn op de kenmerken en stijlen en er moet van dezelfde materialen gebruik worden gemaakt. Ze liggen in de lijn van de geveltraveeën en hun proportie sluit aan bij die van de muuropeningen, met inachtneming van een degressieve logica van de bouwlagen. Wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend, wordt de aanvraag onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie.

Schema 3: Installatie van dakramen of dakkapellen in gebouwen van categorie 1. —

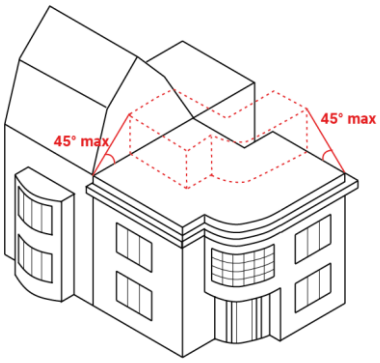


§ 2. Binnen categorie **1.** (behalve 1*) en **2.**, verstoren de verhoogde dakkapellen en dakramen het volume en de algehele esthetiek van het gebouw niet. Zij kunnen worden toegelaten onder de volgende voorwaarden :

- Voor schuine en platte daken, indien de omstandigheden het toelaten, moeten bij verhoging door isolatie met sarking, de aansluitingen zorgvuldig worden uitgevoerd.;
- Bij hellende daken moeten de dakkapellen en dakvensters bij voorkeur niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en moeten ze aan de voorwaarden van artikel 13.§1 voldoen;
- Bij platte daken mag een volume van maximum één bouwlaag worden toegevoegd, dat minder hoog is dan de lagere bouwlagen, door middel van een tegenslag die valt binnen een denkbeeldige helling van 45° ten opzichte van het vlak van de straatgevel of de zijgevel en evenwijdig daaraan. Het mag niet meer dan 20% zijn van het hoofdvolume;

Voor de hellende daken van een samenhangend gebouw mag geen enkele verhoging het zicht op een aangrenzende muur vrijmaken.

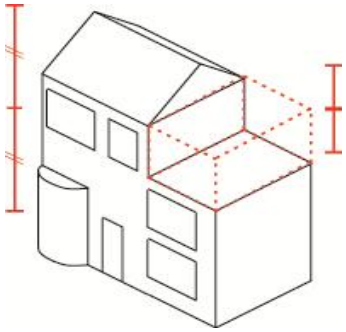
Schema 4: Cat 1.et2. Uitbreiding plat dak



Schema 5: Cat 1. et 2. Dakkapel

§ 3. Gebouwen binnen categorie **3.** mogen worden verhoogd, op voorwaarde dat de verhoging niet meer dan 20% van het hoofdvolume uitmaakt. Dakkapellen en dakvensters moeten met zorg in de architectuur worden geïntegreerd.

Schema 6: Cat 3 Verhogen van het gebouw



Dakmaterialen

§ 4. Het dakbedekkingsmateriaal dat zichtbaar is vanaf de openbare weg, moet overeenstemmen met het oorspronkelijk materiaal (meestal pannen of leien) of qua uitzicht het oorspronkelijke materiaal zo dicht mogelijk benaderen.

Zonnepanelen en -collectoren

§ 5. Bij alle **waardecategorieën** worden thermische of fotovoltaïsche zonnepanelen en collectoren geplaatst met als doel een zo harmonieus mogelijke integratie op de dakhellingen te garanderen.

Artikel 14. Uitbreidingen, bijgebouwen en garages

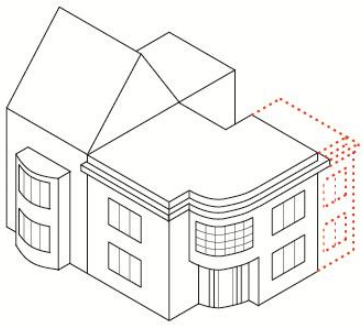
Uitbreidingen en bijgebouwen

§ 1. Uitbreidingen mogen niet leiden tot een vervorming of verlies van samenhang van de oorspronkelijke compositie. Het nieuwe schrijnwerk moet een verwijzing zijn naar het coherente totaalproject (Artikel 12, §1.).

§2. Binnen categorie **1.** zijn aanpassingen enkel toegestaan wanneer ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Ze moeten worden gebouwd in overeenstemming met de algemene kenmerken van het gebouw. In geen geval mag de bouw van een bijgebouw meer bedragen dan 20% van het hoofdvolume van het gebouw.

§ 3. Binnen categorieën **2.** en **3.** moet het toevoegen van uitbreidingen gebeuren in verhouding tot het hoofdvolume en mag het in geen geval om meer dan 20% van het hoofdvolume van het gebouw gaan.

