

PROVINCIE BRABANT

GEMEENTE UKKEL

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Nr 38 bis

'VERREWINKEL' WIJK

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

Herziening van het B.P.A. Nr 38
Goedgekeurd bij
K.B. van 04.10.1962

B.P.A.

BLZ

DOCUMENT

1

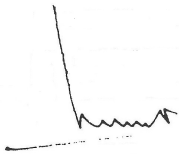
38bis

OPGEMAAKT DOOR PIERRE PUTTEMANS STEDENBOUWKUNDIGE
8 F. NEURAYSTRAAT – 1060 BRUSSEL



GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN ZITTING
VAN 30.09.1993

OP BEVEL
DE GEMEENTE SECRETARIS



E.MEERT

DE VOORZITTER



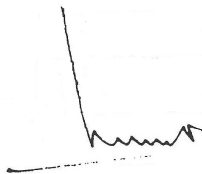
ANDRE DERIDDER

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE GEMEENTE UKKEL VERZEKERT
DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK NEERGELEGD IS GEWEEST IN DE
DIENST STEDENBOUW 25 AUGUSTE DANSESTRAAT VANAF 29.11.1993 TOT 28.12.1993 1992

UKKEL DE 11.01.1194

OP BEVEL

DE GEMEENTE SECRETARIS



E.MEERT

DE VOORZITTER



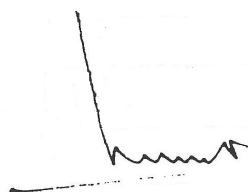
ANDRE DERIDDER

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE OVERLEGCOMMISSIE DE 26.01.1994

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN
ZITTING VAN 24.03.1994

OP BEVEL

DE GEMEENTE SECRETARIS



DE VOORZITTER



INHOUD

ARTIKEL	0.0	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN
Artikel	0.1.	Stedenbouwkundige voorschriften
Artikel	0.2.	Gebouwen
Artikel	0.3.	Garages
Artikel	0.4.	Publiciteit
Artikel	0.5.	Bestaande beplantingen
Artikel	0.6.	Bestemming van de zones
ARTIKEL	1.0.	WOONGEBIEDEN IN HET GROEN
Artikel	1.1.	Bestemming
Artikel	1.2.	Woningdichtheid
Artikel	1.3.	Inplanting
Artikel	1.4.	Bouwhoogte
Artikel	1.5.	Uitzicht en materialen
Artikel	1.6.	Verkavelingen
Artikel	1.6.1.	Bestaande verkavelingen
Artikel	1.6.2.	nieuwe verkavelingen
Artikel	1.6.3.	Binnenkavels
ARTIKEL	2.0.	GEMENGD WOON- EN BEDRIJFSDEBIED
Artikel	2.1.	Bestemming
Artikel	2.2.	Inplanting en bouwhoogte
Artikel	2.3.	Uitzicht en materialen
ARTIKEL	3.0.	ZONE VOOR BIJGEBOUWEN
Artikel	3.1.	Bestemming
Artikel	3.2.	Inplanting
Artikel	3.3.	Uitzicht en materialen
ARTIKEL	4.0.	HORECAZONE
Artikel	4.1.	Bestemming
Artikel	4.2.	Inplanting, bouwhoogte, uitzicht en materialen
Artikel	4.3.	Tuin
ARTIKEL	5.0.	GROENGEBIEDEN
Artikel	5.1.	Algemeenheden
Artikel	5.2.	Verrewinkelbos
ARTIKEL	6.0.	ACHTERUITBOUWZONE
ARTIKEL	7.0.	TUINZONE
ARTIKEL	8.0.	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN
Artikel	8.1.	Opslagbalk van meer dan 5000 L
Artikel	8.2.	Afvalwater
Artikel	8.3.	Koolwaterstofreservoir
Artikel	8.4.	Garages

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.0. ALGEMENE BEPALINGEN

Dit plan vervangt het B.P.A. nr 38 goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 04.10.1962.
Alle vorige voorschriften worden afgeschaft en vervangen door de bepalingen van onderhavig plan.

