

# Ontwerp stedenbouwkundige voorschriften

**Gemeente Watermaal-Bosvoorde**

**Bijzonder Bestemmingsplan**

“Zone 2 Bezemhoek – Wijziging”

versie: 7

datum : februari 2012

PROJET / ONTWERP

**dossier:** R0108

**opdrachtgever:** Gemeente Watermaal-Bosvoorde

**contractmanager:** Jan Parys

**ontwerper-projectverantwoordelijke :** Roland Vanmuysen, architect-stedenbouwkundige

**medewerkers:** Etienne Christiaens, Wouter Impens, Wim Smeets



**Antea Group nv** Bureau Genk

Jaarbeurslaan 25

3600 Genk

## INHOUD

<i>1</i>	<i>Algemeenheden</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Bestemming van de zones</i>	<i>7</i>
<i>3</i>	<i>Inplanting, volumes en gebouwvoorschriften</i>	<i>14</i>
<i>4</i>	<i>Esthetische aspecten van gebouwen en afsluitingen</i>	<i>19</i>
<i>5</i>	<i>Specifieke voorschriften voor bepaalde zones</i>	<i>25</i>

PROJET / ONTWERP

## 1 Algemeenheden

### 1.1 INHOUD

Het Bijzonder Bestemmingsplan "Zone 2 Bezemhoek-Wijziging" is uit volgende documenten samengesteld:

- |             |   |
|-------------|---|
| <b>A</b>    | <b>Analyse-rapport</b>  |
| <b>B</b>    | <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>  |
| <b>C</b>    | <b>Fotografische reportage</b>  |
| <b>D.1.</b> | <b>Blad 1 Ligginsplan (1/5000)</b>  |
| <b>D.2.</b> | <b>Blad 2 Plan van de bestaande juridische toestand (1/500)</b>                 |
| <b>D.3.</b> | <b>Blad 3 Plan van de feitelijke bestaande toestand (1/500)</b>                 |
| <b>D.4.</b> | <b>Blad 4 Bestemmingsplan, bebouwing en stedenbouwkundige kenmerken (1/500)</b> |

Blad 2 toont de bestaande juridische situatie alsook de stedenbouwkundige vergunningen die dateren van ten minste 60 dagen voor de voorlopige goedkeuring door de gemeenteraad.

Blad 3 geeft de bestaande situatie zoals die is ten minste 90 dagen voorafgaand aan de voorlopige goedkeuring door de gemeenteraad.

Blad 4 geeft de bestemmingen, inplantingen en stedenbouwkundige regels weer.

Deze regels hebben betrekking op het Bijzonder Bestemmingsplan, genaamd "Zone 2 Bezemhoek - Wijziging".

Dit Bijzonder Bestemmingsplan komt overeen met het blok begrensd door:

- *in het noorden door de Terhulpssteenweg en de Buksstraat,*
- *in het oosten en zuiden door het Zoniënwood,*
- *en het westen door de Vorsterielaan, die er integraal deel van uitmaakt.*

Deze voorschriften vullen aan en detailleren datgene wat als inrichtingsmaatregelen op de plannen wordt weergegeven. In het bijzonder verduidelijken zij die regels, die niet grafisch kunnen voorgesteld worden.

### 1.2 BEGRIPPENLIJST VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN IN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De begrippenlijsten van het Gewestelijk Bestemmingsplanplan en van de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening in werking op het tijdstip van de vaststelling van het plan door de gemeenteraad zijn van toepassing.

#### 1.2.1 ALGEMENE DEFINITIES

**HUIDIGE JURIDISCHE TOESTAND:** resultaat van de regelgeving, al dan niet uitgevoerd.

**HUIDIGE FEITELIJKE TOESTAND:** effectieve gebruik van de bodem tijdens de planopmaak.

#### 1.2.2 DEFINITIES BETREFFENDE DE BESTEMMINGEN

**HORECA :** verblijfsvoorzieningen die de dienst (hotels, pensions, motels) en / of voedselbediening (restauratie) voorzien (restaurants, tavernes, snackbars, cafes). Cafeteria's in de gemeenschaps- of culturele voorzieningen worden beschouwd als horende bij deze uitrusting en niet als een HORECA-uitbating.

