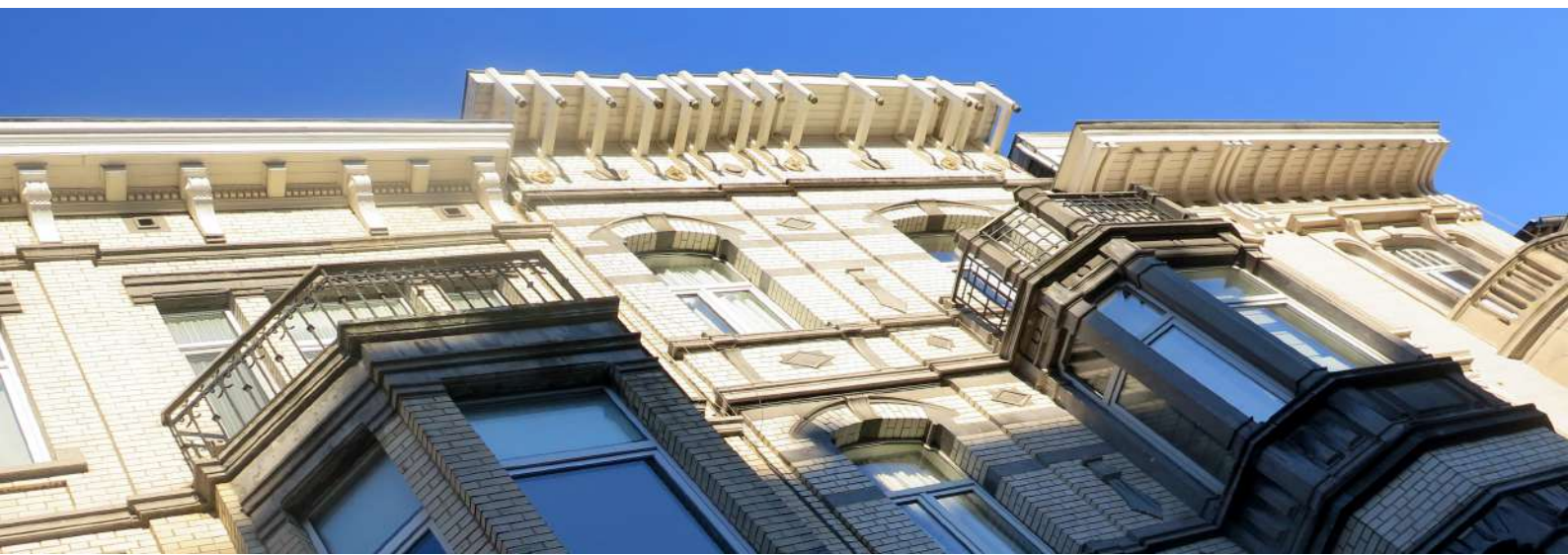




GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE ZONEVERORDENING

Grote lanen

I. Winston Churchilllaan et Brugmannlaan



GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE ZONEVERORDENING

De grote lanen

Winston Churchillaan en Brugmannlaan

FASE 08: na de Overlegcommissie

VERSIE VI – 01/03/2023

- I. **SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN**
- II. **KAART MET DE WAARDESCHALEN**
- III. **BIJLAGEN**

BIJLAGE 1: INLEIDING – CONTEXT

BIJLAGE 2: WOORDENLIJST

BIJLAGE 3: DOELSTELLINGEN EN DETAILS PER HUIZENBLOKRAND

BIJLAGE 4: LIJST VAN DE WAARDEN - Brugmannlaan - Even huizenblokken

BIJLAGE 5: LIJST VAN DE WAARDEN - Brugmannlaan - Oneven huizenblokken

BIJLAGE 6: LIJST VAN DE WAARDEN - Winston Churchillaan - Even huizenblokken

BIJLAGE 7: LIJST VAN DE WAARDEN - Winston Churchillaan - Oneven huizenblokken

BIJLAGE 8: NATUURLIJK ERFGOED - Winston Churchillaan

BIJLAGE 9: NATUURLIJK ERFGOED - Brugmannlaan

BIJLAGE 10: LIJST MET DE AANBEVOLEN OF VERBODEN SOORTEN

I. SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK I: ALGEMENE INLEIDING.....	7
Afdeling I: STEDENBOUWKUNDIGE DOELSTELLINGEN - REGLEMENTAIR KADER	7
Artikel 1. - Doelstellingen van de GemSZV	7
Artikel 2. - Specifieke kenmerken van de GemSZV	7
Artikel 3. - Toepassingsveld	8
Artikel 4. - Hiërarchie binnen de verordeningen - interacties	9
Artikel 4.1. - De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening	9
Artikel 4.2. - De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de opening of uitbreiding van bepaalde handelszaken (GemSV2), goedgekeurd door de gemeenteraad op 24/06/1993	9
Artikel 4.3. - Titel VI van de GSV en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende uithangborden en de herwaardering van handelskernen (GemSV3), goedgekeurd door de gemeenteraad van 26/05/2011.....	9
Artikel 4.4. - De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende het waterbeheer (GemSV4), goedgekeurd door de gemeenteraad van 25/02/2016.....	9
Afdeling II: DE GELDENDE PLANNEN	9
Artikel 5. - Algemeenheden	9
Artikel 5.1. - Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling.....	9
Artikel 5.2. - Het Gewestelijk Bestemmingsplan	10
Artikel 5.3. - De bijzondere bestemmingsplannen	10
Afdeling III: PERIMETER GEDEKT DOOR DE GEMSZV	11
Artikel 6. - Betrokken percelen en huizenblokranden	11
Onderafdeling 1: Winston Churchilllaan	11
Artikel 7. - Algemene typologische beschrijving	11
Artikel 7.1. - Oneven kant.....	11
Artikel 7.2. - Even kant	11
Onderafdeling 2: Brugmannlaan	12
Artikel 8. - Algemene typologische beschrijving	12
Artikel 8.1. - Oneven kant.....	12
Artikel 8.2. - Even kant	12
Onderafdeling 3: Pleinen en squares	12
Artikel 9. - Algemene beschrijving	12

Artikel 9.1. - Léon Vanderkindereplein.....	12
Artikel 9.2. - Heldensquare.....	13
Artikel 9.3. - Georges Marlowsquare	13
Artikel 9.4. - Emile Dancoplein	13
Artikel 9.5. - Winston Churchillrotonde	13
Afdeling IV: BESCHERMING VAN HET PATRIMONIUM	13
Artikel 10. - De bouwstijlen.....	13
Artikel 11. - Algemeenheden	14
Artikel 11.1. - Bouwkundige waarde	14
Artikel 11.2. - Globale waarde.....	14
Artikel 11.3. - Detailwaarde.....	14
Artikel 11.4. - Staat van bewaring	15
Artikel 12. - De bomen die opgelijst zijn als opmerkelijke bomen	15
HOOFDSTUK II: UITZICHT EN STRUCTUUR VAN HET GEBOUWENBESTAND EN VAN DE OMGEVING	
ERVAN - Onderhouds- of renovatiewerkzaamheden.....	16
Afdeling I: ALGEMEENHEDEN - REIKWIJDTE VAN DE GEMSZV.....	16
Artikel 13. - Doelstellingen.....	16
Artikel 14. - Reikwijdte van de GemsZV.....	16
Afdeling II: SAMENSTELLING EN ONDERHOUD VAN DE OMGEVING VAN HET GEBOUWENBESTAND	
.....	16
Onderafdeling 1: Algemeenheden.....	16
Artikel 15. - Algemeenheden	16
Artikel 16. - Inrichting en onderhoud van de omgeving van het gebouwenbestand.....	16
Artikel 16.1. - Biodiversiteit.....	16
Artikel 16.2. - Staat van onderhoud	17
Artikel 16.3. - Keuze van de plantensoorten	17
Artikel 16.4. - Beperkingen.....	17
Artikel 17. - Bodemniveaus van de beplante gebieden	17
Onderafdeling 2: De achteruitbouwstrook aan de rooilijn	18
Artikel 18. - Toepassing.....	18
Artikel 19. - De toegangen tot de gebouwen.....	19
Artikel 20. - De omheining aan de rooilijn - algemene maatregelen.....	19
Artikel 21. - De muurtjes.....	20
Artikel 22. - De hekken, portalen en poorten	20
Artikel 23. - De heggen.....	21
Artikel 24. - De omheining gebouwd op de scheidingsgrens in de achteruitbouwstrook.....	21

Artikel 25. - De toegestane uitrustingen en installaties	21
Onderafdeling 3: De zijdelingse inspringstrook	21
Artikel 25. - Doelstelling van de aanleg	21
Artikel 26. - Inrichting	22
Artikel 27. - De mandelige omheining	22
Onderafdeling 4: De tuinzone	23
Artikel 28. - Algemene doelstelling	23
Artikel 29. - De omheiningen, heggen en andere scheidingselementen die niet aan de openbare ruimte grenzen	23
Artikel 30. - Het behoud van een doorlatende zone specifiek voor de tuinzone	24
Artikel 31. - De zwembaden	24
Artikel 32. - De bouwwerken in de tuinzone	25
Onderafdeling 5: De omgeving en parken van grote gebouwen	25
Artikel 33. - De doelstelling van de aanleg	25
Artikel 34. - De doorlatendheid van de bodem en de insijpeling van het regenwater	25
Afdeling III: HET GEBOUWENBESTAND	26
Onderafdeling 1: Behoud in goede staat van onderhoud en netheid en renovatiewerken	26
Artikel 35. - Het onderhoud van de hoofdgevels (vooraan en zijkanten) van de gebouwen ...	26
Artikel 36. - Gevallen van overmacht	28
Onderafdeling 2: De hoofdgevel en de zij- of achtergevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte	28
Artikel 37. - De renovatiewerken aan de hoofdgevels van de gebouwen	28
Onderafdeling 3: De achtergevel	30
Artikel 38. - De doelstelling van de algemene volumetrie	30
Artikel 39. - Het uitzicht van de achtergevels en van de delen van de scheidingsmuren boven het minst hoge dak	30
Onderafdeling 4: Het dak	30
Artikel 40. - De schoorsteenkanalen en afzuigkappen	30
Artikel 41. - De renovatie van de bestaande garageboxen	30
HOOFDSTUK III: HET ERFGOED EN DE WAARDESCHALEN - DE RENOVATIES	31
Onderafdeling 1: Algemeenheden	31
Artikel 42. - De doelstelling van de GemSZV	31
Onderafdeling 2: De voorgevel	31
Artikel 43. - De sokkel en de toebehoren ervan	31
Artikel 44. - De koetspoorten en toegangsopeningen tot de gebouwen	31
Artikel 44.1. - De koetspoorten, portieken en garagepoorten	31
Artikel 44.2. - De voordeuren	31

Artikel 44.3. - De garagepoorten.....	31
Artikel 45. - De materialen.....	32
Artikel 46. - De ramen.....	32
Artikel 47. - De uitspringende delen.....	32
Artikel 47.1. - De doelstelling van de GemSZV.....	32
Artikel 47.2. - De kroonlijsten.....	33
Artikel 47.3. - De regenpijpen.....	33
Onderafdeling 3: Het dak.....	33
Artikel 48. - De doelstelling van de GemSZV.....	33
Artikel 49. - De daken zelf - typologie, uitzicht, bewoonbaarheid,	33
Artikel 50. - De mansardedaken	34
Artikel 51. - De zadeldaken van een ander type dan de mansardedaken	34
Artikel 52. - De platte daken	34
Artikel 53. - De dakkapellen.....	35
Artikel 54. - De isolatie van de muren boven het minst hoge dak en van de zichtbare scheidingsmuren	35
Artikel 55. - De technische voorzieningen	36
HOOFDSTUK IV: HET ERFGOED EN DE WAARDENSCHALEN - DE UITBREIDINGEN, DE GROTE RENOVATIES	36
Afdeling I: ALGEMEENHEDEN	36
Artikel 56. - De doelstelling van de GemSZV: respect voor de onderdelen van de bouwstijl ..	36
Artikel 57. - De uitbreidings- en/of verdichtingsprojecten.....	36
Afdeling II: DE GOEDEREN MET BOUWKUNDIGE WAARDE	37
Artikel 58. - De verhogingen van het volume en het dak	37
Artikel 59. - De hoofdgevel en de zijgevel	37
Artikel 60. - De achtergevel.....	37
Afdeling III: DE GOEDEREN MET GLOBALE WAARDE	37
Artikel 61. - De verhogingen van het volume en het dak	37
Artikel 62. - De hoofdgevel	37
Artikel 63. - De achtergevel.....	37
Afdeling IV: DE GOEDEREN MET DETAILWAARDE.....	38
Artikel 64. - De verhogingen van het volume en het dak	38
Artikel 65. - De hoofdgevel	38
Artikel 66. - De achtergevel.....	38
Afdeling V: GOEDEREN MET GLOBALE WAARDE EN GOEDEREN MET DETAILWAARDE - UITBREIDINGEN EN RENOVATIES AAN DE ACHTERGEVEL.....	38
Artikel 67. - De doelstelling van de algemene volumetrie.....	38

Artikel 68. - Het uitzicht van de achtergevels en van de delen van de scheidingsmuren boven het minst hoge dak.....	38
HOOFDSTUK V: HET GEBOUWENBESTAND DAT NIET GEÏNVENTARISEERD IS - DE UITBREIDINGEN, DE GROTE RENOVATIES	39
Artikel 69. - De doelstelling van de GemSZV.....	39
Artikel 70. - De uitbreidings- en/of verdichtingsprojecten.....	39
HOOFDSTUK VI: DE NIEUWBOUWEN, WAARONDER DE AFBRAAKVERRICHTINGEN MET HET OOG OP EEN WEDEROPBOUW	40
Afdeling I: ALGEMEENHEDEN	40
Artikel 71. - De doelstelling van de GemSZV.....	40
Artikel 72. - De bouw- en afbraakprojecten met het oog op een wederopbouw	40
Afdeling II: DE ONDERDELEN VAN DE HOOFDGEVEL EN VAN DE ZIJGEVEL	41
Artikel 73. - De sokkel en de toebehoren ervan	41
Artikel 74. - De koetspoorten, portieken en garagepoorten	41
Artikel 75. - De voordeuren	41
Artikel 76. - De gevelmaterialen	41
Artikel 77. - De volle muren en muuropeningen, de gevelopeningen en de ramen	41
Artikel 78. - De uitspringende delen	41
Artikel 78.1. - De erkers, balkons en terrassen van de bouwwerken aan de rooilijn	41
Artikel 78.2. - De erkers, balkons en terrassen van de bouwwerken in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn	42
Artikel 79. - De kroonlijsten	42
Artikel 80. - De technische voorzieningen	43
Artikel 81. - De rolgordijnen, luiken, zonneweringen,	43
Afdeling III: DE ACHTERGEVEL.....	43
Artikel 82. - De achtergevel.....	43
Artikel 83. - De technische voorzieningen	43
HOOFDSTUK VII: STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN EN STEDENBOUWKUNDIGE AANPAK ...	44
Artikel 84. - De bepalingen van de geldende GSV	44
Artikel 85. - De stedenbouwkundige aanpak eigen aan elke huizenblokrand.....	44

HOOFDSTUK I: ALGEMENE INLEIDING

Afdeling I: STEDENBOUWKUNDIGE DOELSTELLINGEN - REGLEMENTAIR KADER

Artikel 1. - Doelstellingen van de GemSZV

De GemSZV "Grote lanen" strekt ertoe:

1. De aanvragers en architecten in te lichten over de richtlijnen waarop ze zich moeten inspireren voor de goederen op de percelen die betrokken zijn bij de GemSZV;
2. De evolutie van het milieudenken te integreren, waaronder de aspecten beoogd door de algemene beleidsverklaring voor de huidige legislatuur 2018-2024;
3. Bijzondere aandacht te schenken aan de inrichting van de omgeving en van de achteruitbouwstroken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en die in de meeste gevallen voorkomen op de percelen waarop de onderhavige verordening betrekking heeft;
4. In afwachting van de goedkeuring van de inventaris van het onroerend erfgoed, in de zin van het BWRO en van wetenschappelijke en wettelijke aard, de algemene bepalingen te verduidelijken die in acht genomen moeten worden inzake bebouwd patrimonium en architectuur;
5. De mogelijkheden tot evolutie van het onroerend vermogen (uitbreidingen achteraan en verhogingen) af te bakenen;
6. Het gebouwenbestand te verbeteren, in stand te houden of op te waarderen, naar aanleiding van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die gepaard gaan met noodzakelijke onderhoudswerken aan gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het erfgoed en die voor het merendeel dateren van na de Tweede Wereldoorlog;
7. Voor de betrokken percelen een aanvulling te vormen op de huidige thematische gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV's) zoals de algemene bouwverordening van 14/06/1948 (ABV48) zolang deze van kracht is, alsook de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de opening en uitbreiding van bepaalde handelsactiviteiten (GemSV2), de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende commerciële uithangborden en de herwaardering van handelskernen (GemSV3) en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het waterbeheer (GemSV4);
8. De verordening (1934) betreffende de inrichting van de achteruitbouwstroken langs de Longchampplan in te trekken;
9. Voor de betrokken percelen de artikels van de algemene bouwverordening, goedgekeurd door de gemeenteraad op 14/06/1948, met betrekking tot de achteruitbouwstroken in te trekken.