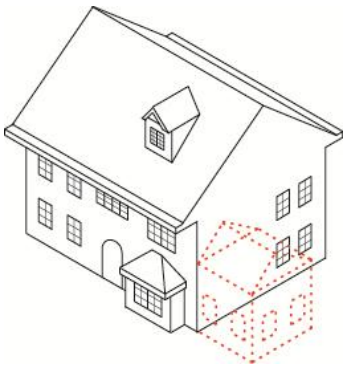
Schema 7: Uitbreidingen



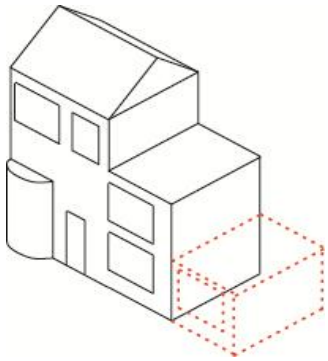
Bouw van garages

§ 4. Bij alle **waardecategorieën** mag de bouw van garages geen afbreuk doen aan de bewoonbaarheidsvoorwaarden van de woning en aan de architecturale kwaliteiten van het gebouw. De bouw van een volume dat al dan niet naast het hoofdgebouw wordt geplaatst, hangt af of er in de naaste omgeving plaats is voor een dergelijk volume met behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Een lichte of beplante structuur kan vereist zijn.
De bouw van een garage of een toegang voor voertuigen mag niet leiden tot het opheffen van meer dan één parkeerplaats op straat per perceel. Als er al een oprit of voertuigtoegang bestaat, moet de toegang tot de nieuwe garage via deze oprit of voertuigtoegang verlopen en mag deze niet worden gedupliceerd of verbreed.

Schema 8: Garage



Schema 9: Garage



Artikel 15. Geïntegreerd beheer van regenwater en technische installaties

Geïntegreerd beheer van regenwater

§1. Elke uitbreiding aan een bestaand gebouw die de ondoordringbaarheid van de grond verhoogt, moet het regenwater recupereren dat wordt opgevangen door de daken van de uitbreiding aan het bestaande gebouw.

§ 2. Het regenwater wordt afgevoerd naar een of meerdere opvangreservoirs, die zijn afgestemd op het gebruik door de bewoners van het gebouw, met een minimum van 33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie. Bij het berekenen van de grootte van dit of deze reservoirs wordt geen rekening gehouden met groendaken die een substraat hebben van meer dan 10 cm dik en die een nuttige waterreserve van minimaal 8 liter per m² hebben.
De tanks zijn aangesloten op ten minste één kraan en op het toilet van de uitbreiding van het bestaande gebouw.
§ 3. Het overtollige water uit de reservoirs wordt op een geïntegreerde manier beheerd op het betreffende perceel. De systemen voor geïntegreerd beheer van regenwater zijn ontworpen voor regenval van 100 jaar en bestaan voornamelijk uit open landschappelijke infiltratievoorzieningen met beplanting.

§ 4. Als het technisch onmogelijk is om het regenwater op het perceel integraal te beheren, worden het volume en het debiet van het water dat van het perceel wordt afgevoerd, beperkt tot het strikte minimum na buffering op het perceel. In volgorde van prioriteit wordt dit water afgevoerd naar:

1° - het rivierennetwerk;

2° - een nabijgelegen open ruimte met voldoende vertragings- of infiltratiecapaciteit;

3° - de riolering.

Technische installaties

§ 5. Strikt noodzakelijke privéverlichting en technische apparatuur - zoals die voor veiligheidsdoeleinden - die aan de voorgevel of aan een gevel die zichtbaar is vanuit de openbare ruimte wordt geïnstalleerd, moet discreet en in overeenstemming met de architectuur worden geplaatst. Ze mogen geen bron van visuele vervuiling zijn (respect voor vogels). Ze omvatten systemen die energiebesparing bevorderen (automatische detectie, ledverlichting, enz.).

§ 6. Afvoerkanalen, ventilatiesystemen, luchtbehandelingssystemen of andere technische installaties worden in een bouwvolume verwerkt, ongeacht of ze al dan niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Afvoerkanalen moeten zo onopvallend mogelijk zijn. De afvoer gebeurt via het dak van het hoofdvolume op een afstand van 2 m ten opzichte van het gevelvlak.

§ 7. De technische installaties moeten akoestisch geisoleerd zijn en regelmatig worden onderhouden.

Naast het voldoen aan de geluidsnormen, zullen externe warmtepompunits (lucht/lucht - lucht/water) die zich op minder dan 8 m van een naburig pand bevinden, worden voorzien van een akoestische afscherming, waarvan de prestaties zullen worden berekend op basis van een analyse van de geluidsimpact van de voorgestelde warmtepompinstallatie.

Artikel 16. Voorwaarden voor het opsplitsen van woningen

§.1. Bij het opsplitsen van woningen moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan.

- De ingreep gebeurt met respect voor de esthetische en erfgoedkundige kwaliteiten van het gebouw, in het bijzonder wanneer hierbij de interne flow wordt gewijzigd en de trap kwaliteitsvol is en/of wanneer de opsplitsing gepaard gaat met toevoegingen zoals verhogingen of uitbreidingen.

  In die gevallen zijn artikels 7, 13 en 14 van deze verordening van toepassing;
- Elke woning moet toegang hebben tot een voldoende grote buitenruimte;
- Bij villa's of driegevelgebouwen moet de tuin voor de woningen toegankelijk zijn of – als dit niet kan - voor de grootste van de woningen ;
- Bij mandelige gebouwen moet de tuin voor de grootste woning toegankelijk zijn.

