

B.B.P. nr 29 bis

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.0 ALGEMENE BEPALINGEN

Overeenkomstig de beslissing van de Gemeenteraad van 6 september 1993, vervangt dit plan het B.P.A. nr. 29 goedgekeurd door Koninklijk Besluit van 05.10.1962.

Alle vroegere voorschriften zijn ingetrokken en vervangen door de bepalingen van onderhavig plan.

De hieronder beschreven algemene bepalingen zijn van toepassing voor alle gebieden van het B.B.P. nr. 29 bis, voor zover ze niet tegenstrijdig zijn met de bijzondere voorschriften van de verschillende gebieden van het plan.

Alle voorschriften zijn conform het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (ordonnantie van 13.05.2004).

01. De stedenbouwkundige voorschriften vervolledigen en bepalen nader de aanlegmaatregelen die grafisch op de plannen vermeld staan. Overigens, bepalen zij nader de intenties die niet op het bestemmingsplan zijn aangeduid, omwille van het feit dat ze moeilijk grafisch kunnen worden voorgesteld.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de grafische- en de schriftelijke voorschriften, hebben de grafische voorschriften voorrang op de schriftelijke.

De algemene bouw- en stedenbouwkundige reglementen die van kracht zijn op het tijdstip van afleveren van de stedenbouwkundige vergunningen of -attesten of verkavelingvergunningen, zijn van toepassing, uitgezonderd indien anders bepaald in onderhavig plan, onder andere voor wat inplanting en bouwdieptes betreft.

0.2. Garages en parkeerplaatsen

De bepalingen van de omzendbrief nr. 18 van 12 december 2002 met betrekking tot de beperking van het aantal parkeerplaatsen of één der andere omzendbrief die van kracht is op het tijdstip van indienen van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning of -attesten, is van strikte toepassing.

0.3. Alle reclame is verboden, met uitzondering van de uitrustingen van openbaar nut en collectief belang gelegen langs de Dieweg. De uithangborden die enkel betrekking mogen hebben tot een ambacht of vrij beroep, zijn binnen de perimeter van onderhavig B.B.P. toegestaan op voorwaarde zij 0,25 m² niet overschrijden per uithangbord; één enkel uithangbord is toegestaan per activiteit. Lichtreclame of -uithangborden, schuttingen, borden op de puntgevels zijn verboden.

0.4. Reliëf en beplantingen

Binnen de perimeter van onderhavig B.B.P. mag het reliëf niet beduidend worden gewijzigd. De bebouwing moet zich aan het terrein integreren en de grondhoogtelijnen eerbiedigen, uitgezonderd indien de wijziging een landschappelijke meerwaarde betekent.

De bestaande beplanting buiten de bebouwing dient te worden bewaard.

Het behoud van de beplanting dient in alle geval voorrang te verlenen aan de beplanting die de bouwwerken visueel afzonderen vanuit de openbare wegen, openbare ruimte en aanpalende eigendommen.

Tijdens het verloop der bouwwerkzaamheden dienen de hoogstammige bomen te worden beschermd door middel van schuttingen of omheiningen tegen het opslaan van bouwmaterialen of voorbijrijdende werfrijtuigen onder het boomkroon. Deze bescherming moet **voorafgaandelijk** de bouwwerkzaamheden worden aangebracht.

De omheiningen zijn in hout of metaal (bvb. stijve werfomheiningen) van min. 2 meter hoogte en zodanig bevestigd dat ze niet kunnen omver vallen. Deze omheiningen moeten tot het einde van de werf in stand blijven.

Zodra de beschermingsmaatregelen genomen zijn, vraagt de verantwoordelijke van de bouwwerken zonder uitstel aan de Groendienst van de Gemeente een conformiteitattest van de bouwplaats m.b.t. de boombescherming.

De grondwerken worden buiten de perimeter van de boomkruinen uitgevoerd. Grondaanvoer of -afvoer zijn onder de boomkruinen verboden. Indien bouwtechnische redenen ertoe verplichten onder de boomkruinen te werken voor bijvoorbeeld het plaatsen van ondergrondse leidingen, dienen de aardwerken met de hand te worden verricht en de geulen onder de wortels van de bomen heen gegraven, na raadpleging van een deskundige terzake die de uitvoeringsmethode zal moeten vastleggen.

Het vellen van hoogstammige bomen (d.w.z. bomen waarvan de stamontrek op 1,50 meter hoogte ten minste 40 cm bedraagt), voor welke reden ook, dient een voorafgaandelijke toestemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen te genieten.

Het College mag het binnen de acht maanden herplanten van een inheemse boomsoort verplichten, of, desgevallend, een uitheemse boomsoort van zelfde soort als de gevelde boom of bomen.