Artikel 2. - Specifieke kenmerken van de GemSZV

§1. De GemSZV "Grote lanen" heeft specifiek tot doel de bouwkundige en esthetische waarde te verhogen van de percelen die grenzen aan de assen en pleinen van de twee belangrijkste verkeersaders die sinds het laatste kwart van de 19e eeuw de stadsontwikkeling op het grondgebied van de gemeente gekenmerkt hebben.

§2. Ze beoogt zowel het oorspronkelijke erfgoed, dat teruggaat tot de aanleg van de lanen, squares en pleinen, als het recentere erfgoed, waarvan de kwaliteiten behouden en zelfs verbeterd of hersteld moeten worden.

Ze is dus in overeenstemming met de doelstellingen van het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan.

§3. Ze vormt een hulpmiddel bij het ontwerp van de projecten en is hiervoor vergezeld van een lijst van de waarden van de gebouwen met een bouwkundig aspect en van de bomen die geselecteerd werden om beschermd te worden met verschillende graden van erfgoedkwaliteit. Deze lijst en de verdeling ervan in verschillende graden van erfgoedwaarde staat in de legende van de erfgoedkaart.

§4. Ze sluit aan bij de doelstellingen van het Verdrag voor de bescherming van het bouwkundig erfgoed van Europa (Europese Unie - reeks Europese verdragen - 121 - Granada 03/10/1985 - bekrachtigd door België op 17/09/1992 en van kracht sinds 01/01/1993).

§5. Ze bestaat uit de reglementaire tekst en wordt aangevuld met de volgende bijlagen.

De verordening, de woordenlijst, de reglementaire kaart en de indicatieve doelstellingen kunnen gelijktijdig geraadpleegd worden om de haalbaarheid van een project op een goed te beoordelen.

I. SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

II. KAART MET DE WAARDESCHALEN

De kaart met de waarden van het gebouwenbestand is regelgevend en verwijst naar de niveaus van progressieve vereisten binnen de verordening.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: INLEIDING - CONTEXT

Voorstelling van de historiek, de uitdagingen en doelstellingen van de GemSZV

BIJLAGE 2: WOORDENLIJST

De woordenlijst vormt een aanvulling op de termen die al gebruikt worden in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

BIJLAGE 3: DOELSTELLINGEN EN DETAILS PER HUIZENBLOKRAND

Per laan en per huizenblokrand strekken indicatieve doelstellingen ertoe de mogelijke verbeteringen van het gebouwenbestand of van de omgeving te identificeren

BIJLAGE 4: LIJST VAN DE WAARDEN - Brugmannlaan - Even huizenblokken

De goederen met een bouwkundige, globale of detailwaarde

BIJLAGE 5: LIJST VAN DE WAARDEN - Brugmannlaan - Oneven huizenblokken

De goederen met een bouwkundige, globale of detailwaarde

BIJLAGE 6: LIJST VAN DE WAARDEN - Winston Churchilllaan - Even huizenblokken

BIJLAGE 7: LIJST VAN DE WAARDEN - Winston Churchilllaan - Oneven huizenblokken

De goederen met een bouwkundige, globale of detailwaarde

BIJLAGE 8: NATUURLIJK ERFGOED - Winston Churchilllaan

BIJLAGE 9: NATUURLIJK ERFGOED - Brugmannlaan

BIJLAGE 10: LIJST MET DE AANBEVOLEN OF VERBODEN SOORTEN

De aanbevelingen voor de verschillende beplantingen (heggen, bomen, struiken, ...) om de biodiversiteit van de omgeving te verbeteren

Artikel 3. - Toepassingsveld

§1. De onderhavige verordening is van toepassing op:

1° De handelingen en werken die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning uit hoofde van artikel 98 §1 1e lid van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

2° De handelingen en werken die wegens hun geringe omvang vrijgesteld zijn van de verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning, beoogd in artikel 98 §2 van het BWRO;

3° De handelingen en werken beoogd door artikel 98 §3 van het BWRO, waarvoor een stedenbouwkundige verordening een vergunning oplegt.

§2. De onderhavige verordening verduidelijkt en vervolledigt, voor de beschouwde perimeter, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV's) en de bepalingen ervan kunnen slechts een aanvulling zijn op de bepalingen van deze GemSV's en op de bepalingen van de GSV.

Artikel 4. - Hiërarchie binnen de verordeningen - interacties

De onderhavige verordening verduidelijkt en vervolledigt, voor de beschouwde perimeter, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV's) en de bepalingen ervan kunnen slechts een aanvulling zijn op de bepalingen van deze GemSV's en op de bepalingen van de GSV.

Artikel 4.1. - De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

De GemSZV is zo opgesteld dat ze niet afwijkt van de bepalingen van de GSV. We merken op dat de GSV bij de opmaak van de onderhavige verordening herschreven wordt (ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening "Good Living") en dat de enige volumetrieaspecten die in de GemSZV aan bod komen gericht zijn op een harmonie in de volumetrieën van de achtergevels enerzijds en een harmonie in de volumetrieën van de zadeldaken anderzijds, op basis van de rechtspraak van de adviezen van de Overlegcommissie.

Artikel 4.2. - De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de opening of uitbreiding van bepaalde handelszaken (GemSV2), goedgekeurd door de gemeenteraad op 24/06/1993

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, die bepaalde aanvragen aan speciale regelen van openbaarmaking onderwerpt, blijft van kracht.

Artikel 4.3. - Titel VI van de GSV en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende uithangborden en de herwaardering van handelskernen (GemSV3), goedgekeurd door de gemeenteraad van 26/05/2011

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV3) blijft integraal van kracht voor alle betrokken percelen, ongeacht of er al dan niet reeds een handelszaak op gevestigd is. Ze wordt aangevuld met de evoluerende situatie die inherent is aan de GSV wat betreft de evolutie van de reclamezoningering.

Artikel 4.4. - De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende het waterbeheer (GemSV4), goedgekeurd door de gemeenteraad van 25/02/2016

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV4) blijft integraal van kracht voor alle betrokken percelen, ongeacht of ze aan de rooilijn of in achteruitbouw ten opzichte ervan bebouwd zijn.

Afdeling II: DE GELDENDE PLANNEN

Artikel 5. - Algemeenheden

De GemSZV interageert met verschillende geldende plannen en ligt ofwel in de lijn van de bedoelingen van de richtlijnen van het ontwikkelingsplan, ofwel bovenop en/of in aansluiting bij de verordenende bepalingen van de geldende bestemmingsplannen.

Sommige percelen die door de GemSZV geregeld worden zijn opgelijst in de Atlas van de archeologische ondergrond, die geraadpleegd moet worden zodra de uitvoering van een project graafwerken vereist.

Artikel 5.1. - Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Kaart 1 - Ruimtelijk kader en visie voor Brussel - toont de as van de Winston Churchilllaan en de Albertlaan als "grote stadswegen" en het Léon Vanderkindereplein als "buurtcentrum".

Kaart 2 - Grote grondreserves - bevat geen prioritaire ontwikkelingscentra of centra op intergemeentelijke en lokale schaal binnen het toepassingsgebied van de GemSZV.

Kaart 3 - Groen en blauw netwerk - omvat de loop van de Ukkelbeek tussen de Heldensquare en Globe onder de legende "heraansluiting van de waterlopen" en een doorlopend groen tracé in noord-zuidrichting via de Churchillrotonde.

Kaart 4 - Openbare ruimte en stadsvernieuwing - omvat twee bestaande kernen van lokale identiteit: het Léon Vanderkindereplein en de wijk van het centrum, die doorgetrokken wordt tot de Brugmannlaan (gedeelte tussen de Heldensquare en Globe).

Kaart 5 - Economische ontwikkeling - toont linten voor handelskernen langs de Vanderkinderestraat (gelijke ontwikkeling aan weerszijden van het gelijknamige plein) en gericht aan de uitloop van de Dekenijstraat in de Brugmannlaan (Heldensquare), alsook in het laatste gedeelte van de Brugmannlaan - wijk van het centrum - aan weerszijden van het Emile Dancoplein.

Kaart 6 - Structurerende mobiliteitsnetwerken - toont de twee grote lanen in hun geheel als een "mobiliteitscorridor".

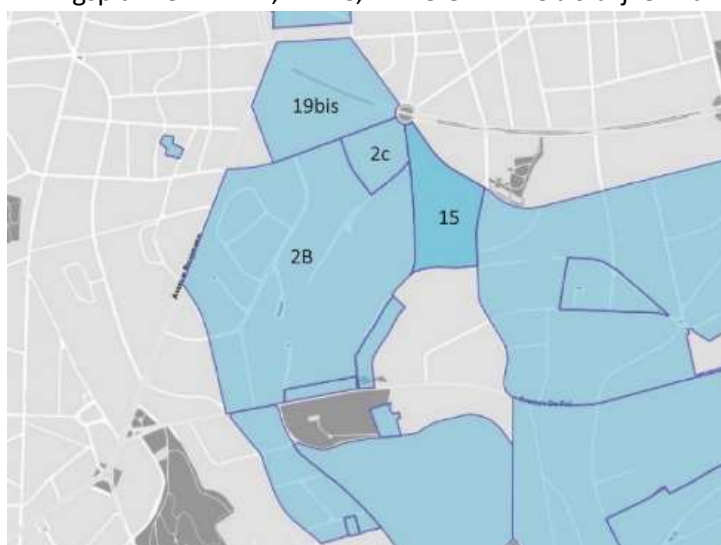
Artikel 5.2. - Het Gewestelijk Bestemmingsplan

De GemSZV heeft geen gevolgen voor de bestemmingszones van het GBP en voor de eventuele overlappende bestemmingen (lint voor handelskernen).

Ze versterkt daarentegen het GCHEWS, dat de hele Winston Churchilllaan en bijna de hele Brugmannlaan dekt (alleen het gedeelte van de Brugmannlaan tussen de Georges Marlowsquare en Globe geniet deze overlapping niet). Hierdoor zal de GemSZV een administratieve vereenvoudiging mogelijk maken, in die zin dat er strikte esthetische regels vastgesteld worden en de adviezen van de Overlegcommissie over de toepassing van bijzonder voorschrift 21 niet langer vereist zullen zijn. De GemSZV is ook volledig in overeenstemming met de doelstelling van bijzonder voorschrift 24 - structurerende ruimten (instandhouding en verbetering van de ruimtes en omgeving bij handelingen en werken die een wijziging van de bestaande feitelijke toestand inhouden).

Artikel 5.3. - De bijzondere bestemmingsplannen

De bijzondere bestemmingsplannen nr. 2B, nr. 2C, nr. 15 en nr. 19bis blijven van kracht.



In geval van tegenstrijdigheid met een geldend Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) in de perimeter van de onderhavige verordening hebben de bepalingen van dit BBP de bovenhand.

Afdeling III: PERIMETER GEDEKT DOOR DE GEMSZV

Artikel 6. - Betrokken percelen en huizenblokranden

§1. Het toepassingsgebied van de onderhavige verordening, in kaart gebracht in bijlage 3 (kaart met de erfgoedwaardeschalen), heeft betrekking op de huizenblokranden langs de rooilijn van de openbare ruimte, met inbegrip van alle hoekpercelen die deze openbare ruimtes met de aangrenzende straten vormen. De grenzen van deze perimeter moeten in aanmerking genomen worden vanaf de rooilijn en hebben betrekking op de volledige percelen, zowel de bebouwde als de onbebouwde delen.

§2. De inrichting en de esthetiek van de openbare ruimtes maken geen deel uit van de onderhavige verordening, aangezien ze gebonden zijn aan de evolutie van het verplaatsingsbeleid (GewMP) en van het verkeersreglement en aan het veiligheidsbeleid van de infrastructuur.

§3. Voor de percelen die een huizenblok volledig doorkruisen en die eventueel een of meerdere bouwwerken aan de andere kant van het huizenblok vertonen, zijn de bepalingen met betrekking tot de achteruitbouwstroken, de zijdelingse inspringstroken en de gebouwen enkel van toepassing voor het bouwwerk aan de beschouwde grote laan of in achteruitbouw ervan.

Onderafdeling 1: Winston Churchilllaan

Artikel 7. - Algemene typologische beschrijving

De Churchilllaan is een brede laan (ongeveer 30 meter tussen de rooilijnen), beplant met bomen (2 rijen grote bomen aan weerszijden van de middenberm, die nu aangelegd is als beschermde bedding voor het openbaar vervoer - oorspronkelijk een fietspad). Behalve op de kruispunten, waar zones "links afslaan" aangeduid zijn, wordt er momenteel gereden op een comfortabele rijstrook met daarnaast een fietspad dat op de rijbaan loopt. Er zijn 201 percelen aan weerszijden van de weg met daarop 222 gebouwen, waarvan er 6 (3 %) aan de rooilijn liggen en 195 (97 %) in achteruitbouw. Sommige van deze percelen zijn het resultaat van de hergroepering, na afbraak van de oorspronkelijke percelen die aangelegd werden bij de opening van de laan, of van de geleidelijke verkaveling van de randen. Vanuit landschappelijk oogpunt maken de omvang van de middenberm en de hoogte van de laanbomen de overzijde nauwelijks waarneembaar.

Artikel 7.1. - Oneven kant

De oneven (noordelijke) kant van de Winston Churchilllaan bestaat uit 6 huizenblokranden (die in deze studie CH.1 oneven tot CH.6 oneven genoemd worden), verdeeld tussen het Vanderkindereplein en de Waterloo-sesteenweg, en omvat de "uitlopers van huizenblokken" bepaald door de Messidorlaan, de Léo Erreralaan en de Montjoielaan, die samenkomen op de Churchillrotonde.

Artikel 7.2. - Even kant

De even (zuidelijke) kant van de Winston Churchilllaan bestaat uit 8 huizenblokranden (die in deze studie CH.1 even tot CH.8 even genoemd worden), verdeeld tussen het Vanderkindereplein en de Waterloo-sesteenweg, en omvat de "uitlopers van huizenblokken" bepaald door de Marie Depagestraat, de Generaal Mac Arthurstraat en de Mariannestraat, die samenkomen op de Churchillrotonde.

Onderafdeling 2: Brugmannlaan

Artikel 8. - Algemene typologische beschrijving

De Brugmannlaan, die de Waterlooosesteenweg (in Elsene) met de Alsebergsesteenweg verbindt, vertoont op het grondgebied van Ukkel verschillende typologieën:

- De eerste, in het verlengde van het gedeelte dat van de Waterlooosesteenweg naar het Vanderkindereplein loopt, is die van een grote laan (22 meter tussen de rooilijnen), met een centrale bedding die volledig verhard is en volledig voorbehouden is voor het openbaar vervoer. De randen bestaan uit bouwlijnen waarbinnen de oorspronkelijke gebouwen grotendeels bewaard gebleven zijn. De laanbomen staan binnen de parkeerstroken, met een lage frequentie (gemiddeld 30 meter tussen twee bomen). Dit beplantingspatroon maakt een goede zichtbaarheid tussen de twee bouwlijnen mogelijk en benadrukt de bouwkundige kwaliteit van de gevels. Deze typologie overheerst bij een ontwikkeling van meerdere huizenblokken (3 aan de even kant en 5 aan de oneven kant);
- De tweede typologie is identiek wat de weg zelf betreft, maar dit keer zijn de gebouwen ingeplant in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn. Aan de even kant (in het oosten) staan "langwerpige" gebouwen, waarvan sommige mandelig zijn, en aan de oneven kant staan mandelige bouwwerken op brede percelen door samenvoeging van de oorspronkelijke percelen.

In de huizenblokken dicht bij het historisch centrum van de gemeente komt de hierboven beschreven eerste typologie terug, met voornamelijk mandelige gebouwen aan de rooilijn. In totaal tellen we 322 percelen, waarvan 202 (of 63 %) bebouwd aan de rooilijn en 120 (of 37 %) bebouwd in achteruitbouw.

Artikel 8.1. - Oneven kant

De oneven kant (westen en noorden) van de Brugmannlaan bestaat uit 11 huizenblokranden (die in deze studie B.1 oneven tot B.11 oneven genoemd worden), verdeeld tussen het Vanderkindereplein en de Alsebergsesteenweg, en omvat de huizenblokkanten bepaald door het Vanderkindereplein, de Heldensquare, de Georges Marlowsquare en het Emile Dancoplein.

Artikel 8.2. - Even kant

De even kant (oosten en zuiden) van de Brugmannlaan bestaat uit 11 huizenblokranden (die in deze studie B.1 even tot B.11 even genoemd worden), verdeeld tussen het Vanderkindereplein en de Alsebergsesteenweg, en omvat de huizenblokkanten bepaald door het Vanderkindereplein, de Heldensquare, de Georges Marlowsquare en het Emile Dancoplein.

Onderafdeling 3: Pleinen en squares

Artikel 9. - Algemene beschrijving

De loop van de twee grote lanen die beoogd worden door de GemSZV is bebakend met pleinen en squares en een rotonde, die aantrekkingskernen, intermodale knooppunten voor verplaatsingen of plaatsen met een bijzonder landschappelijk karakter door hun perspectieven vormen. Ze bieden een afstand ten opzichte van de gevels, die een gedetailleerdere waarneming van het bebouwd patrimonium mogelijk maakt, of bieden perspectieven op schaal van de stad.

Artikel 9.1. - Léon Vanderkindereplein

Het Vanderkindereplein, een echt kruispunt van grote lanen en het begin van de Albertlaan in de richting van Vorst, is slechts een plein in naam. Het is strikt functioneel aangelegd om de stromen van de verschillende types weggebruikers te beheren, waaronder belangrijke tramlijnen die genieten van beddingen die voor hen voorbehouden zijn. De gebouwen die het afbakenen zijn samenhangend en worden gekenmerkt door de aanwezigheid van gelijkvloerse handelsverdiepingen.