Hoofdstuk 3. Bebouwbaarheid van percelen, kenmerken en behandeling van nieuwe gebouwen

3.1. Bebouwbaarheid van percelen

Artikel 17. Algemene principes

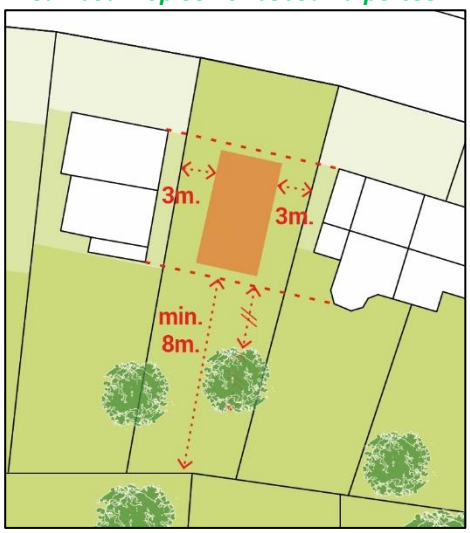
§ 1. Exclusief niet bebouwde percelen, kan op kleine en middelgrote percelen, met andere woorden percelen met een totale oppervlakte van 1500 m² of minder, in geen geval een bijkomende nieuwbouwwoning worden gebouwd, tenzij het perceel een vrij bouwfront met een breedte van meer dan 15 m heeft.

Zie bijlage 4. Indicatieve kaart van de oppervlakte van de percelen.

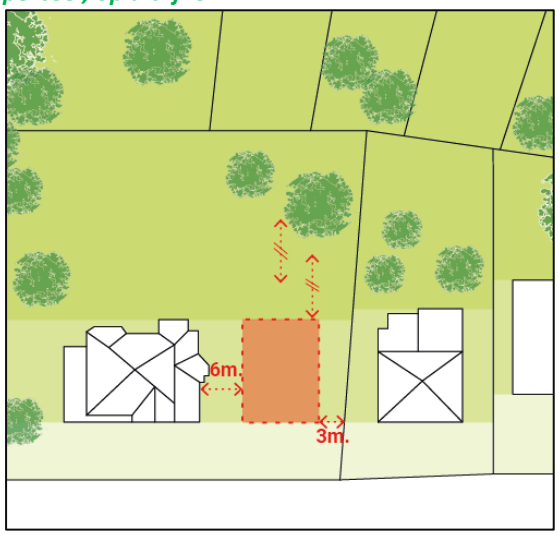
Schema 10: Bebouwbaarheid van percelen

§ 2. De onbebouwde percelen voldoen aan de volgende bepalingen:
- De nieuwe constructie past zich aan de architecturale en landschappelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing aan, vooral in de nabijheid van een gebouw van categorie **1.** ;
- Het nieuwe gebouw moet minstens 3 m vrije ruimte overlaten tot aan de aangrenzende perceelgrens en minstens 8 m vrije ruimte aan het einde van het perceel;
- Een nauwkeurige opmeting van hoge bomen zal worden voorzien voor elke nieuwe constructie, met aanduiding van de locatie en de omtrek van de stam op 1,50 m van de grond en de diameter van de kruin, en het onderscheiden van opmerkelijke bomen;
- De nieuwe constructie mag niet leiden tot het kappen van opmerkelijke bomen of belangrijke boomgroepen.

Schema 11:
Nieuwbouw op een onbebouwd perceel



Schema 12: Bouwwerken op een reeds bebouwd perceel, op uitlijnen



Artikel 18. Geïsoleerde of halfvrijstaande constructies op grote percelen

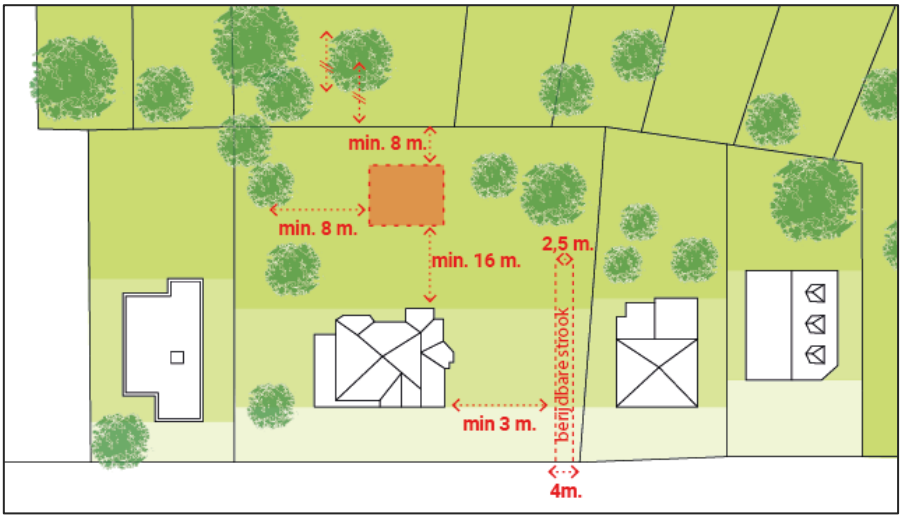
§ 1. Op grote percelen, met andere woorden percelen met een oppervlakte van 1500 m² of meer, mogen enkel in strikt bepaalde omstandigheden een of meer nieuwbouwwoningen worden gebouwd, mits aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De nieuwbouw op de rooilijn mag in geen geval afbreuk doen aan de architecturale en landschappelijke kwaliteit van het bouwfront, zeker niet wanneer die in de buurt van een gebouw van categorie **1.** wordt gebouwd :
- De nieuwbouw op uitlijnen moet minimum 3 m ruimte vrijlaten ten opzichte van de gemene grens en er moet minimum 6 m ruimte tussen de twee bouwwerken zijn;
- Een nauwkeurige opmeting van hoge bomen zal worden voorzien voor elke nieuwe constructie, met aanduiding van de locatie en de omtrek van de stam op 1,50 m van de grond en de diameter van de kruin, en het onderscheiden van opmerkelijke bomen;
- Een dwarsdoorsnede in profiel legt het reliëf vast en lokaliseert de hoge bomen die op minder dan 8 meter van de nieuwe constructie staan;
- Het nieuwe gebouw mag het reliëf van de rest van het perceel niet veranderen en er mogen geen geklasseerde bomen of boomstronken worden gekapt, noch hoogstammige bomen met een stamomtrek van meer dan 1 m gemeten op 1,50 m van de grond;
- -De nieuwe constructie moet op een afstand van de stammen van opmerkelijke of te behouden bomen worden geplaatst die gelijk is aan de diameter van hun kruin. Er zullen bouwmaatregelen worden genomen om de stammen te respecteren en om te voorkomen dat er op de worteloppervlakken wordt getrapt. Toegangswegen en paden moeten ook de worteloppervlakken vermijden.

