

GEMEENTE UKKEL

bijzonder bestemmingsplan N°66

“GULDEN KASTEEL - HORZEL- VLEESKERSEN”

VOORSCHRIFTEN

DE GEMEENTERAAD HEEFT OP HAAR ZITTING VAN 28 FEBRUARI 2013 HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BELAST MET HET ONDERWERPEN AAN OPENBAAR ONDERZOEK VAN HET ONTWERP PLAN.

Op bevel,
De Gemeentesecretaris

De voorzitter

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT HET ONTWERP PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD VAN 15 APRIL 2013 TOT 15 MEI 2013.

Op bevel,
De Gemeentesecretaris

De voorzitter

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD
IN ZITTING VAN 26 SEPTEMBER 2013

Op bevel,
De Gemeentesecretaris

De voorzitter

GEZIEN OM TE WORDEN GEVOEGD BIJ HET BESLUIT VAN DE
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN

De staatssecretaris

De Minister - Voorzitter



In geval van tegenstrijdigheid tussen de Franstalige en de Nederlandstalige versies van dit document wordt de Franstalige versie de referentie.

VOORSCHRIFTEN

BBP “Gulden Kasteel – Horzel – Vleeskersen”
Gemeente Ukkel - **BRAT** bvba – november 2013

O_ALGEMEENHEDEN

De onderhavige voorschriften betreffen het bijzonder bestemmingsplan nr. 66, gekend als “Gulden Kasteel - Horzel – Vleeskersen”. Het gebied wordt begrensd door:

- de Gulden Kasteelstraat in het noorden;
- de Horzelstraat in het westen en zuiden;
- door de spoorlijn in het oosten.

art 1. Algemeenheden

De onderhavige voorschriften zijn een aanvulling op en een toelichting bij de bestemmingsmaatregelen die grafisch op de plannen worden weergegeven. Daarnaast preciseren ze de intenties die niet op de plannen te zien zijn omdat ze niet grafisch kunnen worden weergegeven.

Bij twijfel primeert de grafische weergave op de woordelijke voorschriften voor de interpretatie van de stedenbouwvoorschriften.

art 2. Regelgevingen en bepalingen

Voor alle definities verwijzen we naar de Verklarende woordenlijst bij het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd op 3 mei 2001, net als naar de definities in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd op 1 april 2006.

art 3. Markering

De plannen en voorschriften vermelden de huisnummers en de kadastrale perceelnummers die betrekking hebben op de kadastrale percelen zoals die in augustus 2012 bestonden.

Ingeval die nummering of perceelindeling wijzigt, geldt alleen de nummering op het plan voor de interpretatie van de stedenbouwvoorschriften.

art 4. Sloop

De vergunning om een bestaand gebouw te slopen wordt pas uitgereikt voor zover er een vergunning voor de heropbouw conform de voorschriften van het plan gelijktijdig wordt toegekend. Deze bepaling is niet van toepassing voor gebouwen met instortingsgevaar (en waarvoor een politiebepaling m.b.t. de openbare veiligheid bestaat), na onheil of in geval van overmacht of wanneer de sloop wordt opgelegd binnen een termijn lager dan die van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.

art 5. Verbouwingswerkzaamheden

§1. De bestaande gebouwen in een niet-bebouwbaar gebied en waarvan de huidige, rechtmatig toegekende functie niet overeenstemt met de functies van dit bijzonder plan, mogen verbouwd, verbeterd en beschermd worden voor zover het volume ervan niet wordt uitgebreid.

§2. Bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de toegestane buitengrenzen of het opgelegde maximale bouwvolume overschrijden, mogen het voorwerp uitmaken van verstevigingswerkzaamheden, voor zover het volume ervan niet wordt uitgebreid.

art 6. Ondergrondse constructies

Alle ondergrondse constructies onder tuinen, zoals kelders en garages, inclusief de inrijhelling ernaartoe moeten op minstens 1 meter van de perceelgrenzen blijven. Die insprong is bedoeld voor de aanplanting van struiken en hagen in volle aarde.

VOORSCHRIFTEN

De toegangen naar garages en private parkeerplaatsen moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het aantal plaatsen wordt bepaald door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en/of de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van kracht op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd;
- 2° ze worden ingedeeld op een manier die zo veel mogelijk parkeerplaatsen op de openbare weg vrijlaat:
 - bij de aanleg van de toegang wordt er rekening gehouden met de ligging van de toegangen naar de naburige garages teneinde te vermijden dat de lengte van een parkeerafdeling, parallel ingericht met de weg, niet minder bedraagt dan 5 meter ;
 - de toegang is aangelegd op een manier die zo min mogelijk openbare ruimte in beslag neemt;
- 3° ze leiden niet tot het slopen van bomen aanwezig langs de openbare weg;
- 4° voor nieuwe woningen opgetrokken langs residentiële openbare ruimtes, wordt het aantal toegangen naar de ondergrondse parkeergarages tot een minimum beperkt. Deze toegangen bevinden zich bij voorkeur vlakbij de aangrenzende openbare weg;
- 5° ze doen geen afbreuk aan de architecturale expressie van de gevel en vooral van de benedenverdieping en nemen niet de volledige breedte van de gevel in.

art 7. Aanplantingen en reliëf

§1. Voor de hele duur van de werkzaamheden worden de te behouden bomen beschermd d.m.v. een omheining of afsluiting die aan de volgende voorwaarden voldoet :

- ze verhinderen alle verkeer van voertuigen of de opslag van materialen onder de boomkruinen;
- ze bestaan uit hout of metaal (bijv. starre bouwplaatshekken);
- ze zijn minimaal 2 meter hoog;
- ze worden zo vastgemaakt dat ze niet omvergegooid kunnen worden.

Deze beschermingen worden vóór de start van de werkzaamheden geplaatst en moeten tot het einde van de werkzaamheden blijven staan.

§2. Zodra de beschermingen geplaatst zijn, moet de bouwplaatsleider of zijn afgevaardigde onmiddellijk een conformiteitsattest m.b.t. de bescherming van de bomen aanvragen bij de Groendienst van de Gemeente.

Wanneer de bouwplaatsleider of zijn afgevaardigde dat attest bij een controle niet kan voorleggen aan de afgevaardigde van het bestuur, kunnen de werkzaamheden onmiddellijk stilgelegd worden tot de houder van de vergunning aan die vereiste heeft voldaan.