Artikel 9.2. - Heldensquare

Een driehoekige stedelijke groene ruimte in de vorm van een groen verkeerseiland op de voorgrond van het Wolvendaelpark, die het reliëf van de locatie benadrukt en uitzicht biedt op het park en de ingang aan de De Frélaan. De Brugmannlaan loopt erlangs aan de westkant (huizenblok BR.8 oneven), de eerste bouwlijn van de De Frélaan (huizenblok BR.9 even) en de grens van het Wolvendaelpark vormen de zuidelijke begrenzing, en de derde zijde (noordoost) wordt ingenomen door een woongebouw (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor een wooncomplex na afbraak van het hotel).

Artikel 9.3. - Georges Marlowsquare

De Georges Marlowsquare is een zeer belangrijk punt in het 1 kilometer lange dalende perspectief van de Brugmannlaan. Deze perspectivische achtergrond (zuidzijde van de square) bestaat nog steeds uit samenhangende mandelige gebouwen van patrimoniale aard.

De tegenoverliggende bouwlijn (noordzijde) bestaat daarentegen uit twee hoekgebouwen met bouwprofiel GLV+6 zonder intrinsieke bouwkundige waarde.

De oostzijde is bijzonder heterogeen, met een huis dat grenst aan een groot wooncomplex (nr. 3, 4 en 5) en een commercieel gebouw van het type "magazijn-supermarkt", in achteruitbouw en schuin op de rooilijn, waarbij deze ruimte in achteruitbouw verhard is en bestemd is voor de manoeuvres en het parkeren van de klanten.

Naast een rotonde die het verkeer van de samenkomende wegen in banen leidt, is deze grootschalige openbare ruimte (80 meter x 90 meter tussen de rooilijnen) voor het grootste deel gewijd aan de geleiding van het voetgangersverkeer, ook al omvat ze een groen verkeerseiland dat niet toegankelijk is voor het publiek. De perifere en overblijvende openbare ruimtes worden gebruikt voor parkeren (in het oosten en noordoosten) of voor brede voetpaden (in het noordwesten en westen).

Artikel 9.4. - Emile Dancoplein

Het Emile Dancoplein is een kleinschaligere openbare ruimte, in het midden aangelegd als een openbare ruimte voor wonen en doortocht, en functioneert als zodanig goed. Het wordt in het westen begrensd door de Brugmannlaan (huizenblok BR.11 oneven).

De twee andere zijden van het plein zijn heterogeen en de stedenbouwkundige kwaliteit van de plaats ligt vooral in het stijgende perspectief van de Robert Scottstraat, die zich aan de achterzijde van het plein ontwikkelt.

Artikel 9.5. - Winston Churchillrotonde

De Churchillrotonde markeert een breuk in de Winston Churchilllaan en het kruispunt van 7 wegen. Elke uitloper van een huizenblok die de grens vormt van de openbare ruimte van de rotonde bestaat uit een hoekgebouw of hoogstens twee mandelige gebouwen. Er zijn geen gebouwen met dit adres, ze zijn allemaal geadresseerd aan de Churchilllaan. De centrale ruimte heeft verschillende opeenvolgende inrichtingen voor mobiliteitsdoeleinden ondergaan. De eindhalte van tram 3 en 7, die zich in het midden van de ring bevindt, is al enkele jaren 'tijdelijk'.

Afdeling IV: BESCHERMING VAN HET PATRIMONIUM

Artikel 10. - De bouwstijlen

Langs deze lanen zien we gebouwen met uiteenlopende stijlen die typisch zijn voor stijlperiodes. Deze grote rijkdom rechtvaardigt de vrijwaring van het erfgoed en de doelstellingen van de onderhavige verordening.

Ze zijn opgenomen in Bijlage I: INLEIDING – CONTEXT.

Artikel 11. - Algemeenheden

Ondanks de grote bouwkundige kwaliteit van de twee grote lanen zijn weinig gebouwen beschermd. De recentste beschermingen gaan gepaard van een beschermingsgebied. Bij gebrek aan een besluit dat de inventaris van het onroerend erfgoed bepaalt in de zin van het BWRO en als voorzorgsmaatregel worden alle gebouwen en gehelen waarvan de stedenbouwkundige vergunning of de bouw dateert van voor 1 januari 1932 van ambtswege ingeschreven op de inventaris van het erfgoed.

Er bestaan overigens lijsten en inventarissen van het bebouwd of plantaardig patrimonium (opmerkelijke bomen), zoals:

- Diegene opgesteld door Sint-Lukas Archief;
- Diegene die geraadpleegd kan worden op de website van urban.brussels - Directie Cultureel Erfgoed, die echter niet het karakter van een inventaris heeft in de zin van het BWRO.

In het kader van de opmaak van de onderhavige GemSZV heeft een onderzoek van de verschillende bestaande patrimoniale inventarissen en een originele staat van het erfgoed van het gebied geleid tot een bundel die de goederen aangeeft waarvoor gegevens van een stedenbouwkundige vergunning of van een oplijsting op erfgoedlijsten beschikbaar zijn bij de opmaak van de verordening. Op basis van deze opzoekingen en analyses vormt de GemSZV een lijst van de waarden voor de goederen die kwalitatief geacht worden door hun globale waarde, hun bouwkundige waarde en/of hun detailwaarde, opgenomen in bijlage 3.

De beschermde goederen of landschappen en de goederen of landschappen die ingeschreven zijn op de bewaarlijst, wettelijk gemaakt door het BWRO en de beschermingsbesluiten ervan, zijn niet betrokken bij de onderhavige verordening.

De verordening is evenwel van toepassing op de onbeschermde delen van een beschermd goed en op de handelingen en werken van geringe omvang op de beschermde delen van een beschermd goed, in de zin van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13/11/2008 en de opeenvolgende wijzigingen ervan.

De beoordeling van het erfgoed berust op 4 types criteria, die beschreven worden in artikel 11.1 tot 11.4.

Deze vier beoordelingswijzen leiden tot niveaus van progressieve vereisten in de verordening.

Artikel 11.1. - Bouwkundige waarde

Dit criterium van bouwkundige kwaliteit neemt de algemene structuur van de gevel, de keuze voor en het gebruik van bepaalde materialen, de kwaliteit van het lijstwerkpatroon en van de decoratieve details en de goede staat van hun oorspronkelijke elementen in aanmerking. De gebouwen die voldoen aan dit criterium worden het vaakst benoemd aan de hand van de bouwstijlen (neoklassiek, beaux arts, ...).

Artikel 11.2. - Globale waarde

Dit criterium is van toepassing in de opgelijste gevallen waarin ofwel twee of meer al dan niet mandelige gebouwen een gemeenschappelijke en duidelijke bouwkundige eenheid vertonen, ofwel een geheel vormen door de bouwprofielen, de typologie, de stijl, de perceelindeling, de versieringen of de structuur van gelijkaardige gevels.

Artikel 11.3. - Detailwaarde

Dit criterium houdt rekening met de aanwezigheid van versieringen door patrimoniale gevelelementen (kroonlijsten met lijstwerk, borstweringen, natuursteen, sgraffito, glas-in-loodramen, deurbeslag, pilasters, topgevels, frontons, erkers, hekken, keramiek, tegels, ...).

Door een gebrek aan onderhoud of aandacht kan de detailwaarde en het "kleine erfgoed", verdwijnen of vervangen worden door vereenvoudigde of simpelere elementen. Dit "kleine erfgoed" geeft de gevels nochtans veel karakter en kwaliteit. De bescherming en restauratie ervan is prioritair.

Artikel 11.4. - Staat van bewaring

Dit criterium steunt op de staat van de gebouwen in vergelijking met de oorspronkelijke vergunning, behoud van de verdelingen - versiering van de ramen, ... Dankzij een opzoeking van de nummers van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunningen in de archieven kon de staat van bewaring vastgesteld worden in vergelijking met de plannen van de vergunning, de vervangingen van de ramen, de wijzigingen aan de hoofdgevels (gelijkvloerse handelsverdiepingen, kleur van de bepleistering, ...). Sommige gebouwen zijn nog in oorspronkelijke staat, terwijl andere het voorwerp uitgemaakt hebben van vereenvoudigde raamverdelingen, de "glasroedes" zagen verdwijnen of de materialen van de ramen gewijzigd zagen worden (vervanging van stalen ramen met fijne profielen door houten schrijnwerk met dikkere profielen, vervanging van houten ramen door gehelen in aluminium met minder reliëf, vervanging door pvc-ramen met abstractie van de kromme lijnen, ...).

Dit laatste evolutieve criterium staat ter informatie opgenomen en wordt beoordeeld bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en het onderzoek van de huidige toestand, in vergelijking met de oorspronkelijke vergunning, indien ze beschikbaar is.

Artikel 12. - De bomen die opgelijst zijn als opmerkelijke bomen

De bomen binnenin de huizenblokken konden niet volledig opgelijst worden. De bomen die opgelijst zijn in de databank van de wetenschappelijke inventaris en de wettelijke inventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bomen ingeschreven in de wettelijke inventaris en in de wetenschappelijke inventaris) staan opgenomen op de kaart met de erfgoedwaardeschalen en in bijlage 8 en 9 – Natuurlijk erfgoed.

De aanwezigheid van opmerkelijke bomen kan de inrichting van de omgeving bepalen, door het kappen ervan te verbieden, het bodemreliëf onder hun kruin te behouden, de toegang te wijzigen of belangrijke verbouwingen door te voeren.

Het is bijgevolg noodzakelijk om:

- a) De locatie te controleren van opmerkelijke bomen die opgenomen zijn in de bewaarlijst of die opgenomen worden in deze lijst, die voortdurend verandert. Het is niet zeker dat alle opmerkelijke bomen erin opgelijst zijn;
- b) De databank te raadplegen die bijgewerkt wordt door de Directie Cultureel Erfgoed (DCE) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door Brugis (CIBG) (natuurlijk erfgoed), wanneer overwogen wordt een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen of handelingen en werken uit te voeren die ervan vrijgesteld zouden zijn.

HOOFDSTUK II: UITZICHT EN STRUCTUUR VAN HET GEBOUWENBESTAND EN VAN DE OMGEVING ERVAN - Onderhouds- of renovatiewerkzaamheden

Afdeling I: ALGEMEENHEDEN - REIKWIJDTE VAN DE GEMSZV

Artikel 13. - Doelstellingen

De grote lanen vertonen een grote stedenbouwkundige en patrimoniale samenhang, die beschermd en in aanmerking genomen moet worden bij elke interventie die een impact heeft op de esthetiek van de bouwwerken, het bouwprofiel en de inplanting ervan.

Elke renovatie of verbouwing gebeurt met respect voor en in voortzetting van het oorspronkelijk bouwkundig project. Er moet bijzondere aandacht geschonken worden aan de fijnheid van de details op vlak van gevelmaterialen en -decoraties en van het buitenschrijnwerk.

Artikel 14. - Reikwijdte van de GemSZV

De volgende voorschriften met betrekking tot de onderhouds- of renovatiewerkzaamheden aan de omgeving en aan het gebouwenbestand hebben betrekking op alle goederen, al dan niet opgenomen in de onderhavige verordening.

Afdeling II: SAMENSTELLING EN ONDERHOUD VAN DE OMGEVING VAN HET GEBOUWENBESTAND

Onderafdeling 1: Algemeenheden

Artikel 15. - Algemeenheden

De omgeving van de gebouwen omvat:

- 1° De achteruitbouwstrook;
- 2° De zijdelingse inspringstrook;
- 3° De omgeving en parken van grote gebouwen;
- 4° De tuinzone.

De omgeving van de bouwwerken en de installaties die bijdragen aan hun inrichting worden in goede staat van netheid en onderhoud gehouden.

Artikel 16. - Inrichting en onderhoud van de omgeving van het gebouwenbestand

De volgende voorschriften vormen een aanvulling op die van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening die van kracht is bij de goedkeuring van de onderhavige verordening.

Artikel 16.1. - Biodiversiteit

De beplantingen in de achteruitbouwstrook nemen een samenstelling in acht met een verscheidenheid aan planten (zie lijst in bijlage 5) die gunstig is voor de biodiversiteit (waaronder honinggevendende soorten). Het wordt aangemoedigd dat de inrichting van de omgeving schuilplaatsen en habitats voor de kleine fauna omvat (natuurlijke insectenhôtels, nestkastjes, ...), zodat de samenvoeging van de omgevingen geleidelijk aan een echte ecologische corridor vormt, als aanvulling op de lintbeplanting in de lanen of de groene inrichting van squares en pleinen.



Artikel 16.2. - Staat van onderhoud

De beplantingen moeten in een goede staat van onderhoud gehouden worden, om meer bepaald:

- 1° De doorgang en de veiligheid in de openbare ruimte niet te belemmeren: ze worden zodanig gesnoeid dat ze de rooilijn niet overschrijden, met uitzondering van de gevelbeplanting, die de rooilijn mag overschrijden met inachtneming van de geldende bepalingen inzake het voetpad;
- 2° De plaatsing, het onderhoud en de goede werking van de infrastructuur van algemeen belang, zoals kabels, straatverlichting, bovenleidingen, enz. niet te verhinderen;
- 3° De opmerkelijke bomen in goede gezondheid te houden;
- 4° Onderhoudssnoeibeurten aan de bomen te verrichten.

Artikel 16.3. - Keuze van de plantensoorten

De keuze, de inplanting en de dichtheid van de plantensoorten gebeuren:

- 1° In harmonie met het bestaande landschap;
- 2° Rekening houdend met de grootte en de bezonning van het gebied waarin ze geplant worden;
- 3° Met respect voor de naburige eigendommen (om schaduwen en dergelijke te vermijden), zodat geen afbreuk gedaan wordt aan de woonkwaliteiten van de buurt;
- 4° Door de biodiversiteit en de inheemse soorten te bevorderen, in het bijzonder de soorten die opgenomen zijn in de lijst in bijlage 10 van deze verordening.

Artikel 16.4. - Beperkingen

De volgende beperkingen zijn van toepassing:

- 1° Bijlage 10 bevat de aanbevolen plantensoorten naargelang de micro-omgevingen die de onbebouwde zones vormen;
- 2° Er moet spaarzaam of zelfs uitzonderlijk omgesprongen worden met coniferen;
- 3° Het is verboden om invasieve soorten te planten en te zaaien (zie lijst in bijlage 10);
- 4° Het is verboden de bomen opgenomen op de kaart met de waardenschalen en in bijlage 8 en 9 – Natuurlijk erfgoed in de zin van de onderhavige verordening te rooien.

Artikel 17. - Bodemniveaus van de beplante gebieden

Het bodemniveau van de achteruitbouwstrook en de zijdelingse inspringstrook sluit aan op dat van de naburige eigendommen, zodat geen afbreuk gedaan wordt aan de woonkwaliteiten van de buurt, meer bepaald wat de afvloeiing van het regenwater betreft.

Het reliëf van het terrein mag niet gewijzigd worden onder alle bomen, noch binnen een straal van twee meter rond de projectie op de grond van hun kruin.

Onderafdeling 2: De achteruitbouwstrook aan de rooilijn

Artikel 18. - Toepassing

§1. Dit artikel is van toepassing op de omgeving van alle gebouwen, behalve op de omgeving en parken van grote alleenstaande gebouwen, waarvoor onderafdeling 5 van toepassing is.

§2. Een inrichting van de achteruitbouwstrook die voorzien is op de oorspronkelijke plannen en die erfgoedkwaliteiten vertoont die samenhangen met de stijl van de gebouwen opgenomen op de kaart met de waardeschalen en in bijlage 8 en 9 – Natuurlijk erfgoed zal behouden of hersteld worden (hek, poortjes, muurtje, beplante tuin, ...).

§3. De zichtbare achteruitbouwstrook draagt bij aan de verfraaiing en vergroening van de openbare ruimte. In de omgeving van de bouwwerken mag niets opgericht worden op een wijze die afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving en van de openbare ruimtes die daaraan grenzen.

§4. De achteruitbouwstrook is bedoeld voor de aanleg van landelijke of siertuinen.

§5. Ze is niet bekleed met ondoordringbare materialen. De toegangen mogen bekleed zijn met doorlatende en halfdoorlatende materialen.

§6. Ze mag niet omgevormd worden tot parkeerruimte voor voertuigen, noch bouwwerken omvatten, met uitzondering van de voorzieningen bij de ingang van het gebouw, zoals brievenbussen, omheiningen, muurtjes, trappen of toegangshellingen.

§7. Het planten van hoogstambomen is verboden in de achteruitbouwstrook. Opmerkelijke bomen worden echter behouden, onderhouden (snoeien, enz.) en in goede gezondheid gehouden.

Het planten van een halfstamboom van inheemse, fruit-, honinggevende of decoratieve soorten in achteruitbouwstroken met een diepte van meer dan 4 meter wordt aanbevolen. Een dergelijke boom mag echter (hart van de stam) niet dichterbij dan 1,50 meter bij de rooilijn geplant worden en moet zodanig onderhouden worden dat de hoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

§8. Regenwaterputten/retentiebekkens kunnen alleen onder de toegangen tot de gebouwen geplaatst worden als het niveau van de riolering niet toelaat dat ze binnen de bouwwerken geplaatst worden.

§9. Alle onderdelen van de achteruitbouwstrook worden in een goede staat van netheid en onderhoud gehouden.