De hierna volgende algemene bepalingen zijn van toepassing op al de zones van het B.P.A. nr 38 bis, voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het plan 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 vat baar zijn om grafisch voorgesteld te worden.

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

De algemene bouwreglementen van de Gemeente Ukkel en van de Agglomeratie Brussel zijn van toepassing behoudens tegenstrijdige bepalingen t.o.v. onderhavig plan; onder meer wat betreft de diepte en de inplanting van de gebouwen is het artikel 15 b dat de bouwdiepte beperkt tot 20m niet van toepassing.

Er wordt eveneens afgeweken van het bouwreglement – art. 16 en 17 betreffende de hoogte onder het plafond van de woon- en verblijfplaatsen – met de volgende bepaling : de minimumhoogte van de bij dag of nacht bewoonbare vertrekken is vastgesteld op 2,60m voor het gelijkvloers en 2,40m voor de verdiepingen.

0.2. Elk gebouw moet verplichtend uitgerust worden met een vetstoffenafscheider, een septische put en een of meer verliesputten (cfr art. 8.2 – Bijzondere voorschriften).

Wanneer de grondbezetting van het ontworpen gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen (terrassen, toegangswegen...) 300m² overschrijdt, dan moet het regenwater afgevoerd worden langsheen een stuwbecken waarvan het uitvoeringsplan dient goedgekeurd door de gemeentelijke technische diensten.

0.3. Garages

Er zal minstens 1 garage per woongelegenheden voorzien worden. Men raadplege de ministeriële omzendbrief van 17 juni 1970 betreffende de eis om bij de bouwwerken parkeerruimte te scheppen en de omzendbrief nr° 27.2 van 25 juni 1970. Ondergrondse garages – Toegang tot de openbare weg : zie elke andere omzendbrief die desbetreffend wijzigingen aanbrengt en van toepassing is bij het indienen van de stedenbouwkundige vergunning. Zie ook artikel 6 hiernavolgend.

0.4. Elke publiciteit is verboden behalve voor de handelszaken langs de Dolezlaan waar het plaatsen van publiciteitsvoorzieningen, uithangborden en zonnetenten kan toegelaten worden door het College van Burgemeester en Schepenen binnen de limieten van de publiciteit met betrekking tot toegelaten handelszaken in overeenstemming met de bepalingen van de hiernavolgende artikelen 1.0., 2.0. en 4.1. Het plaatsen van uithangborden en zonneschermen in de Horecazone is bovendien onderworpen aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van de autonome afdeling Brussel.

0.5. 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 hoogstammige bomen afgeschermd te worden door een afsluiting welke alle wagenverkeer of stapelen van materialen onder de kruin van de bomen moet verhinderen.

De mechanische grondwerken moeten gebeuren buiten de omtrek van de boomkruinen.

Indien de bouwwerken verplichten in de buurt van de bomen te komen (vb. doorgang van een leiding) is enkel het graven met de hand, waarbij men onder de wortels doorgaat, toegelaten.

Het vellen van hoogstammige bomen (t.t.z. elke boom waarvan de stam op 1 meter hoogte minstens 20cm omtrek heeft en die minimum 3,50m hoog is) voor om het even welke reden, moet het voorwerp uitmaken van een voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen. Dit laatste kan verplichten om binnen de acht maand een inlandse hoogstam te planten.

0.6. Bestemming van de zones

Het territorium, bestreken door het B.P.A. nr 38 bis, omvat bebouwbare, niet-bebouwbare zones en wegen.

De bebouwbare zones omvatten :

1. Woongebied in het groen
2. Gemengd woon- en bedrijfsgebied
3. Zone der bijgebouwen
4. Horecazone

De niet-bebouwbare zones zijn onderverdeeld in :

5. Groengebieden
6. Achteruitbouwzones
7. Tuinzones

De wegen omvatten :

Wegen voor autoverkeer en voetwegen

1.0. WOONGEBIEDEN IN HET GROEN

1.1. Bestemming

Deze gebieden zijn uitsluitend voorbehouden voor woningen in open bouworde waarvan de gemiddelde woondichtheid 14 woongelegenheden per hectare niet overschrijdt.

