ONTWERP VAN BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN 15 TER

VERSIE VOOR HET TWEEDE OPENBAAR ONDERZOEK

I. HET RAPPORT
1. SCHRIFT VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND
2. SCHRIFT VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND
3. NOTA OVER DE GEPLANDE INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN – V2
4. VERGELIJKING VAN DE VOORSCHRIFTEN – V2
5. UITEENZETTING VAN DE MOTIEVEN
6. ~~NOTA TOT TOEPASSING VAN ARTIKEL 64/1 VAN HET BWRO~~

II. DE PLANNEN
1. LIGGINGSPLAN
2. PLAN VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND – V2
3. PLAN VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

III. DE BESTEMMINGEN
1. SCHRIFT VAN DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN – V2
2. KAART VAN DE BESTEMMINGEN – V2
3. SCHRIFT MET DE AANBELINGEN

BBP bestaande	BBP geprojecteerd - V2	
ALGEMEENHEDEN Voor zoveel men niet afwijkt door de bijzondere voorwaarden hier onder vermeld, zijn al de voorschriften van het gemeentereglement op de gebouwen toepasselijk. Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen kunnen door de Minister van Openbare Werken en Wederopbouw of zijn afgevaardigde afwijkingen op de voorschriften worden toegekend op het vlak van de hoogte, de breedte en de diepte van gebouwen, behalve wat de voorschriften betreft van artikel 19 van de Gemeentelijke Bouwverordening, die volledig van toepassing blijven op de gebouwen op een perceel achtergrond.	**ALGEMENE VOORSCHRIFTEN** De huidige voorschriften hebben betrekking op het bijzonder bestemmingsplan n° 15 ter, bekend als "BOUWBLOK TUSSEN DE MONTJOIE- EN LEO ERRERALAAN, EN DE EDITH CAVELL- EN ROBERTS JONESSTRAAT". Onderstaande algemene bepalingen zijn van toepassing in alle zones van het BBP, voor zover deze niet onverenigbaar zijn met de bijzondere voorschriften, voorzien voor de verschillende zones van het BBP.	
	Artikel 1. Algemeen 1. De huidige voorschriften zijn een aanvulling op en detailleren de grafische voorschriften van het bestemmingsplan. Deze beschrijven de intenties die niet op de bestemmingskaart staan vermeld, omdat ze niet grafisch kunnen worden vertaald. In geval van tegenstrijdigheid tussen de grafisch weergegeven inrichtingsmaatregelen op het bestemmingsplan en de onderstaande schriftelijke voorschriften, zijn de laatste van toepassing. 2. De plannen vermelden de huisnummers van de betrokken percelen, evenals de bestaande kadastrale percelen op de datum waarop het plan van kracht werd. In geval van een wijziging aan deze nummering, zal alleen de nummering op het plan dienst doen voor de interpretatie van de huidige voorschriften. 3. De bestaande perceelsindeling op het plan aangegeven blijft behouden, en de percelen zijn niet deelbaar. 4. Het verkrijgen van bepaalde vergunningen binnen de perimeter van het huidige plan is onderworpen aan stedenbouwkundige lasten op basis van de geldende regelgeving op het moment van afgifte van deze vergunningen. De aldus gegenereerde stedenbouwkundige lasten worden prioritair toegewezen aan het behoud van de beplantingen in de openbare ruimtes en aan de transformatie of renovatie van openbare ruimtes of openbare voorzieningen in de buurt. 5. Ondanks de toepassing van de vrijwaringsclausule van het regionale bestemmingsplan (algemeen voorschrift 0.9) voor gebouwen in een woonzone en waarvoor eerdere stedenbouwkundige vergunningen meerdere wooneenheden toeliet, worden werken toegestaan met betrekking tot instandhouding, onderhoud, renovatie, verbouwing en uitbreiding, in overeenstemming met het plan, alsook veiligheidswerken en technische en ecologische verbeteringen. 6. Voor wettelijk gebouwde garageboxen in de achteruitbouwstrook, of in de zijdelingse inspringstrook en tuinzone zijn instandhoudings-, onderhouds-, renovatie- en veiligheidswerken en technische en ecologische verbeteringen toegelaten. In geval van afbraak zijn de voorschriften van de achteruitbouwstrook of zijdelingse inspringstrook en tuinzone van toepassing.	
	Artikel 2. Regelgeving en bepalingen Voor alle definities wordt verwezen naar het de Woordenlijst van het Gewestelijk Bestemmingsplan, dat op 3 mei 2001 werd goedgekeurd, en naar de definities in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening op het moment van de aanvraag van een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning. Sommige specifieke termen worden gedefinieerd in de woordenlijst van het BBP.	
	Artikel 3. Plaatsbepaling Het plan en de voorschriften vermelden de huisnummers en kadastrale nummers met betrekking tot de in september 2024 bestaande kadastrale percelen. In geval van een wijziging aan deze nummering of het kadasterplan zal alleen de nummering op het plan dienst doen voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.	
	Artikel 4. Sloop en ontmanteling §1. De bestaande bouwwerken worden behouden. De sloop van een bestaand bouwwerk kan slechts toegestaan worden indien hij gerechtvaardigd wordt op basis van een analyse die steunt op de volgende beoordelingscriteria: - Het al dan niet bestaan van bouwkundige en erfgoedkwaliteiten; - De kwaliteit van het voorgestelde project op vlak van milieu en bouwstijl; - De structurele mogelijkheid om het bestaand bouwwerk te behouden. De sloopvergunning voor een bestaand gebouw wordt slechts verleend voor zover er tegelijkertijd een vergunning wordt ingediend voor de heropbouw en herinrichting van de omgeving conform de voorschriften van het plan. De toelichtingsnota bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning, moet worden ondersteund door plannen en schetsen en/of een fotoreportage waarin de bestaande situatie wordt belicht, waaronder de configuratie van de binnenruimtes, de interieurdecoratie, evenals het uiterlijk en de samenstellende gevelelementen. Deze moet ook de nodige inlichtingen bevatten voor een goed begrip van de oorspronkelijke constructie met betrekking tot de stijl van het gebouw, en diens oorspronkelijke kenmerken, structuur en uiterlijk. Als archiefdossiers of publicaties beschikbaar zijn, worden deze vermeld om de uitgevende instantie inzicht te verlenen over de historiek van het gebouw. §2. Deze bepaling is niet van toepassing voor gebouwen met instortingsgevaar (en waarvoor een politiebevel werd uitgevaardigd inzake openbare veiligheid), als gevolg van een schadegeval of overmacht, of als de afbraak door de burgemeester wordt opgelegd binnen een kortere termijn dan nodig om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen. §3. De wederopbouwvergunning kan gebonden zijn aan het hergebruik van bepaalde decoratieve buitenelementen, materialen, … §4. Het sloopafval wordt ter plaatse gesorteerd en eventueel hergebruikt, zoals tegelvloeren, binnenschrijnwerk, decoratieve binnen- of buitenelementen, hekken, poorten, bestrating, … en hun wortelzone §5. Tijdens verbouwings-, uitbreidings- of zelfs afbraakwerken, worden materialen ontmanteld en op de werf hergebruikt. Bij gebrek hieraan worden ze in de hergebruiksketens geïntegreerd.	à verifer NL