§3. Op bouwterreinen is grondverzet alleen toegestaan buiten de perimeter van de kruinen van de te behouden bomen. Graaf- of aanvulwerkzaamheden aan de voet van bomen zijn verboden. Indien men om technische redenen niet anders kan dan in de buurt van de bomen te graven (bijv. voor de doorvoer van leidingen), dan is alleen handmatig graven onder de wortels toegestaan en dat na overleg met een specialist die de uit te voeren technische oplossingen zal onderzoeken.

art 8. Waterbeheer

§1. Elke constructie is op de openbare riolering aangesloten worden.

Elke nieuwe constructie is uitgerust met een installatie om het regenwater op te slaan en een inrichting om het afvloeien van het regenwater uit te stellen.

§2. De installatie om het regenwater op te slaan voldoet aan volgende voorwaarden:

- 1° de capaciteit ervan voldoet ten minste aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening of van een Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening; deze capaciteit wordt opgeteld met de uitstelcapaciteit opgelegd in §3;
- 2° de installatie is aangesloten op ten minste één spoelinrichting of, als het geval zich voordoet, aan het distributienet voor het onderhoud van de kelders, parkings, voor het besproeien van het plantsoen, enz. Deze watertoevoeren worden duidelijk gemarkeerd als ondrinkbaar water;
- 3° de installatie bevat alle inrichtingen voor de goede werking en het onderhoud ervan, zoals filtersystemen, watervertragingssysteem bij de ingang en hydrofoorgroep;
- 4° het teveel van de citerne wordt ofwel in situ, ofwel in een uitstelinrichting gestort, ofwel in de riool, dit laatste mits behoorlijke motivatie ervoor;
- 5° de installatie voldoet aan de vereisten van de waterdistributiemaatschappij.

§3. De inrichting om het afvloeien van het regenwater uit te stellen voldoet aan volgende voorwaarden:

- 1° ze heeft een minimale opvangcapaciteit van 50 liter per vierkante meter dak in horizontale projectie.
- 2° ze bevat onderaan een afvoeringssysteem met een gecontroleerd afvoerdebiet die de afloop van het teveel van water naar de riool of naar om het even welk ander evacuatiesysteem uitstelt. De doorsnee van de sproeier laat een lekdebiet toe van maximum 10% van het instroomdebiet;
- 3° ze wordt bovenaan uitgerust met een overloop van regenwater ofwel in situ verspreid, ofwel naar de riool gericht;
- 4° punten 1° tot 3° moeten worden aangepast in functie van de evolutie van de normen of van elk ander vigerend reglement op het ogenblik dat de aanvraag voor stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.

A_BEBOUWBARE ZONES

WOONGEBIED

1. BESTEMMING

art 9. Grafische weergave

Deze zones worden in het rood weergegeven op het bestemmingsplan.

art 10. Bestemming

§1. Deze zones zijn voor huisvesting bestemd.

Deze woningen mogen bijkomstige lokalen bevatten voor de beroepsactiviteit van de bewoner, maar dit mag geen geluidshinder of overlast voor de buurt met zich meebrengen.

§2. Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 250 m² per gebouw.

§3. Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 250 m² per gebouw.

§4. Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 250 m² per gebouw.

§5. De functies vermeld in §2 t.e.m. §4 zijn beperkt tot de benedenverdieping en de 1^{ste} verdieping en mogen samen niet meer dan 250 m² vloeroppervlakte per gebouw vertegenwoordigen.

§6. De benedenverdiepingen van gebouwen in deze gebieden mogen voor handelsdoeleinden bestemd worden, op voorwaarde dat de voor handel bestemde vloeroppervlakte niet meer dan 150 m² per gebouw bedraagt.

§7. De gebieden met een roze rand mogen bestemd worden voor:

- handelszaken, voor zover ze op de eerste of de benedenverdieping gevestigd zijn;
- voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 1.000 m² voor sociale, school-, cultuur-, sport-, gezondheidsvoorzieningen per gebouw;
- kantoren waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 500 m² per gebouw;
- productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 500 m² per gebouw.

Samen mogen deze functies niet meer dan de helft van de vloeroppervlakte van het gebouw uitmaken.

§8. De aard van de activiteiten is met de huisvesting verenigbaar.

VOORSCHRIFTEN

§9. De onbebouwde delen in deze gebieden zijn onderworpen aan:

- de voorschriften voor de zone van koeren en tuinen in binnenhuizenblokken;
- de voorschriften van terugbouwstroken indien ze tussen het gevelfront en de rooilijn gelegen zijn.

2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES

art 11. Algemeenheden

§1. De kenmerken van de constructies en inrichtingen sluiten aan op die van het omgevende stadskader.

§2. De woningen met meer dan één slaapkamer moeten op twee gevels openingen naar buiten hebben (dwarsende of hoekwoningen).

Indien de indeling van de ruimtes dat niet toelaat of wanneer dat technisch onmogelijk is en behoorlijk door de aanvrager gemotiveerd wordt, mogen er uitzonderlijk woningen ingericht worden met een opening naar buiten in slechts één gevel.

Inplanting en diepte van de constructies

art 12. Inplanting en diepte van de bovengrondse constructies

De inplanting van de bovengrondse constructies voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de volledige bovengrondse constructie bevindt zich binnen het bebouwbare gebied;
- de constructies worden aaneengesloten of halfopen gebouwd;
- indien er grenzen aangeduid zijn met een stippellijn, moet het door de gevel gevormde hoofdvlak langs de stippellijn ingeplant zijn. Is er geen stippellijn weergegeven, dan mag het door de gevel gevormde hoofdvlak vrij ingeplant worden;
- in het gebied aangetoond d.m.v. een oranje stippellijn moet er een doorgang aangelegd worden als voetgangersverbinding tussen twee zones met residentiële openbare ruimtes. De doorgang mag van het "koetsdoorgangtype" zijn.

art 13. Diepte van de ondergrondse constructies

De ondergrondse constructies worden ingeplant binnen de bebouwbare zones.

Een uitsteek tegenover de grondinneming van de bebouwbare zones is toegestaan in de zone voor koeren en tuinen, op voorwaarde dat de ondergrondse constructies niet dieper zijn dan 20 meter, geteld vanaf de rooilijn.

Het deel van het terrein dat alleen ondergronds bebouwd is en niet als toegang is aangelegd, wordt ofwel bedekt met een laag tuinaarde van minimaal 0,60 meter, ofwel aangelegd als terras met een maximumoppervlakte van 30 m².