Elke andere bestemming is verboden, uitgenomen het kabinet van een vrij beroep beperkt tot een bruikbare oppervlakte van 60m² die verbonden is met de woonst. Alle activiteiten van commerciële of administratieve aard (kantoren) zijn uitgesloten. Winkels mogen worden ingericht in het gebouw dat de hoek vormt van de Dolezlaan met de Marentaklaan en dit enkel langsheen de Dolezlaan. Terrassen, uitstallingsvoorzieningen en dergelijke aan de buitenkant zijn echter verboden. Opslag en verkoop van brandstoffen zijn eveneens verboden.

Onderhouds- en herstellingswerken zijn toegelaten aan alle bouwonderdelen die het voorgeschreven bouwvolume overschrijden.

1.2. Woondichtheid

- Een (1) woongelegenheden per 7 a terrein.
- Er worden maximum twee (2) woongelegenheden per gebouwd volume van het type appartementsvilla (mede-eigendom of verticale structuur) of per eenheid van gegroepeerde individuele woningen die een architecturaal geheel vormen (mede-eigendom of horizontale structuur). Het gebouw dat de hoek vormt van de Dolezlaan met de Marentaklaan mag echter maximum 6 woongelegenheden omvatten.
- De netto verhouding vloeren/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,30.

1.3. Inplanting

De inplanting is vrij in de zone binnen de uiterste grenzen van de bouwlijn; bovendien mag de maximum breedte van de gevels de 25m niet overschrijden in geen enkel richting.

In deze inplantingzone is de grondinname beperkt tot :

- bovengronds : 1/6 van de netto oppervlakte van het perceel (G.I. : 16,66%) wat de percelen van meer dan 12 a betreft;
- ondergronds : 1/5 van de netto oppervlakte van het perceel (O.G. : 20%)

De ondergrondse bouwwerken moeten minstens 2,50m van de perceelgrenzen verwijderd blijven.

De niet bebouwde gedeelten, maximaal afgebakend op het plan, behoren tot de tuinzones beschreven in het artikel 6.0. hierna volgend.

De gebouwen ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn zijn onderworpen aan de bepalingen voor de inplanting op binnenkavels, in het artikel 1.6.3.

Dubbelhuizen zijn toegelaten. In dat geval mag de bouwvrije zone, aangeduid op het plan en gelegen tussen naast elkaar staande huizen, bebouwd worden. De bouwdiepte moet overeenstemmen met die van het minst diepe huis, waarbij moet rekening gehouden worden met hetgeen in de eerste paragraaf van dit artikel uitgestippeld is. De bouwvrije zone tussen twee naast elkaar gelegen huizen bedraagt minstens 6M.

1.4. Bouwhoogte

Het plan onderscheidt twee types van bouwhoogte :

- A gelijkvloers + dak
- B gelijkvloers + 1 verdieping + dak

Bijgevolg is de maximale hoogte beperkt tot 3.50m onder de kroonlijst (A) en 6,00m onder de kroonlijst (B). Hellende daken zijn verplicht.

Deze hoogte wordt gemeten vanaf alle punten van het terrein tot aan de bovenrand van de kroonlijst en mag op geen enkel punt overschreden worden.

De gedeelten van het gebouw die aan de gevels een helling vertonen tussen 70° en 90° op het horizontaal vlak worden meegerekend in de hoogte (vb. mansardedak).

Voor de belangrijkste volumes is de helling van het dak beperkt tot 50°. Het dakvolume en de volumes van de naburige gebouwen moeten harmoniëren.