	Artikel 5. Verbouwingswerken §1. Bestaande gebouwen die zich in onbebouwd gebied bevinden, waarvan de huidige, regelmatig toegestane bestemming niet overeenkomt met de bestemmingen in dit bestemmingsplan, mogen worden verbouwd, verbeterd en behouden, voor zover hun volume en grondoppervlakte niet gewijzigd wordt. Ze mogen niet van bestemming veranderen. §2. Aan de bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de bouwzone of de door het plan maximum toegelaten afmetingen overschrijden, zal men herstellingswerken mogen uitvoeren, voor zover hun volume en grondoppervlakte niet gewijzigd wordt.
	Artikel 6. Ondergrondse gebouwen §1. Alle ondergrondse structuren onder het tuinoppervlak, zoals kelders en garages, worden ingeschreven in de inplantingszones. Ondergrondse parkings mogen de inplantingszone in de diepte overschrijden, op voorwaarde dat de totale diepte maximaal 20 m bedraagt, zonder 3/4e van de diepte van het perceel zonder de achteruitbouwstrook te overschrijden, en bedekt wordt met 1 m aarde of terras, hetzij aangelegd als terras met een oppervlakte van maximaal 30 m² per woning, ingepland op het niveau van de tuin. §2. Garageopritten bevinden zich binnen het bebouwde volume. Indien het gebouw in de achteruitbouwstrook is ingeplant, mag de oprit pas vanaf de gevel starten. §3. De toegangen naar de garages en privéparkings moeten aan volgende voorwaarden voldoen: 1° ze zo zijn ingericht dat het aantal parkeerplaatsen op straat maximaal is: - de toegang wordt geplaatst, rekening houdend met de indeling van de toegangen naar de aangrenzende garages, om te voorkomen dat de stroken voor straatparkeren die parallel aan de weg zijn geplaatst, korter zouden zijn dan 5 meter; - de toegang is zo ontworpen dat de impact op de openbare ruimte minimaal is, met een maximumbreedte van 3 m in de achteruitbouwstrook; 2° ze het verwijderen van bomen langsheen de weg niet veroorzaken, of het verplaatsen van straatverlichting; 3° voor nieuwbouw langsheen wegen is slechts één toegang tot ondergrondse parkings toegestaan; 4° ze geen afbreuk doen aan de architecturale uitstraling van de gevel en meer bepaald van het gelijkvloers; de breedte is beperkt tot 3 m.
	Artikel 7. Parkeren **7.1. Private parkeerplaatsen** §1. Het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen wordt geregeld door de geldende Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en/of de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening op het moment van de vergunningsaanvraag. §2. Alle parkeerplaatsen zijn geïntegreerd in het volume van het gebouw. **7.2. Fietsenstallingen** Het aantal parkeerplaatsen voor fietsen wordt bepaald door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en/of de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, die van kracht is op het moment van de vergunningaanvraag. Bij meerdere woningen of wanneer een eengezinswoning wordt opgesplitst, dient op het gelijkvloers van het gebouw of nabij de hoofdingang van het gebouw een overdekte gemeenschappelijke fietsenstalling te worden voorzien.
	Artikel 8. Bestaande aanplantingen en reliëfwijzigingen §1. Tijdens de volledige duur van de werf, worden de te onderhouden bomen en hun wortelzone beschermd door een omheining of schutting, die aan onderstaande voorwaarden voldoet: - deze verbieden alle voertuigverkeer of opslag van materialen onder de kruinen; - deze zijn minstens 2 meter hoog; - zij worden zo bevestigd, dat zij niet kunnen worden omgekanteld. Deze beschermingen worden vóór de start van de werf geplaatst, en moeten op hun plaats blijven tot het einde van de werf. §2. Na hun plaatsing vraagt de werfverantwoordelijke of zijn vertegenwoordiger onmiddellijk bij de Groendienst van de gemeente een conformiteitsattest aan voor de werf, met betrekking tot de bescherming van de bomen. In geval van een inspectie, kunnen de werken onmiddellijk worden stilgelegd, indien de werfverantwoordelijke of zijn vertegenwoordiger niet in staat is het vereiste attest voor te leggen aan de afgevaardigde van het bestuur, totdat de vergunninghouder aan deze vereiste voldoet. §3. Reliëfveranderingen van meer dan 50 cm worden niet toegestaan, behalve in het geval van hydrologisch beheer van percelen of voor de bouw van een zwembad. In deze gevallen moet het bestaande reliëf zoveel mogelijk worden nageleefd. §4. Grondwerken, onder meer voor zwembaden, worden uitgevoerd buiten de omtrek van de kruin van de te behouden bomen. Aan de voet van deze bomen worden geen graafwerken of wederaanvullingen toegestaan. Indien omwille van bouwverplichtingen, de circulatie nabij bomen noodzakelijk blijkt (bijv.: doorgang van leidingen), zijn uitsluitend manuele graafwerken onder de wortels toegestaan, en dit na overleg met een deskundige die de uit te voeren technische oplossingen zal bestuderen.
	Artikel 9. Buitenaanleg **9.1. Aanleg** §1. Het college kan het verkrijgen van een bouwvergunning laten afhangen van de uitvoering van de buitenaanleg, om aan de doelstellingen van het plan te voldoen. §2. Onbebouwde zones moeten in volle grond blijven en mogen niet verhard worden, met uitzondering van waterdoorlatende terrassen of eventuele paden die er doorheen lopen. §3. De beplantingen bestaan uit een mengeling van inheemse struiken en hoogstammen. De keuze van de types planten en de dichteid ervan in de buurt van gebouwen moet: - de voorkeur geven aan inheemse soorten en toekomstgerichte soorten; - een diversiteit aan soorten stimuleren (zowel op gebied van mengsel als op gebied van grootte van de beplantingen).
	9.2. De keuze van de buitenverhardingen §1. Het gebruik van waterdichte materialen is verboden zodat de afvoer van regenwater kan worden afgeremd en vertraagd (dolomiet, bitumenbekledingen, enz.). Bodembedekkingen die bestand zijn tegen een lage belasting (wandelpaden, terrassen, enz.) zijn doorlatend en kunnen bestaan uit grind, begroeid grind, bestrating met brede voegen, mulch, houtsnippers, enz. Zwaar belaste zones (parkeerplaatsen, manoeuvreerzones) zijn halfdoorlatend kunnen worden voorzien van waterdoorlatende klinkers of driedimensionale honingraatstructuren gevuld met aarde, grind, zand, enz. §2. Overtollig water moet via andere voorzieningen in de bermen kunnen infiltreren: greppels, massieven, grachten, afwateringsgoten of andere infiltratievoorzieningen.

	Artikel 10. Waterbeheer §1. Alle constructies moeten op de openbare riolering worden aangesloten. §2. Elke uitbreiding of nieuwbouw is uitgerust met een opslagvoorziening, een tijdelijke opvangvoorziening en een systeem voor het hergebruik van regenwater, in overeenstemming met de gewestelijke en gemeentelijke verordening inzake waterbeheer dat van kracht is op het moment van de vergunningaanvraag.
	Artikel 11. Beheer van regenwater §1. De geldende gemeentevoorschriften met betrekking tot het 'Waterbeheer' is van toepassing. §2. In het geval van nieuwbouw moeten nieuwe regenwaterputten en stormbekkens binnen de bebouwingszone worden ingeplant. §3. Een nieuwe regenwaterput voor een bestaand gebouw wordt bij voorkeur onder een reeds ondoordringbare of semi-doordringbare zone ingeplant, zodat de kranen voor het sproeien van de buitenomgeving, de schoonmaak en de spoelbakken kunnen worden aangesloten. Deze mag niet in een achteruitbouwstrook worden ingeplant.
	Artikel 12. Reclame en uithangborden §1. Alle reclame is verboden. §2. Openbare en sportvoorzieningen kunnen worden aangeduid door middel van een enkel bord op de grond met een maximale oppervlakte van 3 m². §3. Uithangborden met betrekking tot beroepsactiviteiten of vrije beroepen zijn toegestaan binnen de perimeter van het huidige BBP, op voorwaarde dat ze een grootte vertonen van maximaal 0,25 m² per bord, met slechts één bord per activiteit. §4. Uithangborden van winkels mogen geen etalages bedekken. Deze dienen de breedte van de muuropeningen na te leven, en mogen geen ingangen van gemeenschappelijke ruimtes overlappen.
Alleenstaande, dubbele of gegroepeerde huizen. Het bouwen van flatgebouwen is verboden. Paragraphe villas isolées de fond ou bungalows	**Artikel 13. Woongebieden**
Burgerwoningen met halflandelijk karakter. De alleenstaande bouwwerken zullen vier gevels hebben, de dubbele en de uiterste gebouwen zullen drie gevels hebben.	**13.1. Grafische weergave** Deze zones worden in het roze op het bestemmingsplan aangeduid. Deze zijn bedoeld voor gebouwen met 2, 3 of 4 gevels, op de rooilijn of naar achteren verspringend.
maison d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural	**13.2. Bestemming** §1. Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen. §2. Deze woningen kunnen ondergeschikte lokalen bevatten die beroepsactiviteiten aan huis mogelijk te maken, uitsluitend overdag en zonder geluidsoverlast of hinder voor de omliggende woningen, op voorwaarde dat de oppervlakte maximaal 40m² bedraagt en zonder 25 % van de netto oppervlakte van de woning te overschrijden. De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie. §3. Naast woningen worden volgende activiteiten eveneens op het gelijkvloers toegestaan: - handelsruimten met een maximaal vloeroppervlak van 150 m² per gebouw; - voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, met een vloeroppervlakte van maximaal 250 m² per gebouw; - kantoren met een vloeroppervlakte van maximaal 250 m² per gebouw; - productieve activiteit met een vloeroppervlakte van maximaal 250 m² per gebouw. §4. De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de bevoegde Overlegcommissie. §5. De onbebouwde delen van deze zones zijn onderworpen: - aan het voorschrift inzake laterale bouwvrije zones en tuinen; - het voorschrift inzake bouwvrije zones als ze zich tussen de voorgevel van het gebouw en de rooilijn bevinden.
	13.3. Opsplitsen van eengezinswoningen §1. Het opdelen van een bestaande eengezinswoning in meerdere woongelegenheden is alleen toegestaan als: - de oorspronkelijke woning: - een minimaal bovengronds bruto vloeroppervlak heeft van 300 m²; - een afzonderlijke toegang per woning kan bieden; - over minstens één parkeerplaats per woning kan beschikken; - over een fietsenstalling beschikt of kan beschikken, voor minstens 1 fiets per kamer; - over een afvallokaal beschikt of kan beschikken; - over een tuin beschikt; - de hoofdwoning: - een minimale bovengrondse vloeroppervlakte van 200 m² biedt, met minstens 3 slaapkamers en over minstens een deel van de tuin beschikt; - uitzicht naar buiten heeft op minstens twee gevels (doorzonwoning of hoekpand); - de andere woningen: - een minimale bovengrondse vloeroppervlakte van 100 m² biedt, - toegang biedt tot een private buitenruimte van minstens 15 m² onder de vorm van een terras, binnenplaats of deel van de tuin, zonder de privacy tussen de woningen te verstoren; - alle woningen: - over een kelder of berging beschikken, met uitzondering van de wasplaats; - woningen die uitsluitend naar het Noorden gericht zijn, zijn verboden.