§10. De vaste of mobiele omheining die de achteruitbouwstrook aan de rooilijn afbakent is doorlopend. De oorspronkelijke omheiningen of diegene met erfgoedwaarde, inclusief de poortjes, de metselwerkblokken en de natuurstenen, moeten onderhouden of hersteld worden met respect voor de oorspronkelijke kenmerken door zo veel mogelijk een beroep te doen op de beschikbare documenten. Geen enkel van deze elementen mag geschrapt worden.

Artikel 19. - De toegangen tot de gebouwen

§1. De achteruitbouwstroken mogen enkel verhard zijn:

- 1° Indien het goed beschikt over parkeerplaatsen of een garage voor auto's met rechtmatig karakter, er is een oprit toegestaan voor zover ze niet groter is dan een maximale breedte van 2,5 meter of de breedte van de garagepoort of koetsdoorgang die ze bedient;
- 2° Indien het de bedoeling is om een toegang voor voetgangers aan te leggen met een breedte van hoogstens 1,50 meter of op een breedte die gerechtvaardigd is door de structuur van de gevel, aangepast aan de bouwstijl van een goed opgenomen op de kaart met de waardeschalen en in bijlage 8 en 9 – Natuurlijk erfgoed;
- 3° Deze twee toegangen zijn gescheiden door een doorlatende en vergroende zone;
- 4° In de mate van het mogelijke is er een verharde strook van hoogstens 0,50 meter breed toegestaan langs de gevel.

Een inrichting van de omgeving die voorzien is op de oorspronkelijke plannen en die erfgoedkwaliteiten en een structuur vertoont die samenhangen met de stijl van het gebouw en met het bouwkundig ontwerp zal behouden of hersteld worden.

§2. De toegangswegen en -gebieden tot de gebouwen, zowel voor voetgangers als voor voertuigen, worden uitgevoerd in doorlatende en halfdoorlatende materialen, zoals tegels met open voegen, grint, gebroken porfierslag, met graszoden bedekte blokken, ... en van duurzame aard.

Bij de inrichting wordt ernaar gestreefd de oppervlakte van de toegangen en de doorgangsbreedte aan de rooilijn tot een minimum te beperken ten gunste van de landschappelijke aanleg in volle grond.

§3. In het geval van naar de rooilijn afhellende toegangswegen wordt bij de aansluiting van de achteruitbouwstrook op de openbare weg een op de riolering aangesloten afvoerput geplaatst om het oppervlaktewater van deze toegangswegen op te vangen.

§4. De toegangen tot de parkeerplaatsen op het privédomein zijn zo aangelegd dat het parkeren op straat geoptimaliseerd wordt:

- De toegang wordt geplaatst rekening houdend met de locatie van de toegangen tot de naburige parkeerplaatsen en desgevallend de laanbomen;
- De toegang wordt zodanig ontworpen dat de grondinneming ervan in de openbare ruimte zoveel mogelijk beperkt wordt.

Artikel 20. - De omheining aan de rooilijn - algemene maatregelen

§1. De omheining mag uit een of meer van de volgende elementen bestaan:

- 1° Muurtje;
- 2° Hek;
- 3° Levende haag;
- 4° Portaal en poort.

§2. Heggen, struiken, bomen en beplante gebieden op het bodemniveau van de achteruitbouwstroken vormen de landschappelijke voorgrond van de gevels in achteruitbouw en zijn zo aangelegd dat zij deze tot hun recht doen komen.

§3. De omheiningen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, met inbegrip van hun poortjes, respecteren de bouwkundige kenmerken van het bouwwerk en zijn omgeving. Ze bestaan uit

materialen die zodanig gekozen en uitgevoerd zijn dat hun duurzaamheid gewaarborgd is en ze tegelijkertijd een goede esthetische kwaliteit hebben.

§4. De omheiningen in de achteruitbouwstroken voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° Ze hebben een minimumhoogte van 0,40 meter en een maximumhoogte van 1,20 meter;
- 2° Ze bestaan uit een van de volgende inrichtingen of uit een combinatie van deze inrichtingen: muurtje en gelijkaardig, hek, heg.

§5. Materialen die geen goede bestendigheid in de tijd garanderen en/of niet bijdragen aan de verfraaiing van de openbare ruimte zijn verboden voor de realisatie van omheiningen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Zijn meer bepaald verboden:

- 1° Rietschermen, rollen bamboe, biezen en dergelijke;
- 2° Flexibele schermen zoals doeken;
- 3° Schermen van geplastificeerde latten;
- 4° Omheiningen bestaande uit betonplaten.

Artikel 21. - De muurtjes

§1. De rooilijn kan geconcretiseerd worden door een mineraal muurtje, eventueel bekroond met een hek of een levende haag van inheemse soorten, of deze beide inrichtingen. Ter hoogte van de doorgangen voor voetgangers of voertuigen wordt de rooilijn op de grond geconcretiseerd door een ingegraven kantsteen, die zich onderscheidt van het materiaal dat het trottoir bekleedt en die niet het minste reliëf veroorzaakt ten opzichte van het vlak van het trottoir of van de toegang die in de achteruitbouwstrook aangelegd is.

§2. Ze hebben een maximale hoogte van 0,40 meter vanaf het niveau van het trottoir.

§3. Bij gebrek aan een dergelijk muurtje wordt de rooilijn geconcretiseerd door een ingegraven kantsteen die bedoeld is om de aarde van de achteruitbouwstrook vast te houden en om het afvloeiend water van de achteruitbouwstrook naar het trottoir te voorkomen. De uitvoering verzekert het stutten van de trottoirbekleding.

Artikel 22. - De hekken, portalen en poorten

§1. De al dan niet op het muurtje geplaatste hekken vertonen een esthetisch karakter, zijn vervaardigd in duurzame materialen die passen bij die van de gevel en bestaan uit metalen elementen (siersmeedwerk) die beschilderd of gemetalliseerd zijn. Het ontwerp ervan sluit niet meer dan 50 % van het zicht af. Ze mogen niet aan het oog onttrokken worden door ondoorzichtige panelen.

§2. Aan de rooilijn geplaatste portalen en poorten mogen in geen geval uitsteken over de openbare ruimte.

§3. De breedte ervan wordt zoveel mogelijk beperkt en de portalen voor voetgangers en voertuigen worden, indien de breedte van het perceel dit toelaat, indien mogelijk gescheiden door een heg om de openingen in de landschappelijke aanleg te beperken.

§4. Hun hoogte is aangepast aan de bestaande typologie in het deel van het huizenblok. Ze mag in geen geval groter zijn dan 1,20 meter.

Artikel 23. - De heggen

§1. Bovenop de hierboven beschreven muurtjes en hekken mogen er heggen van inheemse soorten geplant worden. De aanplanting van heggen van gevarieerde en honinggevende soorten wordt aanbevolen (zie bijlage 10 - lijst van aanbevolen soorten voor de heggen).

§2. Ze worden geplant op een afstand van 0,50 meter ten opzichte van de rooilijn. Ze mogen in geen geval hoger zijn dan 1,20 meter, te rekenen vanaf het niveau van het trottoir.

§3. Ze worden gesnoeid en de hoogte ervan is lager dan of gelijk aan de omheining aan de rooilijn.

§4. Ze worden zodanig gesnoeid dat deze rooilijn nooit overschreden wordt, maar mogen niet gesnoeid worden tussen 1 april en 15 augustus.

Artikel 24. - De omheining gebouwd op de scheidingsgrens in de achteruitbouwstrook

§1. Ze kan samengesteld zijn uit een levende haag die mandelig ingeplant is of uit een dubbele haag met wortels in elk perceel of op dezelfde wijze samengesteld zijn als de omheining aan de rooilijn.

§2. De aanplanting van heggen van gevarieerde en honinggevende soorten wordt aanbevolen (zie bijlage 10 - lijst van aanbevolen soorten voor de heggen).

§3. Ze zijn niet hoger dan 1,20 meter.

Artikel 25. - De toegestane uitrustingen en installaties

§1. In de achteruitbouwstroken en naast de toegangsgebieden mogen per terrein slechts enkele bogen geïntegreerd worden voor het beveiligd stallen van fietsen van bezoekers, waarbij elke constructie en inrichting die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte vermeden wordt, op voorwaarde dat de vermindering van de doorlatende oppervlakken beperkt blijft, dat er rekening gehouden wordt met de oppervlakte en de landschappelijke bijzonderheden van de betrokken achteruitbouwstrook en dat de vegetatie in aanmerking genomen wordt.

§2. Afdaken, zoals schuilhuisjes voor voetgangers of fietsers in de vorm van een luifel of een open of gesloten volume, zijn er niet toegestaan.

De aanleg van terrassen is er niet toegestaan.

Onderafdeling 3: De zijdelingse inspringstrook**Artikel 25. - Doelstelling van de aanleg**

§1. De zijdelingse inspringstroken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte vormen een aanvulling op de aanleg van de achteruitbouwstroken in een streven naar landschappelijke samenhang en dragen bij aan de verfraaiing en vergroening van de openbare ruimte.

§2. De vergroening van de topgevels door klimplanten draagt bij aan de sterkere vergroening en aan de kwaliteit van de visuele openingen.

§3. In de omgeving van de bouwwerken mag niets opgericht worden op een wijze die afbreuk doet aan de landschapskwaliteiten van de omgeving en van de openbare ruimtes die daaraan grenzen.

§4. Het is meer bepaald verboden op gelijk welke wijze schade te berokkenen aan de visuele openingen naar de binnenterreinen van de huizenblokken door de bouw van volumes met grondinneming (waaronder tuinhuisjes), erkers of balkons in de zijdelingse inspringstroken.

§5. Uitbreidingen van het gebouwenbestand zijn er verboden.

Artikel 26. - Inrichting

§1. De inrichting van de zijdelingse inspringstroken verzekert een overgang tussen de achteruitbouwstrook en het gebied voor koeren en tuinen en heeft tot doel de flora kwantitatief en kwalitatief te verbeteren.

§2. De toegangswegen naar de voordeur en de wettelijke garage zijn bekleed met doorlatende of halfdoorlatende materialen.

Bij de inrichting wordt ernaar gestreefd de oppervlakte van de toegangen en de doorgangsbreedte tot een minimum te beperken ten gunste van de landschappelijke aanleg in volle grond.

§3. Het planten van hoogstambomen is verboden in de zijdelingse inspringstrook.

Opmerkelijke bomen worden behouden, onderhouden (snoeien, enz.) en in goede gezondheid gehouden.

Het planten van een halfstamboom van inheemse, fruit-, honinggevende of decoratieve soorten in zijdelingse inspringstroken met een diepte van meer dan 4 meter wordt aanbevolen. Een dergelijke boom moet onderhouden worden om niet hoger te worden dan 4 meter.

§4. De installaties die bijdragen aan de inrichting van deze gebieden, zoals standbeelden, terrassen, pergola's, kleine afdaken ter bescherming van fietsen of andere decoratieve of sierbouwwerken zijn toegestaan:

- 1° Op voorwaarde dat ze geen schade toebrengen aan de bomen, heggen en beplantingen die de percelen van elkaar scheiden en het onderhoud ervan niet belemmeren;
- 2° Op voorwaarde dat minstens $\frac{2}{3}$ van de breedte van de zone onbebouwd blijft;
- 3° Op voorwaarde dat ze de visuele impact vanaf de openbare ruimte verminderen en geen belemmering vormen voor het goede algemene onderhoud van de zone en de zijgevel;
- 4° Op voorwaarde dat ze vergezeld zijn van beplanting.

§5. De verlichting van de toegangsgebieden is toegestaan op voorwaarde dat ze laag is (maximum 30 cm), geactiveerd wordt door een bewegingsdetector, naar beneden gericht is en alleen langs de paden zelf geplaatst wordt.

§6. Regenwaterputten/retentiebekkens kunnen alleen onder de toegangen in de zijdelingse strook geplaatst worden als het niveau van de riolering niet toelaat dat ze binnen de bouwwerken geplaatst worden.

Artikel 27. - De mandelige omheining

§1. Ze kan samengesteld zijn uit een levende haag die mandelig ingeplant is of uit een dubbele haag met wortels in elk perceel. Ze kan versterkt worden door een metalen afrastering.

§2. Ze wordt gesnoeid op een hoogte van hoogstens 2 meter.

§3. De aanplanting van heggen van gevarieerde en honinggevende soorten wordt aanbevolen (zie bijlage 10 - lijst van aanbevolen soorten voor de heggen).

Onderafdeling 4: De tuinzone

Artikel 28. - Algemene doelstelling

§1. De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen is gericht op de ontwikkeling van de flora, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht, alsook op de instandhouding of zelfs de verbetering van de binnenterreinen van de huizenblokken op vlak van het landschap en de biodiversiteit.

§2. Opmerkelijke bomen worden behouden, onderhouden (snoeien, enz.) en in goede gezondheid gehouden.

Het planten van een hoog- of halfstamboom van inheemse, fruit-, honinggevende of decoratieve soorten in tuinzones met een diepte van meer dan 4 meter wordt aanbevolen. Ze worden geplant (hart van de stam) op minder dan 2 meter van elke perceelsgrens.

Leibomen mogen geplant worden op 0,50 meter van de perceelsgrens indien hun hoogte beperkt is tot 4 meter.

De te planten bomen voldoen aan de aanbevolen soorten (zie bijlage 10 - lijst van aanbevolen soorten).

§3. De inrichting van de aan de openbare ruimte grenzende gebieden voor koeren en tuinen draagt eveneens bij tot de verfraaiing en vergroening van de openbare ruimte, in het bijzonder wat betreft de omheining ervan.

§4. De vergroening van de topgevels en achtergevels door klimplanten draagt bij aan de sterkere vergroening en aan de kwaliteit van de visuele openingen en van de binnenterreinen van de huizenblokken.

§5. De tuinzone en de installaties die bijdragen aan de inrichting ervan worden in goede staat van netheid en onderhoud gehouden.

Artikel 29. - De omheiningen, heggen en andere scheidingselementen die niet aan de openbare ruimte grenzen

§1. Muren in vol metselwerk bekroond met een muurkap worden gehandhaafd.

§2. De hoogte van de scheidingselementen tussen de tuinen kan verlaagd worden tot 2,00 meter, met inbegrip van de muurkap, voor de tuinen die het hoogst gelegen zijn, om de bezonning van de kleine tuinen te behouden.

§3. Omheiningen van betonplaten zijn verboden en moeten bij een grote renovatie van een goed vervangen worden door bij voorkeur een afscheiding met planten.

§4. De plantensoorten voor de omheiningen worden gekozen uit de lijst in bijlage 10 - lijst van aanbevolen soorten voor de heggen.

§5. Er moet spaarzaam omgesprongen worden met coniferen.

§6. Het is verboden om invasieve soorten te planten en te zaaien (zie bijlage 10).

§7. Houten scheidingselementen mogen gebruikt worden op voorwaarde dat ze beperkt blijven tot de bescherming van een terras en in ieder geval niet dieper zijn dan 3 meter.

Artikel 30. - Het behoud van een doorlatende zone specifiek voor de tuinzone

§1. Gebieden voor koeren en tuinen met een oppervlakte van minder dan 40 m² bevatten een doorlatend en beplant oppervlak in volle grond dat minstens de helft van de oppervlakte van het gebied beslaat.

§2. Gebieden voor koeren en tuinen met een oppervlakte tussen 40 m² en 60 m² bevatten een ondoorlatend oppervlak van hoogstens 20 m². De rest van het gebied is doorlatend en beplant in volle grond.

§3. Gebieden voor koeren en tuinen met een oppervlakte van meer dan 60 m² bevatten een doorlatend en beplant oppervlak in volle grond dat minstens 2/3 van de oppervlakte ervan beslaat. De terrassen en randstenen, ongeacht of ze aangelegd zijn op een deel van de tuin in volle grond of op de vloerplaat van een uitspringende onderverdieping, hebben in elk geval een maximale oppervlakte van 25 m² per woning.

§4. De terrassen en randstenen aangelegd op een deel van het terrein in volle grond zijn minstens van het type "halfdoorlatend" en maken de optimale insijpeling van het regenwater in de bodem mogelijk. De delen van vloerplaten van de uitspringende onderverdiepingen die niet aangelegd zijn als terras worden aangelegd als hangtuin of als groendak.

§5. Voor grote tuinen van meer dan 100 m² wordt 50 % van de grasperken aangelegd als bloemenweide, een milieu dat zeer gunstig is voor de biodiversiteit, bestaande uit een evenwichtige zadenmengeling voor een bloemenweide:

- 60 % van de bloemen wordt gekozen naargelang de vochtige of droge bodemgesteldheid;
- 25 % peulgewassen;
- 15 % grassen.

Ze worden een keer per jaar (begin oktober) gemaaid.

§6. Voor grote tuinen van meer dan 500 m² wordt 20 % van de tuinoppervlakte aangelegd als microstadsbos, met een vrije strook op (minstens) 5 meter afstand van de andere infrastructuren (zie bijlage 10).

Artikel 31. - De zwembaden

Zwembaden mogen alleen gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:

- 1° De siertuin wordt niet naar de achtergrond geschoven, zowel qua oppervlakte als qua ligging;
- 2° Het zwembad is niet meer dan 1 meter hoger dan het natuurlijk bodemreliëf;
- 3° De aansluiting van de terugloop op de riolering is mogelijk;
- 4° De technische voorzieningen bevinden zich ofwel in een gebouw, ofwel in een ondergrondse loge, onder het niveau van de tuin en met naleving van de maximale grondinnemingsgraad die overwogen kan worden, zoals bepaald in artikel 30;
- 5° De zwembadkuip bevindt zich op minstens 2 meter van de zijgrenzen en op minstens 5 meter van de ondergrenzen van het perceel, in welk geval de randstenen aan deze zijden tot het strikt noodzakelijke beperkt worden, ten voordele van de beplanting;
- 6° Een isolerend luik moet het water buiten de gebruikstijden afdekken.