De dubbelhuizen hebben een identiek dakprofiel aan beide zijden van de mandelige muur en dit over een lengte van 1 meter gerekend vanaf de mandelige muur. Boven deze lengte is de vorm van het dak vrij; nochtans blijven het volume, de hellingen en de nokhoogte beperkt tot de maximale bouwhoogte zoals hierboven vastgelegd.

Voor de terrasdaken (zie punt 1.5 hierna) wordt geen enkele superstructuur toegelaten.

De gebouwen, ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn zijn onderworpen aan de bepalingen voor de bouwhoogte op binnenkavels, art. 1.6.3.

1.5. Uitzicht en materialen

Er wordt geen enkele beperking opgelegd in het gebruik van materialen voor het bouwen. De materiaalkeuze is echter onderworpen aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de omringende gebouwen. Per gebouw worden de gevels op een identieke manier behandeld.

Voor de goede inrichting van de zolders kunnen dakkapellen, dakvlakramen en glasvlakken toegelaten worden.

De dakkapellen zijn toegelaten a ratio van maximum 2 per vijf strekkende meter dakvlak. Ze zijn maximum 1,60m breed en de afstand tussen de dakkapellen onderling evenals deze tot de buitenrand van het dak is minimum 1m.

Terrassen zijn eveneens toegelaten op voorwaarde dat ze volledig in het volume van het dak ingebouwd zijn en dat de terrasbreedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4m per terras.

Er wordt aan herinnerd dat alle werken uit te voeren op een terrein grenzend aan het geklasseerde landschap van het Werrewinkelbos onderworpen zijn aan een goedkeuring van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, autonome Brusselse afdeling, of het nu gaat om bouwwerken, ontginningswerkzaamheden, aanplantingen of om de verandering van het terreinreliëf.

1.6. Verkavelingen

Elke verdeling van een goed in twee of meer kavels met de bedoeling er woningen te bouwen of er vaste of verplaatsbare inrichtingen die kunnen gebruikt worden voor het wonen, te plaatsen, is onderworpen aan de verkavelingsvergunning.

1.6.1. Bestaande verkavelingen

Deze verkavelingsvergunningen die voor het invoegtreten van het bijzonder plan van het bijzonder plan van aanleg nr 38 bis afgeleverd en niet vervallen zijn, worden verlengd, met uitzondering voor wat de nieuwe rooilijnen betreft. Deze zijn aangeduid op het onderhavig plan en moeten geëerbiedigd worden.

Eventuele wijzigingen aan genoemde vergunningen zijn onderworpen aan de voorwaarden uitgestippeld in de Ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, artikel 102 tot 107. Ze moeten tevens overeenstemmen met de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. nr 38 bis.

Voor de niet-bebouwde kavels gelegen binnen de grenzen van een vervallen verkavelingsvergunning zijn de voorschriften van de artikels 1.1 tot 1.5. van toepassing.

1.6.2. Nieuwe verkavelingen

Het verkavelingsplan moet opgemaakt worden door een architect of een gediplomeerd stedenbouwkundige of een persoon die de toelating heeft om het beroep van architect of stedenbouwkundige uit te oefenen. Het moet zeer nauwkeurige gegevens vermelden over het tracé en de uitrusting van de openbare wegen, over de bouwdichtheid, de plaatsing, de omvang, het comfort en de hygiëne van de gebouwen, over de groenzone, over de aansluiting aan de reeds bestaande gebouwen enz...

De verkavelingsaanvraag mag er zich niet toe beperken de voorschriften van het B.P.A. nr 38 bis zonder meer over te nemen. Zij mag nochtans niet in tegenspraak zijn met vermelde voorschriften, zowel

betreffende de bouwhoogte, de bouwdichtheid als de inplantingwijze en moet met het voorbehoud van de bepalingen in de artikelen 1.6.3. tot 1.6.5. rekening houden.

Het verkavelingsplan moet grondig bestudeerd worden op basis van de reële dimensies van het terrein en in functie van de kenmerken eigen aan het te verkavelen terrein, meer bepaald de oriëntering, het reliëf en de bestaande begroeiing.