	Artikel 14. Woonzones in het achterliggende gedeelte van het terrein **14.1. Grafische weergave** Deze zones worden in het oranje op het bestemmingsplan aangeduid. Deze zijn bedoeld voor gebouwen met 2, 3 of 4 gevels, die zich achteraan het perceel of het terrein bevinden. **14.2. Bestemming** §1. Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen. §2. Het opsplitsen van een eengezinswoning is verboden. §3. Deze woningen kunnen ondergeschikte lokalen bevatten voor de professionele activiteit bijkomstig bij de woning, voor zover de oppervlakte niet groter is dan 40 m² en zonder 25 % van de netto oppervlakte van de woning te overschrijden. De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist na advies door de Overlegcommissie.
	Artikel 15. Woongebieden met meerdere woningen
	15.1. Grafische weergave Deze zones worden in het rood op het bestemmingsplan aangeduid. Deze zijn bedoeld voor gebouwen met 2, 3 of 4 gevels, op de rooilijn of naar achteren verspringend.
	15.2. Bestemming §1. Deze zone is bestemd voor gebouwen met meerdere woningen. §2. Deze woningen kunnen ondergeschikte lokalen bevatten voor de professionele activiteit bijkomstig bij de woning, voor zover de oppervlakte niet groter is dan 40 m² en zonder 25 % van de netto oppervlakte van de woning te overschrijden. De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist na advies door de Overlegcommissie. §3. Naast woningen worden volgende activiteiten op het gelijkvloers eveneens toegestaan: - handelszaken, op voorwaarde dat deze zich op het gelijkvloers bevinden en de vloeroppervlakte per gebouw maximaal 150 m² bedraagt; - activiteiten voor collectief belang of openbare diensten, met een vloeroppervlakte van maximaal 250 m² per gebouw, op voorwaarde dat deze zich op het gelijkvloers bevinden; - kantoren met een vloeroppervlakte van maximaal 250 m² per gebouw; - immateriële productieactiviteiten met een vloeroppervlakte van maximaal 250 m² per gebouw. Deze functies mogen samen maximaal 15% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw innemen. De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de bevoegde Overlegcommissie. De vloeroppervlakte voor handelszaken mag onder de volgende voorwaarden per project en per gebouw worden verhoogd naar maximaal 300 m²: 1° de verhoging van de oppervlakte is om sociale of economische redenen goed onderbouwd; 2° de plaatselijke omstandigheden staan deze verhoging toe, zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied; 3° de handelingen en werken werden onderworpen aan bijzondere bekendmakingsmaatregelen.
	§4. De onbebouwde delen van deze zones zijn onderworpen: - aan de voorschriften inzake binnenplaatsen en tuinen; - het voorschrift inzake bouwvrije zones als ze zich tussen de voorgevel van het gebouw en de rooilijn bevinden.
	Artikel 16. Zones van collectief belang
	16.1. Grafische weergave Deze zones worden in het blauw op het bestemmingsplan aangeduid. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de zones A en B in overdruk.
art 4 SPORTSTROOK	**16.2. Bestemming, implanting en bouwprofiel** §1. Zone A, gelegen aan de Edith Cavellstraat, is bestemd voor elke overdekte voorziening van collectief belang of voor openbare diensten of voor een sportvoorziening in de openlucht. Deze mag eveneens bedoeld zijn voor een aan de zone ondergeschikte commerciële functie, zoals de verkoop van goederen of diensten, of horeca, met een maximumoppervlakte gelijk aan 10 % van de bruto bovengrondse oppervlakte van de voorziening, op voorwaarde dat ze niet groter is dan 300 m². Ze mag bestemd worden als woongelegenheid bijkomstig en aanvullend bij de hoofdfunctie. Deze woning kan ondergeschikte lokalen bevatten voor de professionele activiteit bijkomstig bij de woning, voor zover de oppervlakte niet groter is dan 40 m² en zonder 25 % van de netto oppervlakte van de woning te overschrijden. De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist na advies door de Overlegcommissie. §2. Er moet in de grondinneming van het gebouw voorzien worden in een beschermde parkeerzone voor tweewielers. §3. In geval van afbraak-heropbouw of zware verbouwingswerken mogen de grondinneming en het bouwprofiel behouden worden om de bestaande sportactiviteit in stand te houden. In geval van sloop voor een gebruikswijziging overschrijdt de grondinneming van het bouwwerk geen 45 % van de oppervlakte van het perceel zonder toegangswegen en is het bouwprofiel met plat dak beperkt tot een hoogte van 5 meter. Het dak is plat en beplant, zelfs wanneer er zonnepanelen geplaatst worden. §4. Zone B bevindt zich aan de Roberts Jonesstraat en is bestemd voor onderwijs, openbare diensten, of de gezondheidszorg. De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist, na advies door de Overlegcommissie. §5. Zone B mag eveneens voor een aanvullende en ondergeschikte woning worden bestemd, ter aanvulling op de uitrusting. Deze woning kan ondergeschikte lokalen bevatten voor de professionele activiteit bijkomstig bij de woning, voor zover de oppervlakte niet groter is dan 40 m² en zonder 25 % van de netto oppervlakte van de woning te overschrijden. De verenigbaarheid van deze activiteiten of diensten met de woning kan enkel worden beslist na advies door de Overlegcommissie.