Artikel 32. - De bouwwerken in de tuinzone

§1. De bestaande legale mandelige of vrijstaande bouwwerken mogen noch in de hoogte noch in de oppervlakte vergroot worden. In geval van afbraak mogen ze niet heropgebouwd worden.

§2. De platte daken van de bouwwerken moeten ingericht worden als groendak in geval van ingrijpende renovatie van de bouwwerken langs de openbare weg of in geval van renovatie van deze bouwwerken.

§3. Om de kwaliteit van de tuinen te beschermen, mogen in de tuinzone alleen bouwwerken toegestaan worden die een rechtstreekse aanvulling vormen op en bij het gebruik van de zone horen, zoals een terras, tuinhuis, serre, zwembad, poolhouse, eventuele ondergrondse loge met daarin de technische installaties van een zwembad, zoals beschreven in artikel 31 3°.

§4. Ondergrondse bouwwerken zijn alleen toegestaan voor zover de plaatselijke omstandigheden dit toelaten, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de tuinzones.

Ondergrondse garages onder het oppervlak van de tuinen mogen niet meer dan 10 meter buiten de gevels van het gebouw uitsteken, terwijl ze meer dan 2,50 meter van de perceelsgrenzen verwijderd moeten blijven.

Hun ventilatie moet gebeuren door het hoofdgebouw.

De ondergrondse bouwwerken mogen de vorm van het terrein voor de bouw ervan niet veranderen en moeten over minstens 50 % van de oppervlakte bedekt worden met een laag aarde van 60 cm die het planten van heesters en grasperken mogelijk maakt.

Onderafdeling 5: De omgeving en parken van grote gebouwen

Artikel 33. - De doelstelling van de aanleg

De inrichting van de omgeving en parken, inclusief de achteruitbouwstrook, draagt bij tot de verfraaiing en vergroening van de openbare ruimte.

Ze beoogt de oppervlakte van de toegangen, parkeer- en manoeuvreerzones tot een minimum te beperken ten gunste van de aanleg in volle grond.

Een inrichting van de omgeving die voorzien is op de oorspronkelijke plannen en die erfgoedkwaliteiten vertoont die samenhangen met de stijl en het bouwkundig ontwerp van het gebouw zal behouden of hersteld worden.

Artikel 34. - De doorlatendheid van de bodem en de insijpeling van het regenwater

§1. De omgeving van de bouwwerken mag niet watervast gemaakt worden, met uitzondering van de toegangen naar de voordeur en de garage, alsook de boven- of ondergrondse parkeerplaatsen en de manoeuvreer- en losruimtes.

§2. Aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1° Het gebied voor koeren en tuinen omvat een doorlaatbare oppervlakte in volle grond die minstens gelijk is aan 50 % van de oppervlakte ervan;
- 2° De inrichtingen in volle grond zijn gericht op de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de flora en in het bijzonder op het niveau van de biodiversiteit;
- 3° Uitspringende onderverdiepingen worden bedekt met minstens 60 cm teelaarde op minstens 50 % van de oppervlakte, met individuele terrassen of met gemeenschappelijke toegangen;
- 4° In ieder geval is de oppervlakte van de terrassen niet groter dan 25 m² per woning.

§3. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wijziging van de inrichting van het terrein wordt een landschaps- en beheerplan van de omgeving minstens op schaal 1/200 gevoegd. Dit plan duidt minstens het volgende aan:

- 1° De locatie van de toegangen en manoeuvreerruimtes, met inbegrip van diegene die nodig zijn voor voertuigen van hulpdiensten en verhuysfirma's;
- 2° De eventuele voor parkeren voorbehouden ruimtes;
- 3° De verschillende soorten verharding die gebruikt worden;
- 4° De gebruikte plantensoorten;
- 5° Het bodemreliëf en de behandeling van de niveauverschillen.

§4. De verlichting van de toegangsgebieden is toegestaan op voorwaarde dat ze laag is (maximum 30 cm), geactiveerd wordt door een bewegingsdetector, naar beneden gericht is en alleen langs de paden en toegangen zelf geplaatst wordt.

§5. Opmerkelijke bomen worden behouden, onderhouden (snoeien, enz.) en in goede gezondheid gehouden.

§6. Het planten van een hoog- of halfstamboom van inheemse, fruit-, honinggevende of decoratieve soorten in tuinzones met een diepte van meer dan 4 meter wordt aanbevolen. Ze worden geplant (hart van de stam) op minder dan 2 meter van de rooilijn.

Leibomen mogen geplant worden op 0,50 meter van de perceelsgrens indien hun hoogte beperkt is tot 4 meter.

De te planten bomen voldoen aan de aanbevolen soorten (zie bijlage 10).

§7. Voor grote tuinen met een oppervlakte van meer dan 100 m² wordt 50 % van de grasperken aangelegd als bloemenweide, een milieu dat zeer gunstig is voor de biodiversiteit, bestaande uit een evenwichtige zadenmengeling voor een bloemenweide:

- 60 % van de bloemen wordt gekozen naargelang de vochtige of droge bodemgesteldheid;
- 25 % peulgewassen;
- 15 % grassen.

Ze worden een keer per jaar (begin oktober) gemaaid.

§8. Voor grote tuinen van meer dan 500 m² wordt 20 % van de tuinoppervlakte aangelegd als microstadtbos, met een vrije strook op (minstens) 5 meter afstand van de andere infrastructuren (zie bijlage 10).

Afdeling III: HET GEBOUWENBESTAND

Onderafdeling 1: Behoud in goede staat van onderhoud en netheid en renovatiewerken

Artikel 35. - Het onderhoud van de hoofdgevels (vooraan en zijkanten) van de gebouwen

§1. In het algemeen worden alle bouwwerken, al dan niet opgenomen in de onderhavige verordening en ongeacht de bouwkundige, globale of detailwaarde die de onderhavige verordening eraan toekent, in goede staat van onderhoud en netheid gehouden door een specifieke behandeling die strekt tot de bescherming of de herstelling van de typologische, bouwkundige en ritmische aard van de gehelen.

Deze bepaling houdt tevens het onderhoud, de reiniging en het herstel in van alle sluitingsinrichtingen (zoals deuren, ramen, luiken, jaloezieën, metalen gordijnen, enz.) en van de verschillende werkstukken die op de gevel aanwezig zijn (zoals sokkels, steunliggers, borstweringen, balkons, luifels, markiezen, rolgordijnen, decoratieve elementen, enz.).

De verduidelijkingen met betrekking tot de gebouwen met een bouwkundige, globale of detailwaarde in de zin van de onderhavige verordening staan in hoofdstuk III.

§2. De delen van bouwwerken die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn worden op passende wijze schoongemaakt, waarbij elke wijziging van de oorspronkelijke materialen en het oorspronkelijke uitzicht vermeden wordt. Indien nodig wordt het oorspronkelijke karakter hersteld.

§3. De onderhouds- en renovatiewerken worden uitgevoerd met respect voor de typologie van de bouwwerken en volgens methodes die de samenhang en de aard van de oorspronkelijke materialen respecteren (bepleistering, kalk, steen, baksteen, ...).

§4. De occasionele onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan de delen van bouwwerken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden uitgevoerd met soortgelijke materialen en van dezelfde kleur als de bestaande.

§5. Bij onderhouds- of schoonmaakwerken worden de oorspronkelijke kenmerken van de patrimoniale gevelelementen van de goederen opgenomen op de kaart met de waardeschalen en in bijlage 8 en 9 – Natuurlijk erfgoed behouden. Deze elementen mogen niet aan het oog onttrokken worden.

§6. Sgraffito wordt behouden en beschermd of zelfs gerestaureerd volgens de regels van de kunst, met inachtneming van de oorspronkelijk gebruikte technieken en kleuren (opeenstapeling van in de massa ingekleurde lagen). Het mag niet met gewone verf bedekt worden.

§7. De ramen worden behouden, beschermd en in goede staat behouden, de verf of lazurbeits wordt regelmatig verversd. De ramen en ruiten worden regelmatig schoongemaakt.

Glas-in-loodramen worden behouden, beschermd of zelfs gerestaureerd en opgewaardeerd overeenkomstig hun oorspronkelijke kenmerken (ze worden niet in dubbele beglazing geplaatst of aan de buitenzijde verborgen).

Een dubbel binnenraam¹ kan overwogen worden om te voldoen aan de EPB. Dit raam heeft hetzelfde profiel als het buitenraam of een vereenvoudigd profiel dat de lezing van het buitenraam niet verstoort. De bouwkundige integratie van het tweede raam in de gevelopening of in opbouw moet rekening houden met de elementen van de binnenaafwerking: lijstwerk, vensterbank, kozijnen, plafonnering, ... De positionering van het raam hangt af van de erfgoedwaarde van het interieur. De profielen van het dubbel raam nemen zo weinig mogelijk plaats in.

§8. Oorspronkelijk bewerkte kroonlijsten, met inbegrip van hun decoratieve elementen en schilderwerk, moeten in goede staat behouden worden.

§9. Bij de reiniging van gevels worden de gevels die vanuit de openbare ruimte toegankelijk zijn op de eerste 2,5 meter van de gevel bedekt met een graffitiwerende beschermende pleisterlaag die de oorspronkelijke kenmerken niet aantast en de aanwezige materialen niet beschadigt.

§10. Bij het onderhoud van de dakhellingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden de oorspronkelijke materialen behouden of vervangen.

§11. In het algemeen zijn de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning gericht op een globale verbetering van de gevels en de omgeving van de gebouwen, waarbij ervoor gezorgd wordt dat de

¹Zie <https://www.gidsduurzamegebouwen.brussels/inwerking-dubbel-binnenraam>

overgangen tussen verschillende bouwstijlen en bouwprofielen zo goed mogelijk geïntegreerd worden (esthetische behandeling van de minst hoge daken van mandelige topgevels, bekroning van de gevels, ...). Er wordt verwezen naar hoofdstuk III.

Artikel 36. - Gevallen van overmacht

De gedeeltelijke wederopbouw van het gebouwenbestand ingevolge schade door overmacht (brand, weersomstandigheden, ...) moet de onderhavige verordening in acht nemen.

Onderafdeling 2: De hoofdgevel en de zij- of achtergevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte

Artikel 37. - De renovatiewerken aan de hoofdgevels van de gebouwen

§1. De hoofdgevel draagt bij tot de esthetiek van de openbare ruimtes waarop de onderhavige verordening betrekking heeft.

§2. In het algemeen houdt de eventuele vervanging van bepaalde elementen rekening met de technologische vooruitgang en de evolutie van de bouwkunst, voor zover dit het uitzicht en het erfgoedkarakter van het betrokken goed niet schaadt.

§3. Los van de ingediende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning met het oog op de renovatie/uitbreiding/herverdeling in woningen van de gebouwen, ongeacht de bouwkundige, globale of detailwaarde die de onderhavige verordening eraan toekent, kunnen onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan de straatgevel van de bouwwerken noodzakelijk zijn, door middel van een specifieke behandeling die gericht is op het behoud of het herstel van de typologische, bouwkundige en ritmische kenmerken van deze gehelen.

Aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De bouwkundige, typologische en ritmische kenmerken van het gebouw worden gerespecteerd;
- De bouwkundige elementen of het uitzicht die verschillende gebouwen visueel verenigen worden behouden of zo nodig hersteld (oorspronkelijke kleuren en materialen);
- De achter- of zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, met inbegrip van de eventuele scheidingsmuren boven het minst hoge dak, moeten uitgevoerd worden in kwalitatieve materialen, met een lichte kleur en zorgvuldig afgewerkt.

De scheidingsmuren boven het minst hoge dak moeten een uitzicht en kleur voorstellen die nauw aansluiten bij de voorgevels van de goederen aan de kant waar ze zich bevinden, zonder evenwel een beplanting van deze muren uit te sluiten.

§4. De renovatiewerken voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° Ze behouden de horizontale lijnen gevormd door de gevelopeningen en vensterlijsten;
- 2° Ze behouden het klein erfgoed, de bouwkundige elementen en de decoratieve elementen, meer bepaald het siermetselwerk in baksteen of natuursteen, de klinken voor luiken, de hoekstenen, de lateien, de sleutels, de deurdorpels, de vensterbanken en andere elementen in natuursteen, de luifels, de bordessen, enz.;

3° Ze respecteren de bestaande bekleding en onderdelen van de gevels:

- De gevels of geveldelen die bestemd zijn om bepleisterd te worden, blijven bepleisterd. De kenmerken van de pleisterlaag (ruw, glad, golvend, ...) worden gerespecteerd;
- De kleur van de pleisterlaag is licht;
- Bakstenen gevels of geveldelen die bedoeld zijn om zichtbaar te zijn, worden niet geverfd of bepleisterd;

4° Ze behouden of reproduceren indien nodig de materialen en het oorspronkelijke uitzicht van de ramen.

Het lijstwerk van de houten ramen draagt bij tot de esthetische kwaliteit en moet behouden worden. Modieuze effecten voor de kleur van de ramen moeten vermeden worden. De kleur mag de gevel niet donkerder maken en moet gekozen worden in overeenstemming met de stilistische kenmerken van het gebouw. De raamverdelingen en desgevallend de glasroedes worden niet in een dubbele beglazing geïntegreerd, maar moeten duidelijk zichtbaar blijven, wat met een donkere tint niet mogelijk is. De kleur moet het globale karakter met de naburige gebouwen eerbiedigen;

5° Bij gebrek aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning of bij gebrek aan een aanwijzing van de raamverdeling erin zijn de ramen ofwel in hout van natuurlijke kleur of geschilderd in een lichte kleur, ofwel respecteren ze de samenhang voor de gebouwen die deel uitmaken van een stedenbouwkundig geheel, ofwel zijn ze in metaal en in een lichte kleur;

6° Het afsluiten van balkons en/of terrassen aan de hoofdgevel is verboden;

7° Bij verbouwingswerken moeten de oorspronkelijke kroonlijsten, met inbegrip van hun bouwkundige decoratieve elementen en hun kleur, behouden worden. Indien de oorspronkelijke kroonlijst om technische redenen niet gehandhaafd kan worden, worden de volgende voorwaarden in acht genomen:

- De lijn van de kroonlijst wordt behouden om de bestaande continuïteit met de naburige gebouwen of de verhoudingen van de gevel ten opzichte van de dakvolumes te handhaven;
- Indien nodig wordt de kroonlijst vervangen door elementen die het oorspronkelijke model en de oorspronkelijke kleur herstellen;

8° Bij het onderhoud of de verbouwing van de dakhellingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden de oorspronkelijke materialen behouden of vervangen.

§5. De installatie van speciale technische voorzieningen van gebouwen (verluchtingsleidingen, koelgroepen voor klimaatregeling, ontvangstantennes, schoorstenen en afvoerbuizen van afzuigkappen of individuele verwarmingstoestellen, ...) is verboden op de hoofdgevels (voor- en zijgevel zichtbaar vanaf de openbare ruimte), op de dakelementen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en op de terrassen, balkons of elk ander uitsteeksel.

§6. De kenmerkende luiken worden in hun vormen, afmetingen en uitzicht gehandhaafd. Elke poging tot isolatie moet ontworpen worden vanuit de binnenkant van het gebouw.

§7. Nieuwe rolgordijnen of luiken die in een bestaande gevel aangebracht worden mogen geen enkel deel van de gevelopeningen aan het oog onttrekken. Uitstekende rolluikkasten en gelakte metalen rolgordijnen of in synthetische materialen zijn verboden.

§8. Voor grote gebouwen wordt bij de vervanging of de verhoging van de borstweringen de esthetiek van de bestaande borstweringen behouden, het glas is ongekleurd en doorzichtig, behalve indien het oorspronkelijk gekleurd was.

Onderafdeling 3: De achtergevel

Artikel 38. - De doelstelling van de algemene volumetrie

§1. De algemene volumetrie van de achtergevel houdt rekening met de bestaande feitelijke of rechtstoestand die behoorlijk toegestaan is voor de aan weerszijden gelegen percelen.

§2. Bij renovatie- en/of uitbreidingsprojecten wordt gestreefd naar een vereenvoudiging van de volumes en een verbetering van het esthetische uitzicht van de gevels en de muren boven het minst hoge dak, gezien vanaf het binnenterrein van het huizenblok.

§3. De plaatsing van niet-duurzame zichtscheren (rietscheren, houten elementen die aan alle zijden onderhoud vereisen, ...) is verboden.

§4. In geval van een terras, al dan niet toegankelijk, mag de acroteriemuur niet hoger zijn dan 30 cm vanaf het afgewerkte oppervlak van het plat dak.

Artikel 39. - Het uitzicht van de achtergevels en van de delen van de scheidingsmuren boven het minst hoge dak

§1. Alle achter- of zijgevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, met inbegrip van de eventuele scheidingsmuren boven het minst hoge dak, moeten uitgevoerd worden in kwalitatieve materialen, met een lichte kleur en zorgvuldig afgewerkt.