De documenten die moeten bijgevoegd worden, dienen overeen te stemmen met de invoege zijnde reglementering, die aan de vereiste voorwaarden voor de volledigheid van een verkavelingsaanvraag-dossier voldoet. Ze omvatten in elk geval :

- een plan met de bestaande begroeiing. Dit plan op een schaal van min 1/200 moet vermelden : de inplanting van de bomen, hun soort, hun afmeting (omtrek van de stam op 1m van de grond) en de diameter van de projectie van de kruin op de grond.
- een fotoreportage van het te verkavelen terrein en zijn omgeving. Alle voorschriften van artikelen 1.1 t/m 1.5 zijn van toepassing.

De minimum oppervlakte van de kavels is 10 aren.

Er worden maximum twee (2) woongelegenheden toegelaten per gebouwd volume en per kavel van 14 aren minimum (2 x 7a) van het type appartementsvilla (mede-eigendom of verticale structuur) of maximum twee (2) gegroepede individuele woningen die een architecturaal geheel vormen op een gemeenschappelijk privé terrein (mede-eigendom of horizontale structuur).

1.6.3. Binnenkavels

1.6.3.0. Algemeenheden

Binnenkavels kunnen eventueel slechts toegelaten worden op voorwaarde dat elke binnenkavel een toegang van minimum 4m breedte heeft tot aan de openbare weg.

Meerdere binnenkavels mogen een enkele toegangsweg hebben van minimum 6m breed. Niettemin zal elke kavel de volle eigendom hebben van een strook grond van minimum 2m breed die rechtstreeks toegang geeft tot de openbare weg en er zal zowel ten laste als ten voordele van elk van deze stroken een wederkerige, eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang geschapen worden.

De kavels gesitueerd tussen de nrs 464 en 478 van de Dolezlaan mogen toegankelijk zijn via een privéweg van 4m breed waarvan de begrenzing op het plan voorkomt.

Alle leidingen voor water, gas, elektriciteit, van Belgacom en de kabelmaatschappij bestemd om de op te richten huizen aan te sluiten, worden in de eigen strook van elke kavel gelegd.

De toegangswegen, parkeerzones, enz... worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen zoals dolomie, grint, beton-gras-dallen, klinkers... met uitsluiting van elke bekleding in beton of asfalt.

1.6.3.1. Woondichtheid

Eén (1) woongelegenheden per 10 aren grond, hetzij 10 woongelegenheden per hectare. Twee (2) woongelegenheden maximum per gebouwd volume (type appartementsvilla) of per eenheid van gegroepede individuele woningen.

DE netto vloer/terreinverhouding (netto V/T) is beperkt tot 0,25. Er mag geen rekening gehouden worden met de oppervlakte van de toegangsweg bij het berekenen van de vloer/terreinverhouding.

1.6.3.2. Inplanting

De inplanting is vrij in de zone waarvan de omtrek bepaald wordt op het plan.

Na inplanting van de gebouwen, vallen de niet-bebouwde delen van het terrein onder de bepaling van de achteruitbouw- of tuinzones.

In deze inplantingzone is de grondinname beperkt tot 1/6 van de netto oppervlakte van het perceel zowel bovengronds als ondergronds (16,66%). De ondergrondse bouwwerken moeten minstens 5m van de perceelgrenzen verwijderd blijven.

1.6.3.3. Bestemming

Ze stemt helemaal overeen met de voorschriften in het artikel 1.1. hierboven.

Nochtans is de uitoefening van een vrij beroep beperkt in deze zone tot 40m² bruibare oppervlakte binnen de grenzen van de uitoefening bepaald in artikel 1.1. hierboven.

2.0. GEMENGD WOON- EN BEDRIJFSGEBIED

2.1. Bestemming

Deze zone is bestemd :

- enerzijds voor de vestiging van een- of meergezinswoningen in een gesloten of halfgesloten bouworde;
- anderzijds voor bedrijven die een stedelijk, niet-vervuilend karakter hebben, die geen lawaaihinder veroorzaken en verenigbaar zijn met een woonomgeving.