	16.3. Buitenaanleg §1. De onbebouwde delen van deze zones zijn onderworpen: - als toegangszone voor leveringen en hulpdiensten; - aan de voorschriften van zones voor koeren en tuinen; - aan het voorschrift van de achteruitbouwstrook. §2. Voor Zone A is de parkeerzone P aangepast aan het toegestane aantal plaatsen en beantwoordt het resterende gedeelte aan het voorschrift voor het tuingebied. §3. Bij de aanleg van de parkeerzone moet: - het parkeren geoptimaliseerd worden met een markering op de grond of aan de rand door parkeerplaatsen van 2,5 meter breed af te bakenen, - Een halfdoorlatende verharding van de parkeer- en toegangszone aangelegd worden, - Het resterende gedeelte aangelegd worden door 1 boom per 50 m² te planten, toegangen niet inbegrepen. §4. Voor Zone B geldt dat de parkeerzone P in overdruk, een parkeergelegenheid voor maximaal 8 motorvoertuigen toelaat. De parkeerzone P moet ook een beschermde parkeerzone voor tweewielers bevatten.
	Artikel 17. Garagezones
	17.1. Grafische weergave Deze zones zijn dubbel in het grijs gearceerd op de zones voor de zijdelingse inspringstroken en tuinzones op het bestemmingsplan.
	17.2. Bestemming §1. Deze gebieden zijn bedoeld voor bestaande parkeerzones voor de privévoertuigen van de bewoners. Ze mogen niet worden gebruikt voor de opslag van meubilair of diverse materialen. §2. In geval van afbraak mag enkel de tuinzone de garagezone en toegangen vervangen. **17.3. Aanleg** Indien de garageboxen worden verbouwd, dienen de daken als extensieve groendaken te worden ingericht. **17.4. Toegang tot de garages** De breedte van de toegangswegen moet minimaal zijn, met een maximale breedte van 3m. Bredere delen worden voorzien van beplante bermen. De manoeuvreerruimtes worden zo veel mogelijk beperkt ten bate van planten. **17.5. Buitenverlichting** Verlichting van de zone is toegestaan op voorwaarde dat: - ze maximaal 30 cm hoog is; - ze geactiveerd wordt door een bewegingssensor; - ze enkel naar beneden gericht is; - ze alleen langs de eigenlijke toegangswegen geplaatst wordt; - de kleurtemperatuur beperkt wordt om gunstiger te zijn voor de fauna.
	Artikel 18. Bouweigenschappen De kenmerken van de gebouwen en installaties moeten overeenstemmen met die van de omliggende stedelijke omgeving. **18.1. Bovengrondse inplanting van constructies** De volledige bovengrondse structuur valt binnen het bebouwbaar gebied. De maximale toegestane dieptes staan op het plan in meters vermeld. Deze uiterste grens, aangegeven op het plan, omvat alle uitsprongen, inclusief balkons, terrassen, overkragingen en eventuele beveiligingsvoorzieningen.
Alleenstaande, dubbele of gegroepeerde huizen : Het aantal verdiepen staat vermeld op het bijzonder bestemmingsplan. MAXIMUM DIEPTE DER GEBOUWEN : zie bijzonder bestemmingsplan. MINIMUM BREEDTE DER GEBOUWEN : 6 meter. HOOGTE VAN KORNISSEN MET BETREKKING TOT DE HOOGTE VAN HET TROTTOIR : maximum 9m70 – minimum 7m70 (hoogte genomen onder de kornis en in het midden van de voorgevel). Alleenstaande gebouwen op achtergrond of bungalows : Type villa of bungalow met halflandelijk karakter. Voor villa's : een verdiep, nog daarbij een mansardedak. Voor bungalows : gelijkvloers nog daarbij mansardedak. Zadeldaken of samengevoegde zadel- en mansardedaken bedekt met pannen, leien of dakstro. Hoogte der kornissen met betrekking tot de hoogte van de natuurlijke grond : Maximum : 7m50 Minimum : 4m50	**18.2. Bouwprofielen** §1. De bouwhoogte boven de grond wordt gedefinieerd door het aantal aangegeven niveaus op het Plan, bijvoorbeeld 2N+TV (2 niveaus + hellend dak): • "N" staat voor het aantal niveaus, inclusief het gelijkvloers of bel-etage; • "TV" staat voor hellend dak; • "TP" staat voor plat dak; • "TM" staat voor mansardedak; • "ER" staat voor een inspringende verdieping. Het aangegeven aantal niveaus bedraagt een maximum. Slechts één bouwlaag minder kan worden toegestaan. Bij een hellend dak, een mansardedak of een inspringende verdieping wordt slechts één bewoonbaar niveau toegestaan. §2. De maximale gevelhoogte wordt bepaald door een veelvoud van 3,00m per niveau + 0,5 m in het geval van een plat dak voor de dakopstand. §3. Deze hoogte wordt gemeten vanaf de voet van de gevelmuur tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakopstand. Rondom het gebouw mag deze hoogte op geen enkel punt worden overschreden. Delen van het gebouw met een helling tussen 70° en 90° ten opzichte van de waterpas, worden als een afzonderlijk niveau beschouwd en worden in rekening gebracht in de berekening van de maximale gevelhoogte (bijvoorbeeld: steil benedendak van sommige mansardedaken). §4. Inspringende verdiepingen worden als dakvolume beschouwd en moeten in een piramide van 45% passen, gemeten vanaf de dakopstanden. §5. Daar waar de achteruitbouwstroken beperkt zijn tot 3 m, bevatten de zijgevels geen voorhof of uitsprongen. §6. Voor de zone van collectief belang A mag de bestaande dakhoogte alleen worden verhoogd om de energie- en geluidsprestatie van het gebouw te verbeteren of voor de installatie van een groendak. De dakbedekking moet een albedo van bijna 1 vertonen. De plaatsing van zonnepanelen is er toegestaan. §7. Voor de zone van collectief belang B mag het bouwvolume van de constructie alleen worden gewijzigd om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren. De voorgevel mag niet worden gewijzigd.

Flatgebouwen : Het aantal verdiepen staat vermeld op het bijzonder bestemmingsplan. Hoogte der kornissen met betrekking tot de hoogte van het trottoir : vastgesteld. Voor 5 verdiepen : 18m50 Voor 4 verdiepen : 16m Voor 3 verdiepen : 12m50 Hoogte genomen onder de kornis en in het midden van de voorgevel.	**18.2. Gabarits** §1. De bouwhoogte boven de grond wordt gedefinieerd door het aantal aangegeven niveaus op het Plan, bijvoorbeeld 2N+TV (2 niveaus, hellend dak): - "N" staat voor het aantal niveaus, inclusief het gelijkvloers of bel-etage; - "TV" staat voor hellend dak; - "TP" staat voor plat dak; - "TM" staat voor mansardedak; - "ER" staat voor een inspringende verdieping. Het aangegeven aantal niveaus bedraagt een maximum. Slechts één bouwlaag minder kan worden toegestaan. Bij een hellend dak, een mansardedak of een inspringende verdieping wordt slechts één bewoonbaar niveau toegestaan. §2. De maximale gevelhoogte wordt bepaald door een veelvoud van 3,00m per niveau + 0,5 m in het geval van een plat dak voor de dakopstand. §3. Deze hoogte wordt gemeten vanaf de voet van de gevelmuur tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakopstand. Rondom het gebouw mag deze hoogte op geen enkel punt worden overschreden. Delen van het gebouw met een helling tussen 70° en 90° ten opzichte van de waterpas, worden als een afzonderlijk niveau beschouwd en worden in rekening gebracht in de berekening van de maximale gevelhoogte (bijvoorbeeld: steil benedendak van sommige mansardedaken). §4. Inspringende verdiepingen worden als dakvolume beschouwd en moeten in een piramide van 45% passen, gemeten vanaf de dakopstanden.
	§5. Daar waar de achteruitbouwstroken beperkt zijn tot 3 m, bevatten de zijgevels geen voorhof of uitsprongen. §6. Voor de zone van collectief belang A mag de bestaande dakhoogte alleen worden verhoogd om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren of voor de installatie van een groendak. De dakbedekking moet een albedo van bijna 1 vertonen. De plaatsing van zonnepanelen is er toegestaan. §7. Voor de zone van collectief belang B mag het bouwvolume van de constructie alleen worden gewijzigd om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren. De voorgevel mag niet worden gewijzigd.
Alleenstaande, dubbele of gegroepeerde huizen : Zadeldaken of samengevoegde zadel- en mansardedaken bedekt met pannen of leien. Voor alleenstaande gebouwen, dakstro is toegelaten. Helling der daken op de waterpaslijn : 30° minimum. Flatgebouwen : Platte daken verplichtend	**18.3. Daken** §1. Het dakprofiel staat aangeduid op de plannen. De ruimte onder het dak bevat slechts één bewoonbaar niveau. Mezzanines zijn er toegestaan. In geval van hellende daken bedraagt de maximale helling 45°. Bij mansardedaken bedraagt de maximale helling van het bovendak 30°. In geval van platte daken, als het dakniveau een inspringing vertoont, ligt het binnen het equivalent van een hellend dak met een helling van 45°. §2. De materiaalkeuze is in harmonie met de esthetiek van de omliggende gebouwen. In de toelichtingsnota worden de materiaalkeuze en hun albedo vermeld. De dakbedekking moet een albedo van bijna 1 vertonen. Materialen zoals zink en leisteen moeten een lichtgrijze kleur hebben. De plaatsing van zonnepanelen is er toegestaan. Golfplaten zijn verboden. Platte daken van meer dan 20 m² worden als groendaken of voor recreatieve en verblijfsdoeleinden ingericht, of uitgerust voor landbouwproductie en hernieuwbare energie. Esthetische afwerkingsmaterialen zoals grind of ballastmaterialen, moeten een albedo vertonen, van om en bij de 1. Bekledingen in kunststoftapijt zijn verboden. §3. De dakvolumes omvatten de technische verdiepen, inspringende verdiepen en liftkamers, evenals de technische ventilatie- en extractiekokers. Deze worden in het volume van het gebouw geïntegreerd, ongeacht of het dak hellend of plat is.
Alleenstaande, dubbele of gegroepeerde huizen : HOOGTE DER SCHOORSTEENTOPPEN 0m50 maximum over het hoogste punt van het dak. Zij zullen een decoratief motief vormen.	§4. De oorspronkelijke vorm van bestaande dakkapellen in het steile benedendak dient te blijven behouden. §5. Nieuwe dakkapellen, schuine ramen en dakkoepels beantwoorden aan volgende voorwaarden: - dakkapellen worden in harmonie met de gevelcompositie geplaatst, en dienen de hiërarchie en breedte van de traveeën na te leven; - in geval van mansardedaken zijn dakkapellen in het bovendak verboden; - deze worden met een minimale afstand van 0,60 m geplaatst ten opzichte van de mandelige grenzen en met een inspringing van minstens 0,60 m ten opzichte van het gevelvlak. §6. Dakterrassen zijn toegestaan, op voorwaarde dat ze volledig geïntegreerd zijn in het dakvolume, binnen de gevelcompositie passen, en de hiërarchie van de traveeën naleven. §7. Zichtbare schoorsteentoppen worden bedekt met parementmaterialen. Deze parementen passen bij de gevelmaterialen van de constructie. Kokers in reflecterende materialen zijn verboden. §8. De zonnepanelen worden op een harmonieuze manier in de dakhelling geïntegreerd. Bij platte daken mogen zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en worden op 0,5m van de dakopstanden geplaatst. Deze worden samen met een extensief groendak geplaatst.
	18.4. Esthetiek van de gevels
	18.4.1. Duurzaamheid van de gevels Het gebruik van duurzame en tijdloze materialen gebeurt in harmonie met de omgeving. Kunststofmaterialen zijn niet toegestaan.

