

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE UKKEL

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

N^r 50

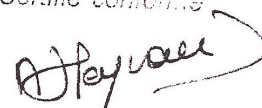
**“HAMOIR-OBSERVATOIRE”
WIJK**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien om te worden gevoegd bij
het besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering
van 27.05.99

Vu pour être annexé
du Gouvernement
de Bruxelles-Capitale
du 27.05.99

Voor eensluidend afschrift
Certifié conforme



M.J. HEYVAERT
Conseiller adjoint - Chef de Service
Adjunct Adviseur - Hoofd van Dienst

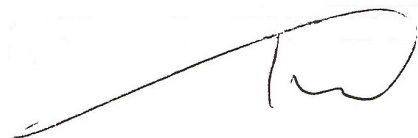
| DIENST | URBANISME | B.B.P. | Blz | DOCUMENT |
|--|-----------|-----------|-----|----------|
| WILLI LATEIR ARCHITECT- STEDENBOUW DE GEMMENTE ARCHITECT | | 50 | | |

OPGEMAAKT DOOR DE DIENST STEDENBOUW VAN DE GEMEENTE UKKEL
DE GEMEENTE ARCHITECT


W. LATEIR
Arch-sted.

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN ZITTING
VAN 25/06/1998

OP BEVEL
DE GEMEENTESECRETARIS a.i.



Frieda THEYS



DE VOORZITTER

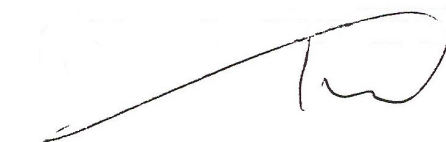


ANDRE DERIDDER

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN DER GEMEENTE UKKEL VERZEKERT DAT
ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK NEERGELEGD IS GEWEEST IN DE DIENST
STEDENBOUW
25 AUGUSTE DANSESTRAAT
VANAF 07/09/1998

TOT 08/10/1998

UKKEL DE 20/10/1998
OP BEVEL
DE GEMEENTESECRETARIS a.i.



Frieda THEYS



DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE OVERLEGCOMMISSIE DE 02/12/1998

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL
IN ZITTING VAN 21/01/1999

OP BEVEL
DE GEMEENTESECRETARIS a.i.



.Frieda THEYS



DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

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

B.B.P. Nr 50

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.0. ALGEMENE BEPALINGEN

De hiernavolgende algemene bepalingen zijn van toepassing op al de zones van het BBP nr. 50 voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het BBP voorzien zijn.

De plannen vermelden de huisnummers en de kadastrale gegevens zoals ze bestaan op de dag dat het plan in voege treedt. In geval van wijziging van deze nummers of van percelen, zullen enkel de gegevens aangeduid op het plan gelden voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

- 0.1. De stedenbouwkundige voorschriften vullen de grafische bepalingen van de plannen aan en bepalen ze nader. Ze omschrijven bovendien de bedoelingen die niet op het bestemmingsplan voorkomen omdat ze weinig vatbaar zijn om grafisch voorgesteld te worden. In geval van tegenspraak tussen de op het plan uitgedrukte inrichtingsmaatregelen en de huidige voorschriften zijn de meest beperkende maatregelen van toepassing.

De voorschriften van de vigerende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, zijn enkel van toepassing in de mate dat ze niet strijdig zijn met de verordenende voorschriften van onderhavig plan.

0.2. Lozing van afvalwater

0.2.1. Bij aanwezigheid van een gemeentelijk rioolstelsel

Elk gebouw moet verplicht aangesloten worden op de openbare riolering.

Indien het reliëf van het terrein of het voorgestelde ontwerp een afvoer van het afvalwater door gravitatie niet toelaat, dienen pompen ingeschakeld te worden.

De diameter van de aansluitingsbuis van de huisriolering op de openbare riolering is maximum 20 cm.

Afwijkingen kunnen enkel toegestaan worden door het College van Burgemeester en Schepenen.

0.2.2. Bij afwezigheid van een gemeentelijk rioolstelsel

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater gebeurt ofwel met periodiek te ruimen vergaarbakken, ofwel, na individuele zuivering, door lozing in de grond.

De afvoer van het afvalwater langs zinkputten is verboden.

De vergaarbakken worden op het perceel zodanig ingeplant, dat de aansluiting op een later te bouwen openbare riolering mogelijk is.

De lozing in de grond, na individuele reiniging gebeurt onder volgende voorwaarden :

1. de kwaliteit van het afgevoerd water is conform aan de directieven van de BIWD voor de beschermzones voor waterwinning;
2. de lozing gebeurt op een bevoeiingsterrein voorzien van draineerbuizen;
3. de individuele zuiveringsinstallaties en de draineerbuizen worden op het perceel ingepland zodat de aansluiting op een later te bouwen openbare riolering mogelijk blijft.

De aansluiting van de huisriolering op de openbare riolering is verplicht binnen het jaar van de installatie en de ingebruikstelling van het gemeentelijk rioolstelsel.

0.3. Lozing van oppervlaktewater (regenwater)

0.3.1. Bij aanwezigheid van een gemeentelijk rioolstelsel

Indien de grondbezetting van het gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen (terrassen, parkings,...) de 300m² niet overschrijden, kan het regenwater afgevoerd worden naar de openbare riolering, of naar regenwaterputten of nog naar zinkputten (indien de aard van de ondergrond dit toelaat).

Indien de grondbezetting van het gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen de 300m² overschrijdt, zal het regenwater afgevoerd worden naar zinkputten (indien de ondergrond dit toelaat) of naar de openbare riolering langsheen een stuwbecken waarvan de nuttige inhoud is berekend rato van 16.2 liter per m² ondoordringbare oppervlakte.

Alle afvoer naar watergreppels van de wegenis en dus het gebruik van trottoirspuwers is verboden.

0.3.2. Bij afwezigheid van een gemeentelijk rioolstelsel

Indien de grondbezetting van het gebouw, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen (terrassen, parkings,...) de 300m² niet overschrijden, kan het regenwater afgevoerd worden naar regenwaterputten, of naar zinkputten (als de aard van de ondergrond het toelaat) of nog naar de wegenis.

Indien de waterafvoer naar de openbare weg wordt gekozen zal deze voorlopige oplossing met trottoirspuwers in gietijzer uitgevoerd worden. Bij de aanleg van het gemeentelijk rioolstelsel is deze voorlopige oplossing te verwijderen.

Indien de grondbezetting, inbegrepen de ondoordringbare verhardingen, de 300m² overschrijdt en het oppervlaktewater naar de straat wordt afgevoerd, is een stuwbecken verplicht waarvan de nuttige inhoud wordt berekend zoals hiervoor onder 0.3.1. en dat voorlopig gebruikt wordt als regenwaterput.

Opmerking :

Daarenboven, zowel voor het normale huishoudelijk afvalwater als voor de andere afvalwaters, is het algemeen reglement van de hogere overheid, betreffende het lozen van afvalwaters, van toepassing (nl. het K.B. dienaangaande verschenen in het B.S. van 29 september 1976 en eventuele latere wijzigingen).

0.4. Netto-verhouding vloer/terrein (V/T)

Voor het berekenen van de netto V/T, zijn de volgende bepalingen van toepassing.

Indicie V

Is de som van de bruto oppervlakte van alle vloeren die bevat zijn in alle volume die kunnen gesloten worden en niet onder het niveau van de grond gelegen zijn.

De vloeroppervlakten moeten gemeten worden aan de buitenzijde van de gevels. Voor de verdiepingen die gedeeltelijk ondergronds gelegen zijn, wordt de vloeroppervlakte berekend evenredig met het gedeelte van de verdieping boven de grond.

Voor de zoldervloeren, wordt slechts het gedeelte met een vrije hoogte van 2,20m in aanmerking genomen.

Indicie T

Deze aanduiding bestaat uit de netto oppervlakte van het kadastraal perceel.

0.5. Garages

Er zal tenminste een autostandplaats voorzien worden per woongegelegenheid. De parkeerplaatsen zijn te voorzien op het te bebouwen perceel en bij voorkeur in of onder de op te richten gebouwen.

De garages gebouwd onder de tuinen moeten minstens 2,50m van de perceelsgrenzen verwijderd blijven, voor de gebouwen gelegen in het woongebied in open bebouwing (hoofdzakelijk) en op minimum 5,00m voor de gebouwen ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn.

In de zones van het bestemmingsplan met een indicie (G) in opdruk, kunnen ondergrondse garages toegelaten worden. Door hun aanwezigheid onder de grond, mogen de garages het oorspronkelijk reliëf van het terrein niet wijzigen. Zij moeten bedekt zijn met een laag teelaarde die toelaat struiken te planten en grasperken aan te leggen.

De afritten naar de garages in de achteruitbouwzone en in de bouwvrije zijstroken, worden enkel toegelaten met een helling van 4% maximum te beginnen op gelijke hoogte met het voetpad aan de straat en over een afstand van 5,00m vanaf de rooilijn.

Men zal er over waken dat de parkings op de openbare weg uitgeven via een gemeenschappelijke uitweg.

De parkings in open lucht mogen enkel toegelaten worden op voorwaarde dat er rondom aanplantingen verwezenlijkt worden die de wagens verbergen.

De wegverharding zal uitgevoerd worden in doorlatende materialen zoals dolomie, grind, beton-gazonblokken, klinkers,..., met uitzondering van beton of asfalt.

- 0.6. De aan milieuvergunning onderworpen bedrijven, gelegen in een zone waar ze door dit plan niet toegelaten zijn, mogen hun activiteiten voorzetten tot bij het verstrijken van de termijn vastgesteld in de uitbatingsvergunning.