**KLEINE EN MIDDELGROTE ONDERNEMINGEN:** bedrijven met productie en verkoop van materiële of immateriële activa van minder dan 10 (klein) of 50 (medium) medewerkers.

#### 1.2.3 DEFINITIES BETREFFENDE DE INPLANTING EN GEBOUWEIGENSCHAPPEN

De begrippenlijsten van het Gewestelijk Bestemmingsplan en van de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing. De volgende begrippen zijn specifiek voor dit Bijzonder Bestemmingsplan:

**TUSSENVERDIEPING:** verdieping meestal kleiner in hoogte tussen de begane grond en eerste verdieping.

**DAKVENSTER** een venster geplaatst in de helling van het dak met ruiten in dezelfde helling als het dakvlak.

**UITERSTE GRENS VAN DE BIJGEBOUWEN:** maximale grens van de bijgebouwen op de begane grond en / of in de verlaagde tuinverdieping (al dan niet aansluitend aan de hoofdgebouwen).

**UITERSTE GRENS VAN DE HOOFDGEBOUWEN:** maximale diepte van een hoofdgebouw die niet mag worden overschreden.

**GABARIETGRENS:** grens tussen twee verschillende gabarieten of tussen gebouwen waarvan de bestemming verschilt.

**GEBIEDSGRENS:** scheidingslijn tussen twee gebieden met een verschillende bestemming.

**EERSTE VERDIEPING:** vloerniveau van het gebouw boven het gelijkvloers.

**GELIJKVLOERS:** vloerniveau van het gebouw dat ongeveer gelijk is met de publieke of private wegenis.

**BEGANE-TUINNIVEAU:** vloerniveau van het gebouw dat ongeveer gelijk is met de tuin.

**VERHOOGD TUINNIVEAU:** vloerniveau van het gebouw boven het gelijkvloers, en dat hoger is dan de tuin.

**VERLAAGD TUINNIVEAU:** vloerniveau van het gebouw onder het gelijkvloers, en ongeveer gelijk met de tuin.

#### 1.2.4 DEFINITIES BETREFFENDE HET UITZICHT VAN GEBOUWEN

**HISTORISCHE STUDIE:** handelingen en werken zoals beschreven in afdeling 4.4. "Elementen van erfgoedwaarde" zijn onderworpen aan een historische studie.

Deze studie is vooral bedoeld om de oorspronkelijke volumes te beschermen, om een overzicht van de evolutie van het betrokken gebouw te verkrijgen en de interventies te rechtvaardigen. Het wordt gedetailleerd op basis van het belang van de geplande werken en handelingen en de historische waarde van het onroerend goed.

Deze studie zal onder meer op basis van het voorgestelde werk en de beschikbare literatuur het volgende omvatten:

1. een globaal plan van het gebouw en (de) perceel (en) waar de werken zullen ondernomen worden;
2. een vereenvoudigde historische beschrijving van de evolutie van het geheel, van het gebouw en/of van een deel van het historische gebouw, op basis van kadastrale gegevens en onderzoek;
3. de onderzoeksresultaten vergezeld van de plannen, van de beschrijving en van de verantwoording van de voorgestelde interventies.

**KLEIN ERFGOED:** omvat belangrijke elementen, op zichzelf staand of binnen een gebouw, een openbare of niet-openbare plek, die uit hoofde van haar eigenheid op zich een eigen erfgoedbelang bezit, zoals:

ijzer- en smeedwerk,  
 uitstalramen,  
 uithangborden,  
 schrijnwerk,  
 vloerbekledingen,  
 straatmeubilair,  
 gevelelementen,  
 brievenbussen, voetschrapers, deurgrepen, deurbellen, afdakjes, kelderingen,  
 ... ..

#### 1.2.5 DEFINITIES BETREFFENDE MILIEUASPECTEN

**GROEN DAK:** plat of schuin dak, voorzien van een afwerking met natuurlijke vegetatie (zoals gras, mos, planten van de familie "Sedum" of andere) op een speciale substraatlaag.