§ 2. Bouwwerken achteraan op een perceel kunnen worden vergund wanneer aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan en een minimumafstand van 8m in acht wordt genomen ten opzichte van de perceelsgrenzen en 16m ten opzichte van de gebouwen gelegen aan de straatkant.

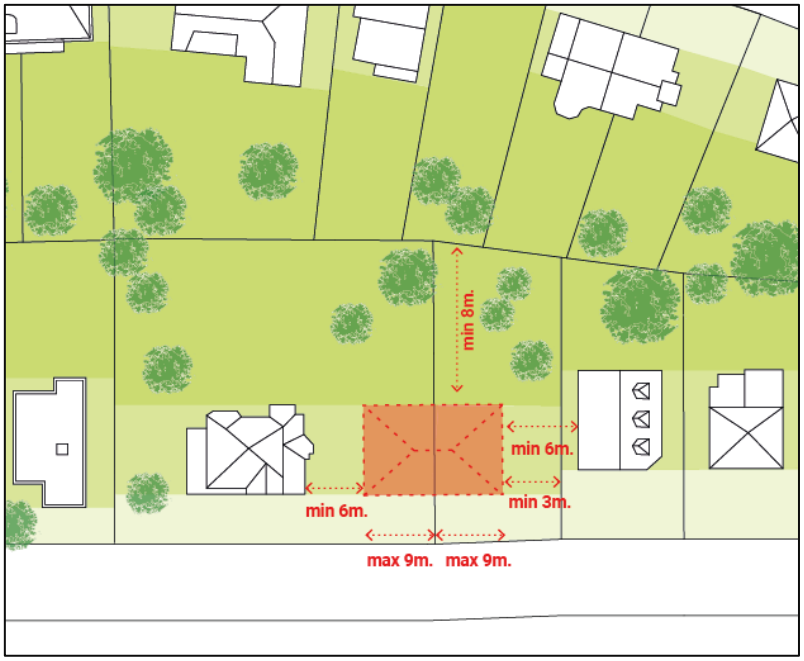
De toegang tot het nieuwe bouwwerk of de nieuwe bouwwerken gebeurt door het verkeer binnen het huizenblok te beperken tot een berijdbare strook met een breedte van 4 m, die zelf minimum 3 m van elke woning ligt. Alleen het centrale deel van de weg (2,50 m) mag verhard worden zodat het bruikbaar is voor voertuigen (tegels, grind, doorlaatbare grond).

Schema 13: Nieuwbouw achteraan op het perceel, met of zonder opslitsing



§ 3. Het is mogelijk om een tweewoonst op de gemene grens te vestigen. In dat geval maken de twee gebouwen het voorwerp van eenzelfde vergunningsaanvraag uit. De afstand tot bestaande bouwwerken moet minimum 6 m bedragen en de afstand tot de andere aangrenzende gebouwen moet minimum 3 m bedragen, mits inachtneming van een maximumgevelbreedte van 2 x 9m (18, § 2).

Schema 14: Nieuwe tweewoonst op een groot perceel en op een onbebouwd belendend perceel



3.2. Kenmerken en behandelingen van nieuwe bouwwerken

Artikel 19. Integratie van bouwwerken

§ 1. Met het oog op integratie met het natuurlijke landschap en de directe bebouwde omgeving, zal de architecturale opzet moet onder andere gebaseerd zijn op een analyse van de stedelijke omgeving van de zone, bepaald door een straal van 50 meter rond het perceel in kwestie.