Deze termijn kan echter verlengd worden om de uitbaters toe te laten hun installaties te verplaatsen binnen een termijn die niet langer kan zijn dan 10 jaar na het in voege treden van dit plan.

0.7. Publiciteit

De hiernavolgende bepalingen zullen ingetrokken worden van zodra een specifieke gewestelijke en/of gemeentelijk verordening in voege treedt. In het algemeen en binnen de grenzen van dit plan is het verboden affiches aan te brengen en te behouden of elk ander reclameprocédé of visuele publiciteit aan te wenden zoals bijvoorbeeld elke vorm van lichtreclame, afsluiting met reclamepanelen, publiciteitspanelen op de gevels of gemene muren enz...

Valt niet onder dit verbod, mits vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, het plaatsen van publiciteitsuitrustingen, uithangborden, luifels, markiezen, zonnetenten of stores op de gebouwen gebruikt voor handel of ambacht en die uitsluitend betrekking hebben op een activiteit uitgeoefend in deze gebouwen.

De kenmerken van de aanvaardbare publiciteitsuitrusting en uithangborden zijn :

- a) De publicitaire uitrusting en uithangborden onafhankelijk van de gebouwen mogen niet over de rooilijn uitkomen; hun oppervlakte is beperkt tot 0,25m² in de woonzones, tot 0,50m² elders (2m² voor de uitrustingen van gemeenschappelijk belang).
- b) De publicitaire uitrustingen en uithangborden evenwijdig geplaatst met het gevelvlak, moeten :
 - geplaatst worden op het onderste gedeelte van de gevels, tussen het grondpeil en dit van de vensterdorpels of openingen van de eerste verdieping;
 - geplaatst worden op een minimumafstand van 0,15m van de mandelige aslijnen;
 - een uitsprong hebben die de 0,25m niet overschrijdt ten opzichte van de gevel;
 - een oppervlakte hebben beperkt tot 0,25m² in de woonzones en tot 2m² in de andere zones.
- c) De publicitaire uitrusting en uithangborden haaks op het gevelvlak geplaatst, moeten beantwoorden aan de volgende voorwaarden :
 - a. ze worden enkel toegelaten in de zones met handels- ambachtelijke en horecabestemming voorzien op het plan;
 - b. ze mogen niet minder dan 2,50m boven het voetpad geplaatst worden, noch boven de kroonlijst of de nok uitsteken;
 - c. ze moeten op minstens 30cm van de mandelige aslijn en op minstens 2m van elkaar geplaatst worden;
 - d. ze springen maximum 1,20m uit ten opzichte van de gevel (hechtingen inbegrepen);
 - e. hun oppervlakte is beperkt tot 1,50m²

- 0.8. De bestaande beplantingen moeten behouden blijven overeenkomstig de in voege zijnde reglementering. Bij het vrijwaren van de beplantingen moet in ieder geval de voorkeur verleend worden aan deze die de uitrustingen en gebouwen onttrekken aan het zicht vanaf de openbare wegen, openbare ruimten en belendende eigendommen. Tijdens de ganse duur van de werf, dienen de bomen afgeschermd te worden door een afsluiting welke alle wagenverkeer moeten gebeuren buiten de omtrek van de kruin van de bomen.

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

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

0.9. Afbraak

Behoudens voor gebouwen die dreigen in de stort en het voorwerp uitmaken van een politiebevel in verband met de openbare veiligheid, zal de slopingsvergunning voor een bestaand gebouw slechts verleend worden voor zover er tegelijkertijd een vergunning voor wederopbouw of herinrichting volgens de voorschriften van het plan aangevraagd en verleend werd.

0.10. Speciale regelen van openbaarmaking en overlegcommissie

De voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan bepalen in welke gevallen de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking, voorgeschreven door de artikelen 113 en 114 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Elke aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning, een verkavelingsvergunning of een attest met betrekking tot een goed gelegen in de vrijwaringszone van het onroerend erfgoed (ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het gebouw van het onroerend erfgoed) is onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

0.11. Bestemming van de zones

Het gebied bestreken door het BBP nr. 50, omvat bebouwbare zones, niet-bebouwbare zones en de wegen.

De bebouwbare zones zijn :

- 1.0. Woongebied in open bebouwing (hoofdzakelijk)
- 2.0. Woongebied in open bebouwing (secundair)
- 3.0. Woongebied in open bebouwing (bijkomstig)
- 4.0. Woongebied in lintbebouwing
- 5.0. Woongebied met handelsfront
- 6.0. Verkavelingen
- 7.0. Zone voor bedrijven
- 8.0. Zone voor uitrustingen van collectief belang of openbare diensten.
- 9.0. Appartementgebouwen
- 10.0 Kantoorgebouw

De niet-bebouwbare zones zijn :

- 11.0. Achteruitbouwzones
- 12.0 Tuinzones
- 13.0 Beschermzones voor bomen

14.0 De wegen omvatten :

De wegen voor autoverkeer en de voetwegen.

1.0. WOONGEBIED IN OPEN BEBOUWING (HOOFDZAKELIJK)

Is de normale bouwzone met rechtstreekse toegang tot de openbare weg en waarin een van de gevels van het gebouw ingeplant is in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn.

1.1. Bestemming

Deze zones zijn uitsluitend bestemd voor woningen in open bouworde in het groen waarvan de gemiddelde woningdichtheid de 33 woonegelegenheden per hectare niet overschrijdt. Elke andere bestemming is verboden uitgenomen een beroepsactiviteit van de bewoner (vb een brij beroep) en op voorwaarde dat de lokalen gebruikt voor dit beroep niet meer dan 60m² vloeroppervlakte per woonelegenheden innemen.

Vergroting van deze oppervlakte kan slechts toegestaan worden indien ze behoorlijk gerechtvaardigd wordt door sociale of economische redenen, in de mate dat de plaatselijke omstandigheden het toelaten zonder de woonfunctie in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken aan speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werden (Cf. art. 0.10.).

De bestaande, gebouwen waarvan de huidige, regelmatig vergunde bestemming van het bijzonder plan, kunnen het voorwerp van verbouwings-, verbeterings, en instandhoudingswerken uitmalen, in die mate dat het volume niet vermeerderd wordt.

1.2. Woningdichtheid

Voor gebouwen langs de straat :

- Een (1) woongelegenheid per 3 are terrein;
- Er worden maximum vijf (5) woongelegenheden toegelaten per gebouwd volume van het type appartementsvilla (mede-eigendom in verticale structuur) of per eenheid van gegroepeerde individuele woningen die een architecturaal geheel vormen (mede-eigendom in horizontaal structuur);
- de netto verhouding vloeren/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,50.

1.3. Inplanting

De inplanting is vrij in de zone die als volgt begrensd wordt :

- een achteruitbouwzone van minimum 5m;
- een zijdelingse bouwvrije strook vanaf de grens van het perceel van minimum 3m met $L = \frac{H}{2}$

(L = 3m minimum – H : hoogte onder kroonlijst ten opzichte van het natuurlijk niveau van het terrein ter hoogte van de perceelgrens). In het geval dat de zijgevel verhoogd wordt met een puntgevel, berekend men de H als volgt : hoogte onder kroonlijst van de voor- of achtergevel + de helft van de hoogte van de puntgevel – H + 1/2h puntgevel).

Geen enkele uitsprong wordt toegelaten in de zijdelingse zone van 3m;

f. achteraan een bouwvrije strook tot aan de perceelsgrens van minimum 8m met $L = 2 H$ (L = 8m minimum - = hoogte van de kroonlijst ten opzichte van het natuurlijk grondniveau op achterste perceelgrens).

In deze inplantingszone is de grondinname beperkt tot :

- g. bovengronds : 1/5 van de netto-oppervlakte van het perceel (G.I. 20%);
- h. ondergronds : 1/4 van de netto-oppervlakte van het perceel (O.G. 25%).

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

1.4. Bouwhoogte

De maximumhoogte is twee (2) verdiepingen op gelijkvloers, hetzij drie (3) bouwlagen of een hoogte van 10,50m maximum.

Deze hoogte wordt gemeten aan de voet van de muur gelegen op het laagste punt van het terrein tot aan de bovenrand van de kroonlijst en deze hoogte mag op geen enkel punt van de omtrek van het gebouw 10,50m overschrijden, behalve een eventuele toegang tot ondergrondse garages.

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

1.5. Daken

In het algemeen hebben de daken twee of meer hellingen. Op zekere plaatsen, voor de goede ruimtelijke ordening, kunnen platte daken toegelaten worden op voorwaarde dat ze toegankelijk en aangelegd zijn als daktuin.

De helling van de zadeldakvlakken mag schommelen tussen 30 en 50°.

Het volume onder het dak mag één enkel niveau bevatten en voor de goede inrichting van de bewoonbare zolders kunnen dakkapellen, dakvlakramen en glasvlakken toegelaten worden.

Dakkapellen zijn toegelaten in die mate dat de som van hun breedte = 2/3 van de breedte van overeenstemmende gevel en dat de afstand tussen de dakkapellen onderling, evenals deze tot de dakrand \geq 1m is.

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

1.6. Uitzicht en materialen

Er worden geen beperkingen opgelegd bij het materiaalgebruik voor het bouwen.

Evenwel is het gebruik van materialen ondergeschikt aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de naburige gebouwen.

De daken worden uitgevoerd in natuurlijke of kunstmatige materialen, die inzake uiterlijk en kleur harmoniëren met de dakbedekkingsmaterialen van de naburige gebouwen.