Opslagplaatsen voor brandstoffen en benzinestations zijn verboden.

2.2. Inplanting en bouwhoogte

De inplanting wordt op het plan voorgesteld.

Zij slaat op :

- woonhuizen bestaande uit twee verdiepingen + een hellend dak, wat het hoofdvolume en een verdieping wat de bijgebouwen betreft. De bijgebouwen moeten afwel door een verlenging van het hellend dak achteraan overdekt worden ofwel door een plat dak. De voorschriften betreffende dakbedekking en bouwhoogte zijn vergelijkbaar met die vervat in het artikel 1.4. hierboven.
- bedrijven. De gebouwen mogen maximum 2 verdiepingen hebben en moeten bedekt zijn met een plat of een hellend dak.

De ondergrondse constructies moeten dezelfde afbakening hebben als het bovengrondse gedeelte van de gebouwen.

2.3. Uitzicht en materialen

De voorschriften komen overeen met deze beschreven in het artikel 1.5. hierboven.

3.0. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

3.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor bijgebouwen van woningen gelegen in woongebieden in het groen. Zij mag in geen geval gebruikt worden voor commerciële uitbating. Het residentieel karakter moet uitdrukkelijk bewaard blijven.

3.2. Inplanting

De inplanting is vrij binnen de uiterste grenzen van de bouwlijn. Ondergrondse uitbouw in de zone is verboden.

3.3. Bouwhoogte

De maximum hoogte van 3 meter slaat op één (1) verdieping onder de dakgoot. De helling van het dak is gelijk aan die van de huizen gelegen in woongebieden in het groen. De bijgebouwen mogen ook bedekt worden met een plat dak.

3.4. Uitzicht en materialen

De desbetreffende voorschriften stemmen overeen met het artikel 1.5. hierboven.

4.0. HORECAZONE

4.1. Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor inrichtingen van het type Horeca of traiteur met inbegrip van bijgehorende woonst en tuin. Elke andere bestemming is verboden.

4.2. Inplanting, bouwhoogte, uitzicht en materialen

Het hoofdgebouw dat de inrichting Kriekenboom genaamd herbergt en kadastraal bekend is onder het nummer 56/2/r/19 wordt behouden.

Bijgevolg is elke verbouwing en elke renovatie onderworpen aan de goedkeuring van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, autonome Brusselse afdeling.

Voor de buitenbekleding moet rekening gehouden worden met volgende gegevens :

- wit geschilderde, bezette muren. Het is toegelaten de muurvoeting tot op een maximale hoogte van 40cm zwart te schilderen;
- dakbedekking met rode pannen van het Vlaamse type;
- houden raamwerk gevernist of bruin geschilderd;
- wit geschilderde, massieve deuren.

De uithangborden zijn bescheiden. Radio- of TV-antennes, windwijzers enz... zijn verboden.

De oppervlakte van de deur- en vensteropeningen mag niet meer dan 20% van de oppervlakte der volle muren bedragen. De lateien liggen op eenzelfde lijn en bevinden zich op minstens 50cm van de dakgoot.

Overeenkomstig met de aanduidingen op het plan mag het volume zich uitstrekken op het perceel bekend onder het kadastraal nummer 56/2/p/7 met dezelfde bouwhoogte en in dezelfde materialen als van het hoofdgebouw.

4.3. Tuin

De tuin die op het perceel bekend onder het kadastraal nummer 56/2/k/1 ligt, wordt behouden. Hij voldoet helemaal aan de voorschriften in het artikel 5.1. hiernavolgend met uitzondering van wat het parkeerterrein en het parkeren betreft. Parkeren is toegelaten op het lager gelegen deel van het terrein. De parking is heel precies afgebakend door de grenslijnen op het plan van aanleg. Toegang tot het parkeerterrein via de Marentaklaan is verboden. Dit mag achter geen aanleiding geven tot het rooien van bomen of het wijzigen van de bodembedekking. Bijgevolg moet elke dode, zieke of beschadigde boom vervangen worden door een exemplaar van dezelfde soort. De andere bepalingen van artikel 0.5. hierboven blijven van toepassing.

