

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG N° 20 bis
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.0 ALGEMEEN

De hierna volgende algemene bepalingen zijn van toepassing op al de zones van het bijzonder plan van aanleg nr 20bis, voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het bijzonder plan van aanleg voorzien zijn.

0.1 De stedenbouwkundige voorschriften vullen de grafische bepalingen van de plannen aan en bepalen ze nader. Ze omschrijven bovendien de bedoelingen die niet op het bestemmingsplan voorkomen omdat ze weinig vatbaar zijn om grafisch voorgesteld te worden.

In geval van tegenspraak tussen de grafische en schriftelijke voorschriften primeren de grafische bepalingen op de teksten.

0.2 Elk gebouw moet aangesloten worden aan de openbare riolering.

Indien dit om een bijzondere reden niet mogelijk is, moet het uitgerust worden met een vetstoffen afscheider, een septische put en één of meer verliesputten (cf. artikel 3 – bijzondere voorschriften). Wanneer de grondbezetting van het ontworpen gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen (terrassen, toegangswegen ...) 300m² overschrijden, dan moet het regenwater afgevoerd worden langsheen een stuwbecken waarvan het uitvoeringsplan dient goedgekeurd door de gemeentelijke technische diensten.

0.3 Netto-verhouding vloer/terrein (V/T)

Voor het berekenen van de netto V/T, zijn de volgende bepalingen van toepassing.

Indice V

Aanduiding van de vloeren waarvan de oppervlakte in V dient opgenomen te worden. De beste aanduiding is deze welke resulteert uit het totaal van de vloeren die bevat zijn in alle volumes die kunnen gesloten worden en bovengronds gelegen zijn.

De vloeroppervlakten moeten gemeten worden vanaf de buitenzijde van de gevels (bruto oppervlakte van de vloeren). Voor de verdiepingen die gedeeltelijk ondergronds gelegen zijn, wordt de vloeroppervlakte berekend evenredig met het gedeelte van de verdieping boven de grond.

Voor de zoldervloeren wordt slechts het gedeelte met een vrije hoogte van 2,20m in aanmerking genomen.

Indice T

Deze aanduiding bestaat uit de netto-oppervlakte van het kadastraal perceel.

0.4 De bestaande beplantingen moeten behouden blijven overeenkomstig de invoege zijnde reglementering.

Bij het vrijwaren van de beplantingen moet in ieder geval de voorkeur verleend worden aan deze die de uitrustingen en gebouwen onttrekken aan het zicht vanaf de openbare wegen, openbare ruimten en belendende eigendommen.

Tijdens de ganse duur van de werf, dienen de bomen afgeschermd te worden door een afsluiting welke alle wagenverkeer of stapelen van materialen onder de kruin van de bomen moet verhinderen. Indien de bouwwerken verplichten in de buurt van de bomen te komen (v.b. doorgang van een leiding) is enkel het graven met de hand, waarbij men onder de wortels doorgaat, toegelaten.

0.5 Garages

Er zal minsten 1 garage per woongelegenheid voorzien worden.

Men raadplege de ministeriële omzendbrief van 17 juni 1970, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te schepen – Richtlijnen, en de omzendbrieven nr 21.1 van 10 september 1965 en nr 27.2 van 25 juni 1970 – ondergrondse garages toegang tot de openbare weg.

1.0 WOONGEBIED IN OPEN BOUWORDE

1.1 Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor woningen in alleenstaande of gekoppelde villa's. Elke andere bestemming is verboden, uitgenomen het kabinet van een vrij beroep.

1.2 Bebouwingsdichtheid

Nettoverhouding vloer/terrein (V/T netto) is beperkt tot 0,65.

1.3 Inplanting

Deze inplanting is vrij in een zone die als volgt begrensd wordt :

- een achteruitbouwstrook van minimum 5m langs alle wegen behalve langs de Waterlooosesteenweg waar de minimum achteruitbouwstrook 8m is ten opzichte van de nieuwe rooilijn vastgesteld door het Bestuur der Wegen Brussel-Hoofdstad;
- een laterale bouwvrije strook vanaf de grens van het perceel van minimum 4m;
- achteraan een bouwvrije strook tot aan de perceelgrens van minimum 8m voor gebouwen zonder verdiepingen en van 12m voor gebouwen van gelijkvloers + 1 verdieping.