Bouwwolumes en daken

art 14. Hoogte van de gebouwen

De hoogte van de bovengrondse constructies wordt bepaald door het aantal bouwlagen dat op het Plan wordt aangegeven met "O + N + dak", waarbij:

- "O": een bouwlaag weergeeft, namelijk de benedenverdieping;
- "N": N bouwlagen weergeeft, het aantal verdiepingen;
- "D": het dak weergeeft.

Dat aantal is een maximaantal waarin het dak is inbegrepen.

VOORSCHRIFTEN

Alleen een verdieping minder kan worden toegestaan.

De maximumhoogte van de gevels wordt bepaald door een veelvoud van 3,5 m per verdieping.

Deze hoogte wordt gemeten vanaf de voet van de gevelmuur op het laagste punt van de aangrenzende openbare ruimte, tot aan de bovenste rand van de kroonlijst of dakmuur. Op de volledige omtrek van het gebouw mag die hoogte op geen enkel punt overschreden worden.

De delen van het gebouw met een hellingshoek tussen 70 en 90° tegenover de horizontale lijn worden als een volwaardige verdieping beschouwd en worden meegeteld voor de berekening van de maximumhoogte van de gevel (bijv.: onderste gedeeltes van bepaalde mansardedaken).

art 15. Daken

Het profiel van de daken staat op het Plan weergegeven.

De ruimte onder het dak bevat slechts één bewoonbare verdieping.

In het geval van hellende daken bedraagt de helling maximum 45°.

In het geval van daken à la Mansart bedraagt de helling van het bovenschild maximum 30°.

Voor platte daken:

- de dakverdieping springt in;
- die insprong kadert in het equivalent van een dak met schuine dakschilden die 45° hellen.

art 16. Openingen in het dak

De uitvoering van dakramen, schuine ramen en glaswanden moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- dakramen zijn maximaal 2,50 m breed;
- de plaats van de dakramen moet aansluiten op de gevelcompositie;
- ze moeten minimaal 0,60 m inspringen tegenover de gemeenschappelijke grenzen;
- ze moeten minimaal 0,60 m inspringen tegenover het gevelvlak;
- dakterrassen zijn toegestaan voor zover ze perfect geïntegreerd zijn in het dakvolume en de breedte niet meer dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de dakhelling bedraagt, met een maximumbreedte van 4 meter.

Esthetiek van de constructies

art 17. Behandeling van gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte

Voor elk gebouw moeten de gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, onderling harmonieus en coherent zijn wat betreft samenstelling, materialen en tinten.

Voor elke nieuwe constructie moet de gevelbehandeling verzorgd afgewerkt worden.

Blinde gevels tegen de rooilijn of grenzend aan de openbare ruimte zijn verboden.

art 18. Architectuurelementen die uitsteken of inspringen tegenover het vlak van de hoofdgevel

Architectuurelementen die uitsteken of inspringen kunnen toegestaan worden voor zover:

- de breedte ervan niet meer bedraagt dan $\frac{2}{3}$ van de ontwikkeling van de gevel, met een maximumbreedte van 4 meter;
- ze uitgevoerd worden met een minimale afstand van 0,60 meter tegenover de gemeenschappelijke assen;
- de vrije hoogte tussen het trottoir en deze elementen niet minder dan 3 meter bedraagt indien het bouwfront tegen de rooilijn komt;

- ze niet meer dan 0,60 m uitsteken tegenover de gevel.

art 19. Winkelpuien

De inrichting van winkelpuien moet in de algemene gevelcompositie passen.

art 20. Gevelmaterialen

De gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden bekleed met kwalitatieve materialen, in het bijzonder de dakgevels op de zijkanten, muren boven lagere daken, zichtbare gemeenschappelijke muren en wachtmuren die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn.

Ingeval er langs de buitenkant geïsoleerd wordt, moet er een bijzondere aandacht besteed worden aan de bestendigheid van materialen die aan stoten onderhevig kunnen zijn, zoals gevelplinten, stampijpen van regenwaterafvoeren...). De isolatie mag niet uit de rooilijn steken.

De volgende elementen zijn in alle gevallen verboden:

- regenpijpen, dakgoten, schrijnwerk (ramen, deuren enz.) in kunststof en/of in pvc;
- kunststofbekledingen (plastic), met uitzondering van gevelbepleisteringen en verf.
- glanzende en reflecterende materialen.

De gevels moeten overwegend uit lichte kleuren bestaan. Bekledingselementen in donkere kleuren, zoals donkerbruin, donkergrijs, zwart enz., mogen alleen plaatselijk of voor kleine elementen gebruikt worden.

art 21. Dakmaterialen

§1. Het gebruik van de dakmaterialen moet harmonieus integreren met de esthetiek van de aangrenzende gebouwen.

§2. Zadeldaken bestaan uit natuurlijke of kunstmatige materialen in een kleur die aanleunt bij de hoofdkleur van de daken van de naburige gebouwen.

Daken bedekt met golfplaten zijn verboden.

§3. Platte daken worden prioritair als groendaken aangelegd.

In het andere geval moeten ze op een esthetische manier afgewerkt worden, zoals met grind, ballastmaterialen enz.

Daken bedekt met rollen kunststofschuim of golfplaten zijn verboden.

§4. Zichtbare schoorstenen worden bekleed met gevelbekledingsmaterialen.

Die gevelbekledingsmaterialen passen bij de gevelbekledingsmaterialen van de constructie.

art 22. Esthetisch aspect van technische voorzieningen op het dak

De voorgeschreven dakvolumes omvatten de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en lifthuisjes, de technische afvoer- en verluchtungskokers. Deze worden geïntegreerd in het volume van het gebouw.

Lawaaiige en/of geurende en/of trillende toestellen krijgen specifieke systemen en/of inplantingen en/of worden ingewerkt in omkastingen die de overlast zoveel mogelijk moeten beperken.

Op zadeldaken die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, moeten de zonnepanelen harmonieus in de dakhelling ingewerkt worden.

Op platte daken mogen de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

VOORSCHRIFTEN

GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN

1. BESTEMMING

art 23. Grafische weergave

Deze zones worden in het blauw weergegeven op het bestemmingsplan.

art 24. Bestemming

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Woningen die een gebruikelijke aanvulling op deze zones vormen, zijn toegestaan in deze zones (conciërgewoning enz.).

De rood gearceerde delen in de zone mogen ook voor woningen met verdiepingen bestemd worden.

§2. De gebieden met een roze rand mogen bestemd worden voor:

- handelszaken en grote speciaalzaken, voor zover ze op de eerste of de benedenverdieping gevestigd zijn;
- kantoren waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 500 m² per gebouw en voor zover de vloeroppervlakte van elke kantoorunit niet meer dan 300 m² bedraagt;
- productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 500 m² per gebouw.