1.7. Mandelige gebouwen

Voor de bestaande tweewoonsten of gebouwen aan te bouwen aan een mandelige wachtgevel zijn de voorschriften van de artikelen 1.1. tot 1.6. van toepassing, uitgenomen de bepalingen betreffende de maximale vloer/terrein verhouding van het art. 1.2. en deze betreffende de grondinname van het art. 1.3. Inplanting. Dit artikel is aangevuld als volgt : - de bouwdiepte van het hoofdgebouw is beperkt tot 15m en de zone voor bijgebouwen tot 3m.

De verspringing tussen de achtergevels van de aangrenzende huizen, mag echter nooit groter zijn dan 3m.

Voor de goede ruimtelijke ordening kunnen verbindingsvolumes in de zijdelingse bouwvrije strook tussen tweewoonsten of eindgebouwen van een groep toegelaten worden. In deze verbindingzone, zijn de gebouwen enkel toelaatbaar op 1 niveau en voornamelijk bestemd als garage.

De voorschriften van artikel 1.4. Bouwhoogte en 1.5. Daken, blijven van toepassing wat de maximale bouwhoogte betreft. Niettemin zullen de aaneengrenzende gebouwen perfect aaneensluiten volgens eenzelfde gemeenschappelijk profiel, zowel voor de kroonlijsten als voor de daken en de schoorstenen, zodat het gemeenschappelijk profiel geen enkele eenzijdige uitsprong zou vertonen.

2.0. WOONGEBIED IN OPEN BEBOUWING (SECUNDAIR)

Is de tweede bouwzone op achteringelegen kavels op het binnenterrein van het huizenblok of ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn.

2.1. Bestemming

Deze zones zijn uitsluitend bestemd voor woningen in open bouworde in het groen waarvan de gemiddelde woningdichtheid de 20 woongelegenheden per hectare niet overschrijdt. Elke andere bestemming is er verboden, uitgenomen een beroepsactiviteit van de bewoner (vb. een vrij beroep) en op voorwaarde dat de lokalen gebruikt voor dat beroep niet meer dan 40m² vloeroppervlakte per woongelegenheden innemen.

Vergroting van deze oppervlakte kan slechts toegestaan worden indien ze behoorlijk gerechtvaardigd wordt door sociale of economische redenen, in de mate dat de plaatselijke omstandigheden het toelaten zonder de woonfunctie in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werden (Cf. art. 0.10.)

2.2. Woningdichtheid

Voor gebouwen op binnenterreinen van het huizenblok in tweede bouwzone :

- Een (1) woongelegenheden per 5 are terrein;
- Er worden maximum vier (4) woongelegenheden toegelaten per gebouw volume van het type appartementsvilla (mede-eigendom in verticale structuur) of per eenheid van gegroepeerde individuele woningen die een architecturaal geheel vormen (mede-eigendom in horizontale structuur);
- de netto verhouding vloeren/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,40.

2.3. Inplanting

De gebouwen moeten ingeplant zijn op minimum 40m van de rooilijn.

De inplanting is vrij in de zone die begrensd wordt door een lijn evenwijdig met de perceelsgrens en op een afstand van 10m van deze perceelsgrens.

In deze inplantingszone is de grondinname beperkt tot :

- bovengronds : 1/6 van de netto-oppervlakte van het perceel, te beschouwen als binnenterrein van het huizenblok, toegangsweg naar de straat niet inbegrepen (G.I. : 16,66%).
- ondergronds : 1/5 van de netto-oppervlakte van het perceel, in aanmerking genomen voor de bovengrondse grondinname (O.G. : 20%).

De ondergrondse bouwwerken evenals de eventuele inritten tot garages moeten minstens 5m van de mandelige grenzen verwijderd blijven.

2.4. Bouwhoogte

De maximumhoogte is een (1) verdieping op gelijkvloers, hetzij twee (2) bouwlagen of een hoogte van 7m maximum.

Deze hoogte wordt gemeten aan de voet van de gevelmuur gelegen op het laagste punt van het terrein tot aan de bovenrand van de kroonlijst en deze hoogte mag op geen enkel punt van de omtrek van het gebouw 7m overschrijden, uitgezonderd een eventuele toegang tot een ondergrondse garage.

De vorm van het dak is vrij. Evenwel moet het gebouw volledig begrepen zijn in een piramideschema met opstanden van 35° vanaf het natuurlijk niveau van de grond aan de mandelige perceelsgrenzen.

Dit voorschrift betreft alle delen van het gebouw, het dak en de belangrijke uitkragende elementen inbegrepen.

2.5. Daken : idem 1.5.

2.6. Uitzicht en materialen : idem 1.6.

3.0. WOONGEBIED IN OPEN BEBOUWING (BIJKOMSTIG)

Is de derde bouwzone op achteringelegen kavels op het binnenterrein van het huizenblok of ingeplant op meer dan 100m van de rooilijn.

3.1. Bestemming

Deze zones zijn uitsluitend bestemd voor woningen in open bouworde in het groen waarvan de gemiddelde woningdichtheid de 10 woongelegenheden per hectare niet overschrijdt.

Elke andere bestemming is er verboden, uitgezonderd een beroepsactiviteit van de bewoner (vb. een vrij beroep) en op voorwaarde dat de lokalen gebruikt voor dat beroep niet meer dan 40m² vloeroppervlakte per woongelegenheid innemen.

Vermeerdering van deze oppervlakte kan slechts toegestaan worden indien ze behoorlijk gerechtvaardigd wordt door sociale of economische redenen, in de mate dat de plaatselijke omstandigheden het toelaten zonder de woonfunctie in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken aan speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werden (Cf. art. 0.10).

3.2. Woondichtheid

Voor gebouwen op binnenterrein van het huizenblok in derde bouwzone :

- Een (1) woongelegenheid per 10 are terrein;
- Er worden maximum vier (4) woongelegenheden toegelaten per gebouwd volume van het type appartementsvilla (mede-eigendom in verticale structuur) of per eenheid van gegroepeerde individuele woningen die een architecturaal geheel vormen (mede-eigendom in horizontale structuur);
- voor het gedeelte van het gebied in huizenblok nr. 4 waarin het huis nr. 23, Sterrewachtlaan gelegen is, en in de veronderstelling dat er één enkel gebouw opgericht wordt, mag dit 8 woongelegenheden bevatten.
- De netto verhouding vloeren/terrein (netto V/T) is beperkt tot 0,25.

3.3. Inplanting

De inplanting is vrij binnen de omtrek van het bijkomstig woongebied aangeduid op het bestemmingsplan.

In deze inplantingszone is de grondinname beperkt tot :

- bovengronds : 1/7 van de oppervlakte van het geheel van het terrein dat in de derde zone gesitueerd is (GI : 14,3 %);
- ondergronds : 1/6 van de oppervlakte van het terrein in aanmerking genomen voor de bovengrondse grondinname (OGI : 16,66%).

De ondergrondse bouwwerken evenals de eventuele inritten tot garages moeten minstens 5m van de mandelige grenzen verwijderd blijven.

3.4. Bouwhoogte

De maximumhoogte is één (1) verdieping op het gelijkvloers, hetzij twee (2) bouwlagen of een hoogte van 7m maximum.

Deze hoogte wordt gemeten aan de voet van de gevelmuur gelegen op het laagste punt van het terrein tot aan de bovenrand van de kroonlijst en deze hoogte mag op geen enkel punt van de omtrek van het gebouw 7m overschrijden, uitgezonderd een eventuele toegang tot een ondergrondse garage.

De vorm van het dak is vrij. Eventueel moet het gebouw volledig begrepen zijn in een piramideschema met opstanden van 35°, vanaf het natuurlijk grondniveau aan de mandelige perceelsgrenzen, uitgezonderd aan de perceelsgrens met de voetweg nr. 46 (blok 4).

3.5. Daken

Idem 1.5.

3.6. Uitzicht en materialen

Idem 1.6.

4.0. WOONGEBIED IN LINTEBEBOUWING

4.1. Bestemming

De gebouwen in dit gebied zijn hoofdzakelijk bestemd voor permanent wonen van één of meer personen. Een gedeelte van de woning kan echter voor beroepsdoeleinden gebruikt worden, onder voorbehoud dat dit geen burenhinder of geluidsoverlast tot gevolg heeft.

Handelsvestingen zijn verboden. Er kan alleen een beroepsactiviteit van de bewoner toegelaten worden (bijvoorbeeld : een vrij beroep) en op voorwaarde de 20% van de bruto-oppervlakte van de woning met een maximum dan 40m² vloeren niet te overschrijden.

Vergroting van deze oppervlakte kan slechts toegestaan worden om behoorlijk gerechtvaardigde sociale of economische redenen voor zover de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken zonder de hoofdbestemming in het gedrang te brengen en nadat de handelingen en werken aan speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werden (Cf. art. 0.10.).

4.2.0. Inplanting

4.2.1. De gebouwen worden opgericht in gesloten bebouwing aan de rooilijn of aan de bouwlijn in achteruitbouw; ze zijn mandelig of eindgebouw van een groep (3 gevels).

De bebouwbare zones stemmen overeen met de omtrek van de rode zones op het plan.

De maximum bouwdiepte van hoofd- en bijgebouwen is op het plan aangeduid in aantal meters.

De minimum bouwdiepte van de hoofdgebouwen is gelijk aan de maximum diepte min 3 meter.

4.2.2. Scheidingsmuren die niet hoger zijn dan 2m en niet dieper dan 3m zijn toegelaten achter de gebouwen en in het verlengde van de mandelige muur tussen twee gebouwen.

Indien er reeds een verspringing bestaat tussen de achtergevels van het gelijkvloers van twee belendende huizen, mag de verspringing plus de scheidingsmuur niet groter zijn dan 3 meter.