In deze inplantingzone is de boven- en ondergrondse grondinname beperkt tot ¼ van de netto-oppervlakte van het perceel (G.I. : 25%).

1.4 Bouwhoogte

De maximumhoogte is één (1) verdieping boven het gelijkvloers, hetzij twee (2) niveaus onder kroonlijst.

De gekoppelde villa's moeten, aan de mandelige muur, hetzelfde profiel hebben.

1.5 Binnenkavels

De toepassing van onderhavig artikel kan niet tegengesteld worden aan de bindende en verordende kracht van ontwerp-gewestplan noch aan die van het gewestplan, ze beschikt niet over de afwijkende kracht vervat in het artikel 16 – 4° alinea van de stedenbouwwet.

De binnenterreinen kunnen slechts toegelaten worden indien het terrein in volle eigendom over een toegang van 5m tot te openbare weg beschikt.

1.5.1 Bebouwingsdichtheid

De netto verhouding vloer/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,30.

1.5.2 Inplanting

De inplanting is vrij in de zone die begrensd wordt door een lijn op 10m van de mandelige grens en evenwijdig met deze laatste. In deze inplantingzone is de grondinname beperkt tot 15% van de netto oppervlakte van het perceel.

1.5.3 Bouwhoogte

De maximum hoogte is een (1) verdieping boven gelijkvloers. Het bouwwerk moet echter volledig begrepen zijn in een piramide met opstanden van 45° opgericht op de mandelige grenzen van de percelen.

Dit voorschrift omvat alle delen van het gebouw, inbegrepen het dak en de belangrijke uitkragende elementen.

1.6 Daken

De vorm van het dak is vrij.

De gekoppelde villa's moeten hetzelfde dakprofiel vertonen. Het mansardedak wordt gelijkgesteld met een verdieping. De zadeldaken zullen een helling hebben, begrepen tussen 30° en 50°. De dakbedekking wordt uitgevoerd met pannen of leien die inzake uiterlijk en kleur harmoniëren met de dakbedekkingsmaterialen van de gebouwen in de omgeving.

In zadeldaken zijn dakkapellen tot maximum 1,50m breedte en op minimum 1m afstand onderling toegelaten. Zij moeten eveneens van een schuine bedaking worden voorzien.

Terrassen zijn slechts toegelaten wanneer zij geïntegreerd zijn binnen het volume van de begrenzendende dakvorm en de terrasbreedte beperkt blijft tot maximum 2/3 van gevelbreedte met een maximum van 4m per terras.

1.7 Materialen

Alle gevels moeten in dezelfde materialen uitgevoerd worden : gevelstenen of te schilderen baksteen, natuur- of kunststeen, crepis of bezettingen in lichte kleuren.

De gevels van de gekoppelde villa's moeten een eenheid in de gebruikte materialen vertonen.

1.8 Achteruitbouwzones

De achteruitbouwzone is een bouwvrije zone met een diepte van minimum 5m vanaf de rooilijn tot aan de gevel van het gebouw aan de straatzijde, uitsluitend bestemd voor tuinaanleg, toegangswegen en inritten en draairuimte voor wagens.

De inplanting van hoogstammen is toegelaten. Minimum 3/5 van de totale oppervlakte van deze zone moet bestemd zijn voor beplanting en gazon.

De afritten naar de garages in de achteruitbouwzone worden enkel toegelaten met een helling van 4% maximum te beginnen op gelijke hoogte met het voetpad aan de straat en over een afstand van 5m vanaf de rooilijn. De gedetailleerde aanleg van de achteruitbouwzone moet op de plannen van de bouwaanvraag aangeduid worden (minimumschaal van het plan: 1/200).

1.9 Tuinzones

Het privé groengebied is een zone uitsluitend voorbehouden voor, landschappelijke aanleg voor privé gebruik, bestemd tot lusttuin of groentenhof. De belangrijke wijzigingen aan het reliëf van het terrein, de vermeerdering van de oppervlakte waterdichte grondbekledingen en elke ondergrondse constructie waarbij de grondlaag minder dan 60 cm dik is, zijn verboden. Deze zone omvat beplantingen grasperken, groentetuinen, vijvers, terrassen, tuinhokjes, zwembaden en kleine gebouwtjes rechtstreeks complementair met de bestemming van de zone.