§3. De onbebouwde delen van deze zones zijn bestemd voor de aanleg van onoverdekte recreatie- of sierruimtes bijkomstig bij de voorzieningen van de zone. De onbebouwde delen in deze zones, binnen in huizenblokken, zijn onderworpen aan de voorschriften van zones voor koeren en tuinen indien er op de benedenverdieping een handelszaak, kantoor of productieactiviteit gevestigd is.

2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES

art 25. Algemeenheden

§1. De kenmerken van de constructies en inrichtingen sluiten aan op die van het omgevende kader.

§2. De woningen met meer dan één slaapkamer moeten op twee gevels openingen naar buiten hebben (dwarsende of hoekwoningen).

Indien de indeling van de ruimtes dat niet toelaat of wanneer dat technisch onmogelijk is en behoorlijk door de aanvrager gemotiveerd wordt, mogen er uitzonderlijk woningen ingericht worden met een opening naar buiten in slechts één gevel.

Inplanting

art 26. Inplanting en diepte van de bovengrondse en ondergrondse constructies

De maximale inneming van deze constructies staat aangeduid op het Plan.

De grenzen aangeduid met een oranje stippellijn op het plan moeten gematerialiseerd worden. Die concrete materiële realisatie kan bestaan uit:

- ofwel een gebouw waarvan het bouwfront op de grens komt;
- ofwel met een omheiningsmuur opgetrokken in materialen die harmoniëren met de gevelmaterialen en die maximaal 1,50 m hoog is;
- ofwel met een aangeplante afscheiding die aan de volgende voorwaarden voldoet:

VOORSCHRIFTEN

- ze zijn maximaal 2,25 m hoog;
- ze bestaan uit inheemse soorten;
- ze worden met een insprong van 0,50 m tegenover de rooilijn aangeplant en worden zo gesnoeid dat ze nooit buiten de rooilijn komen.
- het gebruik van verschillende soorten wordt aangemoedigd.

Bouwvolumes en daken

art 27. Hoogte van de gebouwen

In deze zones wordt de maximumhoogte van de bovengrondse constructies bepaald door de absolute hoogte vermeld op het Plan, waarbij dat getal een maximum is en eveneens de daklaag omvat.

Deze hoogte wordt gemeten vanaf de voet van de gevelmuur op het laagste punt van de aangrenzende openbare ruimte, tot aan de bovenste rand van de dakmuur. Op de volledige omtrek van het gebouw mag die hoogte op geen enkel punt overschreden worden.

art 28. Daken

De daken zijn plat.

De ruimte onder het dak mag niet meer dan 1 bewoonbare bouwlaag bevatten.

De dakverdieping springt in. Die insprong kadert in het equivalent van een dak met schuine dakschilden die 55° hellen.

Esthetiek van de constructies

art 29. Behandeling van gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte

Voor elk gebouw moeten de gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, onderling harmonieus en coherent zijn wat betreft samenstelling, materialen en tinten.

Voor elke nieuwe constructie moet de gevelbehandeling verzorgd afgewerkt worden.

Blinde gevels tegen de rooilijn of grenzend aan de openbare ruimte zijn verboden.

art 30. Architectuurelementen die uitsteken of inspringen tegenover het vlak van de hoofdgevel

Architectuurelementen die uitsteken of inspringen kunnen toegestaan worden voor zover:

- de breedte ervan niet meer bedraagt dan $\frac{2}{3}$ van de ontwikkeling van de gevel, met een maximumbreedte van 4 meter;
- ze uitgevoerd worden met een minimale afstand van 0,60 meter tegenover de gemeenschappelijke assen;
- de vrije hoogte tussen het trottoir en deze elementen niet minder dan 3 meter bedraagt indien het bouwfront tegen de rooilijn komt;
- ze niet meer dan 0,60 cm uitsteken tegenover de gevel.

art 31. Winkelpuien

De inrichting van winkelpuien moet in de algemene gevelcompositie passen.

art 32. Gevelmaterialen

VOORSCHRIFTEN

De gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden bekleed met kwalitatieve materialen, in het bijzonder de dakgevels op de zijkanten, muren boven lagere daken, zichtbare gemeenschappelijke muren en wachtmuren die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn.

Ingeval er langs de buitenkant geïsoleerd wordt, moet er een bijzondere aandacht besteed worden aan de bestendigheid van materialen die aan stoten onderhevig kunnen zijn, zoals gevelplinten, stampijpen van regenwaterafvoeren...). De isolatie mag niet uit de rooilijn steken.

De volgende elementen zijn in alle gevallen verboden:

- regenpijpen, dakgoten, schrijnwerk (ramen, deuren enz.) in kunststof en/of in pvc;
- kunststofbekledingen (plastic), met uitzondering van gevelbepleisteringen en verf.
- glanzende en reflecterende materialen.

De gevels moeten overwegend uit lichte kleuren bestaan. Bekledingselementen in donkere kleuren, zoals donkerbruin, donkergrijs, zwart enz., mogen alleen plaatselijk of voor kleine elementen gebruikt worden.

art 33. Dakmaterialen

§1. Platte daken worden prioritair als groendaken aangelegd.

In het andere geval moeten ze op een esthetische manier afgewerkt worden, zoals met grind, ballastmaterialen enz.

Daken bedekt met rollen kunststofschuim of golfplaten zijn verboden.

§2. Zichtbare schoorstenen worden bekleed met gevelbekledingsmaterialen.

Die gevelbekledingsmaterialen passen bij de gevelbekledingsmaterialen van de constructie.

art 34. Esthetisch aspect van technische voorzieningen op het dak

De voorgeschreven dakvolumes omvatten de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en lifthuisjes, de technische afvoer- en verluchtungskokers. Deze worden geïntegreerd in het volume van het gebouw.

Lawaaiige en/of geurende en/of trillende toestellen krijgen specifieke systemen en/of inplantingen en/of worden ingewerkt in omkastingen die de overlast zoveel mogelijk moeten beperken.

De zonnepanelen op de daken mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

3. INRICHTING VAN ONOVERDEKTE RECREATIE- OF SIERRUIMTES

art 35. Inrichting

Deze ruimtes worden zo ingericht dat ze hun recreatie- of sierfunctie vervullen.

Alleen bij hun functie bijkomstige installaties en constructies zijn er toegestaan, zoals binnenplaatsen, onoverdekte speel- of sportpleinen, fietsenstallingen...