Schema 15: Integratie van bouwwerken

§ 2. Wanneer de nieuwe constructie grenst aan een gebouw van categorie **1.,** moet de aanvrager een toelichtingsnota voor het project opstellen die omschrijft hoe met die samenhang rekening werd gehouden. Om een samenhang te rechtvaardigen tussen een hedendaagse ingreep en zijn bebouwde omgeving, moet de nota minimum drie architectuur- en stijlparameters aantonen zoals die in artikels 4 en 7 van deze verordening werden vastgelegd (materialen, dakvormen, kleuren, bouwlijnen enz.).

Artikel 20. Vestiging en rooilijn van nieuwe bouwwerken

§ 1. Ieder nieuw bouwwerk moet gevestigd zijn met inachtneming van de geldende rooilijn, in overeenstemming met de bestaande bouwlijn of bij gebrek daaraan 4 m inspringen ten opzichte van de rooilijn. Er kan echter een uitzondering worden toegestaan bij een nieuwbouw achteraan op een groot perceel zoals omschreven in artikel 4.

§ 2. De maximum gevelbreedte aan de straatzijde mag niet meer dan 15 m bedragen. Artikel 18, § 2 is echter niet van toepassing op percelen die in de perimeter van het BBP nr. IX/6 liggen.
Bij het bouwen van een tweewoonst wordt de maximumbreedte van de totale gevel tot 2 x 9 m teruggebracht.

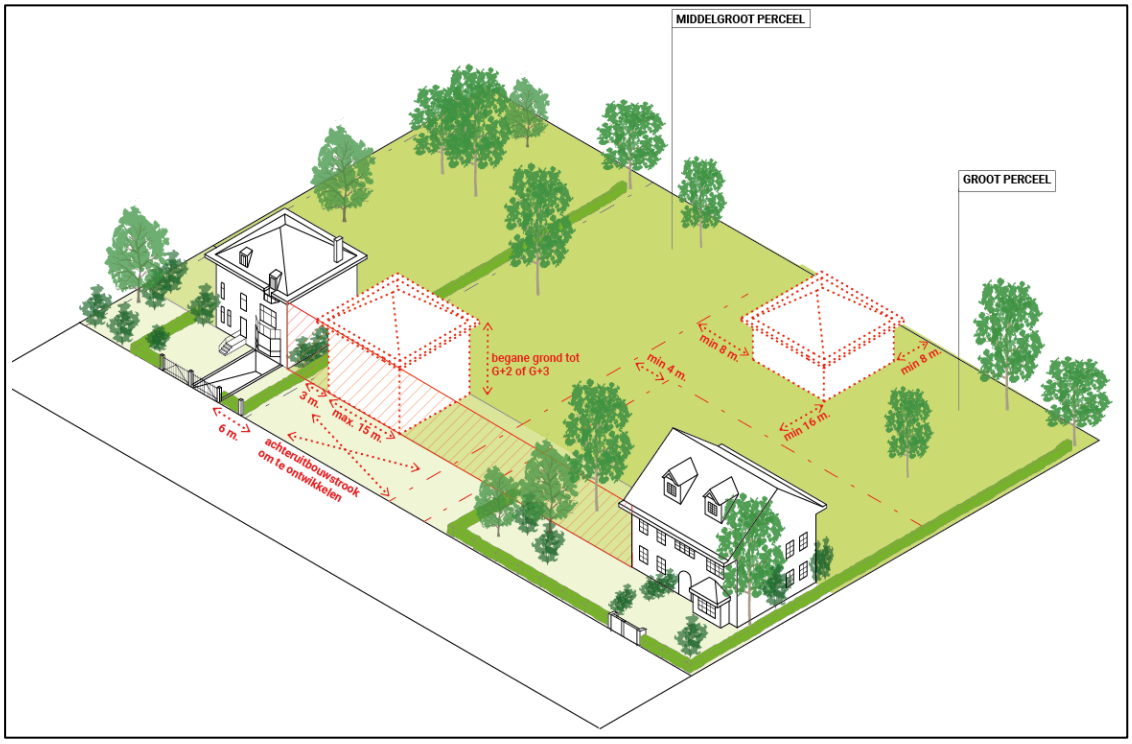
Artikel 21. Volume en bouwprofiel van nieuwe bouwwerken

§ 1. Het nieuwe bouwwerk heeft een bouwprofiel dat overeenkomt met het kenmerkende bouwprofiel van de zone bepaald door een straal van 50 meter rond het perceel in kwestie, zoals vastgelegd in artikel 5, § 2.

§ 2. Wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht na de sloop van een bestaand gebouw, moet het volume van het gebouw met maximaal 20% worden vergroot, waarbij de karakteristieke afmetingen van de huizenblok behouden moeten blijven (artikel 5, § 2), tenzij het gesloopte gebouw uit één begane grond bestaat, of uit een begane grond met een dak dat niet kan worden verbouwd en naar de straat is gericht. In dat geval mag het volume worden verdubbeld, terwijl het past bij de afmetingen van naburige huizen.

§ 3. De bouwhoogtes binnen een bouwblok zijn beperkt tot R+T of R+1.

Schema 16: Overzichtschema van nieuwe bouwwerken



Artikel 22. Samenstelling en behandeling van nieuwe bouwwerken

§ 1. De gevelsamenstelling is een zoektocht naar een harmonieus afwisselend geheel van holle en volle elementen. Om vogels te beschermen moet de impact van grote reflecterende beglazing worden vermeden.