0.5. Vloer op Terreinverhouding (V/T) en grondbezettingsgraad (G/T)

Het symbool V/T duidt de maximale netto Vloer op Terreinverhouding van de bouwgebieden gelegen binnen de grenzen van het gebied. Vloer- en grondoppervlaktes worden als volgt berekend:

V-index:

Gelijk aan de som van de bruto bovengrondse vloeroppervlaktes, met inbegrip van de technische lokalen. De vloeroppervlaktes worden berekend tot het buitenvlak van de buitenmuren; voor de deels ondergrondse verdiepingen, wordt de vloeroppervlakte in acht genomen in evenredigheid met het bovengronds volume van de verdieping, voor de onderdakse vloeren, dienen enkel de vloeren met een vrije hoogte van ten minste 2,20 m in acht te worden genomen. De V-index wordt afzonderlijk berekend voor elk perceelsdeel begrepen in een gebied van maximale V/T-verhouding.

G-index:

Projectie op de grond van de oppervlakte van de overdekte delen.

T-index:

Deze index is samengesteld uit de som van de perceelsdelen.

0.6. Bestaande bebouwing

De bestaande hoofdgebouwen en bijgebouwen, waarvan inplanting en volume niet conform onderhavig plan zijn, mogen verbouwings- en verbeteringswerken ondergaan voor zover de uitbreiding van het volume minder dan 20% bedraagt van het volume van de bestaande bebouwing op datum van in voege treding van onderhavig plan en voor zover de werken de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengen.

De bouwwerken waarvan de bestemming niet éénsluidend is met onderhavig plan mogen het onderwerp uitmaken van comfortverhogings- of vernieuwingswerken.

0.7. Bestemming der gebieden

Het gebied binnen de grenzen van het B.B.P. nr 29 bis omvat bebouwbare gebieden, "*non aedificandi*"gebieden en gebieden voor wegenissen.

De bebouwbare gebieden omvatten:

1. Woongebied in het groen;
2. Woongebied in rijbouw;
3. Zone van de bijgebouwen;
4. Gemengde zone voor woning en openbare uitrusting.

De "*non aedificandi*"-gebieden omvatten:

5. Groenzone;
6. Achteruitbouwzone;

7. Tuinzone.

Een bijkomende zone voor bescherming van de bomen overlapt deels alle andere zones.

De gebieden voor wegenissen omvatten:

Wegenissen voor voertuigenvervoer en voetgangersparcours.

1.0. WOONGEBIEDEN IN HET GROEN

1.1. Bestemmingen

Deze gebieden zijn enkel bestemd voor woningen in half-open- of open bebouwing, volgens de aanduidingen van het plan.

Alle andere bestemmingen zijn verboden, uitgezonderd een beroepsactiviteit die aan de woning en bijgebouwen verbonden is en met een maximale bruto oppervlakte van 60 m². Alle handelsactiviteit is verboden.

De handelspannen, van welke aard ook, buiteninrichtingen zoals overdekte en niet overdekte terrassen, en het opslaan en verkopen van brandstoffen zijn verboden.

1.2. Bouwdichtheid

De maximum netto V/T verhouding is op het plan vermeld binnen de grenzen van het terrein beschreven in artikel 1.7 hierna. Voor de andere terreinen zijn enkel het gabariet en de grondbezettingsgraad op het plan vermeld en aan de bebouwing opgelegd.

1.3. Inplanting

Binnen de grenzen van de bouwzones is de inplanting vrij.

Binnen deze inplantingszone, is de grondbezettingsgraad beperkt tot:

- bovengronds 1/6 van de netto perceeloppervlakte (Bovengrondse Terrein Bezettingsgraad-G/T = 16,66%) voor alle percelen die groter zijn dan 12 are;
- bovengronds 1/5 van de netto perceeloppervlakte (Bovengrondse Terrein Bezettingsgraad-G/T = 20%) voor alle percelen die kleiner zijn dan 12 are;

De ondergrondse bebouwing buiten deze maximale grondbezettingsgraad wordt bedekt met hetzij een tuinterras, hetzij een daktuin conform artikel 7.0.

In afwachting van een eventuele uitbreiding, worden niet bebouwde delen van bebouwbare zones beschouwd als tuinzones conform artikel 7.0 hierna.

De bebouwingen die verder dan 40 meter van de rooilijn zijn ingeplant, zijn onderworpen aan de inplantingvoorschriften toepasselijk voor de achtergelegen percelen, artikel 1.6.3.2.

Twee heden gescheiden gebouwen mogen onder volgende voorwaarden worden verbonden:

- de *non aedificandi* zone op het plan aangeduid tussen de naburige gebouwen mag over de volledige breedte worden bebouwd onder voorbehoud dat de totale lengte van de straatgevels maximaal 25 meter bedraagt;
- De twee verenigde gebouwen vormen een architecturaal samenhangend geheel;
- De voor- en achtergevels liggen in één vlak over een breedte van minimum 2 meter aan weerszijden van de perceelsgrens;
- De toegestane grondbezettingsgraad wordt per perceel niet overschreden.