4.2.3. Bijgebouwen zijn bijkomende bouwvolumes al dan niet aan het hoofdgebouw aangrenzend.

Slechts één enkele bouwlaag is toegelaten; nochtans indien het natuurlijk niveau van de tuin meer dan 1,50m onder het niveau van het gelijkvloers ligt, kunnen bijgebouwen met 2 bouwlagen toegelaten worden.

In dat geval mag het laagste niveau 100% van de oppervlakte, voorbehouden voor de bijgebouwen, innemen en de hogere bouwlaag mag niet meer dan 60% van de totale maximum grondinname, toelaten op het perceel, innemen.

4.2.4. Voor de gebouwen die een groep beëindigen (3-gevelwoningen) is de afstand van de zijgevel tot de perceelsgrens met een gebuur, ten minste gelijk aan 3m, met $L = \frac{H}{2}$.

(L = 3m minimum. H = hoogte onder kroonlijst ten opzichte van het normaal grondniveau op de perceelsgrens.

Indien de zijgevel beëindigd wordt met een topgevel, wordt de hoogte als volgt berekend : de hoogte onder kroonlijst van de hoogst gelegen kroonlijst van voor- of achtergevel, vermeerderd met de halve hoogte van de driehoekige topgevel – H = h. kroonlijst + ½ topgevel).

In de vrije zijstrook van 3m, is geen enkele uitsprong toegelaten.

4.2.5. In geval van samenvoeging van percelen, mag de gevelbreedte niet groter zijn dan 15m.

De oorspronkelijke gevelbreedte of een daaraan benaderende, zal tot uiting komen bij de wederopbouw, ten einde het vertrouwde ritme van het straatbeeld te bewaren en voortschrijdende eentonigheid te vermijden.

4.2.6. Verbindingsvolumes

Voor de goede ruimtelijke ordening mogen verbindingsvolumes toegelaten worden in de zijdelingse zones van eindgebouwen van een groep.

In deze verbindingszone zijn slechts bouwwerken toegelaten met één bouwlaag.

De behandeling van de aanvraag is onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking (Cf. art. 0.10.).

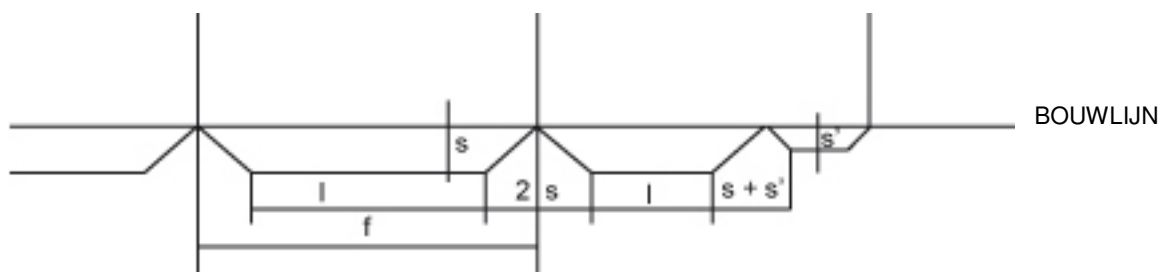
4.2.7. De uitsprongen in de achteruitbouwzones worden toegelaten binnen de volgende grenzen en te rekenen vanaf de bouwlijn in achteruitbouw :

- uitsprong gelijk aan $1/5$ van de diepte van de achteruitbouwzone met een maximum van 1,20m;
 - alle uitsprongen zijn vervat in een gabariet gevormd door een verticaal vlak dat, van de erfscheiding uitgaande, een hoek van 45° vormt met dit van het normale gevelvlak.
- Per uitsprong is de breedte beperkt tot 4m en de hoogte tot 2 bouwlagen.

Zowel horizontaal als verticaal bedraagt de afstand tussen de twee uitsprongen minstens het dubbele van de diepte ervan.

- de samengevoegde breedten van de uitsprongen gaat de $2/3$ van de totale gevelbreedte niet te boven: (fig. 1.).

Fig. 1.



s = uitsprong = $1/5$ van de diepte van de achterbouwzone of maximum 1,20 meter

l = breedte van de uitsprong = 4 meters maximum per uitsprong cumul maximum $2/3$ van f .

Op de achtergevel, voorbij de maximum bouwdiepte en op de zijgevels, langs zijstroken van 3m, is er geen enkele uitsprong toegelaten.

Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn, kunnen uitsprongen toegelaten worden conform het stedenbouwkundig reglement van toepassing bij het indienen van de aanvraag.

4.3.0. Hoogte en diepte van de gebouwen

4.3.1. Gevelhoogte

De maximum bouwhoogte wordt bepaald door het aantal gewone bouwlagen aangeduid op het plan.

Deze aanduiding geeft het aantal verplichte bouwlagen.

Enkel één bouwlaag minder kan toegelaten worden.

De volgende omzettingstabel is van toepassing :

| <u>Aantal bouwlagen</u> | <u>Maximum gevelhoogte</u> |
|-------------------------|----------------------------|
| 1 | 3,50 |
| 2 | 7,00 |
| 3 | 10,50 |
| 4 | 12,50 |

Het niveau van het voetpad aan de rooilijn en in de as van de gevel wordt als referentiehoogte beschouwd voor het bepalen van de bouwhoogte.

De maximumhoogte van de gebouwen is deze van de voorgevels met uitzondering van de daken, verdiepingen in achteruitbouw, technische lokalen en schoorstenen.

De gedeelten van de gevels die een helling vertonen tussen 70° en 90° op het horizontaal vlak worden meegerekend in de bouwhoogte (Mansardedaken).

Het zadeldak of de verdieping in achteruitbouw mag slechts een enkele woonlaag bevatten en is begrensd door vlakken van 45° met de horizontale vanaf de voor- en achtergevel.

De bouwaanvragen geven een gedetailleerd beeld van de voorziene schikkingen om de mandelige muren te harmoniseren, om zichtbare mandelige muren te vermijden, om de daken en kroonlijsten aan te sluiten, de schouwen samen te voegen, enz.

4.3.2. Gebouwendiepte

Zoals vermeld in art. 4.2.1. Inplanting – is de maximum bouwdiepte van de hoofd- en bijgebouwen op het plan aangeduid.

De aangegeven bouwdiepte voor het hoofdgebouw geldt eveneens voor de verdiepingen.

Ter verbetering van lichtinval en bezonning van de aanpalende woningen kan ingeval van nieuwbouw of verbouwing, een geringere bouwdiepte dan deze aangeduid op het plan voor de verdiepingen worden opgelegd.

Men zal er steeds naar streven dat op de mandelige scheidingslijn de afstand tussen de achtergevels van twee belendende woningen niet groter is dan 3m.

4.4.0. Uitzicht en materialen

De voorgevels zijn in gevelmaterialen, natuurlijk getint of geschilderd in lichte kleuren. Dit geldt voor alle zij- of achtergevels of gedeelten ervan die zichtbaar zijn vanaf de wegen.

Het gebruik van materialen is ondergeschikt aan het respect van de harmonie en de esthetiek van de naburige gebouwen.

Het uitzicht en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten eveneens afgestemd worden op en in harmonie zijn met de belendende gebouwen. Men zal er tevens over waken dat de hoofdlijnen harmoniëren met de belendende gebouwen, om zichtbare mandelige muren te vermijden en om daken en kroonlijsten aan te sluiten.

De architecturale compositie van de nieuwe gebouwen zal berusten op een speling van open en gesloten vlakken in overeenstemming met de modulering van de naburige gevels en met het ritme van de percelen in het bedoelde huizenblok.

Bij de bouwaanvraag zal een gedetailleerde studie gevoegd worden die de wijze waarop het ontwerp aansluit aan de aangrenzende gebouwen, of uitgebreider, zich integreerd in het straatbeeld duidelijk stelt.

4.5.0. Daken

De vorm van de daken moet in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving. De zadeldaken hebben een helling van 30° tot 45° maximum en worden bedekt met pannen of leien waarvan de vorm en de kleur harmoniëren met de dakmaterialen van de omliggende gebouwen.

De dakhellingen zullen evenwijdig zijn aan deze van de aanpalende gebouwen en met de nok evenwijdig aan de voorgevel.

De daken van de gebouwen die een geheel vormen zullen onderling in perfecte harmonie zijn (hoogte van de kroonlijsten, hellingen en bedekkingsmaterialen).

In de zadeldaken zijn dakkapellen toegelaten voor zover hun gecumuleerde breedte maximum gelijk is aan 2/3 van de overeenstemmende gevelbreedte en hun onderlinge tussenafstand, evenals deze tot de dakrand, minimum 1m is.

Terrassen zijn eveneens toegelaten voor zover zij geïntegreerd zijn binnen het volume van het dak en de breedte beperkt blijft tot maximum 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 4m per terras.

5.0. WOONGEBIED MET HANDELSFRONT

5.1. Bestemming

Dit gebied is bestemd voor het gemengd gebruik van wonen en kleine handelszaken of diensten t.t.z. in voor het publiek toegankelijke lokalen waar diensten worden verleend of producten worden verkocht en voor zover deze activiteiten tijdens de dag uitgeoefend worden en niet lawaaierig of vervuilend zijn, en dus verenigbaar met het wonen.

De gemengde bestemming is beperkt tot de eerste twee bouwlagen, d.w.z. het gelijkvloers en de eerste verdieping.

De hogere bouwlagen zijn uitsluitend voorbehouden voor het wonen.

In dit gebied mogen de oppervlakten voor handel, fabricage, opslagruimte en diensten voor het publiek, het volledige gelijkvloers innemen, met uitzondering van de oppervlakte vereist voor de rechtstreekse ingang naar de verdiepingen voorbehouden tot het wonen.