§2. Het uitzicht en de volumetrie van de achtergevel worden bestudeerd in een zin van samenhang en soberheid. Meer in het bijzonder moeten de scheidingsmuren boven het minst hoge dak in de diepte een uitzicht en kleur voorstellen die nauw aansluiten bij de achtergevels van de goederen aan de kant waar ze zich bevinden, zonder evenwel een beplanting van deze muren uit te sluiten.

Onderafdeling 4: Het dak

Artikel 40. - De schoorsteenkanalen en afzuigkappen

§1. De schoorsteen-, ventilatie- en afzuigkapkanalen zijn geïntegreerd in het gebouw of in schoorstenen geïntegreerd in de volumetrie van het gebouw. In geen geval mogen ze een natuurlijk en/of glanzend metalen uitzicht hebben en aan de achtergevels bevestigd worden.

§2. De afvoerbuys bevindt zich minstens een meter boven het niveau van de dakhelling waar ze uitsteekt en verzekert een doeltreffende trek en dispersie, zonder gevaar dat geuren, vervuilde lucht of verbrand gas naar de dichtstbijzijnde vensters teruggevoerd wordt.

Artikel 41. - De renovatie van de bestaande garageboxen

§1. Bij de renovatie van de bestaande garageboxen worden platte daken vergroend, wordt de vergroening van de gevels en omheiningsmuren aangemoedigd en wordt de oppervlakte van de toegangspaden tot een minimum beperkt ten gunste van nieuwe aanplantingen en doorlatende materialen.

HOOFDSTUK III: HET ERFGOED EN DE WAARDESCHALEN - DE RENOVATIES

Onderafdeling 1: Algemeenheden

Artikel 42. - De doelstelling van de GemSZV

§1. De hoofdgevel draagt bij tot de esthetiek van de openbare ruimtes waarop de onderhavige verordening betrekking heeft.

§2. Alle projecten vereisen een beoordeling van de staat van de onderdelen van de hoofdgevel en een specifieke behandeling die inherent is aan hun stedenbouwkundig, patrimoniaal en bouwkundig belang.

§3. In geval van noodzakelijke vervanging van patrimoniale gevelelementen nemen de nieuwe gevelelementen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte het model van de oorspronkelijke elementen in acht wat betreft het materiaal, het motief, het reliëf, de openslaande vleugels en kozijnen, de profielen en het lijstwerk, de raamverdelingen met inbegrip van de glasroedes, de krommingen, ...

Onderafdeling 2: De voorgevel

Artikel 43. - De sokkel en de toebehoren ervan

§1. De bestaande sokkel en de toebehoren ervan (treden, bordessen, voetschrapers, roosters van kelderramen of van halve kelderopeningen, ...) worden in goede staat gehouden en onderhouden en desgevallend bij een ingrijpende renovatie hersteld.

Artikel 44. - De koetspoorten en toegangsopeningen tot de gebouwen

In het algemeen behouden of herstellen de projecten die werken aan de hoofdgevels omvatten een oorspronkelijke toestand in de bouwstijl van het huis. De toebehoren (amsterdammertjes, luifels, ...) worden meer bepaald behouden.

Artikel 44.1. - De koetspoorten, portieken en garagepoorten

§1. De bestaande koetspoorten en de toebehoren ervan (dorpels, amsterdammertjes, kleine zijdelingse trottoirs, ...) worden behouden en onderhouden en desgevallend bij een ingrijpende renovatie hersteld. In ieder geval wordt de plaatsing vermeden van sectionaalpoorten of opengewerkte luiken die doen denken aan een strikt functionele, commerciële of industriële bouwstijl.

Artikel 44.2. - De voordeuren

§1. De voordeur en de toebehoren ervan (markies, lantaarns, brievenbus, ...) worden in hun oorspronkelijke uitzicht en kleur behouden en onderhouden en desgevallend in de oorspronkelijke toestand hersteld bij een ingrijpende renovatie van het gebouw, voor zover deze oorspronkelijke toestand gekend is (foto's, archiefplannen, ...).

§2. Indien het absoluut noodzakelijk is een voordeur te vervangen, moet het nieuwe schrijnwerk het patroon, de structuur en het lijstwerk van de oorspronkelijke deur overnemen.

Artikel 44.3. - De garagepoorten

§1. De bestaande garagepoort wordt in haar oorspronkelijke uitzicht en kleur gehandhaafd. Bij de eventuele vervanging ervan door een geheel uitgerust met het huidige comfort (opening met afstandsbediening, ...) moet ervoor gezorgd worden dat het uitzicht ervan verenigbaar is met de esthetiek van de gevel en de bouwperiode van het gebouw. In ieder geval wordt de plaatsing vermeden van sectionaalpoorten of opengewerkte luiken die doen denken aan een strikt functionele, commerciële of industriële bouwstijl, alsook de plaatsing van nieuwe gehelen die zouden leiden tot een wijziging van de lateien of de posten van de gevelopeningen die ze uitrusten.

Artikel 45. - De materialen

§1. Voor bestaande gevels of geveldelen die bestemd zijn om bepleisterd te worden, wordt de karakteristieke pleisterlaag gehandhaafd, in het bijzonder in het geval van de neoklassieke bouwstijl. De kenmerken van de pleisterlaag worden ook gerespecteerd (ruw, glad, golvend, ...), in het bijzonder in het geval van de neoklassieke bouwstijl, waar deze pleisterlaag glad is. De gevelelementen in natuursteen (meer bepaald van het type blauwe steen), die van oorsprong zichtbaar zijn, mogen niet bepleisterd of beschilderd worden en moeten hun oorspronkelijke kenmerken behouden.

§2. Voor bouwwerken aan de rooilijn is de gevelbekleding, gezien vanaf de openbare weg, in harde, ondoordringbare en weerbestendige materialen gemaakt. De volgende materialen kunnen gebruikt worden: natuursteen (graniet, Belgische blauwe hardsteen, witte steen, marmer, enz.), zandsteentegels, keramische tegels, speciale gevelbakstenen en kunststeen, en desgevallend een pleisterlaag.

Artikel 46. - De ramen

§1. Bij het onderhoud, de instandhouding en de vervanging van de ramen wordt in de eerste plaats toegezien op het behoud van de oorspronkelijke toestand, in al zijn vormen en afmetingen, en zelfs op de reconstructie ervan. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan het herstel van ingrepen die geleid zouden hebben tot de plaatsing van gehelen die de gevels ontsierd hebben door vereenvoudigde en ongeschikte raamvignetten of door het gebruik van metalen ramen of pvc-ramen.

§2. De kleuren van het schrijnwerk en de ramen respecteren de stijl van het gebouw en de oorspronkelijke kenmerken ervan, alsook het globale karakter, en vermijden dat de gevels donkerder worden. Ze moeten de harmonie (ook de contrasten) tussen de onderdelen van de gevels bewaren, alsook de leesbaarheid van de raamverdelingen en de eventuele kleine dwarslatten, ...

§3. De drempels in blauwe steen blijven behouden. In geval van uitbreiding van de gevelopeningen respecteren de nieuwe drempels in blauwe steen het profiel van de bestaande drempels.

Artikel 47. - De uitspringende delen

Artikel 47.1. - De doelstelling van de GemSZV

§1. Bestaande uitspringende volumes, in metselwerk, steen, siersmeedwerk of schrijnwerk, worden onderhouden en indien nodig hersteld in een mate en met behulp van technieken die verenigbaar zijn met de kwaliteit van de gevel. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan het herstel van ingrepen die geleid zouden hebben tot de plaatsing van materialen van geringe kwaliteit (vulling door panelen, latwerk in hout of synthetisch materiaal, metalen ramen met een natuurlijk uitzicht of gemetalliseerd en geschilderd, pvc-ramen, ...).

Artikel 47.2. - De kroonlijsten

§1. Alle gevels van gebouwen langs de openbare weg waarvan het dak een helling aan de kant van de openbare weg of een mansardeprofiel heeft, moeten bekroond worden met kroonlijsten van voldoende grootte om het regenwater op te vangen. Elke kroonlijst moet zo ontworpen worden dat de overloop buiten de gebouwen plaatsvindt.

§2. De bestaande houten kroonlijsten moeten in hun ontwerp, schrijnwerkdetails en uitzicht gehandhaafd worden. Indien de oorspronkelijke kroonlijst om technische redenen niet gehandhaafd kan worden, moet hij vervangen worden door elementen die het oorspronkelijke model zo goed mogelijk herstellen. De bekleding van kroonlijsten met synthetische materialen (pvc of andere) of een uitvoering die het uitzicht ervan vereenvoudigt en de details ervan uitvlakt (plaatsing van panelen of plankjes) is ten strengste verboden.

Artikel 47.3. - De regenpijpen

§1. Regenpijpen mogen alleen tegen de voorgevel geplaatst worden als het reliëf van de gevel het mogelijk maakt het aantal bochtstukken tot een minimum te beperken.

Onderafdeling 3: Het dak

Artikel 48. - De doelstelling van de GemSZV

§1. Het dak en de toebehoren ervan (dakkapellen, daklantaarns, schoorstenen, ...) dragen bij tot de esthetiek van de openbare ruimtes waarop de onderhavige verordening betrekking heeft.

§2. In het algemeen houdt de eventuele vervanging van bepaalde elementen rekening met de technologische vooruitgang en de evolutie van de bouwkunst, voor zover dit het uitzicht en het erfgoedkarakter van het betrokken goed niet schaadt.

Artikel 49. - De daken zelf - typologie, uitzicht, bewoonbaarheid, ...

§1. De wijze van dakbedekking van de gebouwen verzekert de algemene harmonie met de omringende gebouwen, meer bepaald wat betreft de helling, de indeling en de vorm van de daken (platte terrassen of zadeldaken).

§2. Projecten moeten de aard en de kleurschakering van de dakbedekkingsmaterialen vermelden. Herstelwerkzaamheden aan het dak moeten uitgevoerd worden met gelijkaardige materialen in dezelfde kleur als die van de dakhelling die hersteld wordt.

§3. De analyse van de typologieën en bouwprofielen van de gebouwen heeft de aanwezigheid van hybride profielen aan het licht gebracht (bv. een dakhelling vooraan verlengd door een plat dak, een onderschild gevolgd door een plat dak in plaats van een bovenschild, ...). In dit geval zijn de projecten die een wijziging van het dakvolume voorstellen er vooral op gericht samenhang te brengen in de dakvolumes. Bij gebrek moeten ze de specifieke regels naleven voor elk element dat overeenstemt met de in artikel 11.1 tot 11.3 uiteengezette typologieën.

§4. In het algemeen kan slechts een bouwlaag onder het dak bewoonbaar zijn, zonder evenwel uit te sluiten dat een of meer ruimtes van deze bouwlaag een mezzanine hebben overeenkomstig de GSV, in welk geval de natuurlijke lichtinval van deze mezzanine(s) slechts verkregen kan worden door een dakvenster in de achterste dakhelling of door een koepel in het plat dak.

§5. Op voorwaarde dat de woningen van het gebouw opbergruimtes hebben die in verhouding staan tot hun oppervlakte (kelder, wandkasten, ...), kunnen ruimtes onder het dak of op de zolder aan de woning toegewezen worden, bij voorkeur als uitbreiding van of als bijgebouw bij de woningen op de laatste volledige bouwlaag. Het creëren van extra woonegelegenheden kan alleen overwogen worden met inachtneming van de regels van de GSV met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimtes (fietsenstalling, ...) en de inrichting van opbergruimtes.

Artikel 50. - De mansardedaken

§1. - Onderschild: De eerste dakhelling van een mansardedak (onderschild, definitie nr. 3) mag geen helling groter dan 70° op de horizontaal hebben en de hoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen. In geval van bekleding van het onderschild in terracotta moeten de dakpannen van het "vlakke" type zijn en een geheel vormen met een gelijkaardige kleur als de bekleding van het bovenschild.

§2. - Bovenschild: De tweede dakhelling van deze daken (bovenschild, definitie nr. 34) mag geen helling groter dan 35° of kleiner dan 25° op de horizontaal hebben.

Artikel 51. - De zadeldaken van een ander type dan de mansardedaken

§1. Behoudens eventuele uitzondering (huidige toestand) die voortvloeit uit een stedenbouwkundige vergunning vertonen de dakhellingen aan de kant van de openbare weg een helling die de dakhelling van de omliggende bouwwerken in acht neemt, om het globale karakter van de bouwwerken te behouden.

§2. Ze worden bekleed met duurzame en traditionele materialen zoals terracotta dakpannen, leien of zinken, koperen of loden banden. Het gebruik van platen is verboden (bijvoorbeeld golfplaten of metalen vakken in geplooid plaatijzer, ...).

Artikel 52. - De platte daken

§1. Platte daken zijn toegestaan voor de typologieën van gebouwen met meerdere appartementen of voor de bedekking van bijgebouwen aan de binnenkant van de huizenblokken. Ze kunnen ook koepels of daklantaarns bevatten of zelfs openslaande ramen die toegang geven tot het plat dak.

§2. In geval van verbouwing of uitbreiding van volumes gelegen boven het niveau van de kroonlijst kan de verbouwing van de zolder tot een bijkomende verdieping met volle grondinneming of in achteruitbouw, zelfs overeenkomstig de bepalingen van de onderhavige verordening, enkel aanvaard worden na advies van de Overlegcommissie en op voorwaarde dat het project kadert in een duurzame en innoverende aanpak. De bouwstijl mag afwijken van die van de bestaande gevel, op voorwaarde dat deze discreet en ondergeschikt blijft en dus van "ondergeschikte" aard is ten opzichte van de gevel. Het project mag de gevel niet "verpletteren", noch door zijn verhoudingen, noch door de kleur van de materialen.

§3. Ze worden bedekt met een groendak, minstens extensief, zodra de totale oppervlakte van alle platte daken van het project groter is dan 20 m². Deze regel is echter niet van toepassing op de delen die ingericht zijn als terras of uitgerust zijn met zonnepanelen, voor zover deze laatste niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

§4. Bij nieuwbouwprojecten of zware verbouwingen worden de eventuele technische verluchttingsinstallaties hoofdzakelijk in het gebouwde volume geïntegreerd. Elk onderdeel dat zich op

het dak bevindt, wordt aan het zicht onttrokken in een esthetische kast die aan de bovenzijde afgedekt is en van duurzaam materiaal gemaakt is. De eventuele ventilatiekanalen die op platte daken gebruikelijk zijn, worden onder de groendaken weggewerkt.

§5. Op platte daken worden inrichtingen en kleine voorzieningen die gunstig zijn voor de biodiversiteit, zowel dierlijk als plantaardig, aangemoedigd. Elk teeltproject is onderworpen aan de beslissing van de Overlegcommissie.

§6. Bij de verdichting van een goed op vlak van het aantal woningen worden platte daken vergroend, met uitzondering van de eventuele terrasgebieden die toegestaan zouden zijn. De vergroening van de gevels en omheiningsmuren wordt aangemoedigd en de oppervlakte van de toegangspaden wordt tot een minimum beperkt ten gunste van nieuwe aanplantingen.

Artikel 53. - De dakkapellen

§1. De bestaande dakkapellen worden in hun vormen, uitzicht en afmetingen gehandhaafd. Het is meer bepaald verboden om aan hoofdgevels (aan een openbare ruimte of derde gevel) twee dakkapellen samen te voegen tot een grotere. Nieuwe dakkapellen bevinden zich bij voorkeur in de achterste dakhelling.

§2. In het geval van een project om een dakkapel in de voorste dakhelling te creëren, moet deze vanuit functioneel oogpunt gerechtvaardigd zijn en in overeenstemming zijn met de krachtlijnen van de gevelstructuur. Nieuwe dakkapellen vereisen een specifieke behandeling om de typologische, bouwkundige en ritmische kenmerken van deze bouwwerken te behouden.

Ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° Indien een of meerdere typologieën dakkapellen deel uitmaken van de oorspronkelijke kenmerken van de bouwwerken, respecteren de nieuwe dakkapellen deze kenmerken: type (al dan niet doorlopend, type dak, ...), dakbedekkingsmaterialen, plaatsing (respecteren van de drempel van de gevelopeningen, positie in de gevelstructuur, ...);
- 2° Ze dragen bij aan de structuur van de gevel en van het dak;
- 2° Ze zijn niet hoger dan de nok van het hoofddak;
- 3° Hun bekledingsmaterialen zijn in harmonie met het dak;
- 4° Ze staan minstens 80 centimeter in achteruitbouw ten opzichte van de kroonlijst;
- 5° Indien ze ingeplant zijn in een onderschild laten de afmetingen ervan de rand van het onderschild zichtbaar;
- 6° De omlijning van de dakkapellen is zo dun mogelijk om de visuele impact ervan te beperken.

§3. De dakkapellen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° In een mansardedak zijn dakkapellen op de bovenschilden verboden;
- 2° In een zadeldak kan slechts een dakkapelniveau toegestaan worden.

Artikel 54. - De isolatie van de muren boven het minst hoge dak en van de zichtbare scheidingsmuren

§1. De isolatie van de zichtbare scheidingsmuren boven het minst hoge dak wordt aangemoedigd, met eerbiediging van de burgerlijke rechten van derden en op voorwaarde dat het ontwerp het goede onderhoud van de daken en bijgebouwen van de mandelige goederen niet hindert.

§2. De isolatie krijgt een duurzame en lichtgekleurde afwerking. Er kan ook vegetatie overwogen worden zonder de kwaliteit en de goede staat van de werkstukken aan te tasten.

Artikel 55. - De technische voorzieningen

§1. De installatie van speciale technische voorzieningen van gebouwen (verluchtingsleidingen, koelgroepen voor klimaatregeling, ontvangstantennes, schoorstenen en afvoerbuizen van afzuigkappen of individuele verwarmingstoestellen, ...) is verboden op de hoofdgevels, op de dakelementen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en op de terrassen, balkons of elk ander uitsteeksel.