De niet aanpalende gebouwen liggen op ten minste 3 meter van de perceelsgrenzen. In deze niet bebouwbare zone zijn niettemin voorportalen toegestaan met een maximum breedte van 2,5 meter

1.4. Bouwvolume

Het plan onderscheidt vier bouwvolumetypes;

A: gelijkvloers + dak

B: gelijkvloers + 1 verdieping + dak

C: gelijkvloers + 2 verdiepingen + dak

D: bouwvolumes met maximum 3 bouwlagen onder plat dak (enkel voor de percelen vermeld in artikel 1.7 hierna).

Voor deze bouwvolumes bedraagt de maximumhoogte:

- 3,50 m voor type A.
- 6,00 m voor type B
- 9,00 m voor type C

De bestaande gebouwen die deze volumes overschrijden zijn onderhevig aan de bepalingen van artikel 0.6. hierboven.

Het onderdaks volume mag niet méér dan één bewoonbare verdieping omvatten.

Deze hoogte wordt gemeten tussen het laagste punt van de natuurlijke grond aan de voetmuur en het hoogste bovenpeil van de kroonlijst en mag nergens worden overschreden, uitgezonderd bij een ingegraven garage inrit.

Voor de hoofdvolumes is de dakhelling beperkt tot 45°. De dakvormen dienen in harmonie te zijn met de naburige gebouwen. De Mansard daken zijn enkel toegestaan bij wijziging van bestaande huizen die reeds zo'n dak hebben.

Voor de gekoppelde gebouwen, dient de dakhelling dezelfde te zijn ter hoogte van de mandelige muur, ten minste tot op twee meter afstand ervan. De noklijnen dienen echter niet in het verlengde te zijn van elkaar. Verder dan twee meter van de mandelige muur, zijn dakvolume,-helling- en nokhoogte beperkt binnen het hierboven beschreven maximumbouwvolume.

1.5. Uitzicht en materialen

Er wordt geen enkele beperking opgelegd inzake materialenkeuze. Die keuze is echter wel onderworpen aan de architecturale samenhang met de omliggende gebouwen; voor elk gebouw of huizenpaar genieten alle gevels van dezelfde compositie inzake materialenkeuze.

Voor de dakbekledingen zijn de materialen van natuurlijke of kunstmatige aard, waarvan de kleur samenhangt met de overheersende kleur van de omliggende daken. Voor een goede inrichting van de dakverdiepingen, zijn glasdaken en dakvlakramen toegestaan.

Dakkapellen zijn toegestaan, met een maximum aantal van 2 per 5 strekkende meter dakgootlijn. Hun breedte overschrijdt 1,60 m niet. De minimale afstand tussen twee dakkapellen of tussen een dakkapel en een dakrand, kilgoot of nok bedraagt 1 m.

Terrassen zijn toegestaan binnen het dakvolume voor zover ze er volmaakt in verwerkt zijn en de breedte van het terras niet méér dan 2/3 van de breedte van de dakgootlijn én een maximum van 4 m bedraagt per terras. Het hoogstepeil van de terrassen mag in geen geval hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.

1.6. VERKAVELINGEN

1.6.1. Bestaande verkavelingen

Volgende niet vervallen verkavelingsvergunningen, die afgeleverd werden voor het in voege treden van het B.B.P. nr 29 bis blijven van kracht:

- nr 345 van 9.5.1967;
- nr 247 van 5.12.1976;
- nr 281 bis van 20.11.1990;
- nr 416 van 14.11.1995

1.6.2. Nieuwe verkavelingen

De bouwverkavelingsaanvraag mag zich niet beperken tot het louter overnemen van de voorschriften van het B.B.P. nr 29 bis.

Het verkavelingsplan dient grondig te zijn bestudeerd op basis van de bijzonderheden van het te verkavelen terrein, onder andere oriëntatie, beplanting en reliëf. Een topografische opmeting kan worden opgeëist.

Er mag één woning worden gebouwd per 3,5 are. Deze dichtheid wordt echter door volgende maxima beperkt:

- de bouw van 4 appartementsvilla's (verticale structuur)
- de groepering van vier (4) ééngezinswoningen in één architecturaal geheel in een gemeenschappelijke private ruimte (horizontale structuur).

1.6.3. Achtergelegen percelen

1.6.3.0. Algemene bepalingen

De achtergelegen percelen kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat elk achtergelegen perceel een toegang van ten minste 5 meter breedte heeft naar de openbare weg; het berijdbaar deel van deze doorgang moet een breedte hebben van ten minste 4 meter.

Verskillende achtergelegen percelen kunnen éénzelfde toegang tot de openbare weg hebben van ten minste 5 meter breedte.

De verkaveler zal ervoor zorgen dat in de verkaveling of langs de aanpalende wegen de noodzakelijke infrastructuur voorzien is om aan de kopers van de percelen de mogelijkheid te bieden te kunnen worden voorzien in elektriciteit, gas, telefoon, televisie- en waterdistributie, ...