Zijn uitgesloten, groothandel, stapelhuizen en uitbatingen zoals privé-clubs, nachtgelegenheden, dancings en discotheken, van aard om de rust van de buurt te verstoren.

5.2.1. Inplanting : idem 4.2.1.

5.2.2. Scheidingsmuren : idem 4.2.2.

5.2.3. Bijgebouwen : idem 4.2.3.

5.2.4. Groep – beëindigende gebouwen : idem 4.2.4.

5.2.5. Hergroepering : idem 4.2.5.

5.2.6. Verbindingsvolumes : idem 4.2.6.

5.2.7. Uitsprongen : idem 4.2.7. en bovendien

Langs de openbare weg kan een terugsprong van de benedenverdieping over de gehele gevelbreedte toegelaten worden.

Indien de diepte van de terugsprong de helft of minder dan de gevelbreedte bedraagt, moet deze niet afgesloten worden, op voorwaarden dat de toegankelijke ruimte van terugsprong naar achter toe geen verbredingen of onzichtbare hoeken heeft en dat terugsprongen groter dan 1m van zonsongang tot zonsopgang bestendig verlicht worden.

5.3.0. Hoogte en diepte van de gebouwen : idem 4.3.0.

5.3.1. Gevelhoogte : idem 4.3.1.

5.3.2. Gebouwendiepte : idem 4.3.2.

5.4.0. Uitzicht en materialen : idem 4.4. en bovendien

Bij verbouwing van een benedenverdieping moeten de penanten op hun oorspronkelijke plaats behouden blijven. Mochten de penanten weggebroken zijn dan kan, naar aanleiding van latere verbouwingen, voorgeschreven worden ze opnieuw aan te brengen.

De penanten van de bovenverdiepingen, indien ze bewaard zijn gebleven, zijn bepaald voor de plaats van herbouw ervan op de benedenverdieping. De winkelpui kan eventueel in terugsprong op het normale gevelvlak geplaatst worden.

5.5.0. Daken : idem 4.5.

6.0. VERKAVELINGEN

Elke verdeling van een goed in twee of meer kavels met de bedoeling er woningen te bouwen, is onderworpen aan de verkavelingsvergunning.

Indien de verkavelingsaanvraag handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten en/of het openen van wegen voorziet, wordt de aanvraag onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking (Cf. art. 0.10.).

6.1. Bestaande verkavelingen

De niet vervallen verkavelingsvergunningen afgeleverd voor het in voege treden van het bijzonder bestemmingsplan nr. 50, worden voorgezet.

De eventuele wijzigingen aan deze vergunningen zijn onderworpen aan de voorwaarden voorgeschreven door de artikelen 102 tot 106 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw en aan de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig BBP nr. 50.

Voor de niet-bebouwde kavels van een vervallen vergunning zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP nr. 50 van toepassing.

6.2. Nieuwe verkavelingen

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

Het verkavelingsplan moet zeer nauwkeurige gegevens vermelden over het tracé en de uitrusting van de openbare wegen, over de bouwdichtheid, de plaatsing, de omvang, het comfort en de hygiëne van de gebouwen, over de groenzones en over de aansluiting aan de reeds bestaande gebouwen. De verkavelingsaanvraag mag er zich niet toe beperken de voorschriften van het BBP nr. 50 zonder meer over te nemen.

Binnenkavels kunnen slechts toegelaten worden op voorwaarden dat een enige binnenkavel een toegang van minimum 4m breedte heeft tot de openbare weg.

Meerdere binnenkavels mogen een enige toegangsweg hebben van minimum 6m breed.

Niettemin zal elke kavel de volle eigendom hebben van een strook grond van minimum 2m breed die rechtstreeks toegang heeft tot de openbare weg en er zal zowel ten laste als ten voordele van elk

van deze stroken een wederkerige eeuwigdurende en kosteloze erfdiensbaarheid van doorgang geschapen worden.

Alle leidingen voor water, gas elektriciteit, RTT en kabeltelevisie, bestemd om de op de binnenterreinen te bouwen huizen aan te sluiten op de uitrustingen in de openbare weg, worden in de eigen strook van elke kavel gelegd.

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

7.0. ZONE VOOR BEDRIJVEN

Is de zone voor het grootste gedeelte gelegen achter het woongebied met handelsfront op de hoek van de Waterlooosesteenweg en de Zijlaan (blok 12) en een terrein aan nr. 23 van de Zijlaan.

Deze zone voor bedrijven stemt voornamelijk overeen met het gemengd woon- en bedrijfsgebied van het gewestplan.

7.1. Bestemming

Deze zone staat in onderling verband met het woongebied met handelsfront (art. 5) waar de oppervlakken voor handel, fabricage, opslagruimte en diensten aan het publiek, de volledige gelijkvloerse verdieping mogen innemen.

De zone voor bedrijven is hoofdzakelijk bestemd voor ambachtelijke ondernemingen, laboratoria en opslagplaatsen die bij deze bedrijven behoren.

De volgende nevenbestemmingen zijn er toegelaten in die mate dat ze de verwezenlijking van de hoofdbestemming niet in het gedrang brengen :

- de kantoren die onderdeel zijn van de onderneming;
- de garages.

Zijn verboden alle inrichtingen die onverenigbaar zijn met de veiligheid, de rust en gezondheid van het nabijgelegen woongebied, die lawaai of uitwasemingen van vervuilende gassen, dampen, roet of stof veroorzaken, of die onverenigbaar zijn met het voornamelijk residentieel karakter van het huizenblok.

7.2. Inplanting en bouwhoogte

De bestaande gebouwen gelegen achter het woongebied met handelsfront, mogen verbouwd, vergroot of herbouwd worden op voorwaarde dat het verbouwd, vergroot of wederopgebouwd volume in harmonische samenhang is met buurt, niet meer dan 80% van de achterliggende grond bezet, en met een totale bouwhoogte van maximum 6m.

Op het terrein aan nr. 23 van de Zijlaan, kan een gebouw toegestaan worden als eindgebouw van het woongebied met handelsfront, met als bestemming werkzaamheden en diensten complementair aan het bedrijf gelegen nr. 14 Hamoiriaan en namelijk : receptie, verzending, toegang tot de ondergrondse parkings, vergader- en conferentiezalen, restaurant en maximum 300m² kantoren.

De bebouwbare oppervlakte stemt overeen met de omtrek van de zone met paarse tint en de bouwhoogte, ten opzichte van het trottoir aan de rooilijn, is beperkt tot vier (4) bouwlagen.

Als de activiteiten van de bedrijven spelen zich af in gesloten gebouwen waarvan de stedenbouwkundige en esthetische kenmerken aangepast zijn aan de stedelijke omgeving, in samenhang zijn met de buurt en voornamelijk met de nabije woningen.

Er moet een maximum aan opening (zichten, licht) aangebracht worden in de gebouwen om blinde muren te vermijden en dit in overeenstemming met de geldende reglementering, met als doel het scheppen van de beste voorwaarden van zicht, bezonning en hygiëne binnen de bedoelde gebouwen.

8.0. ZONE VOOR UITRUSTINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN

Deze zones zijn bestemd voor gebouwen en installaties met als hoofdbestemming de verwezenlijking van een opdracht van algemeen of openbaar nut, in het bijzonder school, culturele sportieve en sociale uitrustingen.

Zijn opgenomen in de zone :

- Blok 9 – School Hamaide – Hamoirlaan 31
Gekadaastreerd voor 91a80ca – bestaande toestand :
Bouwhoogte = 1 V et 2 V
GI : $\frac{855}{9180} = 0,09$ V.T $\frac{1600}{9180} = 0,17$
- Blok 7 – Belgacom centrale – Evenaarstraat 45
Gekadaastreerd voor 23a – bestaande toestand :
Bouwhoogte = 3P
GI : $\frac{590}{2300} = 0,25$ V/T $\frac{1770}{2300} = 0,77$
- Blok 12 – Sportcentrum – Zijlaan 143
Gekadaastreerd voor 15a46ca – bestaande toestand :
Bouwhoogte = 3 V
GI : $\frac{865}{1546} = 0,56$ V/T $\frac{2595}{1546} = 1,68$

De bestaande gebouwen mogen verbouwd, vergroot of herbouwd worden op voorwaarde dat het verbouwd, vergroot of wederopgebouwd volume in harmonische samenhang is met de buurt en nadat de handelingen en werken aan speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werden (Cf. art. 0.10.).

9.0. APPARTEMENTSGEBOUWEN

Betreft de bestaande flatgebouwen met meer dan vijf bouwlagen van huizenblok 4 en voor dewelke het de bedoeling is, gezien de bestaande toestand in feite en in rechte, de stedenbouwkundige kenmerken en van de architecturale vormen in de bestaande volumes en inplantingen te handhaven.

Deze complexen zijn :

- 4 flatgebouwen ECB – De Frélaan, 263 tot en met 269
Terrein = +/- 2ha – 4 flatgebouwen met een bouwhoogte : 7 + 1 R
GI : $\frac{2900}{20000} = 0,14$ V/T $\frac{21600}{20000} = 1,08$
- 3 flatgebouwen – Ptolemelaan, 12 tot en met 16
Terrein = +/- 1ha12a – 3 flatgebouwen met een bouwhoogte : 7 + 1 R
GI : $\frac{1650}{11200} = 0,15$ V/T $\frac{12375}{11200} = 1,10$

- Flatgebouw – Sterrenwachtlaan, 11
Terrein = +/- 82 are – bouwhoogte : 8 + 1 R
GI : $\frac{980}{8200} = 0,12$ V/T $\frac{8330}{8200} = 1$
- Flatgebouw – Sterrenwachtlaan, 3
Terrein = +/- 35a30ca – bouwhoogte : 6 + 1 R
GI : $\frac{640}{3530} = 0,18$ V/T $\frac{4160}{3530} = 1,18$
- Flatgebouw – De Frélaan, 283
Terrein = +/- 20 are – bouwhoogte : 6
GI : $\frac{430}{2000} = 0,21$ V/T $\frac{2580}{2000} = 1,29$

De terrein- en vloeroppervlakten zijn bij benadering en beogen slechts een orde van grootte te geven betreffende de grondbezetting en de vloer/terrein verhouding.