De bouwvergunning is onderworpen aan het behoud of de aanleg van beplantingen en tuinen in overeenstemming met de omvang van het te bouwen geheel. Een plan van tuinaanleg moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden (minimumschaal van het plan : 1/200). Dit plan moet vermelden :

- de hoogtelijnen;
- de wijzigingen aan het reliëf;
- de bestaande en ontworpen gebouwen;
- de inplanting van de bomen, hun soort, hun afmeting (omtrek van de stam op 1m van de grond) diameter van de projectie op de grond van de kruin, de bomen die behouden blijven en deze die moeten geveld worden om het ontworpen gebouw toe te laten;
- de te verwezenlijken aanplantingen.

De afsluitingen op de mandelige grenzen worden gevormd door levende hagen van maximum 1,80m hoog en gesteund met gladde draad of met metalen netwerk.

2.0 GEMENGD WOON- EN KLEINWINKELBEDRIJFSGEBIED

2.1 Bestemming

Dit gebied is bestemd voor woningen aangegeven in artikel 1.

Het mag ook bestemd worden voor kleinswinkelbedrijven voor zover de aard van de activiteiten verenigbaar is met het wonen in de buurt.

Met detailvestigingen worden gelijkgesteld: kappersalons, schoonheidsinstituten, apotheken, loketdiensten van post, bankmakelaar en dergelijke.

De gemengde bestemming geldt enkel de eerste twee niveaus hetzij het gelijkvloers en de eerste verdieping.

Het niveau onder dak is uitsluitend voorbehouden voor woongelegenheden.

2.2 Bebouwingsdichtheid

De netto-verhouding vloer/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,75.

2.3 Inplanting

De inplanting is vrij in de zone die als volgt begrensd wordt :

- een achteruitbouwzone van 8m ten opzichte van de nieuwe rooilijn gepland door het bestuur der wegen;
- een laterale bouwvrije strook vanaf de grens van het perceel van minimum 4m;
- achteraan een bouwvrije strook van minimum 8m tot aan de perceelsgrens.

In deze inplantingzone is de grondinname beperkt tot 25% van de netto perceeloppervlakte en de ondergrondse grondinname is beperkt tot maximum 40% van de netto perceeloppervlakte.

Voor elk volume is de bouwdiepte en de breedte van de voorgevel beperkt tot maximum 15m.

De afstand tussen de volumes is minimum 8m.

De vrije zones tussen de gebouwen moeten aangelegd worden in tuinen en terrassen en moeten langs de zijde van de achtertuinen verplichtend afgesloten worden met decoratieve schermen (geluidsscherm) met een maximumhoogte van 2m.

2.4 Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte is gelijkvloers plus één (1) verdieping, hetzij twee bouwlagen onder kroonlijst.

2.5 Daken

De verplichte zadeldaken zullen een helling van 30° tot 50° hebben en zullen bedekt worden met dakpannen of leien waarvan de vorm en de kleur harmoniseert met de bedekkingsmaterialen van de omliggende gebouwen.

In de zadeldaken zijn dakkapellen tot maximum 1,50m breedte en op minimum 1m afstand onderling toegelaten. Zij worden eveneens afgedekt met een hellend dak. Terrassen in dakkappen zijn slechts toegelaten wanneer zij geïntegreerd zijn binnen het volume van de begrensde dakvorm en die terrasbreedte beperkt blijft tot maximum 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 4m per terras.

2.6 Uitsprongen

2.6.1 Binnen de hiernavolgende beperkingen worden balkons en erkers toegelaten in de voor- en zijgevels :

- maximum 1,25m uitsprong op de gevelmuur;
- geen enkele uitsprong op minder dan 2,80m boven het gelijkvloers;
- de breedte is beperkt tot 4m per uitsprong;
- de samengevoegde breedten van de uitsprongen mogen de 2/3 van de totale gevelbreedte niet overschrijden.

2.6.2 Luifels zijn toegelaten over de ganse breedte van de voorgevels en over de helft van de zijgevels binnen de volgende beperkingen :

- geen enkele uitsprong op minder dan 2,80m en op meer dan 3,50m vanaf het niveau van het gelijkvloers;
- maximum 2m uitsprong op de gevelmuur;
- de luifels mogen van het ene gebouw naar het andere verbonden worden met pergola's. Op de verticale vlakken van de luifels mogen reclame borden aangebracht worden.