HOOFDSTUK IV: HET ERFGOED EN DE WAARDENSCHALEN - DE UITBREIDINGEN, DE GROTE RENOVATIES

Afdeling I: ALGEMEENHEDEN**Artikel 56. - De doelstelling van de GemSZV: respect voor de onderdelen van de bouwstijl**

§1. Elke vergunningsaanvraag moet het voorwerp uitmaken van een raadpleging van de kaart met de erfgoedwaardeschaal, die de goederen met een bouwkundige, globale of detailwaarde zoals bepaald in de woordenlijst inventariseert.

§2. Binnen deze erfgoedwaardeschaal heeft de bouwkundige waarde de overhand op de globale waarde, die op haar beurt de overhand heeft op de detailwaarde. Zo halen de voorschriften met betrekking tot de bouwkundige waarde het van de twee andere en een gebouw met detailwaarde of bouwkundige waarde kan geïntegreerd worden in een bouwlijn met globale waarde.

§3. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is onderworpen aan een nota die gestaafd wordt door plannen en schetsen en/of een fotoverslag waarin de bestaande feitelijke toestand belicht wordt, met inbegrip van de indeling van de binnenruimtes, de decoratieve binnenelementen en het uitzicht en de onderdelen van de gevels.

§4. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bevat de informatie die nodig is voor het goede begrip van het oorspronkelijke bouwwerk wat betreft de stijl van het gebouw, de oorspronkelijke kenmerken, de structuur en het uitzicht ervan. Desgevallend legt ze de nadruk op de elementen die niet meer gelden op thermisch vlak of op vlak van de technische normen (brandbeveiliging, valgevaar, ...) en die hersteld of zelfs vervangen moeten worden.

§5. Wanneer archiefdossiers of publicaties beschikbaar zijn, werpen zij licht op de geschiedenis van het gebouw.

Artikel 57. - De uitbreidings- en/of verdichtingsprojecten

§1. Ze beogen de instandhouding of het herstel van het erfgoed en kunnen desgevallend een verdichting voorstellen gemeten in termen van bebouwde oppervlakte en aantal wooneenheden (of commerciële of bedrijfseenheden), op voorwaarde dat de algemene perceptie van het gebouw in de bouwlijn niet in vraag gesteld of volledig gewijzigd wordt. Diepte-uitbreidingen verdienen de voorkeur op verhogingen, voor zover ze voldoen aan de doelstellingen van de onderhavige verordening inzake de volumetrie van de achtergevels.

De projecten tonen aan hoe esthetische en harmonieuze volumetrische aansluitingen gerealiseerd kunnen worden binnen de regels van de GSV die van kracht zijn op het moment van de indiening van

de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, aangezien het voor de goede plaatselijke aanleg nodig kan zijn, desgevallend en van geval tot geval, onder deze mogelijkheden te blijven.

Afdeling II: DE GOEDEREN MET BOUWKUNDIGE WAARDE

Artikel 58. - De verhogingen van het volume en het dak

Voor de goederen met een bouwkundige waarde is elke verhoging van de gevel of elke wijziging aan het dak die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte verboden.

Artikel 59. - De hoofdgevel en de zijgevel

Voor de goederen met een bouwkundige waarde is elke wijziging aan de voorgevel en aan de zijgevel verboden, behalve om een oorspronkelijk of stijlelement te herstellen dat aangetast geweest is. Een dergelijke interventie moet behoorlijk gedocumenteerd worden.

Artikel 60. - De achtergevel

De achtergevel van een goed met een bouwkundige waarde die in zijn oorspronkelijke staat behouden werd mag niet het voorwerp uitmaken van verbouwingen of uitbreidingen. In geval van gedeeltelijke aantasting moet een renovatieproject ertoe strekken de oorspronkelijke toestand te herstellen (verhouding van de gevelopeningen, ramen, siersmeedwerk, ...).

Afdeling III: DE GOEDEREN MET GLOBALE WAARDE

Artikel 61. - De verhogingen van het volume en het dak

§1. Voor de goederen gelegen binnen een globale waarde of mandelig met een gebouw gelegen aan de rand van een globale waarde gebeurt de wijziging van het dakvolume met naleving van de homogene aard van de bouwwerken die het geheel vormen.

In ieder geval is de verhoging die gelijkgesteld wordt met de toevoeging van een verdieping aan een gebouw of van een dak verboden.

§2. De aanwezigheid van een grote scheidingsmuur boven het minst hoge dak aan een of beide zijden is geen garantie dat een dergelijke onderbreking in de bouwlijn op een of meer bouwlagen opgevuld kan worden. De doelstellingen met betrekking tot elke huizenblokrand (bijlage 3) vervolledigen en nuanceren de onderhavige bepaling.

§3. Voor de dakkapellen is artikel 53 van toepassing.

Artikel 62. - De hoofdgevel

§1. Voor de goederen gelegen binnen een globale waarde of mandelig met een gebouw gelegen aan de rand van een globale waarde heeft de wijziging van de gevel als doel om de gevel een samenhangende waarde terug te geven.

Artikel 63. - De achtergevel

Artikel 67 en 68 zijn van toepassing.

Afdeling IV: DE GOEDEREN MET DETAILWAARDE

Artikel 64. - De verhogingen van het volume en het dak

§1. Voor de goederen met een detailwaarde tast de verhoging de kwaliteit van de elementen met een detailwaarde niet aan of herstelt ze (kroonlijst, oorspronkelijke dakkapel, decoratieve elementen, ...).

§2. Voor de dakkapellen is artikel 53 van toepassing.

Artikel 65. - De hoofdgevel

§1. Voor de goederen met een detailwaarde heeft elke wijziging van de gevel als doel om de kwaliteit van de elementen met een detailwaarde (kroonlijst, oorspronkelijke dakkapel, decoratieve elementen, ...) te beschermen en te behouden of om ze te herstellen.

Artikel 66. - De achtergevel

Artikel 68 en 69 zijn van toepassing.

Afdeling V: GOEDEREN MET GLOBALE WAARDE EN GOEDEREN MET DETAILWAARDE - UITBREIDINGEN EN RENOVATIES AAN DE ACHTERGEVEL

Artikel 67. - De doelstelling van de algemene volumetrie

§1. De algemene volumetrie van de achtergevel houdt rekening met de bestaande feitelijke of rechtstoestand die behoorlijk toegestaan is voor de aan weerszijden gelegen percelen.

§2. Bij renovatie- en/of uitbreidingsprojecten van goederen die opgenomen zijn op de kaart met de waardeschalen en in bijlage 8 en 9 – Natuurlijk erfgoed wordt gestreefd naar een vereenvoudiging van de volumes en een verbetering van het esthetische uitzicht van de gevels, gezien vanaf het binnenterrein van het huizenblok. Per bouwlaag worden in het bijzonder overdieptes van meer dan 1,50 meter en overdieptes op verschillende bouwlagen, meer bepaald diegene die gemotiveerd zijn door de bouw van een liftkoker, vermeden.

§3. De plaatsing van niet-duurzame zichtscheren (rietscheren, houten elementen die aan alle zijden onderhoud vereisen, ...) is verboden.

§4. In geval van een toegankelijk terras mag de mandelige acroteriemuur verhoogd worden, zonder een hoogte van 1,20 meter te overschrijden vanaf het afgewerkte oppervlak van het plat dak, op een maximale diepte van 2,50 meter.

§5. Om de uitkijkeffecten op het binnenterrein van het huizenblok te vermijden, wordt de borstwering aan de achtergevel geplaatst op minstens 1 meter onder de diepte van de achtergevel van de lagere verdieping.

Artikel 68. - Het uitzicht van de achtergevels en van de delen van de scheidingsmuren boven het minst hoge dak

§1. Alle achter- of zijgevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, met inbegrip van de eventuele scheidingsmuren boven het minst hoge dak, moeten uitgevoerd worden in kwalitatieve materialen, met een lichte kleur en zorgvuldig afgewerkt.

§2. Het uitzicht en de volumetrie van de achtergevel worden bestudeerd in een zin van samenhang en soberheid. Meer in het bijzonder moeten de scheidingsmuren boven het minst hoge dak in de diepte een uitzicht en kleur voorstellen die nauw aansluiten bij de achtergevels van de goederen aan de kant waar ze zich bevinden. De beplanting van deze muren draagt bij aan de landschapskwaliteiten van de huizenblokken.

HOOFDSTUK V: HET GEBOUWENBESTAND DAT NIET GEÏNVENTARISEERD IS - DE UITBREIDINGEN, DE GROTE RENOVATIES

Artikel 69. - De doelstelling van de GemSZV

§1. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een gebouwd element dat niet geïnventariseerd is moet ertoe strekken de bouwkundige waarde ervan te verhogen en het beter te integreren in de bouwlijn door het gebruik van duurzame materialen en een streven naar structuur en soberheid in de gevelelementen (verhouding van de gevelopeningen, raamverdelingen, ...).

Artikel 70. - De uitbreidings- en/of verdichtingsprojecten

§1. Ze hebben tot doel een esthetische samenhang te handhaven of te herstellen die door incidentele ingrepen verdwenen of gewijzigd zou zijn.

§2. Diepte-uitbreidingen zijn alleen mogelijk wanneer er minstens een scheidingsmuur in wacht met een overdiepte is.

De projecten tonen aan hoe esthetische en harmonieuze volumetrische aansluitingen gerealiseerd kunnen worden binnen de regels van de GSV die van kracht zijn op het moment van de indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, aangezien het voor de goede plaatselijke aanleg nodig kan zijn, desgevallend en van geval tot geval, onder deze mogelijkheden te blijven.

§3. Verhogingen van goederen in mandeligheid van een geïnventariseerd geheel en met een vergelijkbare of lagere volumetrie hebben als doel om het bouwprofiel van het goed aan te passen aan het algemeen bouwprofiel van het geheel.

Verhogingen zijn verboden indien het goed het bouwprofiel van het geheel met 1 bouwlaag overschrijdt.

De wijziging van het dakvolume gebeurt met respect voor de homogene aard van de bouwwerken die het geheel vormen.

§4. Verhogingen van goederen buiten deze gehelen mogen enkel verwezenlijkt worden indien er scheidingsmuren boven het minst hoge dak in wacht bestaan en indien de verhoging ingeplant is in achteruitbouw van de hoofdgevel en desgevallend van de zijgevel.

§5. Voor grote renovatiewerken aan de gevels is hoofdstuk VI van toepassing.

HOOFDSTUK VI: DE NIEUWBOUWEN, WAARONDER DE AFBRAAKVERRICHTINGEN MET HET OOG OP EEN WEDEROPBOUW

Afdeling I: ALGEMEENHEDEN

Artikel 71. - De doelstelling van de GemSZV

§1. De nieuwbouwprojecten waken erover het streven naar kwaliteit en historische expressie van de bouwlijnen van de grote lanen in stand te houden door kwalitatieve structuren van gevels en volumes die met eenvoud opgenomen worden in de bouwlijnen.

Artikel 72. - De bouw- en afbraakprojecten met het oog op een wederopbouw

§1. In het algemeen worden dergelijke projecten vermeden en slechts in overweging genomen na voorlegging van een nota zoals bedoeld in bovenstaand artikel 56 §3, waaruit de ongezone en/of structureel onherstelbare toestand van het goed blijkt.

§2. In dergelijke gevallen kan, afhankelijk van de erfgoedwaarde van de elementen waaruit het gebouw samengesteld is, verplicht worden tot afbraak, zelfs gedeeltelijk en/of met betrekking tot bepaalde elementen, in plaats van loutere en eenvoudige sloop.

§3. Bij bouw- en afbraak-/wederopbouwprojecten moet de achteruitbouwstrook maximaal tot uiting komen als beplante ruimte, meer bepaald rond de toegangen, door een inrichting die de eventuele toegangshellingen die vereist zijn om de toegang voor PBM te verzekeren tot een minimum beperkt.

§4. Desgevallend beperken ze de impact van de oprit naar het gebouw tot een minimum.

§5. Onderafdeling 2, 3, 4 en 5 van afdeling II van hoofdstuk II met betrekking tot de inrichting van de omgeving zijn van toepassing.

§6. De bouwprofielen van de heropgebouwde goederen in mandeligheid van een geïnventariseerd geheel strekken ertoe de homogene aard van de bouwwerken van het geheel in acht te nemen door de hoogte van de kroonlijst, de vorm van het dak, de hoogte onder het plafond van de verdiepingen, ...

§7. De bouwprofielen van de heropgebouwde goederen buiten deze gehelen passen zich aan aan het bouwprofiel van de laagste scheidingsmuur in wacht, behalve indien hij abnormaal laag is.

§8. Hun gevelstructuur benadrukt, door het tekenen van de gevels of het invoegen met behulp van fotografisch perspectief, de manier waarop het project geïntegreerd is in de bouwlijn op vlak van de gevelregisters, de materialen en kleuren, het vensterwerk en de bouwkundige elementen (balkons, erkers, ...).

§9. Platte daken worden beplant.

Afdeling II: DE ONDERDELEN VAN DE HOOFDGEVEL EN VAN DE ZIJGEVEL

Artikel 73. - De sokkel en de toebehoren ervan

Alle bouwwerken aan de rooilijn hebben een sokkel in natuursteen of in monolithische kunststeen van minstens 50 cm hoog.

Artikel 74. - De koetspoorten, portieken en garagepoorten

§1. Nieuwbouwprojecten beperken de breedte van de koetspoorten en garagepoorten tot de doorgangsbreedte van een enkel voertuig.

§2. Bouwprojecten van nieuwe gebouwen zorgen ervoor dat de visuele impact van de garagepoort tot een minimum beperkt wordt. Sectionaalpoorten met een effen en industrieel uitzicht zijn verboden. Hekken in siersmeedwerk, desgevallend met een hedendaags ontwerp, zijn toegestaan.

Artikel 75. - De voordeuren

Nieuwbouwprojecten zorgen ervoor dat de voordeur een uitnodigend karakter heeft dat volledig geïntegreerd is in de structuur van de gevel (lichte inspringing, bescherming van de voetganger tegen slecht weer, ...).

Artikel 76. - De gevelmaterialen

§1. De hoofdgevel draagt bij tot de esthetiek van de openbare ruimtes waarop de onderhavige verordening betrekking heeft. Een hedendaagse expressie is gewenst met respect voor en in voortzetting van een omliggend stadsweefsel en de erfgoedwaarde van de wijk, die voldoet aan de huidige criteria en getuigt van de knowhow en de materialen die beschikbaar zijn bij het ontwerp van de projecten.

§2. Nieuwbouwprojecten zorgen ervoor dat ze rijke en kwalitatieve structuren voorstellen. De materialen zijn duurzaam. Een eenvoudige pleisterlaag op isolatie is verboden.

§3. Bovendien zijn voor nieuwe bouwwerken in achteruitbouw houten gevels toegestaan indien de gevelbekleding verticaal aangebracht wordt en een eigentijdse en vernieuwende bouwstijl dient. Hetzelfde geldt voor elk ander innoverend niet-glanzend materiaal (bv. kurk).

Artikel 77. - De volle muren en muuropeningen, de gevelopeningen en de ramen

§1. Nieuwbouwprojecten zorgen ervoor dat ze een structuur vertonen die gevelopeningen en ramen met esthetische verhoudingen integreert.

§2. Desgevallend dragen de loggia's die geïntegreerd zijn in het bebouwd volume en de zonneweringen die geïntegreerd zijn in de bouwstijl bij aan de structuur van de gevels.

Artikel 78. - De uitspringende delen

Artikel 78.1. - De erkers, balkons en terrassen van de bouwwerken aan de rooilijn

§1. De bouw van erkers, balkons en terrassen neemt de volgende voorschriften in acht.

§2. De gebouwen kunnen uitbouwen of terrassen vertonen. Deze bouwwerken mogen vanaf de eerste verdieping gebouwd worden, hetzij minstens 2,5 meter hoger dan het niveau van het trottoir gemeten op elk punt. Deze werkstukken moeten voldoen aan de volgende algemene voorwaarden:

- a) Ze mogen in geen geval meer dan 0,50 meter uitsteken;
- b) Zijdelings moeten ze begrensd zijn door een bouwprofiel gevormd door twee verticale vlakken met een hoek van 45° die de gevel op 60 cm van de mandelige grens raken;
- c) De hoogte is beperkt tot 2 bouwlagen minder dan het totale aantal bouwlagen van de gevel en mag niet meer bedragen dan de bouwlaag van de kroonlijst;
- d) In de hoofdgevel mogen balkons aangebracht worden. De balkons mogen niet meer dan 50 centimeter uitsteken, gemeten tussen het vlakke deel van de gevelmuur en de uiterste uitsteek van het balkon. Alle uitsteeksels van gebouwen zijn ingeschreven in een zijdelings bouwprofiel dat bepaald wordt door een verticaal vlak met een hoek van 45° dat de rooilijn van de gevels op de scheidingsgrens ontmoet. De balkons moeten gebouwd worden in metaal (met uitzondering van gietijzer), natuursteen of gewapend beton. Ze moeten aangebracht zijn op een hoogte van minstens 2,50 meter boven elk punt van het trottoir.

§3. De balkons moeten bekroond worden met stenen, metalen of houten balustrades.

Artikel 78.2. - De erkers, balkons en terrassen van de bouwwerken in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn

§1. De bouw van erkers, balkons en terrassen neemt de volgende voorschriften in acht.