Het hoger gelegen deel van de tuin kan voor horecadoeleinden gebruikt worden. Nochtans zijn alle vaste constructies zoals veranda's, verhogingen, terrassen enz... niet toegelaten, met uitzondering van de aanleg van een toegang aan de achterkant van de inrichting. Deze mag echter niet buiten de gevel van het gebouw steken. De aanleg van dit terrein is eveneens onderworpen aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van de autonome afdeling Brussel.

5.0. GROENGEBIEDEN

5.1. Algemeenheden

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en de regeneratie van het natuurlijk milieu. Ze zijn voornamelijk bestemd voor het aanleggen en voor het behoud van de bestaande beplantingen, die de essentiële elementen van het landschap vormen; ze worden onderhouden of aangelegd ten einde hun wetenschappelijke waarde te waarborgen of hun sociale functie te vervullen.

Enkel die handelingen en werken die strikt noodzakelijk zijn voor hun bestemming, of rechtstreeks complementair aan hun sociale functie, zonder dat de eenheid van deze zones of hun wetenschappelijke of opvoedkundige waarde daarbij in het gedrang wordt gebracht, mogen toegestaan worden.

Behalve voorafgaande toelating is het verboden :

- om het even welke grond- of bouwwerken, opgravingen, sonderingen uit te voeren, putten te graven of in het algemeen, alle werken die van aard zijn, het uitzicht van het terrein of van de beplantingen te wijzigen, ten uitvoer te brengen;
- op enigerlei wijze de afvloeiing van het water in het landschap te wijzigen en om het even welke substantie van aard om de zuiverheid van het water te bezoedelen en op die wijze de samenstelling van de fauna en de flora te beïnvloeden, in de waterpolen te storten of af te voeren in de ondergrond via verliesputten;
- de bomen en planten om te hakken, te vernielen, te ontwortelen of te beschadigen;
- tenten op te slaan en om het even welke installatie (vaste, mobiele of demonteerbare, voorlopige of definitieve) die als schuilhuisje of woning dient, op te stellen;
- om het even welk voertuig te parkeren, met uitzondering van voertuigen ingezet voor het onderhoud van de groengebieden.

5.2. Het Verrewinkelbos

Het kavel nr 402 c maakt deel uit van het Verrewinkelbos geklasseerd als landschap bij besluit van de Executive van 19.7.1990. Elke erfdienstbaarheid voortvloeiend uit deze klassering dient volledig nageleefd te worden.

6.0. ACHTERUITBOUWZONE

De achteruitbouwzone is een zone gelegen tussen de rooilijn en de gevel van het gebouw aan de straatzijde, uitsluitend bestemd voor tuinaanleg, toegangswegen, inritten alsook draairuimte. Het ontwerp van deze toegangswegen, inritten en draairuimten moet ingepast worden in dat van de tuin. (zie art. 7.0). De materialen stemmen overeen met de beschrijving van het art. 1.6.3.0. hierboven. De voorschriften verband houdend met de afsluitingen op de mandelige grenzen zijn identiek met deze vermeld in het artikel 7.0. hierna volgend.

De afritten naar de garages in de achteruitbouwzone en de vrije zijdelingse ruimte worden enkel toegelaten met een helling van 4% maximum te beginnen op gelijke hoogte met het voetpad aan de straat over een afstand van 5meter vanaf de rooilijn.

De gedetailleerde aanleg van de achteruitbouwzone moet op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning aangeduid worden.

7.0. TUINZONE

De tuinzone is een zone uitsluitend voorbehouden voor landschappelijke aanleg voor privé gebruik, bestemd tot lusttuin, groentenhof, alsook tot de toegang van privé terreinen, inritten en draairuimtes.