Het gebruik van doorlaatbare vloerbedekkingen krijgt de voorkeur.

Het is verboden om er gemotoriseerde voertuigen te parkeren.

De onoverdekte opslag van om het even welk product is verboden.

GEBIED VOOR PRODUCTIEACTIVITEITEN

1. BESTEMMING

art 36. Grafische weergave

Deze zone wordt in het fuchsia weergegeven op het bestemmingsplan.

art 37. Bestemming

§1. Deze zone is bestemd voor productieactiviteiten en in bedrijven geïntegreerde diensten, meer bepaald de zogenaamde "business to business"-diensten.

De volgende functies zijn er eveneens toegestaan, voor zover ze bijkomstig zijn bij de productieactiviteiten en de realisatie van de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen:

- kantoren;
- huisvesting, met een maximum van 20% van de vloeroppervlakte per bedrijf (conciërgewoning, uitbaterswoning...);
- handelszaken (showrooms...).

§2. De aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok betrokken bij het project en van de omliggende huizenblokken, inzonderheid met huisvesting.

§3. De onbebouwde delen van dit gebied zijn bestemd voor de aanleg van de omgeving.

2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES

art 38. Algemeenheden

De stedenbouwkundige kenmerken van de constructies zorgen ervoor dat ze in de stadsomgeving integreren.

Alle bedrijfsactiviteiten die zich afspelen in gesloten gebouwen waarvan de stedenbouwkundige en esthetische kenmerken afgestemd zijn op het stadskader en bij de buurt passen, vooral bij de nabijgelegen huisvesting.

Inplanting

art 39. Inplanting en diepte van de bovengrondse en ondergrondse constructies

De maximale inneming van deze constructies staat aangeduid op het Plan.

Het door de gevel gevormde hoofdvlak mag vrij ingeplant zijn.

Bouwvolumes en daken

art 40. Hoogte van de gebouwen

De maximumhoogte van de bovengrondse constructies bedraagt 8 m tegenover het grondpeil, met inbegrip van de dakverdieping. In dit volume mogen maximaal twee verdiepingen ingericht worden en de vrije hoogte op de benedenverdieping van de gebouwen bedraagt minimaal 4,20 m.

art 41. Behandeling van de gevels

Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de gevels en daken aan de overkant van bestaande of nog te bouwen woningen. Die aandacht betreft zowel de esthetiek als de geluidsisolatie en de inplanting van technische installaties in of buiten de gebouwen.

art 42. Dakmaterialen

Platte daken die niet ingericht worden voor de opvang en het hergebruik van regenwater of voor de installatie van zonnepanelen moeten als groendak aangelegd worden. Daken bedekt met rollen kunststofschuim of golfplaten zijn verboden. De zonnepanelen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

art 43. Esthetisch aspect van technische voorzieningen op het dak

De voorgeschreven dakvolumes omvatten de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en lifthuisjes, de technische afvoer- en verluchtungskokers. Deze worden geïntegreerd in het volume van het gebouw. Een zeer lokale uitsteek tegenover het volume kan toegestaan worden, voor zover dat geen afbreuk doet aan de residentiële kwaliteit van de buurt.

Lawaai- en/of geurende en/of trillende toestellen krijgen specifieke systemen en/of inplantingen en/of worden ingewerkt in omkastingen die de overlast zoveel mogelijk moeten beperken.

3. AANLEG VAN DE OMGEVING

art 44. Algemeenheden

De landscaping van de omgeving zorgt ervoor dat het gebied in zijn stadsomgeving integreert.

art 45. Inrichting

Deze ruimtes worden beplant. Ze mogen toegangen naar aangrenzende gebouwen en naar de kelderverdiepingen omvatten, net als parkeer- en/of leveringsplaatsen.

De omgeving van de constructies mag niet ondoorlaatbaar zijn, behalve wat betreft de toegangen naar voordeuren en garages, net als de parkeer- en/of leveringsplaatsen. De ondoorlaatbare oppervlakte mag niet meer dan 50% van de omgevingsoppervlakte bedragen.

Weinig esthetische ruimtes, zoals plaatsen met containers, vuilnisbakken, regenputten enz., worden verborgen achter groenschermen.

art 46. Bufferzone

Langs de gemeenschappelijke grens tussen, enerzijds, de gebieden voor productieactiviteiten en, anderzijds, de gebieden voor koeren en tuinen, het openbaar groengebied en het gebied voor openbare residentiële ruimtes worden de op het plan aangeduide bufferzones aangelegd om een harmonieuze overgang te verzekeren. Die ruimtes voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze worden in volle grond beplant;
- bij de beplanting worden afwisseling en vooral inheemse soorten aangemoedigd;
- de aanplantingen moeten dichtbegroeid zijn opdat ze werkelijk als buffer dienen tussen de verschillende zones;
- de woekering van invasieve planten wordt onder controle gehouden;
- deze zones worden verzorgd en netjes onderhouden;
- het is verboden om er te bouwen;
- de onoverdekte opslag van om het even welk product is verboden.

art 47. Signalisatie

Een totem voor de signalisatie van de verschillende bedrijven aanwezig op de site is toegestaan op het kruispunt tussen de Horzelstraat en de zone voor residentiële openbare ruimtes.

Deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- geïntegreerd zijn in de inrichting van de openbare ruimte en voor de voetgangers een ruimte van 1,50 m breed vrijlaten van elk obstakel;
- de verschillende borden op de drager moeten in één algemene logica en esthetiek uitgevoerd worden;
- alle borden worden op één enkele totem gegroepeerd.

GEMENGD GEBIED VOOR INDUSTRIE OF VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN

1. BESTEMMING

art 48. Grafische weergave

Deze zone wordt in het paars (met of zonder rode of blauwe arceringen) weergegeven op het bestemmingsplan.

art 49. Bestemming

§1. Deze zone is bestemd voor productieactiviteiten en in bedrijven geïntegreerde diensten, meer bepaald de zogenaamde "business to business"-diensten.

De volgende functies zijn er eveneens toegestaan, voor zover ze bijkomstig zijn bij de toegestane activiteiten en de realisatie van de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen:

- kantoren;
- huisvesting, met een maximum van 20% van de vloeroppervlakte per bedrijf (conciërgewoning, uitbaterswoning...);
- handelszaken (showrooms...).