De verkaveler dient op zich te nemen: elke (eventuele) uitbreiding of wijziging bedoeld voor de verhoging van het bestaande vermogen en/of van de netuitrustingen voor elektriciteit, gas, teledistributie, telefoon, water, riolering... noodzakelijk voor de aansluiting van de gebouwen en uitrustingen die dienen te worden aangelegd op de percelen binnen de grenzen van de verkavelingsvergunning, overeenkomstig de bestemming van de gebouwen, het gebruik der lokalen en de voorziene bouwdichtheid.

De verkaveling moet de nodige stappen doen bij de regiën, intercommunale, verdelersmaatschappijen of betrokken concessionarissen, moet de nodige en nuttige maatregelen treffen daaromtrent, in functie onder andere van de in voege zijnde statuten en reglementeringen en op eigen kosten de uitrustingen verrichten voor elk perceel voorafgaandelijk de verkoop.

De toegangswegen, parkeerzones, enz... worden verwezenlijkt in waterdoorlatende materialen zoals grint, graszaaidallen, klinkers, ... met uitzondering van alle beton- of asfaltbekleding. Zie ook de bijzondere bepalingen betreffende de Waterkasteelstraat (artikel 9.3. hierna).

De typologie van de kasseiweg genaamd "Privaatweg der Gouden Korens" die toegang verleent tot de nummers 53a tot 57 van de Dieweg, wordt behouden.

1.6.3.1. Inplanting.

De inplanting is vrij in het gebied door het plan omschreven. Het onbebouwd deel van het gebied wordt als tuinzone beschouwd, conform artikel 1.3 hierboven.

1.6.3.2. Bestemming.

Conform artikel 1.1. hierboven.

1.6.3.3. Terreinen gelegen achter de Sint-Jobsesteenweg.

De terreinen gelegen achteraan de nummers 170 tot 180 van de Sint-Jobsesteenweg mogen worden verkaveld volgens de aanduidingen van het plan. De toegang tot deze terreinen geschiedt verplichtend vanuit de weg beschreven in artikel 1.7. hierna. De beschrijving van deze toegang is éénsluidend met de voorschriften van artikel 1.6.3.0. hierboven.

1.7. Percelen gelegen aan de hoek van de Waterkasteelstraat en de Sint-Jobsesteenweg

De percelen met kadasternummers 250 s 6 en 250 p 5 zijn bestemd voor bebouwing, wegenis, een groengebied, et tuinen onder volgende voorwaarden:

- De terreinen zijn uitgerust volgens de voorschriften van "woonerven".
- De aan te leggen weg heeft een openbaar statuut en wordt kosteloos aan de gemeente overgedragen zonder enige kosten voor haar.
- De weg dient zodanig ontworpen te zijn dat een vrije toegang mogelijk is voor vrachtwagens van wegenonderhoud, brandweer en ziekenhulp. De aanleg van de weg is onderworpen aan de aflevering van een aparte stedenbouwkundige vergunning conform de in voege zijnde wetgeving. De uitvoer van deze weg is éénsluidend met

de voorschriften van het typebestek nr 150, laatste uitgave van kracht bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

- De weg mondt enkel uit op de Sint-Jobsesteenweg. Elke aansluiting van deze weg of vanaf de woningen op de Waterkasteelstraat is verboden, in overeenstemming met de voorschriften van artikel 9.3. hieronder.
- De aansluiting op de Sint-Jobsesteenweg geschiedt d.m.v. een verkeerseiland om de rechtstreekse toegang te versperren. Dit eiland dient een landschappelijke inrichting te genieten die nader moeten worden bepaald in de verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
- De weg omvat een wegvak dat de percelen, waarvan sprake in onderhavig artikel, verbindt met het perceel gekend onder kadastrummer 250 z 5 (stemt overeen met nr 180 van de Sint-Jobsesteenweg). Deze aansluiting bevindt zich in de tuinzone van het plan, en bevindt zich op een minimale afstand van 70 m en een maximale afstand van 100 m van de rooilijn van de Sint-Jobsesteenweg. Zie artikel 1.6.3.3. hierboven.
- De weg is overigens uitgerust met een oppervlaktewater opvanguitrusting stroomopwaarts van de riolering.

Voor de gebouwen:

- De maximale bouwdichtheid is op het plan vermeld en bedraagt 0,38;
- De maximale grondbezettingsgraad bedraagt 1/6;
- De bouwhoogte is beperkt tot 3 bouwlagen onder terrasdak. De volumes mogen trapsgewijze gevarieerd worden samengesteld.
- De terrasdaken mogen toegankelijk zijn. De materialen zijn naar keuze: tegels bekleed met natuurlijke materialen of kunstmaterialen, zink of koper. Bitumen dakbanen zijn toegestaan mits bekleding met beplanting of hout of tegels of grint.
- Alle ondergrondse bebouwing is onder de weg verboden, met uitzondering van uitrustingen zoals riolering, technische kokers, enz...

2.0. WOONZONE IN RIJBOUW

2.1. Bestemming

Dit gebied is bestemd voor woningen in gesloten- of halfopen bebouwing, binnen de grenzen bepaald in artikel 1.1. hierboven.