De voorschriften betreffende deze laatste zijn dezelfde als die, uitgestippeld in artikel 6.0. hierboven.

Wijzigingen aan het reliëf van het terrein, de vermeerdering van de oppervlakte waterdichte grondbekledingen en elke ondergrondse constructie waarbij de grondlaag minder dan 60cm 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 'woongebieden in het groen'.

De gebruikte materialen moeten harmoniëren met die van de gebouwen gelegen in woongebieden in het groen.

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. Afsluitingen in hout zijn eveneens toegelaten.

Per kavel mogen niet meer dan 2 voertuigen geparkeerd worden.

8.0. 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.

8.1. Opslagbalk van meer dan 5000 liter voor vloiebaar koolwaterstof onder atmosferische druk.

Elke tank zal opgesteld worden ofwel in open lucht, ofwel in een lokaal dat enkel de tank en zijn toebehoren en leidingen mag bevatten, ofwel ingegraven in de grond.

De bijbehorende uitrusting zal voorzien worden van een dispositief dat in geval van een breuk van de leidingen, het verlies van koolwaterstof tot een minimum moet beperken (bv.afsluitkraan).

Praktische en permanente voorzieningen zullen getroffen 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 dat de installatie oorzaak is van watervervulling.

Indien het bovendien gaat om in volle grond ingegraven opslagbalken 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 diëlektrische proef onder 14.000 volt.

De ingevolge deze proef eventueel vastgestelde schade aan de beschermlaag, zal ter plaatse hersteld worden door gekwalificeerd personeel en de diëlektrische proef zal herhaald worden na elke herstelling tot dat geen enkel gebrek meer kan vastgesteld worden. Elke tank moet voorzien zijn van een kathodische beschermingsinstallatie, zodanig dat de metalen structuren van de tank, de leidingen en de 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 polariseerbaar door kopersulfaat.

Het kathodische beschermdispositie zal opgeleverd worden voor de ingebruikname van de tank en daarna jaarlijks gecontroleerd worden door een gekwalificeerde firma op verzoek van de vergunninghouder.

Op 15 jaar zal elke tank onderworpen worden aan een hydraulische proef onder 1kg/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.

8.2. Afvalwater

Het afvalwater en de afvloeisels van de W.C.'s zullen behandeld worden in een septische put die beantwoordt aan de voorschriften van het rondschriven van 15 december 1953 van het Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin – Dienst voor de Zuivering van Afvalwaters.

Het afvloeisel van de septische put zal gestort worden in een verliesput. De put zal zo diep zijn dat hij de bovenzijde bereikt van een aardlaag met een voldoende doordringbaarheid.

Het gebouw zal op de openbare riolering worden aangesloten binnen een jaar volgend op de aanleg ervan.

8.3. Koolwaterstofreservoir onder atmosferische druk

Elk reservoir zal worden geplaatst in een inkuiping die ondoordringbaar is voor koolwaterstof, die vrij moet worden gehouden en een inhoud moet hebben die ten minste gelijk is aan die van het reservoir.

Alle toebehoren zoals leidingen en pomp zullen in de mate van het mogelijke gelegen zijn juist boven de inkuiping. Blijkt dit onmogelijk, dan zullen ze zodanig worden aangelegd dat ieder lek wordt opgevangen en naar de inkuiping afgevoerd.

Permanente, praktische maatregelen zullen worden genomen om iedere uitstorting van koolwaterstof bij de behandeling te vermijden en op elk reservoir zal een dispositief ter voorkoming van het overlopen worden geplaatst.

Het reservoir zal onverwijld buiten dienst worden gesteld en geledigd indien zou blijken dat het de oorzaak is van waterverontreiniging.

8.4. Garages

De vloer zal gebetoneerd zijn en hermetisch dicht gemaakt om iedere doorsijpeling van koolwaterstof te vermijden.