§2. Dit gebied mag ook bestemd worden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

§3. In de rood gearceerde zone:

- alleen de benedenverdiepingen mogen bestemd worden voor productieactiviteiten in de zin van §1;
- de verdiepingen worden bestemd voor de bestemmingen toegestaan volgens de voorschriften van artikel 10 §§1 en 2.

§4. In de blauw gearceerde zone:

- alleen de benedenverdiepingen mogen bestemd worden voor productieactiviteiten in de zin van §1;
- de verdiepingen worden bestemd voor de bestemmingen toegestaan volgens de voorschriften van artikel 10 §1.
- de verdiepingen mogen volledig voor kantoren bestemd worden.

§5. De eerste en benedenverdieping in zones aangeduid met een rode rand mogen bestemd worden voor handelszaken en grote speciaalzaken.

§6. De onbebouwde delen van dit gebied zijn bestemd voor de aanleg van de omgeving.

§7. De aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok betrokken bij het project en van de omliggende huizenblokken, inzonderheid met huisvesting.

VOORSCHRIFTEN

2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES

art 50. Algemeenheden

§1. De stedenbouwkundige kenmerken van de constructies zorgen ervoor dat ze in de stadsomgeving integreren.

Alle bedrijfsactiviteiten die zich afspelen in gesloten gebouwen waarvan de stedenbouwkundige en esthetische kenmerken afgestemd zijn op het stadskader en bij de buurt passen, vooral bij de nabijgelegen huisvesting.

§2. De woningen met meer dan één slaapkamer moeten op twee gevels openingen naar buiten hebben (dwarsende of hoekwoningen).

Indien de indeling van de ruimtes dat niet toelaat of wanneer dat technisch onmogelijk is en behoorlijk door de aanvrager gemotiveerd wordt, mogen er uitzonderlijk woningen ingericht worden met een opening naar buiten in slechts één gevel.

Inplanting

art 51. Inplanting en diepte van de bovengrondse en ondergrondse constructies

§1. De maximale inneming van deze constructies staat aangeduid op het Plan.

- aan de hand van een percentage voor de paarse zone;
- aan de hand van de op het plan aangeduide diepte voor de gearceerde zone.

§2. Indien er grenzen aangeduid zijn met een stippellijn, moet het door de gevel gevormde hoofdvlak langs de stippellijn ingeplant zijn. Is er geen stippellijn weergegeven, dan mag het door de gevel gevormde hoofdvlak vrij ingeplant zijn.

Bouwvolumes en daken

art 52. Hoogte van de gebouwen

§1. In de paarse, niet-gearceerde zone bedraagt de maximale hoogte voor bovengrondse constructies 8 meter. Deze hoogte wordt gemeten ten opzicht van het grondpeil voor elke constructie.

§2. In de paarse zone met rode of blauwe arcering wordt de toegestane maximumhoogte van de bovengrondse constructies bepaald door het aantal bouwlagen dat op het Plan wordt aangegeven met "O + N + D", waarbij:

- "O": een bouwlaag weergeeft, namelijk de benedenverdieping;
- "N": N bouwlagen weergeeft, het aantal verdiepingen;
- "D": het dak weergeeft.

Dat aantal is een maximaantal waarin het dak is inbegrepen. Alleen een verdieping minder kan worden toegestaan.

De maximumhoogte van de gevels wordt bepaald door een veelvoud van 3,5 m per verdieping. Deze hoogte wordt gemeten vanaf de voet van de gevelmuur op het laagste punt van de aangrenzende openbare ruimte, tot aan de bovenste rand van de kroonlijst. Op de volledige omtrek van het gebouw mag die hoogte op geen enkel punt overschreden worden.

De delen van het gebouw met een hellingshoek tussen 70 en 90° tegenover de horizontale lijn worden als een volwaardige verdieping beschouwd en worden meegeteld voor de berekening van de maximumhoogte van de gevel (bijv.: onderste gedeeltes van bepaalde mansardedaken).

VOORSCHRIFTEN

§3. De vrije hoogte op de benedenverdieping van de gebouwen bedraagt minimaal 4,20 m.

art 53. Daken

§1. In de niet-gearceerde paarse zone moeten de daken plat zijn. Ze worden ingericht als groendak of als terras toegankelijk voor de woningen of activiteiten op de verdiepingen.

Daken bedekt met rollen kunststofschuim of golfplaten zijn verboden.

§2. In de paarse zone met rode of blauwe arcering voldoen de daken aan de voorschriften van artikel 15, 16 en 20.

Esthetiek van de constructies

art 54. Behandeling van gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte

Voor elk gebouw moeten de gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, onderling harmonieus en coherent zijn wat betreft samenstelling, materialen en tinten.

Voor elke nieuwe constructie moet de gevelbehandeling verzorgd afgewerkt worden.

Blinde gevels langs de rooilijn zijn verboden.

Blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte zijn verboden.

art 55. Architectuurelementen die uitsteken of inspringen tegenover het vlak van de hoofdgevel

Architectuurelementen die uitsteken of inspringen tegenover de straatgevel kunnen toegestaan worden voor zover:

- de breedte ervan niet meer bedraagt dan $\frac{2}{3}$ van de ontwikkeling van de gevel, met een maximumbreedte van 4 meter;
- ze uitgevoerd worden met een minimale afstand van 0,60 meter tegenover de gemeenschappelijke assen;
- de vrije hoogte tussen het trottoir en deze elementen niet minder dan 3 meter bedraagt indien het bouwfront tegen de rooilijn komt;
- ze niet meer dan 0,60 m uitsteken tegenover de gevel.

art 56. Winkelpuien

De inrichting van winkelpuien moet in de algemene gevelcompositie passen.

art 57. Gevelmaterialen

De gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden bekleed met kwalitatieve materialen, in het bijzonder de dakgevels op de zijkanten, muren boven lagere daken, zichtbare gemeenschappelijke muren en wachtmuren die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn.

Ingeval er langs de buitenkant geïsoleerd wordt, moet er een bijzondere aandacht besteed worden aan de bestendigheid van materialen die aan stoten onderhevig kunnen zijn, zoals gevelplinten, stampijpen van regenwaterafvoeren...). De isolatie mag niet uit de rooilijn steken.

De volgende elementen zijn in alle gevallen verboden:

- regenpijpen, dakgoten, schrijnwerk (ramen, deuren enz.) in kunststof en/of in pvc;
- kunststofbekledingen (plastic), met uitzondering van gevelbepleisteringen en verf.
- glanzende en reflecterende materialen.

De gevels moeten overwegend uit lichte kleuren bestaan. Bekledingselementen in donkere kleuren, zoals donkerbruin, donkergrijs, zwart enz., mogen alleen plaatselijk gebruikt worden.