	18.4.2. Gevelbekledingsmaterialen §1. De gevels onderlinge van elk gebouw zijn onderling in harmonie en coherent op gebied van compositie, materiaal en kleur. §2. Bij renovaties moet de stijl van de gevel behouden blijven, en worden erfgoedelementen in goede staat gehouden of gerestaureerd om de erfgoedkwaliteit van de constructies te bewaren. §3. Uitspringende of verzonken architecturale elementen zijn toegestaan, op voorwaarde dat: - hun breedte maximaal 2/3 van de gevelbreedte bedraagt, met een maximale breedte van 4 meter; - ze met een inspringing van minstens 0,60 meter ten opzichte van de mandelige assen worden geplaatst; - de vrije hoogte ten opzichte van het voetpad moet minstens 3 meter bedragen, als het gebouw zich op de rooilijn bevindt; - hun uitsprong mag maximaal 0,60m uit het gevelvlak komen. §4. De inrichting van etalages moet geïntegreerd worden, zonder afbreuk te doen aan de algemene gevelcompositie, en dient de uitlijning van de traveeën en elementen die deel uitmaken van de gevelcompositie en klein erfgoed na te leven. §5. In alle gevallen is het volgende strikt verboden: - regenwaterafvoeren, kroonlijsten, schrijnwerk (ramen, deuren, enz.) in kunststof en/of pvc; - kunststofbekledingen, met uitzondering van pleisterwerk; - glanzende en weerkaatsende materialen. §6. In geval van een nieuwbouw of uitbreiding dient het parement de uitlijning en grenzen van de bouwzones na te leven, waarbij de regenwaterafvoeren in de parementdikte worden geïntegreerd. §7. De gevels zijn overwegend licht van kleur. Donkere gevelbekledingen mogen enkel plaatselijk of voor punctuele elementen worden gebruikt, zodat de gevel als geheel een albedo van om en bij de 1 vertoont. Begroeide gevels zijn toegelaten. §8. De nestkasten bieden onderdak aan de holfauna.
	18.4.3. Isolatie van buitenaf §1. Vanwege het architecturale karakter van de gebouwen die in de wettelijke inventaris zijn opgenomen, is de isolatie van de voor- en zijgevels verboden. §2. In de andere gevallen moet worden aangetoond dat de gevel geen specifiek architecturaal karakter vertoont, en dat het nieuwe parement en haar details een kwalitatief architecturaal uitzicht zullen bieden. §3. Voor gebouwen die zich de rooilijn bevinden, is isolatie toegestaan wanneer het voetpad breder is dan 2,00 m. Indien een gedeelte van de openbare ruimte wordt ingenomen, moet het onderste gedeelte van het parement of van de isolatie de herstelling van het voetpad toelaten. §4. Er wordt een mantelbuis voorzien voor de doorgang van de nutsleidingen die zich in de gevel bevinden. §5. In geval van een nieuwbouw dient de isolatie de uitlijning en grenzen van de bouwzones na te leven, waarbij de regenwaterafvoeren in de dikte van de gevelbekleding worden geïntegreerd. §6. Laterale puntgevels en gevels, muren van onderdaken, gemene muren en muren in wachtfase, worden bekleed met kwalitatieve materialen in een lichte kleur. §7. Er wordt specifiek toegezien op de weerstand van materialen die mogelijks onderhevig kunnen zijn aan schokken, zoals onderbouwen, uitloopbuizen van regenwaterafvoeren, ... §8. De nestkasten bieden onderdak aan de holfauna.
	18.4.4. Het buitenschrijnwerk §1. De raamindelingen dienen de stijl van de gevel na te leven. Bij vervanging dienen details zoals indelingen, roedeverdelingen, boogvormen van lateien, kleuren en erkers te worden behouden. §2. De originele deuren blijven behouden of op identieke wijze vervangen. §3. Garagepoorten dienen de stijl van de gevel na te leven. §4. Bestaande houten kroonlijsten blijven behouden, inclusief consoles, sierelementen, lijsten, enz. Bij vervanging van schrijnwerk worden de decoratieve details hersteld.
	18.4.5. Metalen elementen Balustrades, metalen borstweringen, hekwerk ter hoogte van ramen en roosters van houten of metalen deuren blijven behouden. Glazen borstweringen zijn verboden.
Koer en hovingen: In de vrije ruimte van 3 meter tussen gebouwen en grenslijnen der percelen zijn voorgebouwen en uitkanten verboden.	**Artikel 19. Achteruitbouwstroken**
	19.1. Grafische weergave Deze zones worden in het donkergroen op het bestemmingsplan aangeduid.
	19.2. Bestemming De achteruitbouwstrook bevindt zich tussen de rooilijn aan de voorkant van het bouwwerk, aan de straatkant, en de gevel van het gebouw, en is uitsluitend bestemd voor de aanleg van groenvoorzieningen in volle grond, met uitzondering van de privé-ingangen, aan de inrit van de garage. Het parkeren van auto's is er verboden.