2.7 Materialen

Idem 1.7

2.8 Achteruitbouwzone

De achteruitbouwzone is minimum 8m diep vanaf de ontworpen rooilijn langs de Waterlooosesteenweg tot aan de voorgevel.

In deze zone zijn alleen toegelaten : de toegangen naar de ingangdeuren en naar de autobergplaatsen, de draairuimte en de parkeerplaatsen bestemd voor de handelshuizen.

De aanplanting van hoogstammen is verplicht. Minimum 15% van de totale oppervlakte van deze zone moet bestemd zijn voor beplanting en gazon. De achteruitbouwzone langs de Braamstruikenlaan moet voor minstens 3/5 van zijn oppervlakte aangelegd worden als tuin. Er wordt enkel een toegang voor voetgangers toegelaten met uitsluiting van parkings of manoeuvrezone.

De gedetailleerde aanleg van de achteruitbouwzone moet op de plannen van de bouwaanvraag aangeduid worden (minimumschaal van het plan : 1/200).

2.9 Tuinzones

Idem 1.9

3.0 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Wegens de wettelijke noodzaak de kwaliteit van het drinkwater en het karakter van openbaar nut te vrijwaren moeten de volgende voorschriften nageleefd worden.

3.1 Verwijderde beschermzone voor waterwinning

Voor gans de zone van het bijzonder plan van aanleg 20bis, zijn volgende voorschriften van toepassing :

- Opslagbolk van meer dan 5.000 liter voor vloeibaar koolwaterstof onder atmosferische druk. Elke tank opgesteld worden, ofwel in de open lucht, ofwel in een lokaal dat enkel de tank en zijn toebehoren en leidingen kan bevatten, ofwel ingegraven in volle grond. De bijhorende uitrusting zal voorzien worden van een dispositief dat in geval van een breuk aan de leidingen, het verlies van koolwaterstof tot een minimum moet beperken (bv afsluitkraan). Praktische en permanente voorzieningen zullen genomen worden om bij behandeling het morsen van koolwaterstof te vermijden, zo dient elke tank voorzien te worden van een dispositief dat het overlopen moet verhinderen. De toelating zal onmiddellijk ingetrokken worden en de tank zal zonder verwijl buiten dienst gesteld worden, indien blijkt at de installatie oorzaak is van watervervuiling. Indien het bovendien gaat om in volle grond ingegraven opslagbullen in metaal : Dient alvorens de tank neer te laten in de put de uitwendige beschermlaag van de staalplaat over de ganse oppervlakte van de tank onderworpen te worden aan een diëlectrische proef onder 14.000 volt. De ingevolgde deze proef eventueel vastgestelde schade aan de beschermlaag, zal ter plaatse hersteld worden door gekwalificeerd personeel en de diëlectrische proef zal herhaald worden na elke herstelling tot dat geen enkel gebrek meer kan vastgesteld worden. Elke tank moet voorzien zijn van een kathodische bescherminstallatie zodanig dat de metalen structuren van de tank, de leidingen en toebehoren, een negatief elektrisch potentieel hebben van tenminste gelijk aan 0,850 volt ten opzichte van de omliggende grond. Dit potentieel zal gecontroleerd worden door middel van een elektrode niet poliseerbaar door kopersulfaat. Het kathode beschermdispositief zal opgeleverd worden voor de ingebruikname van de tank daarna jaarlijks gecontroleerd worden door een gekwalificeerde firma op verzoek van de vergunninghouder.

Om de 15 jaar zal elke tank onderworpen worden aan een hydraulische proef onder 1 kg/cm² druk; indien de tank niet voldoet aan de dichtheidsproef moet hij vervangen worden. Een afschrift van de certificaten met het resultaat van de controles en proeven, dient ter plaatse ter beschikking te zijn van de ambtenaar belast met het toezicht.

3.2 Collecteur du Hain

De waterverzamelaar is niet meer in doorlopend gebruik maar wordt behouden als hulpverzamelaar en dient dus gevrijwaard.

Bouwrijzone in een strookbreedte van 10m op de aslijn van de verzamelaar.