10.0. KANTOORGEBOUW

Betreft het enig kantoorgebouw van huizenblok 12, gelegen 12/14 Hamoiriaan en voor het welk het de bedoeling is, gezien de bestaande toestand in feite en in rechte, de stedenbouwkundige kenmerken en de architecturale vormen in de bestaande volumes en inplantingen te handhaven.

11.0. ACHTERUITBOUWZONES

11.1. In woongebied in open bebouwing

De achteruitbouwzones in een bouwvrije zone met een minimum diepte van 5m vanaf de rooilijn tot aan de bouwlijn, uitsluitend bestemd voor tuinaanleg, toegangswegen en inritten alsook draairuimte.

De toegangswegen, parkeerzones en manoeuvreerruimten worden uitgevoerd in volledig of gedeeltelijk waterdoorlatende materialen, zoals dolomie, grint, beton-gras dallen, klinkers, ... met uitsluiting van elke verharding in beton of asfalt.

De aanplanting van hoogstammige bomen is verplicht a rato van een hoogstam per 25m² en dit op minimum 60% van de totale oppervlakte van de achteruitbouwzone.

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

De grens met de openbare weg, de rooilijn, wordt zichtbaar gemaakt met een levende haag of een laag muurtje of met beide.

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

11.2. In woongebied in lintbebouwing

De achteruitbouwzone is een bouwvrije zone waarvan de diepte bepaald wordt door het plan. Ze is bestemd voor beplanting, behalve de oppervlakte voorbehouden voor de toegang tot het gebouw.

De inrit naar de garages mag niet breder zijn dan de garagepoort en het gazon of beplante oppervlakte mag niet kleiner zijn dan 50% van de totale oppervlakte van de zone.

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

Aan de straatzijde zijn muurtjes, met een maximumhoogte van 30cm, toegelaten.

De scheidingsgrenzen tussen eigendommen mogen beplant worden met een levende haag of struiken, met uitsluiting van elke andere vorm van afsluiting.

De aanleg van de achteruitbouwzone moet op schaal 1/50 aangeduid worden op de plannen van de bouwaanvraag.

12.0. TUINZONES

12.1. In woongebied in open bebouwing

De tuinzones zijn zones uitsluitend voorbehouden voor landschappelijke aanleg voor privé gebruik.

Het is een bouwvrije zone met uitzondering van terrassen, tuinhuisjes, zwembaden en/of kleine gebouwtjes rechtstreeks complementair met de bestemming van de zone.

Per perceel wordt de bouw van een tuinhuisje van maximum 6m² en met een hoogte aan de kroonlijst van maximum 2m toegelaten. Het verplichte zadeldak heeft twee hellingen van maximum 30°. Op de percelen rechtstreeks aan de straat, worden de tuinhuisjes ingeplant op minimum 2,50m van de perceelsgrenzen – en voor deze ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn, is de afstand tot de perceelsgrenzen minimum 5,00m.

Een eventueel open zwembad zal op minstens 5,00 meter van elke perceelgrens ingeplant worden en het natuurlijke bestaand reliëf mag niet gewijzigd worden binnen een strook van 3,00 meter gemeten vanaf deze perceelsgrenzen.

Ondergrondse bouwwerken kunnen slechts toegestaan worden in de mate dat de plaatselijke omstandigheden het toelaten, zonder de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok aan te tasten. Ze moeten een afstand van minimum 2,50m tot de perceelsgrenzen inachtnemen. Voor de ondergrondse bouwwerken ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn, wordt deze afstand op 5,00m gebracht.

De bestaande reliëfvorm mag door de ondergrondse bouwwerken niet kwalitatief veranderd worden en 40% van hun oppervlakte moet met 60cm teelaarde bedekt worden, om de aanleg van gazons en struikgewas toe te laten.

Doorlopende en ondoordringbare bekledingsmaterialen zoals beton en asfalt, zijn verboden. Zijn worden vervangen door niet doorlopende bevloeringen, te meer daar deze materialen de verluchting van de ondergrond en de waterinfiltratie toelaten.

Voor de nieuwe aanplantingen, om hun ontluiking te bevorderen, zal men er op toezien voldoende ruimte te laten tussen de bomen. Ook zal men niet te dicht bij de gevels van de gebouwen aanplanten (schaduw, vochtigheid, ongedierte).

De stedenbouwkundige vergunning is onderworpen aan het behoud of de aanleg van beplantingen en tuinen in overeenstemming met de omvang van het te bouwen geheel.

Een plan van de tuinaanleg moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden (minimumschaal van het plan : 1/200).

Dit plan moet vermelden :

- het bestaand reliëf met vermelding van de hoogtelijnen of niveau aanduiding;
- de wijzigingen aan het reliëf met doorsneden die het bestaand en ontworpen profiel weergeven met maataanduidingen van de ophogingen of uitgravingen ten opzicht van de belendende terreinen;
- de bestaande en ontworpen gebouwen;
- de inplanting van de bomen, hun soort, hun afmeting (omtrek van de stam op 1m van de grond) diameter van de projectie van de kruin op de grond, de bomen die behouden blijven en deze die moeten geveld worden;
- de te verwezenlijken aanplantingen.

De afsluitingen op de mandelige grenzen worden gevormd door levende hagen van maximum 1,80m hoog en gesteund met gladde draad of met metalen netwerk. De afsluitingen in hout kunnen eveneens toegelaten worden.

12.2. In woongebied in lintbebouwing

De zones voor open ruimten en tuinen zijn bestemd om aangelegd te worden in groen- en ontspanningszones.

Het zijn bouwvrije zones met uitzondering van terrassen, tuinhuisjes, abris, rechtstreeks complementair met de bestemming van de zone.

Per perceel wordt de bouw van een tuinhuisje van maximum 6 m² en met een hoogte aan de kroonlijst van maximum 2m toegelaten. Het verplichte zadeldak heeft twee hellingen van maximum 30°. Het tuinhuisje wordt ingeplant op minimum 2m van de perceelsgrenzen.

De aanplanting van hoogstammige bomen is toegelaten voor zover de grootte en de dichtheid van de bladeren van een volgroeide boom geen hinder veroorzaken voor de goede verlichting van de woongelegenheden.

Da afsluitingen op de mandelige grenzen zijn gevormd door levende hagen van maximum 1,80 m hoog en gesteund met gladde draad of met metalen netwerk. De afsluitingen in hout kunnen eveneens toegelaten worden.

In het verlengde van de mandelige muur tussen twee gebouwen kan de afsluiting bestaan uit metselwerk van materialen aangepast aan deze van de mandelige gebouwen. Deze afsluitingsmuur is niet hoger dan 2m en niet langer dan 3m. Indien er reeds een verspringing bestaat tussen de achtergevels van het gelijkvloers van twee belendende huizen, mag de verspringing plus de scheidingsmuur, niet groter zijn dan 3 meter.

13.0. BESCHERMZONES VOOR BOMEN

Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor het beschermen en regenereren van beplantingen die een essentieel onderdeel van het landschap vormen.

Het groenscherm moet bewaard blijven in de huidige toestand of aangelegd worden met aan de bodem- en topografische gesteldheid aangepast plantgoed, ten einde een landschappelijke aanleg te bekomen.

De beschermzones voor bomen beogen de ruimte te scheiden en dus de binnenterreinen van de huizenblokken visueel te beperken.

Deze zones moeten als niet bebouwbaar beschouwd worden, behalve een bijzondere situatie waar wegens plaatselijke omstandigheden de grens van de zone kan gewijzigd worden mits speciale regelen van openbaarmaking (Cf. art. 0.10), onder meer om er een eventuele toegangsweg naar een achterin gelegen kavel te leggen.

Het College van Burgemeester en Schepenen mag het afgeven van de vergunning afhankelijk stellen van duidelijke voorwaarden met het doel de wederaanleg van het groenscherm te verzekeren.

Voor de twee nog bestaande grote eigendommen van +/- 2 ha, gelegen in het bijkomstig woongebied in open bebouwing van de huizenblokken 4 en 9, is voorafgaandelijk aan ieder verkavelings- of bebouwingsontwerp, een fytosanitaire studie van het bomenbestand vereist.

Maken eveneens deel van de beschermzones voor bomen de bomen langsheen de lanen van de wijk en die als dusdanig bijdragen aan het landschappelijk karakter van de wijk Hamoir-Sterrewacht.

Langsheen het wegennet zijn die bomen bijzonder onderhevig aan schade, namelijk slechte verluchting van de ondergrond en gebrekkige water- en voedselvoorziening.

Men zal er bijgevolg nauwlettend op toezien dat er een voldoende oppervlakte grond is aan ieder boom (1 à 2 m²) bij de vervanging van de doorlopende en ondoordringbare bestratingen zoals asfalt en beton, door niet-doorlopende bevloeringen die de verluchting van de grond en de waterinfiltratie bevorderen.

Ook zijn sommige boomsoorten beter bestand tegen de stedelijke luchtverontreiniging zoals bijvoorbeeld, de Ginkgo biloba, de Plataan en de Robinia pseudo-acacia.

14.0. WEGENNET

Alle handelingen en werken, behalve deze vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning, in verband met de uitvoering van wegenwerken, worden onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking.