Alle andere bestemmingen zijn verboden, uitgezonderd een beroepsactiviteit die aan de woning en bijgebouwen verbonden is en met een maximale bruto oppervlakte van 60 m². Alle handelsactiviteit is verboden.

De handelspanden, van welke aard ook, buiteninrichtingen zoals overdekte en niet overdekte terrassen, en het opslaan en verkopen van brandstoffen zijn verboden.

2.2. Inplanting en bouwvolume

De inplanting staat op plan vermeld. De voorschriften inzake daken en kroonlijsthoogte zijn conform artikel 1.4. hierboven.

De ondergrondse bebouwing is beperkt binnen de grenzen van de bovengrondse bebouwing.

2.3. Uitzicht en materialen

Conform artikel 1.5. hierboven.

3.0. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

3.1. Bestemming

Dit gebied is bestemd voor de bijgebouwen van de gebouwen gelegen in de zone voor rijbouw. De zone mag in geen geval bestemd zijn voor een handelsactiviteit; het residentiële karakter dient volstrekt te worden eerbiedigd.

3.2. Inplanting

De inplanting is vrij binnen de zone. Bijgebouwen mogen langs de perceelgrens worden opgetrokken. Anders moet er tussen de bijgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens een onbebouwde strook blijven van ten minste 1 meter breedte. Voor koppelwoningen zijn de bijgebouwen eveneens aanééngekoppeld.

3.3. Bouwvolume

De maximale hoogte bedraagt één (1) bouwlaag van 3,00 meter hoogte onder de kroonlijst. Het dak heeft hetzij een dakvlak dat evenwijdig is met het achter dakvlak van het hoofdgebouw, hetzij een terrasdak.

3.4. Uitzicht en materialen

De voorschriften zijn conform artikel 1.5. hierboven.

Er is geen beperking opgelegd voor de bekleding van de terrasdaken met uitzondering van het feit dat golfplaten verboden zijn. Veranda's of wintertuinen zijn toegestaan.

4.0. GEMENGDE ZONE VOOR WONING EN UITRUSTING VAN COLLECTIEF BELANG OF OPENBAAR NUT**4.1. Bestemming**

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor woning of een uitrusting van collectief belang of openbaar nut en residentiële of administratieve bijgebouwen en bijhorende tuin.

De instellingen van het type bejaardentehuis of rusthuis (als woning beschouwd in het GBP) en onderwijsinstellingen zijn enkel toegestaan in de Dieweg op nummers 65 (voormalig eigendom Boels met kadastraal nr. 251 w 13, Sn E2) en 57 (heden Gulden Korenschool met kadastraal nummer 250 t6). De stedenbouwkundige voorschriften voor deze panden (uitzicht en materialen) zijn dezelfde als de voorschriften voor de gehele zone.

Elke andere bestemming is verboden.

4.2. Voormalig eigendom Boels

Het hoofdgebouw dat de school uitmaakt, heden genaamd "Ecole Plein Air" et gekend onder kadasternummer 251 w 13, Sn E 2, wordt behouden voor wat het oud deel betreft dat het voormalig eigendom Boels is. Het maakt deel uit van de merkwaardige gebouwen binnen toepassingsgebied van artikel 9.2. Alle verbouwing- en vernieuwingswerken zijn onderworpen aan het voorafgaandelijk advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen en aan de bijzondere bekendmakingsmaatregelen. De buitenmaterialen eerbiedigen volgende voorschriften:

- muren wit bepleisterd; boven het gelijkvloers zijn houten vakwerk en natuurlei bekleding toegestaan;
- dakbekleding in natuurlei;
- raamschrijnwerk: hout vernist of bruin of witgeschilderd;
- volle of beglaasde witgeschilderde deuren.

De uithangborden zijn discreet en beantwoorden aan de voorschriften van artikel 0.3. hierboven. Alle TV- of radioantennes, parabolische antennes, windvanes, ... die vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn, zijn verboden.

De terreindelen die deel uitmaken van het beschermd gebied van de Waterkasteelstraat (Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 27.03.2003) zijn onderworpen aan de bepalingen van deze bescherming. Zie ook artikel 9.2. hieronder.

De bestaande tuin op het perceel met kadastraal nummer 251 w 13 wordt behouden in het deel gelegen tussen het hoofdgebouw en de Dieweg, volgens aanduidingen op het plan. Het overig deel van de tuin mag worden omgevormd mits in acht neming van de voorschriften van artikel 7.0. hierna, met uitzondering van hetgeen de parking of de parkeerplaatsen betreft. Deze laatste zijn toegestaan in het hoger gelegen deel van het terrein en zijn strikt beperkt voor dienstvoertuigen. Parkeerruimtes mogen echter het vellen van bomen niet tot gevolg hebben of de wijziging van de groundbekleding. Dusdanig dient elke dode of beschadigde boom te worden vervangen door een boom van zelfde soort. De andere bepalingen van artikel 0.4. hierboven blijven van toepassing. Gebouwen van één bouwlaag zijn toegestaan op het perceel met kadastraal nummer 251 W 13 binnen het gebied vermeld op het plan, met in acht name van de voorschriften met betrekking tot de bouwmaterialen. Het dak van deze gebouwen mag met zink of koper worden bekleed.