§ 2. De keuze van kleuren en materialen gebeurt met inachtneming van de overheersende kenmerken van de belendende gebouwen. De voorkeur gaat uit naar lichte tinten; oranjerode of gele bakstenen en natuurlijke materialen.

§ 3. Is niet toegestaan:

- het gebruik van pvc voor schrijnwerk, parementen en bekledingen;
- blinde gevels aan de straatzijde, met andere woorden gevels met minder dan 30 % muuropeningen;
- gevels in metselwerk of gevelbekleding die volledig zwart of donkerkleurig zijn.

Artikel 23. Geïntegreerd regenwaterbeheer en technische installaties

Geïntegreerd regenwaterbeheer

§ 1. Alle nieuwe gebouwen moeten regenwater van daken opvangen.

§ 2. Het regenwater wordt afgevoerd naar een of meerdere opvangreservoirs, die zijn afgestemd op het gebruik door de bewoners van het gebouw, met een minimum van 33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie. Bij het berekenen van de grootte van dit of deze reservoirs wordt geen rekening gehouden met groendaken die een substraat hebben van meer dan 10 cm dik en die een nuttige waterreserve van minimaal 8 liter per m² hebben.
De tanks zijn aangesloten op ten minste één kraan en op het toilet van de uitbreiding van het bestaande gebouw.
§ 3. Het overtollige water uit de reservoirs wordt op een geïntegreerde manier beheerd op het betreffende perceel. De systemen voor geïntegreerd beheer van regenwater zijn ontworpen voor regenval van 100 jaar en bestaan voornamelijk uit open landschappelijke infiltratievoorzieningen met beplanting.
Als het technisch onmogelijk is om het regenwater op het perceel integraal te beheren, worden het volume en het debiet van het water dat van het perceel wordt afgevoerd, beperkt tot het strikte minimum na buffering op het perceel. In volgorde van prioriteit wordt dit water afgevoerd naar:

1° - het rivierennetwerk;
2° - een nabijgelegen open ruimte met voldoende vertragings- of infiltratiecapaciteit;
3° - de riolering.

Technische installaties

§ 4. De technische installaties zijn geluiddicht en regelmatig worden onderhouden.

Naast het voldoen aan de geluidsnormen, zullen externe warmtepompunits (lucht/lucht - lucht/water) die zich op minder dan 8 m van een naburig pand bevinden, worden voorzien van een akoestische afscherming, waarvan de prestaties zullen worden berekend op basis van een analyse van de geluidsimpact van de voorgestelde warmtepompinstallatie.

TITEL 2. BEHEER VAN DE OPEN RUIMTEN EN BEPLANTING

Hoofdstuk 1. Aanleg van achteruitbouwstroken

Artikel 24. Algemeen deel

§ 1. De achteruitboowstrook is aangelegd als voortuintje, hoofdzakelijk beplant en gedacht als aanvulling en verfraaiing van de architectuur en te zorgen voor een harmonieus geheel.

§ 2. De aanleg van de achteruitbouwstrook moet op de vergunningaanvraag worden vermeld; alle wijzigingen in het reliëf zullen gedocumenteerd worden door middel van doorsneden.

§ 3. De achteruitbouwstrook wordt regelmatig onderhouden, waarbij het gebruik van chemische producten wordt vermeden; om te voorkomen dat de woning aan het zicht wordt onttrokken, worden hoogstammige planten verzorgd door middel van zacht snoeien.

Stekelbremlaan

Cactuslaan

Paulalaan

Schermkunstlaan

Artikel 25. Behandeling van de grensscheiding met de straat

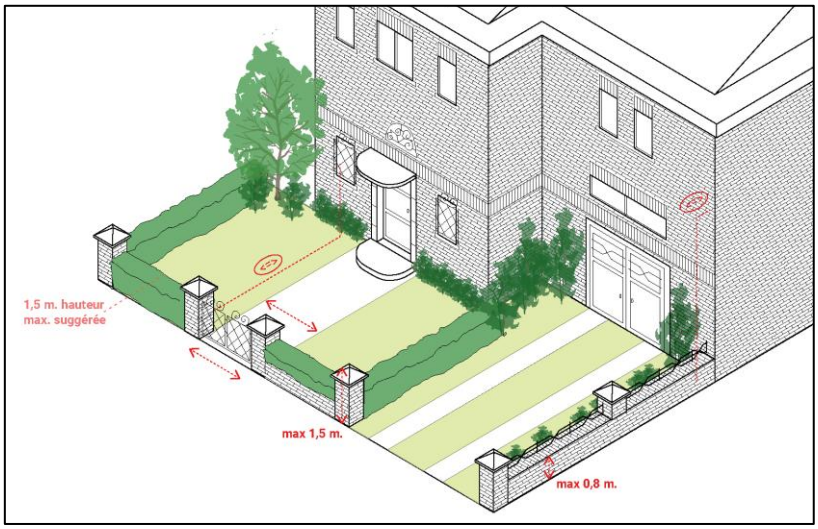
§ 1. De omheining mag geen breuk creëren tussen de private eigendom en de openbare weg en mag de woning ook niet aan het zicht onttrekken. Je moet er doorheen kunnen kijken.