Door het BBP nr. 50 worden volgende rooiplannen opgeheven : - Het pooiplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 16 juli 1925 (breedte 12m) voor het niet uitgevoerde weggedeelte, gaande van de Juliettelaan tot aan de Sterrewachtlaan, wordt opgeheven.

Bij de aanleg van het bijkomstig woongebied in open bebouwing (art 3) van huizenblok 4, mag de Juliettelaan enigszins verlengd worden om een toegang te verlenen tot het ingesloten terrein, alsook een mogelijkheid tot omkeerbeweging voor de Juliettelaan.

- Het rooiplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 18 januari 1893 dat het weggedeelte van de Copernicusstraat, tussen de Sterrewachtlaan en de Saturnelaan op 15m voorziet, wordt opgeheven en vervangen door de rooilijn in feite.
- Her rooiplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 18 januari 1893 dat een halfronddplein voorziet aan de kruising van de Ringlaan en de Sterrewachtlaan, wordt opgeheven en vervangen door de rooilijn in feite.
 - i. Het rooiplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 4 september 1902 voor het weggedeelte van de Zijlaan, het weggedeelte van de Copernicusstraat tussen de Zijlaan en de Albert Lancasterlaan en voor het weggedeelte van de Albert Lancasterlaan tussen de Copernicusstraat en de Hamoirlaan, wordt opgegeven en vervangen door de rooilijn in feite.

14.1. Gewone wegen

Deze zones zijn bestemd voor verkeer van alle aard en hun natuurlijke en gebruikelijke complementen.

In het algemeen moet de aanleg van de wegen de grootste aandacht schenken aan het zogenaamd traag verkeer (voetgangers, fietsers, mindervalide) en moet het vlotte verloop, het genoegen en de veiligheid van dit verkeer nastreven.

Het plaatsen van verkeersborden, telefooncellen, bomen of om het even welk ander stadsmobilair op de voetpaden, moet het voetgangers-, kindervagens- en invalidenwagentjesverkeer respecteren door hun een vaste vrije doorgang van minimum 1,50m te laten, voor zover het profiel tussen de rooilijnen van de bestaande wegen op de datum waarop dit plan in voege treedt dit toelaat.

In geval de bestaande voetpaden hermaakt worden of nieuwe voetpaden aangelegd worden, zullen ze op de oversteekplaatsen, aangeduid met een horizontale wegmarkering, aan de buitenzijde een hoogteverschil van niet meer dan 2 cm met het gemiddeld peil van de watergreppel vertonen.

Er mogen fietspaden of –stroken aangelegd worden.

14.2. Voetwegen

Deze wegen zijn uitsluitend bestemd voor voetgangers en fietsers.

15.0 BIJKOMENDE AANDUIDINGEN IN OVERDRUK

De hierna volgende voorschriften betreffende bijzondere plaatselijke aanleg, worden aan de voorschriften van de zones, waarop ze betrekking hebben, toegevoegd.

15.1.0. BESCHERMZONES VOOR WATERWINNING

Wegens de wettelijke noodzaak de kwaliteit van het drinkwater en het karakter van openbaar nut te vrijwaren, moeten de volgende voorschriften nageleefd worden.

15.1.1. Verwijderde beschermzone voor waterwinning

Het gehele BBP nr. 50, behalve het gedeelte begrepen in de nabijgelegen beschermzone voor waterwinning (Cf. 15.12), valt onder de volgende voorschriften : - Opslagbalk van meer 5.000 liter voor vloeibaar koolwaterstof onder atmosferische druk.

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

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

Praktische en permanente voorzieningen zullen genomen worden om bij behandeling het morsen van koolwaterstof te vermijden, zo dient elke tank voorzien te worden van een dispositief dat het overlopen moet verhinderen.

De toelating zal onmiddellijk ingetrokken worden en de tank zal zonder verwijl buiten dienst gesteld worden, indien blijkt dat de installatie oorzaak is van watervervulling.

Als het bovendien gaat om in volle grond ingegraven opslagbalken in metaal, dient alvorens de tank neer te laten in de put, de uitwendige beschermplaat van de staalplaat over de ganse oppervlakte van de tank, onderworpen te worden aan een diëlektrische proef onder 14.000 volt.

De ingevolge deze proef eventueel vastgestelde schade aan de bescherm laag, zal ter plaatse hersteld worden door gekwalificeerd personeel en de diëlektrische proef zal herhaald worden na elke herstelling tot dat geen enkel gebrek meer kan vastgesteld worden.

Elke tank moet voorzien zijn van een kathodische bescherminstallatie zodanig dat de metalen structuren van de tank, de leidingen en toebehoren, een negatief elektrisch potentieel hebben van tenminste gelijk aan 0,850 volt ten opzichte van de omliggende grond.

Dit potentieel zal gecontroleerd worden door middel van een elektrode niet polariseerbaar door kopersulfaat.

Het kathode beschermdispositief zal opgeleverd worden voor de ingebruikname van de tank, daarna jaarlijks gecontroleerd worden door een gekwalificeerde firma op verzoek van de vergunninghouder.

Om de 15 jaar zal elke tank onderworpen worden aan een hydraulische proef onder 1 kg/cm² druk, indien de tank niet voldoet aan de dichtheidsproef moet hij vervangen worden.

Een afschrift van de certificaten met het resultaat van de controles en proeven, dient ter plaatse ter beschikking te zijn van de ambtenaar belast met het toezicht.

15.1.2. Nabijgelegen beschermzone voor waterwinning

Voor wat betreft de nabijgelegen beschermzone voor waterwinning :

- Afvalwater :
Het gebouw zal op de openbare riolering worden aangesloten.
- Koolwaterstofreservoir onder atmosferische druk :
Geen enkel reservoir mag in volle grond ingegraven worden.

Wat ook de inhoud is, het reservoir zal geplaatst worden in een inkuiping die ondoordringbaar is voor koolwaterstof die afgedekt en toegankelijk blijft en die vrij moet worden gehouden en een inhoud moet hebben die ten minste gelijk is aan die van het reservoir.

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

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

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

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

15.2. OPMERKELIJKE GEBOUWEN

15.2.0. OPMERKELIJKE GEBOUWEN

De merkwaardige oude en hedendaagse gebouwen dienen behouden te worden wegens hun architecturale kwaliteit, of om reden van de rol die ze spelen in de geschiedenis van de gemeente, van de architectuur, van de folklore of ook om hun plaats in de stedelijke omgeving.

Voor deze gebouwen wordt de wijziging van de feitelijk bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden voortvloeiend uit de noodzaak het cultureel en historisch patrimonium te beschermen.

15.2.1. OPMERKELIJKE EN UITZONDERLIJKE GEBOUWEN

Elke aanvraag van stedenbouwkundig attest of vergunning of van verkavelingsvergunning zal onderworpen worden aan bijzondere regelen van openbaarmaking en aan het advies van de overlegcommissie

Ringlaan

- Nr 70. Villa 'Les Epinglettes' en haar huisbewaarderwoning gebouwd door Victor Horta. Een bijzondere aandacht moet besteed worden aan het park van deze villa om er de opmerkelijke soorten en de oorspronkelijke tekening van te behouden, en meer bepaald de kunstmatige grot lager gelegen dan het park langs de Copernicuslaan.
- Nr 102. Huis Goldschmidt gebouwd door de architect André Jacquain.

Hamoirlaan

- Nr 31 en zijn oude bijgebouwen. Thans 'Ecole Hamaide' Een bijzondere aandacht moet besteed worden aan het park van deze villa om er de opmerkelijke soorten van te behouden.
- Nr 26. Villa Art Déco. Een bijzondere aandacht zal besteed worden aan de decoratieve elementen van de gevel en de afsluitingen (mozaïeken, glas-in-lood-ramen, smeedwerk).

Sterrewachtlaan

- Nrs 124-126 en 128-130. Dubbele villa's gebouwd door de architect Octave Van Rijsselberghe.

Groene Jagerslaan

- Nr 64. Villa Beauvoir gebouwd door de architect Georges Hobé. Een bijzondere aandacht moet besteed worden aan het park van deze villa om er de originele tekening en de opmerkelijke soorten van te behouden.

15.2.2. Opmerkelijke gebouwen

Elke aanvraag van stedenbouwkundig attest of vergunning of van verkavelingsvergunning zal onderworpen worden aan het advies van de Overlegcommissie.

Ringlaan

- Nr 4. Een bijzondere aandacht zal besteed worden aan de houten elementen (korbelen) van de kroonlijst.
- Nr 64. Villa 'Les liserons' en zijn vroegere huisbewaarderswoning op nr. 64 A.
- Nr 66.
- Nrs 118-120

Copernicusstraat

- Nr 2A
- Nr 9
- Nr 11 : dubbele villa met het nr 34 Saturnuslaan.
- Nrs 10-12. Dubbele villa 'Les Primevères' en 'Les Campanules', met thans gerestaureerde sgraffiti.
- Nr 81. Villa 'Les Bouleaux'
- Nr 83

De Frélaan

- Nr 213. Oud café dat voorkomt op oude postkaarten. Het holle vlak in de zijgevel en de ingang op de hoek behouden.
- Nr 277
- Nr 231
- Nr 233-235
- Nr 247 hoek Hamoirlaan

Evenaarstraat

- Nr 28. Oude atelier voor wandtapijten van Elisabeth de Saedeleer
- Nr 45

Hamoirlaan

- Nr 15
- Nr 16
- Nr 17
- Nr 23. Villa 'Castel Fleuri'
- Nr 24 Studentenhuis
- Nr 28B
- Nr 36. Er zal een bijzondere aandacht besteed worden aan de sgraffiti, te restaureren, en aan het houtwerk van de kroonlijsten en de loggia.
- Nrs 54B en 56
- Nrs 56B en 56C
- Nr 58
- Nr 61
- Nr 72. Er zal een bijzondere aandacht besteed worden aan de sgraffiti, te restaureren, en aan het houtwerk van de kroonlijsten en de loggia.