**WATERDOORLATENDE BESTRATING:** bestrating die de infiltratie van regenwater op natuurlijke wijze toelaat. Enkele voorbeelden: grind, dolomiet, klinkers met open voegen, gazontegels ...

**ZONNEBOILER-APPARATUUR:** apparaten om water te verwarmen met behulp van de zonnewarmte. Zij omvatten in het algemeen enerzijds warmtecapterende panelen bij voorkeur op het dak van een gebouw, en anderzijds een warmtewisselaar die warmte overdraagt aan het sanitair water.

**FOTOVOLTAISCHE PANELEN:** panelen die elektriciteit met behulp van zonlicht genereren. Zij hebben gewoonlijk enerzijds een fotovoltaïsche eenheid buiten en bij voorkeur op het dak van een gebouw, en een inverter de opgewekte stroom aan het elektriciteitsnetwerk levert.

**REGENWATERTANK:** tank, bij voorkeur onder de grond, bedoeld om regenwater op te slaan voor gebruik voor huishoudelijke doeleinden.

**BUFFERTANK:** reservoir voor het vertragen van de doorstroming van regenwater in de openbare riolering om congestie te voorkomen.

## 1.3 ALGEMENE BEMERKINGEN

---

### 1.3.1 RELATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN MET HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN EN DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

De algemene voorschriften en de verklarende woordenlijst van het geldende **Gewestelijk Bestemmingsplan** en van de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening** zijn van toepassing en vormen de essentiële gegevens.

Met uitzondering van de voorschriften voor de inplanting en gabarieten, volumes en de esthetiek van gebouwen en afsluitingen, en die betreffende de koeren en tuinen, zijn de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen van toepassing.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan de hogere plannen, verordeningen en richtlijnen die van kracht zijn, met uitzondering van het hierna bepaalde.

### 1.3.2 DE HUISNUMMERS

Het bestemmingsplan en de voorschriften geven omvatten de **huisnummers** en de aanduiding van de kadastrale percelen; in geval van wijziging van deze nummering of van de parcellering, zal de nummering op het bestemmingsplan als enige referentie dienen voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

### 1.3.3 GRAFISCHE WEERGAVE EN VOORSCHRIFTEN

In geval van contradictie tussen de inrichtingsprincipes van het grafisch plan en de bijgevoegde voorschriften, wordt de strengste van beide gehanteerd.

### 1.3.4 ALGEMENE EN BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

De algemene voorschriften zijn overal van toepassing

Ze worden gedetailleerd door de bijzondere voorschriften (hoofdstuk 5), die van toepassing zijn in bouwblokken, delen van bouwblokken of voor specifieke gebouwen

### 1.3.5 UITHANGBORDEN, PUBLICITEIT EN ANDERE DISPOSITIEVEN

De aankondiging van commerciële activiteiten is beperkt tot de begane grond van gebouwen en mag niet hoger zijn dan de drempel van ramen van de eerste verdieping. Het uithangbord dat als enige de commerciële activiteit aankondigt, is verboden. De totale oppervlakte van borden kan nooit groter zijn dan 0,75 m<sup>2</sup>. Het aantal borden (inclusief reclameborden) is beperkt tot maximaal twee per gevel (een parallel en een loodrecht).

De samenstelling van een bord houdt rekening met:

- verhoudingen van de gelijkvloerse verdieping en verticale en horizontale ritmes uitgedrukt door de structuur en architectonische ornamenten;
- kleuren en materialen.

De aankondiging van de commerciële activiteit mag geen gebruik maken van de hogere verdiepingen en elk teken met vermelding van de activiteit uitgevoerd in het gebouw zal niet hoger zijn dan de drempels van de

ramen van de eerste verdieping. Alleen borden en aankondigingen in de vorm van letters, cijfers of afbeeldingen uitgesneden in staal, gietijzer, aluminium of hout, of banners kunnen worden toegestaan.

Borden van het type lichtbak zijn verboden.