5.0. GROENZONE

De groenzones zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en de regeneratie van het natuurlijk milieu. Ze zijn hoofdzakelijk bestemd voor het behoud en de vernieuwing van de bestaande beplanting, die hoofdkenmerkend is in het landschap; deze zones zijn onderhouden of aangelegd met het oog op de vrijwaring van hun wetenschappelijk- en sociaal belang.

Mogen enkel toegestaan worden: werken en handelingen die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming, of rechtstreeks horen bij de sociale rol, zonder de éénheid en het wetenschappelijk- of pedagogisch belang van deze gebieden in het gedrang te brengen.

Verbod uitgezonderd mits voorafgaandelijke toestemming:

- Het verrichten van alle grond- en bouwwerken, uitgravingen, grondsonderingen, graven van putten en, in het algemeen, alle werken die het uitzicht van het terrein en de beplanting wijzigen;
- Het wijzigen van de waterafvloeiingen, het afgieten in waterlopen of lozingsputten van stoffen die het water bezoedelen en dusdanig de samenstelling van fauna en flora zouden kunnen wijzigen;
- Planten en bomen vellen, vernielen, ontwortelen of beschadigen;
- Het optrekken van tenten of eender welke installatie (vast, mobiel of uitneembaar, voorlopig of blijvend) met schuilplaats- of woningdoeleinden;

Zie ook artikel 0.4. hierboven.

6.0. ACHTERUITBOUWZONE

De achteruitbouwstrook blijft onbebouwd.

Dit gebied ligt tussen de bouwgrens en de rooilijn aan straatkant, enkel bestemd voor een landschappelijke aanleg, de toegang van de particuliere ingangen, de oprit en manoeuvreerruimte. Het ontwerp van deze ingangen, opritten en manoeuvreerruimtes is in samenhang met het tuinontwerp.

De toegangswegen, parkeerzones, enz... worden verwezenlijkt in waterdoorlatende materialen zoals grint, graszaaidallen, klinkers, ... met uitzondering van alle beton- of asfaltbekleding.

De voorschriften met betrekking tot omheiningen op de eigendomsgrenzen zijn dezelfde als de voorschriften van artikel 7.0. hierna. Hun hoogte is echter beperkt tot 0,80 m.

In het woongebied in het groen, zijn de afsluitingen tussen achteruitbouwstroken en de openbare weg, volstrekt éénsluidend met de voorschriften van artikel 7.0 hieronder. Voor de achteruitbouwzones gelegen voor een woongebied in rijbouw, is de hoogte van de omheiningen gelegen langs de openbare weg beperkt tot 0,80 m; die omheiningen zijn samenhangend met die van de geburen.

De opritten naar de garages in de achteruitbouwstroken en de onbebouwde zijstroken, zijn enkel toegestaan met een helling van maximum 4%, vanaf het voetpad, over een afstand van 5 m vanaf de rooilijn.

De geplande aanleg van de achteruitbouwstrook dient in detail te zijn voorgesteld op de plannen van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning, op schaal minimum 1/200^{ste}.

De mandelige afsluitingen bestaan uit wildgroeïende hagen met maximumhoogte 1,80 m en/of struik- en hoogstammige loofbomen die in de vegetatieperiode een afscherming vormen, gestut door staaldraad of tralie. Lage gemetste ondermuren (maximumhoogte 50 cm) en -pilasters bestemd voor bvb. brievenbussen en inkompoorten zijn eveneens toegestaan en zijn vervaardigd met het gevelmateriaal van het hoofdgebouw. De hekkens zijn uit staal of hout vervaardigd. De toegestane kleuren zijn bruin, wit en zwart, met uitzondering van alle andere kleuren.

7.0. TUINZONE

De tuinzone omvat de zone die als dusdanig op het plan is aangeduid, en omvat tevens de onbebouwde delen van de woonzone in het groen.

De tuinzone is enkel bestemd voor landschappelijke aanleg met private doeleinden, bestemd voor siertuinen. De zijdelingse berijdbare toegangen zijn enkel toegestaan over een breedte van maximum 4 meter en voor zover de afstand met de perceelsgrenzen ten minste 5 meter bedraagt. Berijdbare inritten langs achter zijn enkel toegestaan om toegang te verlenen tot een garage.

Deze zone omvat beplantingen, grasperken, moestuinen, vijvers, terrassen, tuinhuisjes, zwembaden of kleine gebouwen die rechtstreeks horen bij de bestemming van de zone en waarvan de bouwmaterialen in samenhang zijn met deze van de gebouwen van de woonzone in het groen; deze kleine bebouwingen mogen in geen geval, per perceel, een totale vloeroppervlakte van 6 m² en een totaal bouwvolume van 15 m³ overschrijden.