Houzeaulaa,

- Nrs 18-20
- Nrs 90-92

Juliettelaan

- Nr 7
- Nr 11

Lancasterlaan

- n^{os} 13, 15 et 17
- n^o 45
- n^o 70

avenue Latérale

- Nr 3 Oude apotheek

Mercuriuslaan

- Nrs 12-14

Sterrewachtlaan

- Nrs 21-23. Oude huisbewaarderswoning, thans huize 'Le Val aux Oyes'
- Nr 25
- Nr 29
- Nr 71, hoek Copernicusstraat

Saturnuslaan

- Nr 6
- Nr 10
- Nr 12, hoek Copernicuslaan
- Nrs 31 en 33
- Nr 34. Dubbele villa met het nr. 11 Copernicusstraat
- Nr 35

Waterloosesteenweg

- Nrs 1139 en 1141 Er zal bijzondere aandacht besteed worden aan sgraffiti en het buitenschrijnwerk
- Nrs 1155-1157
- Nr 1159C

15.2.3. Naveling van de typologie

Voor de hiernavolgende gebouwen, moet ingeval van renovatie of heropbouw, de algemene typologie van deze gebouwen en van de straat nageleefd worden.

Evenaarstraat

- Nrs 6 tot 16
- Nrs 1 tot 15. Aan de achterzijde van de gebouwen nrs 1 tot 11 bestaat er een kasseiwegje toegankelijk via een doorgang in het nr. 1. Deze aanleg, typisch voor het landelijk karakter van de Sint-Jobwijk, zou moeten behouden blijven.

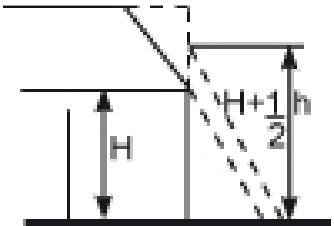
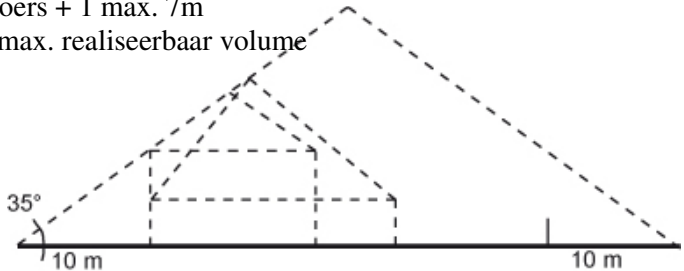
Zijlaan

- Nrs 273 tot 283. Homogeen geheel

15.3. Archeologisch patrimonium

In het gebied met archeologische waarde, opgenomen in de Atlas van de archeologische ondergrond van het Brussels Gewest : vol 3 Ukkel, Site 52 (zie plan nr. 7) moet de ondergrond maximaal gevrijwaard worden van elke ingreep door de grondvesten en de ondergrondse bouwwerken zo veel mogelijk te beperken.

Ingeval dergelijke werken niettemin uitgevoerd worden moet de Dienst voor Monumenten en Landschappen zo vlug mogelijk ingelicht worden.

| | | | | | |
|------------------------|---|---|--|--|---|
| LIGGING | | Art. 1.0 | woongebied in open bebouwing - HOOFDZAKELIJK | | |
| | | kleur | oranje | | |
| TERREIN AAN DE STRAAT | 1.1 Bestemming | hoofdbestem. | WONEN Gemiddelde woningdichtheid 33 woongel./ha | | |
| | | nevenbestem. | Beroepsactiviteit van de bewoner met een maximum van 60m ² vloeroppervlakte per woongelegenheid | | |
| | 1.2 Dichtheid | <ul style="list-style-type: none"> - 1 woongelegenheid per 3 a grond - max. 5 woongelegenheden per gebouw of 5 gegroepeerde woningen - netto V/T : 0,50 max. | | | |
| | 1.3 Inplanting | type | vrij in open bouworde | |  |
| | | Achteruit bouwzone | minimum : 5m | | |
| | | Zijdelingse recul | $L = \frac{H}{2}$ met minimum 3m. | | |
| Achterste Recul | | L = 2 H. met minimum 8 m | | | |
| Grondinname | GI bovengronds : 20% GI ondergronds : 25% op 2,50m v/d perceelsgrenzen | | | | |
| 1.4. Bouwhoogte | Aantal bouwlagen | Gelijkvloers + 2 max. | | | |
| Ligging | | Art. 2.0 | woongebied in open bebouwing - SECUNAIR | | |
| | | Kleur | licht oranje | | |
| OP 40m VAN DE ROOILIJN | 2.1 Bestemming | Hoofdbestem. | WONEN Gemiddelde woningdichtheid 20 woongel./ha | | |
| | | Nevenbestem. | Beroepsactiviteit van de bewoner met een maximum van 40m ² Vloeroppervlakte per woongelegenheid | | |
| | 2.2 Dichtheid | <ul style="list-style-type: none"> - 1 woongelegenheid per 5a grond - max. 4 woongelegenhed. per gebouw of 4 gegroepeerde woningen - netto V/T : 0,40 max. | | | |
| | 2.3 Inplanting | type | vrij binnen de zone bepaald door evenwijdige lijnen getrokken Op 10m v/d perceelsgrenzen | | |
| | | Grondinname | GI bovengronds : 1/6 GI ondergronds : 1/5 op 5m v/d perceelsgrenzen | | |
| 2.4 Bouwhoogte | Gelijkvloers + 1 max. 7m max. realiseerbaar volume | |  | | |

| | | | |
|-------------------------|--|--|--|
| LOKALISATIE | | Art.3.0 | woongebied in open bebouwing - BIJKOMSTIG |
| | | Kleur | zeer licht Oranje |
| OP 100m VAN DE ROOILIJN | 3.1 Bestemming | Hoofdbestem. | WONEN Gemiddelde woningdichtheid 10 woongel./ha |
| | | Nevenbestem. | Beroepsactiviteit van de bewoner met een maximum van 40m ² Vloeroppervlakte per woongelegenheid |
| | 3.2 Dichtheid | | - 1 woongelegenheid per 10 a grond - max. 4 woongel. Per gebouw of 4 gegroepeerde woningen - netto V/T : 0,25 max. |
| | 3.3 Inplanting | type | vrij binnen de zone voor bijkomstig woongebied aangeduid op het plan |
| | | Grondinname | GI bovengronds : 1/7 GI ondergronds : 1/6 op 5m v/d perceelsgrenzen |
| 3.3 Bouwhoogte | | Gelijkvl. + 1 max 7m max. realiseerbaar volume – idem 2.4 | |
| LOKALISATIE | | Art. 4.0 | WOONGEBIED IN LINTBEBOUWING |
| | | Kleur | rood |
| | 4.1 Bestemming | Hoofdbestem. | WONEN |
| | | Nevenbestem. | Beroepsactiviteit van de bewoner – 20% van de oppervlakte Van de woning met max. 40m ² |
| | 4.2 Inplanting | type | in gesloten bebouwing aan de rooilijn of aan de bouwlijn in achteruitbouw – zie plan |
| | | Zijdelingse recul | mandelig onderbreking van de lintbebouwing - zie plan |
| | | Gevel Breedte | Breedte van het kadastraal perceel max. 15m in geval van samenvoeging |
| | | Bouwdiepte | minimum : max. diepte min 3m maximum : zie plan |
| | | grond bezetting | Zie bebouwbare omtrek op het plan |
| bijgebouwen kleur | op de plaatsen aangeduid op het plan en met slechts 1 bouwlaag rose | | |
| 4.3 Bouwhoogte | Aantal bouwlage | zie plan | |

| | | | |
|--|-----------------------------------|----------------------|---|
| | LOKALISATIE | Art. 5.0 | woongebied met handelsfront |
| | | kleur | rood met paarse rand |
| | 5.1 Bestemming | Hoofdbestem. | WONEN |
| | | Nevenbestem. | Handel, horeca, en diversen Enkel op het gelijkvloers en 1 ^{ste} verdieping |
| | 5.2 Inplantating | type | in gesloten bebouwing aan de rooilijn |
| | | Zijdelingse recul | mandelig |
| | | Gevel breedte | breedte van het kadastraal perceel |
| | | Bouwdiepte | minimum = max. diepte min 3m maximum : zie plan |
| | | grond bezet. | Zie bebouwbare omtrek op het plan |
| | | bijgebouwen kleur | op de plaatsen aangeduid op het plan en met slechts 1 bouwlaag rose |
| | 5.3 Bouwhoogte | Aantal bouwlagen | zie plan |
| | LOKALISATIE | Art. 7.0 | Zone voor bedrijven |
| | | Kleur | gearceerd paars en groen |
| | 7.1 Bestemming | Hoofdbestem. | Ruimte voor verkoop, fabricage, opslag en diensten |
| | | Nevenbestem. | - kantoren die onderdeel zijn van de onderneming - garages |
| | 7.2 Inplanting & bouwhoogte | | - bestaande gebouwen achter het woongebied met handelsfront, mogen verbouwd, vergroot of wederopgebouwd worden GI : 80% van de achterliggende grond in de zone Bouwhoogte: 6m - terrein Zijlaan nr. 23 : eindgebouw van de rij mandelig met nr. 21 bebouwbare oppervlakte : zie plan bouwhoogte : gelijkvloers + 3 verdiepingen |