§2. De gebouwen kunnen uitbouwen of terrassen vertonen. Deze bouwwerken mogen vanaf de grond opgetrokken worden. Deze werkstukken moeten voldoen aan de volgende algemene voorwaarden:

- a) Ze mogen in geen geval meer uitsteken dan een kwart van de diepte van de achteruitbouwstrook met een maximum van 75 centimeter;
- b) Zijdelings moeten ze begrensd zijn door een bouwprofiel gevormd door twee verticale vlakken met een hoek van 45° die de gevel op 60 cm van elke mandelige grens raken;
- c) De hoogte is beperkt tot 2 bouwlagen minder dan het totale aantal bouwlagen van de gevel en mag niet meer bedragen dan de bouwlaag van de kroonlijst;
- d) In de hoofdgevel mogen balkons aangebracht worden. De balkons mogen niet meer dan 75 centimeter uitsteken, gemeten tussen het vlakke deel van de gevelmuur en de uiterste uitsteek van het balkon.

§3. Alle uitsteeksels van gebouwen zijn ingeschreven in een zijdelings bouwprofiel dat bepaald wordt door een verticaal vlak met een hoek van 45° dat de rooilijn van de gevels op de scheidingsgrens ontmoet. De balkons moeten gebouwd worden in metaal (met uitzondering van gietijzer), natuursteen of gewapend beton. De balkons moeten bekroond worden met stenen, metalen, houten of glazen balustrades. De scheidingswanden tussen aangrenzende balkons vertonen een esthetiek en een ontwerp die volledig in overeenstemming zijn met die van de borstwering. De schikking van andere balkons dan diegene die in de oorspronkelijke bouwstijl of in de esthetiek van een nieuw project geïntegreerd zijn, is verboden.

Artikel 79. - De kroonlijsten

§1. In geval van uitspringende kroonlijsten mogen ze niet meer dan 0,5 meter bedragen.

§2. In geval van nieuwbouw worden de regenpijpen in de dikte van de gevel geplaatst. De kleur ervan is discreet en moet zo dicht mogelijk bij die van de gevelbekleding liggen.

Artikel 80. - De technische voorzieningen

§1. De installatie van speciale technische voorzieningen van gebouwen (verluchtingsleidingen, koelgroepen voor klimaatregeling, ontvangstantennes, schoorstenen en afvoerbuizen van afzuigkappen of individuele verwarmingstoestellen, ...) is verboden op de hoofdgevels, op de dakelementen en op de terrassen, balkons of elk ander uitsteeksel dat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.

§2. De kabels van de telecommunicatienetwerken worden in de dikte van de gevels van nieuwe bouwwerken geïntegreerd door een huls te voorzien met een doorsnede die de gemakkelijke installatie van meerdere kabels mogelijk maakt, alsook een kabelvlieter, aan het begin en te vernieuwen bij elke ingreep.

Artikel 81. - De rolgordijnen, luiken, zonneweringen, ...

Rolgordijnen of luiken mogen geen enkel deel van de gevelopeningen aan het oog onttrekken. Uitstekende rolluikkasten en gelakte metalen rolgordijnen of in synthetische materialen zijn verboden.

Afdeling III: DE ACHTERGEVEL

Artikel 82. - De achtergevel

§1. De algemene volumetrie van de achtergevel houdt rekening met de bestaande feitelijke of rechtstoestand die behoorlijk toegestaan is voor de aan weerszijden gelegen percelen.

Artikel 83. - De technische voorzieningen

§1. De installatie van speciale technische voorzieningen van gebouwen (verluchtingsleidingen, koelgroepen voor klimaatregeling, ontvangstantennes, schoorstenen en afvoerbuizen van afzuigkappen of individuele verwarmingstoestellen, ...) is enkel toegestaan op de achtergevels indien ze discreet geïntegreerd zijn in de volumes, gevelopeningen of terrassen/balkons.

§2. De kabels van de telecommunicatienetwerken worden in de dikte van de gevels van nieuwe bouwwerken geïntegreerd door een huls te voorzien met een doorsnede die de gemakkelijke installatie van meerdere kabels mogelijk maakt, alsook een kabelvlieter, aan het begin en te vernieuwen bij elke ingreep.

HOOFDSTUK VII: STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN EN STEDENBOUWKUNDIGE AANPAK

Artikel 84. - De bepalingen van de geldende GSV

§1. De geldende GSV op het ogenblik van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of op het ogenblik van de uitvoering van handelingen en werken die daarvan vrijgesteld zijn, is volledig van toepassing op elk aspect dat niet in de onderhavige GemSZV behandeld of verduidelijkt wordt.

§2. De GemSZV schikt zich naar de GSV, ze kan sommige bepalingen verduidelijken.

Wanneer de onderhavige GemSZV een bepaling van de geldende GSV op het ogenblik van de indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dwingender maakt, is het de overschrijding van de strengste norm die van toepassing is om te oordelen over de al dan niet afwijkende aard van een project of van handelingen en werken.

§3. Niettegenstaande de geldende GSV op het ogenblik van de indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan het voor de goede plaatselijke aanleg nodig zijn om, desgevallend en geval per geval, onder de in de gewestelijke verordening vastgestelde maximummogelijkheden te blijven.

Artikel 85. - De stedenbouwkundige aanpak eigen aan elke huizenblokrand

§1. De GemSZV is opgesteld op basis van een uitvoerige staat van de grote diversiteit aan typologieën, bouwprofielen en inplantingstypes (Churchilllaan: 97 % van de gebouwen ligt in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn tegenover 36 % van de Brugmannlaan, de squares en pleinen) en legt realistische en passende doelstellingen vast, maar ter informatie ten opzichte van elke huizenblokrand. De huizenblokranden zijn genummerd naargelang ze aan de oneven of even kant van het postadres van de lanen liggen.

§2. Deze doelstellingen strekken ertoe rekening te houden met de rechtspraak van de adviezen van de Overlegcommissie, die vaak vereist zijn omdat de meeste betrokken goederen in een GCHEWS van het GBP liggen.

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE ZONEVERORDENING

De grote lanen

Winston Churchilllaan en Brugmannlaan

FASE 08: na de Overlegcommissie

VERSIE VI – 01/03/2023

- I. SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN
- II. **KAART MET DE WAARDESCHALEN**
- III. BIJLAGEN

BIJLAGE 1: INLEIDING – CONTEXT

BIJLAGE 2: WOORDENLIJST

BIJLAGE 3: DOELSTELLINGEN EN DETAILS PER HUIZENBLOKRAND

BIJLAGE 4: LIJST VAN DE WAARDEN - Brugmannlaan - Even huizenblokken

BIJLAGE 5: LIJST VAN DE WAARDEN - Brugmannlaan - Oneven huizenblokken

BIJLAGE 6: LIJST VAN DE WAARDEN - Winston Churchilllaan - Even huizenblokken

BIJLAGE 7: LIJST VAN DE WAARDEN - Winston Churchilllaan - Oneven huizenblokken

BIJLAGE 8: NATUURLIJK ERFGOED - Winston Churchilllaan

BIJLAGE 9: NATUURLIJK ERFGOED – Brugmannlaan

BIJLAGE 10: LIJST MET DE AANBEVOLEN OF VERBODEN SOORTEN

3. Reikwijdte van de gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening

3.1. Winston Churchillaan - West

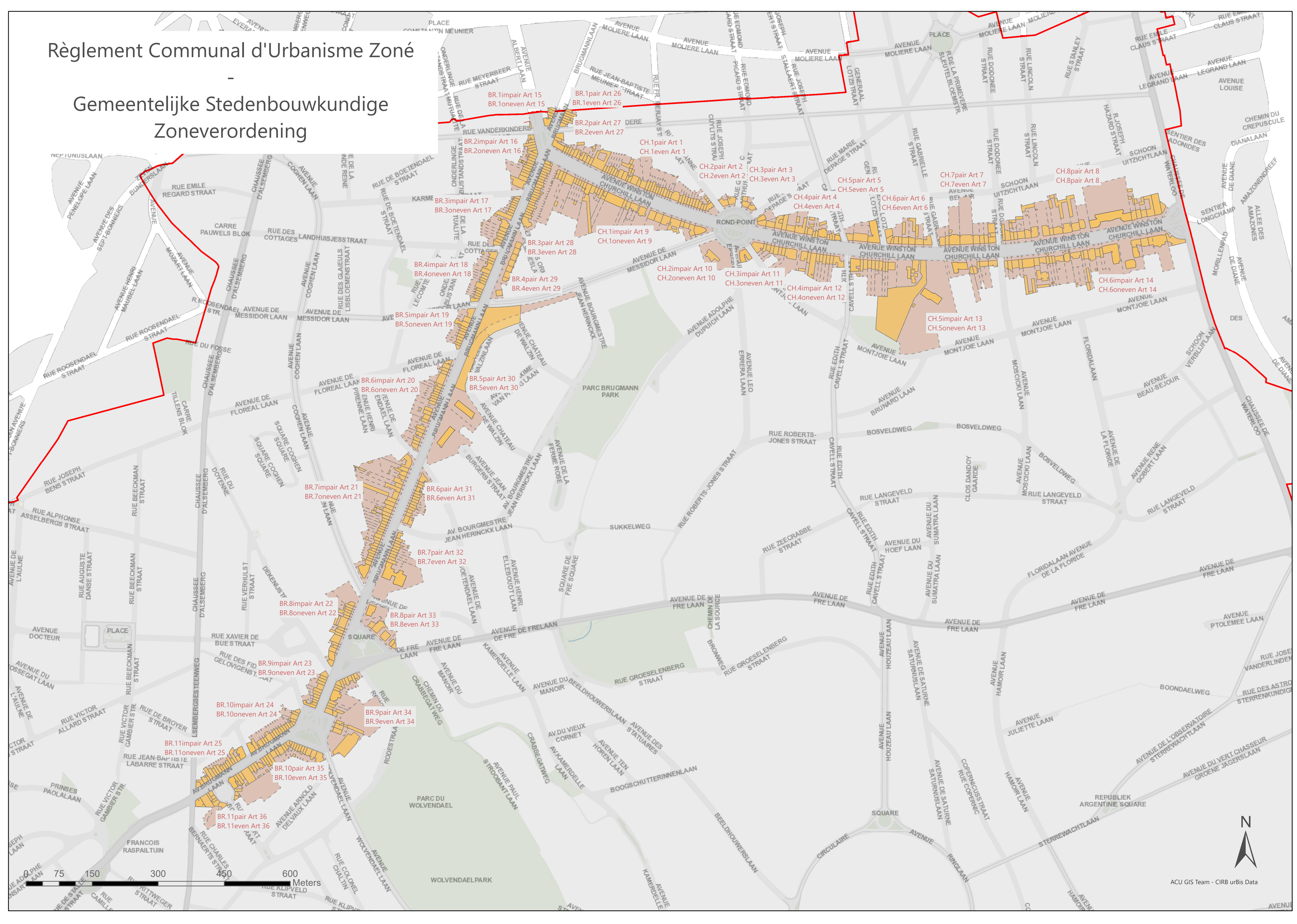
3.2. Winston Churchillaan - Oost

3.3. Brugmannlaan Noord

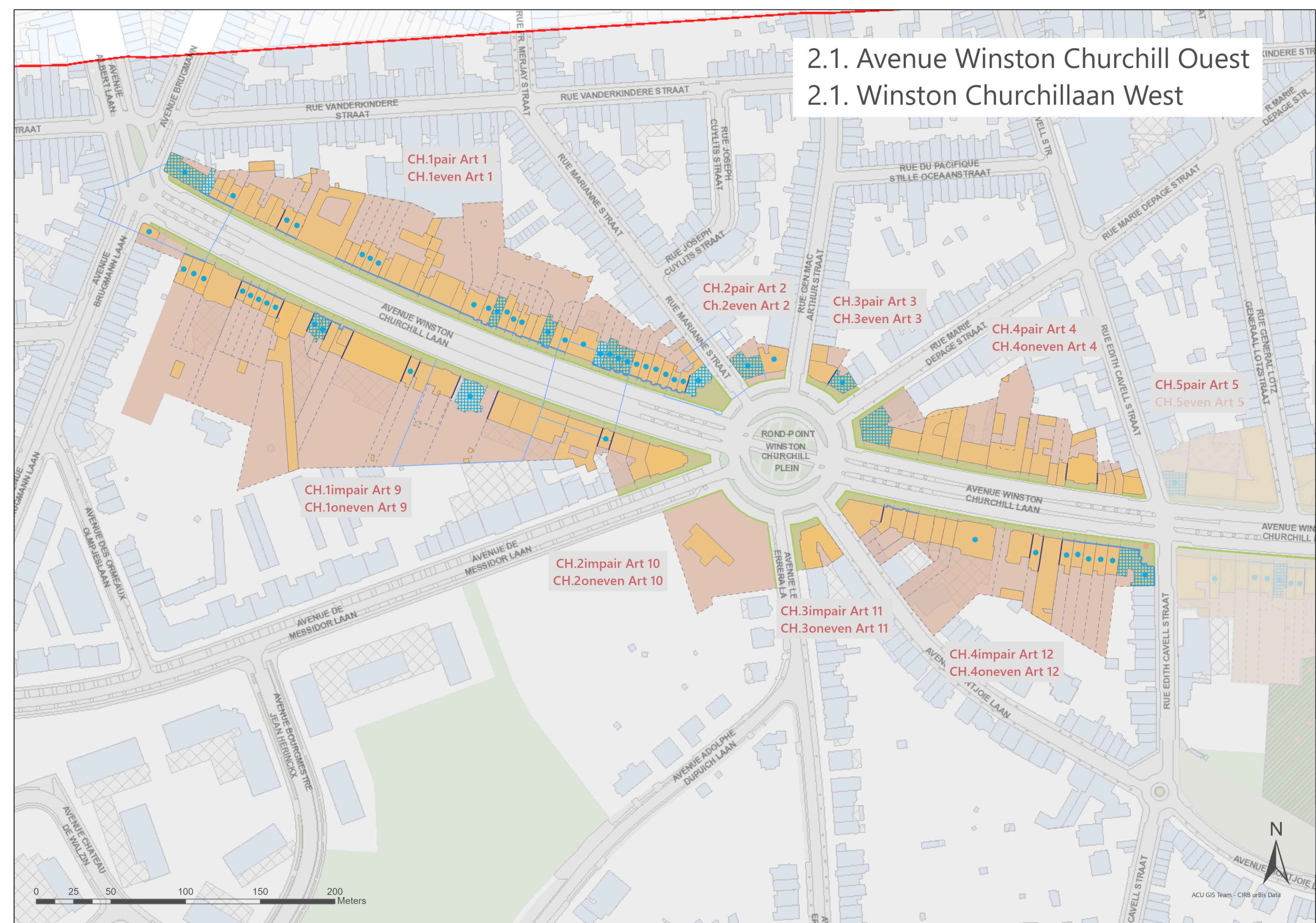
3.4. Brugmannlaan Zuid

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE		BRUSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE D'UCCLE		GEMEENTE UKKEL
REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONÉ		GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE ZONEVERORDERING
GRANDES AVENUES		GROTE LANEN
Cartes des échelles de Valeurs patrimoniales		Kaart van de schalen van erfgoedwaarden
Bâti		Bebouwing
Périmètre du RCUZ		Perimeter van de GemSVZ
Parcelles		Percelen
Parc		Park
Valeur architecturale		Architecturale waarde
Valeur de détail		Waardevol detail
Valeur d'ensemble		Waardevol geheel
Pignon aveugle		Topgevels
Zone de recul		Achteruitbouwstook
Bâtiment classé		Beschermd Gebouw
Site classé		Beschermd site
Zone de protection		Vrijwarings zone
Arbre à l'inventaire légal Arbre à l'inventaire scientifique	 	Boom in de wettelijke inventaris Boom in de wetenschappelijke inventaris

Gemeentelijke Stedenbouwkundige Zoneverordening



2.1. Avenue Winston Churchill Ouest
2.1. Winston Churchillaan West



2.2. Avenue Winston Churchill Est
2.2. Winston Churchillaan Oost



2.3. Avenue Brugmann Nord

2.3. Brugmannlaan Noord

BR.1impair Art 15
BR.1oneven Art 15

BR.1pair Art 26
BR.1even Art 26

BR.2impair Art 16
BR.2oneven Art 16

BR.2pair Art 27
BR.2even Art 27

BR.3pair Art 28
BR.3even Art 28

BR.3impair Art 17
BR.3oneven Art 17

BR.4impair Art 18
BR.4oneven Art 18

BR.4pair Art 29
BR.4even Art 29

BR.5impair Art 19
BR.5oneven Art 19

BR.5pair Art 30
BR.5even Art 30

BR.6impair Art 20
BR.6oneven Art 20



2.4. Avenue Brugmann Sud

2.4. Brugmannlaan Zuid

BR.7impair Art 21
BR.7oneven Art 21

BR.6pair Art 31
BR.6even Art 31

BR.7pair Art 32
BR.7even Art 32

BR.8impair Art 22
BR.8oneven Art 22

BR.8pair Art 33
BR.8even Art 33

BR.9impair Art 23
BR.9oneven Art 23

BR.9pair Art 34
BR.9even Art 34

BR.10impair Art 24
BR.10oneven Art 24

BR.11impair Art 25
BR.11oneven Art 25

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

PARC DU
WOLVENDAEL



ACU GIS Team - CIRB urBis Data

0 25 50 100 150 200 Meters