VOORSCHRIFTEN

art 58. Esthetisch aspect van technische voorzieningen op het dak

De voorgeschreven dakvolumes omvatten de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en lifthuisjes, de technische afvoer- en verluchtungskokers. Deze zijn geïntegreerd in het volume van het gebouw, met inbegrip van deze van de productieactiviteiten.

Lawaaiige en/of geurende en/of trillende toestellen krijgen specifieke systemen en/of inplantingen en/of worden ingewerkt in omkastingen die de overlast zoveel mogelijk moeten beperken.

De zonnepanelen op de daken mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

3. AANLEG VAN DE OMGEVING

art 59. Algemeenheden

De landscaping van de omgeving garandeert de integratie in het stadsmilieu en de harmonie van het binnenhuizenblok.

art 60. Inrichting

Deze ruimtes worden beplant. Ze mogen toegangen naar aangrenzende gebouwen en naar de kelderverdiepingen omvatten, net als parkeerplaatsen.

De omgeving van de constructies mag niet ondoorlaatbaar zijn, behalve wat betreft de toegangen naar voordeuren en garages, net als de parkeer- en/of leveringsplaatsen toegelaten door een stedenbouwkundige vergunning.

Weinig esthetische ruimtes, zoals plaatsen met containers, vuilnisbakken, regenputten enz., worden verborgen achter groenschermen.

art 61. Berijdbare toegang

Een berijdbare toegang om de toegestane activiteiten te bedienen wordt aangelegd langs de spoorlijn zoals gedefinieerd op het vigerende Gewestelijk Bestemmingsplan.

De toegestane activiteiten mogen alleen via die toegang beleverd worden.

Deze toegang kan eveneens het gebied voor productieactiviteiten bedienen, dat gelegen is ten zuiden van het gemengd gebied van productieactiviteiten, van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

art 62. Signalisatie

Een totem voor de signalisatie van de verschillende bedrijven op de site is toegestaan op het kruispunt van de berijdbare toegang met de Gulden Kasteelstraat.

Deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- ingeplant zijn in de achteruitbouwstrook;
- een element dat uitsteekt op de openbare ruimte kan toegelaten worden voor zover het is geïntegreerd in de inrichting van de openbare ruimte;
- de verschillende borden op de drager moeten in één algemene logica en esthetiek uitgevoerd worden;
- alle borden worden op één enkele totem gegroepeerd.

B_ONBEBOUWBARE ZONES

art 63. Beplantingen

§1. De keuze van de soorten, inplanting en dichtheid van de beplantingen in de omgeving van de constructies moet:

- 1° harmoniëren met het bestaande landschap;
- 2° de aangrenzende terreinen respecteren (om schaduw te vermijden enz.);
- 3° de voorkeur geven aan inheemse soorten;
- 4° de diversiteit van deze soorten bevorderen (zowel qua soorten als qua grootte);
- 5° de woekering van invasieve planten onder controle houden.

§2. De beplantingen worden zo geplant en gesnoeid dat ze nooit de rooilijn overschrijden. Ze worden goed onderhouden zodat ze geen afbreuk doen aan de residentiële kwaliteit van de buurt.

§3. De beplantingen in achteruitbouwstroken en zijtuinstroken voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de beplantingen worden goed onderhouden opdat:
 - ze de doorgang op de openbare ruimte niet hinderen;
 - de veiligheid van voorbijgangers en buurtbewoners niet in het gedrang brengen;
 - de werking van de infrastructuur van openbaar belang, zoals kabels, openbare verlichting, bovenleidingen enz. niet belemmeren.
- 2° het aanplanten van naaldbomen is verboden.

ACHTERUITBOUWSTROOK EN ZIJTUINSTROOK

art 64. Grafische weergave

Deze zones worden in het appelgroen weergegeven op het bestemmingsplan.

art 65. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor tuintjes en toegangen naar naburige gebouwen.

art 66. Inrichting

De achteruitbouwstroken en zijtuinstroken worden als tuintjes aangelegd en beplant. Daarop mogen ook in beperkte mate de toegang naar omliggende gebouwen en de ondergrondse verdieping aangelegd worden.

De achteruitbouwstroken en zijtuinstroken voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de onbeplante ruimtes blijven strikt beperkt tot de toegangen naar de gebouwen;
- ondoorlaatbare oppervlaktes worden beperkt tot maximaal 50%;
- asfaltbekledingen zijn verboden;
- de materialen harmoniëren met de gevels van de gebouwen;
- ze moeten vrij blijven van alle constructies, behalve bijkomstige inrichtingen bij de ingang van het gebouw zoals brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of toegangshellingen;
- ze worden niet als parkeerruimte aangelegd.

- onoverdekte opslag is er verboden.

art 67. Afsluitingen

De afsluitingen van achteruitbouwstroken en zijtuinstroken ingeplant op de rooilijn voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze zijn maximaal 1,50 m hoog;
- de materialen harmoniëren met de gevels van de gebouwen;
- indien ze uit planten bestaan, worden ze met een insprong van 0,50 m tegenover de rooilijn aangeplant en worden zo gesnoeid dat ze nooit buiten de rooilijn groeien, noch boven de maximale hoogte;
- ze worden ondersteund door gewoon draad of door ijzeren traliewerk;
- ze laten kleine fauna door;
- palissaden zijn verboden.

GEBIED VOOR KOEREN EN TUIENEN

art 68. Grafische weergave

Deze zones worden in het donkergroen weergegeven op het bestemmingsplan.

art 69. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor koeren en tuinen voor privégebruik.

art 70. Inrichting

§1. Zones voor koeren en tuinen van kleiner dan 40 m² hebben een doorlaatbaar oppervlak, in volle aarde en beplantingen gelijk aan ten minste de helft van de oppervlakte.

Zones voor koeren en tuinen met een oppervlakte tussen 40 m² en 60 m² mogen een ondoorlaatbaar oppervlak van maximaal 20 m² hebben. De rest bestaat uit doorlaatbaar oppervlak, in volle aarde met beplantingen.

De zone telt minstens één boom met middelhoge stam.

Zones voor koeren en tuinen met een oppervlakte van meer dan 60 m² mogen een ondoorlaatbaar oppervlak van maximaal 30 m² hebben. De rest bestaat uit volle aarde met beplantingen.

Bij de beplanting van deze zone worden afwisseling van soorten en inheemse soorten aangemoedigd. De zone telt minstens één boom met middelhoge stam per 60 m² onbebouwd terrein.