§ 2. Portieken, muurtjes, zuilen en originele hekken moeten worden bewaard, zeker wanneer ze kenmerkend zijn voor de bouwstijl van het gebouw of wanneer ze als een samenhangend geheel zijn ontworpen (bijvoorbeeld de herhaling van stijlelementen, terugkeer van materialen, kleuren enz.). Bij een restauratie moet een beroep op beschikbare iconografische bronnen worden gedaan.

§ 3. Bij heraanleg wordt de voorkeur gegeven aan levende hagen en een diversiteit aan soorten; muren en toegangsdeuren zijn toegestane hekken. De ontwikkelingen worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- De haag wordt op 0,30 m afstand van de rooilijn aangeplant. Levende hagen en muurtjes mogen gecombineerd worden. Het planten van houtachtige planten met een dichte en compacte groeiwijze en honingproducerende planten heeft ook de voorkeur.
- Invasieve, giftige, allergene of schadelijke soorten zijn niet toegestaan;
- Muurtjes en palen in metselwerk moeten uitgevoerd worden in een materiaal dat bij het gebouw past - baksteen, pleister, natuursteen. Muurtjes die een gemetste sokkel vormen, mogen niet meer dan 0,80 m hoog zijn. De gemetste palen die de toegang of de gemene grens aanduiden, mogen maximum 1,50 m hoog zijn;
- Bovenop de gemetste sokkels mag een metalen hek worden geplaatst dat niet hoger dan de palen mag zijn;
- De metalen of houten toegangshekken die de toegang afsluiten tot een garage of tot een berijdbare weg die leidt naar een eigendom achterin het perceel, moeten opengewerkt worden. Ze zijn net breed genoeg voor een voertuig. De hekken mogen niet hoger dan de palen zijn en de uitvoering ervan moet aansluiten bij de gevel van het gebouw.

Schema 17: Behandeling van de grensafscheiding met de straat



§ 4. Over het algemeen geldt dat elke haag regelmatig wordt onderhouden, met inachtneming van de broedperiode waarin snoeien verboden is (1 april tot 15 augustus), en wordt gesnoeid in lijn met de eigendomsgrens. De hoogte zal niet meer dan 1,50 m bedragen in het geval van een secundaire voortuin en niet meer dan 1,80 m in het geval van een hoofdsierstuin (bijvoorbeeld: een hoekperceel).

§ 5. Het is verboden om een afrastering, zeilen, latwerk of om het even welke andere bekleding aan te brengen die bedoeld is om de woning aan het zicht te onttrekken, ongeacht of het gaat om verplaatsbare uitvoeringen of uitvoeringen aangebracht op een andere vaste drager.

Artikel 26. Doorlatendheid van de bodem en aanleg toegang

§ 1. Om een zo groot mogelijke doorlaatbaarheid te garanderen, is de achteruitbouwstrook hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, in overeenstemming met artikel 28.
De verandering in topografie is beperkt, vooral in de bufferzone van het Natura 2000-gebied.

§ 2. De bodem mag enkel in zo beperkt mogelijke mate worden verhard om de woning en een eventuele garage toegankelijk te maken. Er moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Toegang tot de voordeur van de woning: verhard pad met een maximumbreedte van 1,20 m. De aanleg moet zo doorlaatbaar mogelijk zijn - door gebruik te maken van poreuze materialen, niet opgevoegde stenen enz. - en passen bij de architectuur (keuze van steen, hout enz.) ;
- Toegang en oprit: verharding van de oprit met een maximumbreedte van 2,50 m, bestaande uit twee ondoorlaatbare rijstroken van elk 0,50 m breed, van elkaar gescheiden door een doorlaatbaar oppervlak of door een doorlaatbare verharding;
- Langs de gevel van het gebouw mag een niet-beplante strook met een breedte van maximum 0,50 m worden aangelegd, met inachtneming van de esthetische samenhang bij de materiaalkeuze (poreus, ongevoegd).

Opritten op de achteruitbouwstrook, twee verharde stroken in een voor het overige beplante zone.

Artikel 27. Beplantingen

§ 1. Beplantingen in de achteruitbouwstrook moeten samenhangend zijn en in verhouding staan tot de beschikbare ruimte.

De beplanting moet voldoen aan ecologische criteria (opwaardering van de biodiversiteit, onderkomen voor fauna) en aan esthetische, decoratieve en siercriteria, zonder het zicht op het gebouw te hinderen.

De beplante zones nemen het grootste deel van de ruimte in beslag. Ze vormen een harmonieus geheel van diverse boomsoorten en soorten groenvormen zoals grasperken, hagen, (kleine) boomgroepen, decoratieve planten of bloemen, waterplanten, klimplanten of bomen van bij voorkeur derde categorie.

Verscheidenheid aan plantensoorten.