	19.3. Aanleg §1. De aanleg van achteruitbouwstroken voldoet aan de volgende voorwaarden: - ze bevatten geen constructies, behalve diegene die ondergeschikt zijn aan de ingang van het gebouw, zoals brievenbussen, omheiningen, trappen of hellende vlakken; - opritten naar de garage moeten zo klein mogelijk blijven, en samengesteld uit halfdoorlatende materialen, in harmonie met de gevels; -buiten deze verhardingen wordt de achteruitbouwstrook beplant; - het planten van bomen of struiken is verplicht, op minstens 3/5e van de totale oppervlakte van de beplantingszone, a rato van minstens 1 boom per 25 m^2; - de beplantingszones omvatten schuilplaatsen voor dieren. §2. De toelichtingsnota vermeldt: - de aard van omheiningen en hagen, en hun hoogte, - de uit te voeren beplantingen, - een vooraanzicht van de omheining en het portaal met de rooilijn, met vermelding van de materialen en kleuren.
ACHTERUITBOUWSTROOK : Zie bijzonder bestemmingsplan. De toegang tot de ingangsdeuren en tot de garages zullen met hard materiaal bedekt worden, met uitzondering van cementbestrijkingen. TOEGANGSHELLING TOT DE GARAGES : 15% maximum Hoogte der steunmuren : 0m10 hoger dan de hoogte van het grasperk.	**19.4. Omheiningen, hagen en poorten** §1. De achteruitbouwstroken worden langs de bouwlijn en aan de zijkanten omheind door hagen. Deze hagen zijn inheems en bladverliezend, al dan niet ondersteund door palen en draad. §2. Opengewerkte metalen hekwerken mogen op de rooilijn en zijdelingse grenzen worden geplaatst. Ze laten kleine fauna door. §3. De toegangspoorten en het hekwerk: - zijn van duurzaam materiaal, - hebben een maximale hoogte van 1,50 m vanaf het niveau van het voetpad, - zijn voor minstens 50% open, om het zicht te behouden op de achteruitbouwstroken en het erfgoed vanaf de openbare ruimte, om de visuele permeabiliteit en sociale controle te garanderen. - laten kleine fauna door. De breedte van de garagepoort of parkeerplaats bedraagt maximaal 3 m. De breedte van de poort naar het wandelpad is beperkt tot 1,50 m. §4. De hagen worden zo gesnoeid dat ze niet over het voetpad groeien, en zijn maximaal 1,50m hoog.
ACHTERUITBOUWSTROOK : Dezelfde haag zal mogen aangebracht worden op de grenslijn der percelen tussen de rooilijn en de voorgevel. STRAAT EN PERCEELAFSLUITINGEN : Lage muur, maximum hoogte 0m75. Achteraan het muurtje, zal een levende haag met stamhoogte van 0m80 mogen geplant worden.	**19.5. Wijziging van het natuurlijke reliëf van het terrein** Reliëfwijzigingen van de grond worden tot een minimum beperkt. Deze zijn verboden op minder dan 2m van scheidingshagen tussen tuinen. Indien er in deze zone wordt gebouwd, wordt het bodemreliëf na de bouw hersteld.
	19.6. Verlichting Verlichting van de zone is toegestaan op voorwaarde dat: - ze maximaal 30 cm hoog is; - ze geactiveerd wordt door een bewegingssensor; - ze enkel naar beneden gericht is; - ze alleen langs de eigenlijke toegangswegen geplaatst wordt; - de kleurtemperatuur beperkt wordt om gunstiger te zijn voor de fauna.
Alleenstaande, dubbele of gegroepeerde huizen : VRIJE RUIMTE TUSSEN GEBOUW EN SCHEIDINGSGRENS VAN PERCELEN : minimum 3m, hetzij tenminste 6m tussen 2 gebouwen en groep van gebouwen.	**Artikel 20. Laterale bouwvrije zones en tuinen**
	20.1. Grafische weergave Deze zones worden in het lichtgroen op het bestemmingsplan aangeduid.
	20.2. Bestemming §1. Deze zones zijn bestemd voor de bewaring van de huidige planten en de regeneratie ervan. Ze vormen doorlopende struikgehelen die een natuurlijke overgang naar de bomenlaag vormen. De aanleg of het behoud van een groenscherm strekt ertoe de private ruimtes van elkaar te scheiden en de binnenterreinen van de huizenblokken visueel af te bakenen. Ze zijn uitsluitend bestemd voor het aanleggen van een privétuin, bestemd voor een siertuin of moestuin. §2. De zijdelingse inspringstroken zijn bestemd voor beplantingen en af en toe looppaden. §3. De tuinzones kunnen terrassen, zwembaden, boordstenen, stranden, poolhouses, serres en tuinhuisjes bevatten. §4. Parkeren van voertuigen is er verboden. §5. De tuinzones omvatten in overdruk: 1° onbebouwbare beschermingszones voor bomen, 3° her aan te leggen zones, 5° open verbindingen.

	20.3. Omheiningen en hagen §1. In de hagen worden omheiningen toegestaan. Deze laten de kleine fauna door. Omheiningen zijn verboden. §2. Bij gebrek aan tuinmuren is het planten van vrije of gesnoeide hagen verplicht. Ze moeten uit inheemse bladverliezende soorten bestaan. Het gebruik van verschillende bloeiende soorten wordt aangemoedigd. Deze mogen maximaal 2 meter hoog zijn. §3. Op plaatsen waar ruimte beschikbaar is, kan, in plaats van rechtlijnige hagen te ontwerpen, groene stroken van verschillende grootte worden voorzien, met een verscheidenheid aan inheemse bladverliezende soorten, als vrije haag waarin middelgrote bomen en struiken worden geïntegreerd. §4. De toelichtingsnota bevat inlichtingen over: - het bestaande reliëf met vermelding van de hoogtelijnen of -peilen; - reliëfwijzigingen door middel van doorsnedes die het huidige reliëf en het toekomstige profiel weergeven, met vermelding van de maten van de wederaanvullingen of graafwerken ten opzichte van de omliggende terreinen; - de toegangen en de aard van hun verharding; - de inplanting van de bomen, hun soort, hun afmetingen (omtrek van de stam op 1m hoogte), de diameter van de geprojecteerde kruin op de grond, welke bomen behouden moeten blijven en welke gekapt moeten worden om het toekomstige project te kunnen uitvoeren; - de aard van de omheiningen, hagen, ...; - de uit te voeren beplantingen; - de plannen en aanzichten van de bijgebouwen (poolhouse, fietsenstalling, tuinhuis, serre).
Koer en hovingen : Ruimte alleenlijk voorbehouden aan hoven, koeren en terrassen of sportpleinen met versierplanten. Les murs en maçonnerie ou béton sont proscrits. Alle percelen zullen afgesloten worden met levendige hagen waarvan de stamhoogte op 1m50 bepaald is.Deze zullen gesteund worden door palen, draden, en traliën waarvan de hoogte 1m50 niet overschrijdt. Muren in metselwerk of beton zijn verboden.. De gebouwen met zadeldaken, zullen in dezelfde stijl en met dezelfde materialen dan het hoofdgebouw behandeld worden.. De oppervlakte is beperkt tot maximum 35m² en de hoogte op 2m50 vanaf de hoogte van de vloer tot de aanvang van het dak.	**20.4. Aanleg in zijdelingse inspringstrook** §1. De zijdelingse inspringstroken voldoen aan volgende voorwaarden: - de toegangswegen zijn in doorlatende materialen, - de ruimtes zijn beplant, - de huidige bomen worden bewaard. In geval van vraag tot rooien om gezondheidsredenen wordt de vergunning toegekend indien minstens het planten van een gelijk aantal bomen voorgesteld wordt; - er moet voorzien worden in schuilplaatsen, bijvoorbeeld een houtstapel die ter plaatse blijft liggen. §2. De bomen worden geplant op meer dan 5 meter van elke woning en op minstens 2 meter van de scheidingsgrenzen.
De bijgebouwen zullen verplichtend opgericht worden aan de achterkant der achtergevels. Zij zullen alleenstaande zijn en dit op minste 2 meter van de grenslijn.	**20.5. Aanleg in tuingebied** §1. Terrassen en aangelegde stranden op een gedeelte van het terrein in volle grond, moeten minstens "semi-doorlatend" zijn, waarbij het regenwater zo goed mogelijk in de grond moet kunnen infiltreren. Delen van uitspringende kelderplaten die niet als terras worden aangelegd, worden als hangende tuin of groendak ingericht, met een grondlaag van minstens 1m. §2. De terrassen bevinden zich nabij de achtergevel en hebben een oppervlakte van maximaal 30 m². §3. Per perceel is het toegestaan om een tuinhuis van maximaal 6 m² te bouwen, met een kroonlijsthoogte van maximaal 2m. Het dak heeft twee hellende vlakken, met een maximale helling van 30°. Het wordt op minstens 2,50 m van de perceelsgrenzen ingeplant. Deze bouwwerken leiden niet tot het rooien van bomen. §4. Het planten van bomen of struiken is verplicht, ten belope van 1 boom per 50 m². §5. De bomen worden op meer dan 5 meter van enige woning en op ten minste 2 meter van de scheidingsgrenzen aangeplant.
	§6. Zwembaden mogen aangelegd worden op de volgende voorwaarden: 1° de aanleg van het zwembad leidt niet tot het rooien van bomen; 2° natuurlijke zwembaden krijgen de voorkeur; 3° het zwembad mag maximaal 1 meter boven het natuurlijke reliëf van de grond steken; 4° de backwash is aangesloten op de riolering; 5° de technische uitrustingen bevinden zich hetzij in een gebouw, hetzij in een kelder onder het niveau van de tuin; 6° de kuip van het zwembad bevindt zich op minstens 2 meter van de laterale grenzen en op minstens 5 meter van de achterste perceelsgrens, waarbij de boordsteen van deze zijden wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke, ten gunste van de beplanting; 7° een donkergekleurd isolerend luik bedekt het water wanneer het zwembad niet wordt gebruikt. §7. De bouw van een zwembad, terras, boordsteen, strand, poolhouse, serre of tuinhuis is beperkt tot een maximale gecumuleerde oppervlakte van 100 m². In deze grondinneming hebben het tuinhuis en het poolhouse samen een grondinneming van hoogstens 20 m². De som van de bebouwde oppervlakten en installaties, inclusief de toegangswegen, mag maximaal 20% van de totale oppervlakte van het tuingebied per perceel bedragen. §8. Poolhouses en tuinhuizen worden bedekt met een plat groendak of een licht hellend dak met beplanting (max 20%). Hun nokhoogte mag maximaal 3m bedragen. §9. Poolhouses, zwembaden en tuinhuizen worden op minstens 2 meter van de perceelsgrens ingeplant, om een gemakkelijke doorgang rondom de installaties en het onderhoud van de hagen te garanderen. §10. Verharde binnenplaatsen van gebouwen worden verbeterd dankzij het planten van klimplanten op de tuinmuren, het plaatsen van groendaken op kelderoverkragingen, enz.