Alle reliëfwijzigingen, oppervlakte-uitbreiding van waterdichte groundbekledingen en ondergrondse constructies van alle aard, die de dikte van de teelaardelaag tot minder dan 60 cm beperken, zijn volstrekt verboden.

Open lucht zwembaden zullen ten minste op 5 meter zijn ingeplant van de perceelsgrenzen. Deze afstand kan tot 3 meter worden herleidt indien een doeltreffend groenscherm wordt geplant.

Deze zwembaden en de kleine bebouwingen waarvan sprake hierboven dienen verplicht te zijn ingeplant in de woonzone in het groen volgens plan.

Het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning is onderworpen aan het behoud of aanleggen van beplantingen en tuinen met omvang in verhouding tot de omvang van de op te trekken gebouwen.

Een plan van de landschappelijke aanleg (schaal minimum 1/200^{ste}) dient te zijn gevoegd bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Het aanlegplan moet het behoud of aanvullen van beplanting en tuinen voorzien in verhouding tot de omvang van het te bouwen geheel.

Dit plan dient het volgende te vermelden:

- de hoogtelijnen;
- de reliëfwijzigingen;
- de bestaande en voorziene bebouwingen;
- de inplanting van de bestaande bomen met melding van boomsoort, afmeting (stamomtrek op 1 m hoogte), buitendiameter van de boomkroon;
- de te behouden bomen en bomen waarvan het vellen noodzakelijk is voor het optrekken van de voorziene gebouwen;
- de aan te leggen beplanting.

De omheiningen op de perceelsgrenzen bestaan uit wildgroeïende hagen met een maximumhoogte van 1,80 m, gestut met staaldraad of tralie. Houten omheiningen zijn eveneens toegestaan.

8.0. ZONE VOOR BESCHERMING VAN BOMEN

Het plan vermeldt het minimumgebied binnen hetwelk de bestaande bomen bijzonder dienen te worden beschermd.

Alle voorschriften van artikel 5.0. hierboven zijn van toepassing. Grondwerken mogen de bomen echter niet in het gedrang brengen.

Elke dode boom dient te worden vervangen door een boomsoort die aangepast is aan het bestaand groen landschap.

9.0 BESCHERMDE GEBOUWEN EN -GEBIEDEN

9.1. Algemene bepalingen

Het plan vermeldt:

- a. Het beschermd geheel van de Waterkasteelstraat (Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dd. 23.03.2003);
- b. Enkele merkwaardige gebouwen en plantengroepen.

Voor de Waterkasteelstraat, duidt het plan de grenzen aan van de wettelijk beschermingsperimeter, binnen hetwelk de voorschriften van bovenvermeld Besluit van volstrekte toepassing zijn. Overigens, bepalen onderhavige voorschriften (artikel 9.3.) deze van het Besluit nader.

9.2. Merkwaardige gebouwen.

Volgende merkwaardige gebouwen staan op het bestemmingsplan vermeld:

- De oude delen van het nr 65 aan de Dieweg (heden bestemd als school genaamd "Ecole Plein Air").
- De nrs 9, 10, 14 en 17 van de Helleveltstraat.
- De nrs 49 en 55 van de Dieweg.

Alle vergunning- of attest aanvragen voor deze panden zijn onderhevig aan Bijzondere bekendmakingsmaatregelen en adviesverlening van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen zodra ze betrekking hebben op:

- gedeeltelijk of volledig slopen;
- gedeeltelijk of volledig restaureren;
- gedeeltelijk of volledig verplaatsen;
- verandering van het uitzicht;
- wijzigen van bestemming of gebruik.

9.3. Onderhouds- en restauratiewerken van de Waterkasteelstraat

Alle werken en handelingen aan deze weg zullen aan volgende voorschriften moeten voldoen:

1. Een fundering van mager beton (200 kg cement/m³) van min. 20 cm dikte.
2. De nieuwe kasseien zullen van het type HUPPEYE, PLANCENOIT zijn of in porfier (gedeclasserde kasseistenen); ze zullen harmonieus onderling vermengd worden in functie van een plaatsbeschrijving die voorafgaandelijk aan de restauratie opgesteld wordt. Het dwarsprofiel zal een hoge ronde wegrug hebben.

Er zal geen watergoot vervaardigd worden.

De kasseistenen dienen in evenwijdige stroken te worden gelegd (loodrecht op de boordsteen), op gestabiliseerd zandbed (150 kg cement/m³) van 15 cm dikte.

De boordstenen zullen in oorspronkelijke staat worden hersteld, op zelfde hoogtepeil dan de kasseien (afmetingen van de borduurstenen ong. 20/25 cm).