§ 2. Bomen van eerste en tweede categorie zijn niet toegestaan, behalve in grote achteruitbouwstroken. Hun aanplanting moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Er moet een minimumafstand worden gelaten tussen de voet van de boom en de rooilijn aan de kant van de openbare weg of met de belendende percelen die gelijk is aan de diameter van de volgroeide kruin.
- Er moet een minimumafstand worden gelaten tussen de voet van de boom en de gevels die gelijk is aan de diameter van de volgroeide kruin.
- De takken moeten gesnoeid worden zodat er een hoogte van minimum 2,50 m vrij blijft onder de takken op de openbare weg; de takken mogen globaal genomen de lichtstroom niet hinderen en mogen het stadsmeubilair niet aan het zicht onttrekken.
- De boom moet bij voorkeur aangeplant worden in een zijdeel van de achteruitbouwstrook en/of niet voor het gebouw.

Schema 18: Beplanting in achteruitbouwstrook

Article 28. Bovengrondse parkeerplaatsen

§ 1. De achteruitbouwstrook mag niet worden aangelegd of omgevormd tot een parkeerruimte.

Hoofdstuk 2. Aanleg van zijdelings inspringstroken, koeren en tuinen

Artikel 29. Algemeen deel

§ 1. De aanleg van koer- en tuinstroken en zijdelingse inspringstroken gebeurt met het oogmerk om het natuurlijke erfgoed in stand te houden en op te waarderen en om de optimale ontwikkeling van flora en fauna te bevorderen.

Artikel 30. Behandeling van de gemene grens

§ 1. Omheiningen op de gemene grens moeten bestaan uit levende hagen. De haag moet 0,30 m terug staan ten opzichte van de rooilijn. Levende hagen en een verscheidenheid aan soorten hebben de voorkeur, net als houtige planten met een dichte, compacte groeiwijze en honingdragende planten. Invasieve, giftige, allergene of schadelijke soorten zijn niet toegestaan. De maximale hoogte van hagen is 1,80 m. Aan de voet van de hagen, bij gebruik van trellis of draadhekwerk, worden ruimtes van 10 cm hoog onder het hekwerk voorzien om kleine fauna door te laten. Hagen moeten onderhouden worden buiten de broedperiode (1 april tot 15 augustus).

§ 2. Muren of stenen afsluitingen zijn niet toegestaan als gemene grens.

Article 31. Doorlaatendheid van de bodem en reliëf

§ 1 Om de vegetatiekwaliteit van de omtrek te behouden, moeten binnenplaatsen, tuinen en zijdelingse achterwijken een beplant doorlaatbaar oppervlak hebben van minstens 60% voor kleine en middelgrote percelen en minstens 75% voor grote percelen. Bovendien mag het ondoorlaatbare oppervlak in deze zones niet groter zijn dan 100 m².
Vijvers en natuurlijke waterlichamen worden niet meegerekend als waterdoorlatend oppervlak.

De wijziging van het reliëf is beperkt, met name in de bufferzone van het Natura 2000-gebied.

§ 2 De constructie van een tuinhuisje of prieel mag niet groter zijn dan 20 m² en de hoogte tot de nok mag niet groter zijn dan 3,50 m². De gebruikte materialen moeten in harmonie zijn met het hoofdgebouw als de constructie in metselwerk is, en in natuurlijke materialen als de constructie licht

is: hout of plantaardige structuren; plastic of harsmuren zijn verboden; platte of licht hellende daken moeten bedekt zijn met een groendak.

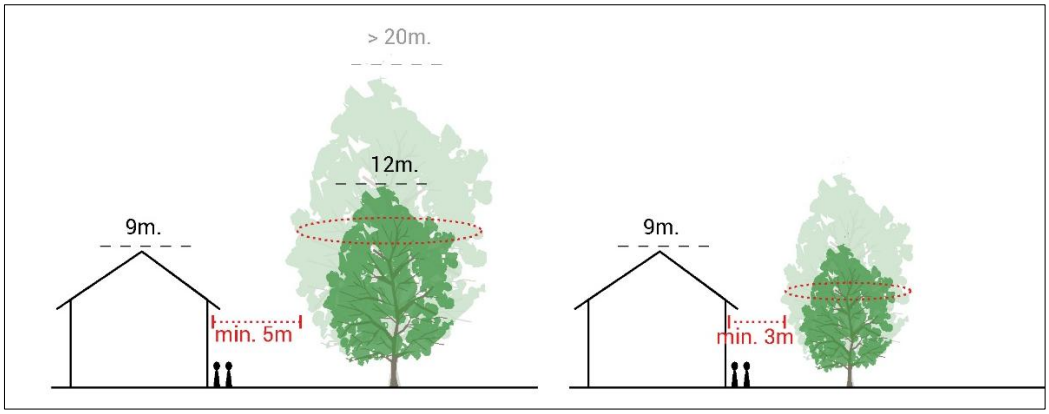
Artikel 32. Beplantingen

§ 1. De beplanting in de koer- en tuinstroken en de zijdelingse inspringstroken moet aan dezelfde ecologische, maar ook esthetische, decoratieve en siercriteria voldoen als in de achteruitbouwstrook.

§ 2. Voor de beplantingen moeten de volgende afstanden ten opzichte van bouwwerken en buren in acht worden genomen:

- Voor hoogstammige bomen: minimale afstand tussen de voet van de boom en gevels gelijk aan de diameter van de volwassen kruin.

Schema 19: Opmerkelijke boom en hoogstammige boom



Opmerkelijke boom *Hoogstammige boom*