	20.6. Wijziging van het natuurlijke reliëf van het terrein Reliëfwijzigingen van de grond worden tot een minimum beperkt. Deze zijn verboden op minder dan 2m van scheidingshagen tussen tuinen. Indien er in deze zone wordt gebouwd, wordt het bodemreliëf na de bouw hersteld.
	20.8. De constructies die zich in de laterale bouwvrije zones en tuinen bevinden §1. De hoogte of oppervlakte van bestaande gemene of alleenstaande gebouwen mag niet worden vergroot. In geval van afbraak mogen ze niet opnieuw worden opgebouwd. §2. Platte daken van bestaande gebouwen moeten bij een zware renovatiewerken worden omgevormd tot groendaken.
	20.8. Verlichting Verlichting van de zone is toegestaan op voorwaarde dat: - ze maximaal 30 cm hoog is; - ze geactiveerd wordt door een bewegingssensor; - ze enkel naar beneden gericht is; - ze alleen langs de eigenlijke toegangswegen geplaatst wordt; - de kleurtemperatuur beperkt wordt om gunstiger te zijn voor de fauna.
	Artikel 21. Gebieden in overdruk
	21.1. Beschermingszone van bomen
	21.1.1. Grafische weergave Deze zones worden in overdruk van de tuinzones op het bestemmingsplan aangegeven met een groen gestippeld raster.
	21.1.2. Bestemming Deze zones zijn onbebouwbaar. Ze zijn bestemd voor het behoud van bestaande beplantingen en hun regeneratie. Ze vormen een continu struikgewas, dat een natuurlijke overgang vormt naar de boomlaag. Het ontwerpen of behouden van een groenscherm zorgt voor een afscheiding tussen privéruimtes en een beperkt doorzicht in het bouwblok.
	21.1.3 Aanleg §1. Het planten van bomen draagt bij aan de landschapsarchitectuur van het binnenbouwblok. De continuïteit van de struiken moet worden gewaarborgd door bijkomende elementen in zowel de boomlaag als de struiklaag bij te planten. Toekomstbomen vervolledigen de verscheidenheid aan lagen rondom grote bomen die behouden of ontwikkeld moeten worden. Aan de rand laat draagt de aanwezigheid van verschillende lagen bij tot een ruimere biodiversiteit over een breedte van 2 meter. §2. De hagen en het struikgewas moeten behouden en verder ontwikkeld worden. Hun beheer moet een verscheidenheid aan soorten in het struikmassief toelaten, evenals een toename van hun dikte en hoogte. §3. Er mogen geen bomen gekapt worden, behalve omwille van gezondheidsredenen, en alleen nadat alternatieven werden geanalyseerd. Het kappen van een boom moet worden gecompenseerd door de aanplant van een hoogstammige boom, en het beheer moet een natuurlijke ontwikkeling toelaten, met als doel een vergelijkbare omvang te verkrijgen. De voet van de boom moet worden voorzien van een struiklaag. Het heraanplanten gebeurt binnen acht maanden na het kappen. §4. Het college van burgemeester en schepenen kan aan het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning specifieke voorwaarden verbinden, gericht op het herstel of de verdichting van het groene scherm.
	21.2. He aan te leggen zone (zone van collectief belang A)
	21.2.1. Grafische weergave Deze zone wordt in overdruk aangegeven, op de zone van collectief belang A op het bestemmingsplan.
	21.2.2. Bestemming Het vertoont een ontwikkelingspotentieel en beschikt over een belangrijk verspreidingseffect, waardoor de ecologische connectiviteit van het bouwblok kan worden verbeterd.
	21.2.3. Aanleg Bij de aanleg van de zone van collectief belang A moeten volgende elementen worden nageleefd: - een landschapsparking aanleggen, bomen planten die schaduw creëren, de bomen omringen met lagere gelaagdheden, - rondom de parking, een rand creëren naar de omliggende tuinen, bestaande uit lage en middelhoge gelaagdheden, om een natuurlijke transitie tussen de percelen te verkrijgen, - langsheen de gevels het aanplanten van hagen voortzetten.
	21.2.4. Verlichting Verlichting van de zone is toegestaan op voorwaarde dat: - ze maximaal 30 cm hoog is; - ze geactiveerd wordt door een bewegingssensor; - ze enkel naar beneden gericht is; - ze alleen langs de eigenlijke toegangswegen geplaatst wordt; - de kleurtemperatuur beperkt wordt om gunstiger te zijn voor de fauna.
	21.3. Open bouwblokverbindingen
	21.3.1. Grafische weergave Deze verbindingen worden in overdruk van de achteruitbouwstroken, zijdelingse inspringstroken en tuinzones op het bestemmingsplan, aangegeven met een groene streep.
	21.3.2. Bestemming Zij vormen een verbindingspotentieel voor fauna en flora tussen het bouwblok en diens buitenkant.