§2. Met uitzondering van ondergrondse constructies is het verboden om er te bouwen.

De tuinhokjes die conform zijn aan het Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 november 2008, dat de handelingen en werken bepaalt die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, en aan elk later besluit in deze aangelegenheid, worden er niettemin toegelaten, op basis van een tuinhokje per terrein.

Bestaande constructies in het binnenhuizenblok die al bestonden vóór het plan in voege trad mogen behouden blijven. Bij renovatiewerkzaamheden aan deze constructies waarvoor een stedenbouwkundige vergunning verplicht is, worden ze bedekt met een groendak. Bij sloopwerkzaamheden zijn de voorschriften voor zones voor koeren en tuinen van toepassing.

§3. De onoverdekte opslag van om het even welk product is verboden.

VOORSCHRIFTEN

§4. Gemotoriseerde voertuigen zijn er verboden.

art 71. Aanpassing van het natuurlijke reliëf van het terrein

De aanpassingen van het terreinreliëf blijven tot het strikte minimum beperkt. Ze zijn verboden op minder dan 2 m van hagen tussen tuinen. Ingeval er in deze zone gebouwd wordt, moet het terreinreliëf na de werkzaamheden hersteld worden.

art 72. Afsluitingen

Zones voor koeren en tuinen die aan de openbare ruimte grenzen, worden op de rooilijn omheind.

Die afsluitingen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze zijn minimaal 1,5 m en maximaal 2 meter hoog;
- ze bestaan uit planten en worden met een insprong van 0,50 m tegenover de rooilijn aangeplant;
- ze bestaan uit inheemse soorten;
- het gebruik van verschillende soorten wordt aangemoedigd;
- ze zien er esthetisch uit en worden zo gesnoeid dat ze nooit buiten de rooilijn groeien, noch boven de maximale hoogte;
- ze worden ondersteund door gewoon draad of door ijzeren traliewerk;
- ze laten kleine fauna door;
- palissaden zijn verboden.

De gemeenschappelijke grenzen tussen de zones voor koeren en tuinen mogen afgezet worden.

Die afsluitingen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze zijn maximaal 2,25 m hoog;
- ze bestaan uit planten;
- ze bestaan uit inheemse soorten;
- het gebruik van verschillende soorten wordt aangemoedigd;
- ze worden ondersteund door gewoon draad of door ijzeren traliewerk;
- ze laten de kleine fauna door;
- palissaden zijn verboden.

OPENBARE WEGGEBIED

art 73. Grafische weergave

Deze gebieden worden in het lichtgrijs weergegeven op het bestemmingsplan.

art 74. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen.

De zone voor openbare wegen omvat de trottoirs, de openbare parkeerzones, de rijweg, de aanplantingen en de verlichtingspalen, met inbegrip van de betreffende infrastructuur, evenals het stadsmeubilair, de kiosken, de standbeelden, de waterpartijen en elk ander element van stadsverfraaiing.

art 75. Inrichting

De wegeninrichtingen verzekeren een goed voetgangers- en fietsverkeer dankzij de creatie van plaatsen voor tweewielers, van middelen die de doorgang voor minder mobiele mensen bevorderen en dankzij een bijzondere aandacht voor het landschapsaspect.

De vloerbedekking moet vlak zijn en goed hechten.

De Gulden Kasteelstraat moet beplant worden met rijbomen.

art 76. Reclame

Reclame is verboden.

GEBIED VOOR OPENBARE RESIDENTIËLE RUIMTE
art 77. Grafische weergave

Deze gebieden worden in het geel met groen gearceerd weergegeven op het bestemmingsplan.

art 78. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen, net als voor beplantingen, waterpartijen, wateropvang- en filtersystemen, speel- en ontspanningsvoorzieningen.

art 79. Inrichting

Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de heraanleg van de zone als openbare weg van residentiële aard.

Systemen worden voorzien om de snelheid tot een minimum te beperken. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan:

- de aansluitingen op de bestaande voetgangerspaden;
- het gemak en de veiligheid voor voetgangers, fietsers en personen met beperkte mobiliteit;
- de wegbekleding en snelheidsremmende voorzieningen die niet lawaaierig mogen zijn.

De inrichting moet parkeren voorkomen en de groene aanleg bevorderen. Zo wordt er ten minste 1 boom geplant per 5 parkeerplaatsen.

De gebruikte materialen harmoniëren met de site.

De vloerbedekking moet vlak zijn en goed hechten.

art 80. Groene ruimte

Een deel van de zone voor residentiële openbare ruimtes in het noorden van de perimeter is voorbehouden voor de aanleg van een openbare groene ruimte. De minimale oppervlakte en de inplanting zijn aangegeven op het plan.

De groene ruimte wordt aangelegd om een sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische rol te vervullen en moet voldoen aan de voorwaarden van artikel 84 en 85.

art 81. Reclame en uithangborden

In de residentiële zone is reclame verboden.

De borden bestaan uit uitgesneden letters of tekens.

OPENBAAR GROENGEBIED

art 82. Grafische weergave

Deze gebieden worden in het kakigroen weergegeven op het bestemmingsplan.

art 83. Bestemming

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen.

De delen die niet in groene ruimte worden ingericht, worden ingericht in gebied voor koeren en tuinen, overeenkomstig artikelen 68 tot en met 72.

art 84. Inrichting

Deze gebieden worden ingericht als park zodat ze hun sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische rol kunnen vervullen.

Er worden voetgangerspaden aangelegd om de verbinding noord-zuid in de perimeter te verzekeren. Alleen de werkzaamheden die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze gebieden zijn er toegestaan.

art 85. Beheer van regenwater

In de zone voor groene ruimtes stroomt het regenwater naar de kilgoten, opvangsystemen en infiltratiesystemen ingewerkt in de landschapsinrichting van de zone.

Voor waterpartijen moet de variatie van het waterpeil van waterpartijen aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de permanentie van een voldoende hoeveelheid water in die waterpartijen verzekeren om de biodiversiteit te stimuleren;
- 2° het water moet geregeld vermengd en ververs worden.

art 86. Pad

Er wordt een voetgangersverbinding aangelegd om de goede verbinding te verzekeren tussen de twee zones voor residentiële openbare ruimtes.

Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de continuïteit van het pad, het gemak en de veiligheid van voetgangers, minder mobiele mensen, fietsers en ander zacht verkeer, meer bepaald dankzij de plaatsing van een geschikte verlichting.