3. De voegen worden verplichtend onder hoge luchtdruk gereinigd en 40 mm diep opgevoegd met mortelspecie.
4. De voegen worden opgevoegd met cementmortel (400 kg cement/m³ droog zand). De overtollige voegmortel wordt met toevoeging van grof zand weggeborsteld na voldoende uitharding van de mortel.
5. Er zal gezorgd worden voor een harmonieuze aansluiting van de toegangswegen naar de naburige gebouwen met de kasseiweg: de materialen zullen bestaan uit kasseien van zelfde aard dan die van de weg. Treden en boordstenen krijgen een gelijkaardige behandeling.
6. Steunmuren zijn verboden, enkel beplante taluds zijn toegestaan. Zie §§ 7 tot 9 hieronder.
7. De nieuwe toegangen tot de weg en de wijziging van bestaande toegangen zijn binnen het beschermingsgebied onderworpen aan een voorafgaandelijke vergunning.
8. Het stadsmeubilair zal in harmonieuze samenhang zijn met het beschermd gebied. De straatlantarens zullen van hetzelfde type zijn als de bestaande, echter wel zonder de huidige vertakkingdozen. De voorschriften van artikel 7.0. met betrekking tot de omheiningen, lage muren, straatpalen en hekkens zijn van volstrekte toepassing.

Eender welke andere aanleg zoals beschuttingen, gebouwtjes, elektrische cabine, enz ... is verboden binnen het gebied omschreven door het Besluit van 23.03.2003.

9. Wat de bijhorende groengebieden betreft, zal de voorkeur gegeven worden aan struikgewassen en hagen, hetzij voor de bodemversterking (taluds van holle wegen), hetzij voor een visuele afscherming van de weg. Desgevallend metalen elementen zoals palen, tralie, enz ... dienen van groene kleur te zijn, diskreet te blijven en achter de hagen te zijn ingeplant.
10. In de wegvakken waar deze beperkingen niet van kracht zijn, dient er gestreefd te worden naar begraasde wegkanten, regelmatig onderhouden door een laattijdige jaarlijkse maaibeurt (ten vroegste op 1 augustus), of ten minste twee jaarlijkse maaibeurten. Dit alternatief geldt voor de taluds die niet onderhevig zijn aan grondspoeling en de zijbermen die op zelfde niveauhoogte zijn als het omliggende terrein.
11. De hagen en andere boomgewassen zijn samengesteld uit inheemse soorten die gekozen worden onder de soorten die het meest voorkomen langs de oude wegen, zoals bijvoorbeeld: meidoorn (*Crataegus monogyna*), haagbeuk (*Carpinus betulus*), gemene liguster (*Ligustrum vulgare*), rode kornouljeboom (*Cornus sanguinea*), veldolm (*Ulmus minor*); deze laatste zal regelmatig kortgesnoeid moeten worden.

9.4. Te bewaren natuurlijke en half-natuurlijke gebieden

De voorschriften van artikel 4.0. hierboven zijn van volstrekte toepassing.

Het plan duidt de grenzen aan van de te bewaren of herstellen gebieden en bomen.

Het zijn de volgende:

- twee hulsten met stronkdiameter ong. 30 cm op nr 120 van de Waterkasteelstaat;
- een omheining van lindebomen langs de Dieweg ter hoogte van nr 53 en langs de private weg van de "Gouden Korens";
- een rode Amerikaanse eik op nr 57 van de Dieweg;
- op nr 65 van de Dieweg, de dreef met beuken en linden naar de ingang van het hoofdgebouw;
- een rode Amerikaanse eik op nr 10 A van de Papenkasteelstraat;
- de rijbomen langs de Dieweg en de Helleveltlaan
- Een esdoorngroep aan de hoek tussen de Sint-Jobsesteenweg en de Papenkasteelstraat;
- het met kasseien bekleed deel van de private weg van de Gouden Korens voor dewelke gelijkaardige voorschriften dienen te worden nageleefd als die van artikel 9.3. hierboven.

10.0. WEGENISZONE

Het gebied voor wegenissen is zowel bestemd voor het voertuigen- als voetgangersverkeer, als voor het openbaar vervoer en hun uitrustingen.

De aanleg van de wegeniszone dient zowel de veiligheid als het genoegen van alle gebruikers te verzekeren, zowel de voetgangers (met inbegrip van de gehandicapten), fietsers als voertuigbestuurders. Het stadsmeubilair is enkel toegestaan indien het onontbeerlijk is ter bevordering van het verkeer.

Uitrustingen zoals snelheidsbrekers, verhoogde effen straatvlakken ("plateau's"), enz ... mogen enkel verwezenlijkt worden met hetzelfde materiaal als het hoofdmateriaal van de wegbekleding.

Bij de wijziging of aanleg van deze uitrustingen dient het kalm en residentieel karakter van de wijk bijzonder in acht te worden genomen. Bij herstellingswerken wordt gebruik gemaakt van materialen die in samenhang zijn met de eigenheid van de wijk. De bekleding van de privaatweg "der Gouden Korens" dient te worden vrijwaard en in goede staat van onderhoud bewaard.

Zie ook artikel 9.3. hierboven voor de Waterkasteelstraat.