	21.3.3. Aanleg Bij de aanleg van de buitenomgeving moeten volgende elementen worden verzekerd: - de diversificatie van hagen, - het verhogen van de haagdikte, met behoud van een hoogte van 2m, - het planten van hagen als deze nog niet aanwezig zijn, - het verwijderen van muurtjes, poortjes om doorgangen te creëren voor de fauna, - beplantingszones van minstens 1,5m hoogte en 0,7m breedte.
	21.4. Te dempen of te verwijderen obstakels
	21.4.1. Grafische weergave Deze verbindingen worden in overdruk van de zijdelingse inspringstroken en tuinzones op het bestemmingsplan, aangegeven met een rode stippellijn.
	21.4.2. Bestemming Zij vormen een verbindingspotentieel voor fauna en flora tussen het bouwblok en diens buitenkant.
	21.4.3. Aanleg Bij de aanleg van de buitenomgeving moeten de geïdentificeerde obstakels worden gedempt of verminderd.
	Artikel 22. Wegen en openbare ruimtes
	22.1. Grafische weergave Deze zones worden in het grijs op het bestemmingsplan aangeduid.
	22.2. Bestemming Deze zijn bestemd voor zware weggebruikers, zwakke weggebruikers en actieve weggebruikers.
	22.3. Doelstellingen §1. De voornaamste doelstelling, is om de snelheid van gemotoriseerde voertuigen te beperken en de veiligheid voor zwakke weggebruikers te vergroten. §2. Een tweede doelstelling is om wegen en openbare ruimten zo aan te passen, om de gevolgen van klimaatveranderingen te beperken, en zelfs te verminderen. De toename van stedelijke hitte-eilanden en overstromingen, veroorzaakt een verhoogd risico op fysieke schade aan wegen, en een verslechtering van de gebruikskwaliteit, wat gevolgen heeft voor de mobiliteit (comfort en veiligheid van verplaatsingen). §3. Een derde doelstelling zou eveneens een versteviging van het ecologische netwerk toelaten, door het ontwikkelen van achteruitbouwstroken en de bescherming van ecologische netten. De openbare ruimtes moeten veerkrachtiger en inclusiever worden. Dankzij toekomstbomen dragen bij tot de klimaatveranderingen. De begroeiing van boomkuilen en doorlatende, beplante infiltratiezones in volle grond, zorgen bijvoorbeeld voor: - de absorptie en infiltratie van regenwater bevorderen, - het zuiveren van water door de opname van verontreinigende stoffen, - het verbeteren van de bodemkwaliteit en het stimuleren van het ondergrondse leven, - het beperken van de toegang tot de boomkuilen waardoor deze minder worden vertrappeld, - een verkoelend effect door evapotranspiratie, - een verbeterde visuele uitstraling.
	22.4. Her aan te leggen zones
	22.4.1. Grafische weergave Deze zones worden in overdruk op bepaalde wegen weergegeven met een lichtgeel raster. De prioritair her aan te leggen zones bevinden zich ten oosten van de Edith Cavellstraat en het rondpunt Montjoie, en ten wensten van de Léo Erreralaan, het kruispunt Dupuich en het kruispunt Roberts Jones.
	22.4.2. Bestemming Deze zijn bedoeld om de landschappelijke elementen te verbeteringen, die bijdragen aan het groene netwerk en de verplaatsing van dieren bevorderen.
	22.4.3. Doelstellingen §1. De voornaamste doelstelling, is om de snelheid van gemotoriseerde voertuigen te beperken en de veiligheid voor langzame verkeer te vergroten. §2. De zones in overdruk, bestemd voor heraanleg, zijn bedoeld om de doorgang van dieren te vergemakkelijken, hitte-eilanden te beperken, verharde zones te verminderen, ontspanningsruimtes aan te bieden, de boomspiegels te verbeteren en de gezondheid van rijbomen te bevorderen, enz. §3. Hierbij moet eveneens rekening worden gehouden met de verfraaiing en opwaardering van het erfgoed van de Erreralaan.

	22.5. Aanleg §1. De inrichting van de openbare ruimte garandeert een geïntegreerd regenwaterbeheer via groene infiltratiegebieden, volgens het principe van de "nullozing" ter hoogte of in de nabijheid van ingerichte zones. In volgorde van voorrang gebeurt deze lozing naar: 1° het hydrografische netwerk; 2° een nabijgelegen open ruimte met voldoende opvang- of infiltratiecapaciteit; 3° een gescheiden rioleringsstelsel; 4° de riolering. §2. Deze draagt bij aan de versterking van de groene en blauwe verweving en de ontwikkeling van stedelijke biotopen en landschapselementen. §3. Bij het herstellen van voetpaden of het aanleggen van parkeerzones tussen bomen, dienen doorlopende boomkuilen of grotere boomspiegels te worden voorzien, omringd door dagzomende boordstenen zodat het regenwater vanaf de voetpaden en de rijweg kan infiltreren. Deze hebben een oppervlakte van minstens 6 m², en bestaan uit een rijboom, inheemse struiken en een bloemenweide, volgens de techniek van regenbomen, een grotere beplante zone, en een infiltratiestrook (bijvoorbeeld met caisson) waardoor het regenwater rechtstreeks via de aarde kan worden geabsorbeerd, aan de voet van de boom, en kan worden opgeslagen.
	§4. Wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd om het profiel van de wegen te wijzigen, moet het project voorzien in: - de breedte van tweerichtingsstraten beperken tot 4,80 m (Léo Erreralaan en de Montjoielaan) met uitzondering van de Edith Cavellstraat, waar bussen elkaar moeten kunnen kruisen, - de breedte van eenrichtingsstraten beperken tot 3,5 m (Roberts Jonesstraat), - de breedte van kruispunten beperken om de snelheid van voertuigen te beperken, - integratie van fietsverkeer, bij voorkeur door middel van een fietspad; als de ruimte dit niet toelaat, kunnen fietssuggestiestroken of sergeantstrepen worden gebruikt, - aanleg van voetpadverbredingen om ruimte te creëren voor beplantingen en/of ontspanning, met bankjes in de schaduw van bomen, - aanleg van parkeerzones die het regenwater naar de boomspiegels laten infiltreren, door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen, door middel van vruchtbare, dragende en drainerende funderingen, - creëren van een groene continuïteit tussen de groene ruimten, - aanleg van boomspiegels met vlakke randen zodat het regenwater vanaf de voetpaden kan infiltreren; deze hebben een oppervlakte van minstens 6 m² en worden voorzien van rijbomen, inheemse struiken en een bloemenweide, - echter maatregelen voorzien om te voorkomen dat voertuigwielen in de boomspiegels zouden terechtkomen, - voldoende brede voetpaden, met een breedte van minstens 2 meter, - plaatsen van stallingen of overkappingen voor fietsen en motoren, minstens in de buurt van kruispunten en zones van collectief belang, - het stadsmeubilair zo plaatsen dat voetgangers er gemakkelijk langs kunnen.
	22.5.1. Kruispunt Cavell/Montjoie Het kruispunt Cavell/Montjoie moet worden verfraaid door regenbomen aan te planten ter hoogte van Montjoie n° 229, om een koele plek te creëren, de ondoordringbaarheid te verminderen en de kwaliteit van de ruimte te verbeteren.
	22.5.2. Léo Erreralaan en de kruispunten met de Roberts Jonesstraat en Dupuichlaan. - de groene continuïteit versterken door de ontwikkeling van een langgerekte begroeiing met diverse planten, uitgezonderd ter hoogte van garageopritten, - rijbomen vervangen door bomen in plantkuilen in volle grond van minstens 10 m², met ontwikkeling van een kruid- en struiklaag, - het beperken van de asfaltzones ter hoogte van het kruispunt Errera/Jones en het optimaliseren van beplante oppervlaken in volle grond. De ruimte ter hoogte van de rotonde, wordt verbonden met het voetpad van de Roberts Jonesstraat aan de even zijde, om een schaduwrijke rustzone en een doorlopende bomenkuil te creëren, - beperken van de asfaltbedekking ter hoogte van het kruispunt Errera/Adolphe Dupuich en maximaliseren van beplante oppervlakken in volle grond. De ruimte ter hoogte van de rotonde wordt verbonden met het voetpad van de Adolphe Dupuichlaan n°1 om een schaduwrijke rustplaats en een doorlopende bomenkuil te creëren.
	24.5.3. Edith Cavellstraat - bomen in lange plantkuilen planten waar parkeren verboden is, - voor de ingang van het Montjoiepark, vervangen van de paaltjes door beplante zones, en ter hoogte van het voetpad op n°150, vóór de bushalte.
	22.5.4. Roberts Jonesstraat - creëren van een fietssuggestiestrook en doorlopende bomenkuilen, met uitzondering van de garageopritten.
	Artikel 23. De straatverlichting
	De straatverlichting beantwoordt aan volgende voorwaarden: - ze is enkel naar beneden gericht, - de lichttemperatuur moet verlaagd worden om gunstiger te zijn voor de fauna,
STRAFBEPALINGEN De inbreuken op de hierboven vermelde voorschriften, zullen bestadigd, vervolgd en bestraft worden overeenkomstig met art 27 en 28 van de besluitwet op de stedenbouw.	