### 1.3.6 INGREPEN BINNEN IN DE BOUWBLOKKEN

Handelingen en werken die raken aan de binnenkant van de bouwblokken moeten worden gekoppeld aan een verbeterde flora en/of verbeterde bebouwing.

### 1.3.7 AANSLUITING OP DE OPENBARE RIOLERING

Als het gebouw niet kan worden verbonden met de openbare riolering omwille van technische redenen (bijvoorbeeld omwille van het reliëf), wordt het afvalwater behandeld in een individueel zuiveringsstation. Dit station moet worden geïnstalleerd op het perceel waarop het goed zich bevindt. De overloop van de waterzuiveringsinstallatie kan worden geleid naar een infiltratiesysteem gelegen op het perceel in kwestie. Een individuele waterzuiveringsinstallatie kan worden geïnstalleerd in overeenstemming met de geldende wetgeving met betrekking tot milieuvergunningen.

In alle andere gevallen zal het gebouw, welke de functie ook is, verbonden worden met het riool, en deze verbinding moet uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de technische bedrijven belast met het beheer van afvalwater.

In afwachting van de scheiding van de rioolnetwerken worden twee leidingen voorzien:

1. Eén voor afvalwater, met het afvalwater van badkamers, toiletten, keukens, wastafels en andere waterpunten binnen het gebouw en op parkeerterreinen;
2. Eén voor regenwater, voor het water van de daken, terrassen en binnenplaatsen, en de overloop van de regenwatertank.

Regenwater kan ook in een infiltratie systeem worden gevoerd, geïnstalleerd op het perceel waarop het gebouw in kwestie staat, mits dit niet leidt tot overlast voor burens.

### 1.3.8 PLAATSING VAN ZONNEBOILER-APPARATUUR EN FOTOVOLTAISCHE PANELEN

De installatie van deze systemen is toegestaan in alle zones en alle bestemmingen. Deze systemen kunnen worden geïnstalleerd op de daken van gebouwen, hetzij een plat dak, hetzij een hellend dak, of tegen de achtergevel, en dit volgens de optimale oriëntatie voor een voldoende rendement.

Het collectoroppervlak van deze installaties op het dak wordt beperkt door de volgende voorwaarden:

- Op een hellend dak kan slechts één dakvlak gebruikt worden, met een maximale bedekte oppervlakte van 100% van het dakvlak.
- Op een plat dak kan het gehele oppervlak gebruikt worden.

Op de achtergevel kunnen zowel thermische als fotovoltaïsche apparaten worden geïnstalleerd.

Collectoren van het type "pan", gelijkend op echte geprofileerde kleidakpannen karakteristiek voor Bezemhoek kunnen zonder oppervlaktebeperking geïnstalleerd worden op de dakvlakken.

## 2 Bestemming van de zones

De perimeter van dit bijzonder bestemmingsplan omvat volgende gebieden:

- te bebouwen gebieden (2.1);
- niet te bebouwen gebieden (2.2);
- openbaar domein (2.3);
- specifieke aanleg (2.4).

### 2.1 TE BEBOUWEN GEBIEDEN

#### 2.1.1 GEBIEDEN VOOR WONEN

1. Deze gebieden zijn toegewezen aan de bestemming **wonen**.

De belangrijkste functie van woongebieden is het residentieel wonen. In een woongebouw kunnen de volgende functies, complementair aan de hoofdbestemming, worden toegestaan met een maximum van 60m<sup>2</sup> per gebouw:

- ▲ ateliers op de begane grond of begane tuin-niveau, op voorwaarde dat de activiteiten geen overlast veroorzaken;
  - ▲ vrije beroepen of beroepen die thuis uitgeoefend worden.
2. Over het algemeen worden alleen eengezinswoningen toegestaan, met uitzondering van de percelen die grenzen aan de Vorsterielaan en de Terhulpesteenweg, waar ook appartementen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de breedte van het perceel groter is dan 6,50 m. Bovendien kunnen alle bestaande appartementsgebouwen worden gehandhaafd.
  3. Buiten de handelslinten kan de begane grond van gebouwen die grenzen aan de Terhulpesteenweg, en die liggen tussen het kruispunt Middelburg/Vorsterielaan en het kruispunt met de Auguste Beernaertstraat, worden bestemd als handelszaak. De eerste verdieping en de hogere verdiepingen kunnen daarentegen niet worden bestemd als handelszaak.  
De vloeroppervlakte voor nieuwe handelszaken kan niet meer bedragen dan 60m<sup>2</sup> per project en per gebouw.  
Handhaving van ten minste één wooneenheid is verplicht in het gebouw.
  4. **Hotelinrichtingen met een capaciteit van meer dan vijftien kamers** zijn verboden in deze gebieden, behalve langs de Vorsterielaan, waar de capaciteit dit aantal kan overschrijden. **Voorzieningen met gastenkamers** zijn toegestaan in alle gebieden met een limiet van 4 kamers per gebouw.
  5. Indien een aanvraag **meer dan 5 wooneenheden** omvat, zal een wooneenheid worden voorzien en ingericht voor **personen met beperkte mobiliteit**.

#### 2.1.2 GEBIEDEN VOOR BIJGEBOUWEN

Gebieden voor bijgebouwen zijn gebieden waar alleen extra volumes, al dan niet aansluitend aan de hoofdgebouwen, kunnen worden gebouwd op het verlaagd tuinniveau, op het gelijkvloers, op het tuinniveau of op de verdieping boven deze niveaus. onder de grond tuin op de begane grond, de grond-tuin of op de vloer erboven. Deze gebieden kunnen naast de bestemming wonen ook de commerciële functie in punt 2.1.5 – handelslint/diensten bevatten, maar op de begane grond alleen.

Wanneer deze gebieden een index (G) omvatten op het bestemmingsplan, kunnen ze garages omvatten.

Wanneer het gebouw niet alle beschikbare ruimte inneemt die voorzien is op het bestemmingsplan, wordt het onbebouwde deel van het oppervlak ingericht met inachtneming van de bepalingen van de koeren en tuinen (paragraaf 2.2.1).

#### 2.1.3 GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN VOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT

1. Deze gebieden worden voornamelijk bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, alsmede de behuizing (type "concierge") die daarvan de gebruikelijke aanvulling uitmaakt.

2. Onder voorbehoud van bijzondere maatregelen van openbaarmaking, kunnen deze gebieden voor wonen bestemd worden.
3. Bij de ontwikkeling van deze gebieden zal de bestaande vegetatie, zoals hoge bomen of hagen, worden gerevaloriseerd om een groene netwerk te realiseren. De nieuwe bomen en hagen, en andere elementen van de natuurlijke structuur van de terreinen, zullen opgenomen worden op een beplantingsplan, die bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot gebouwwitbreidingen of nieuwbouw zal gevoegd worden.
4. In afwachting van de ontwikkeling van het gebied E4, zal het gebied of een deel van het onbebouwde gebied worden ingericht volgens de bepalingen van punt 3.

#### 2.1.4 GEBIEDEN VOOR KLEINE INDUSTRIE EN AMBACHT (KMO)

Deze gebieden zijn voornamelijk bestemd voor:

- productie-installaties voor kleine en middelgrote ondernemingen;
- bijhorende opslagplaatsen.

Ze kunnen ook in de tweede plaats bestemd worden voor de volgende functies op voorwaarde dat zij complementair zijn aan de hoofdfunctie en geen afbreuk doen aan de realisatie daarvan:

- functie kantoren die samenhangen met het bedrijf;
- functie wonen;
- functie handel.

Voertuigdepots zijn verboden.

Alle activiteiten vinden plaats in gesloten gebouwen, waarvan de esthetische en stedenbouwkundige kenmerken zijn aangepast aan de stedelijke omgeving en in het bijzonder aan de dichtstbijzijnde bewoning.

Gevelopeningen moeten voorzien worden in gebouwen om blinde muren te voorkomen in het interieur van het bouwblok.

#### 2.1.5 HANDELSLINT/DIENSTEN

En liseré d'affectation commerciale, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux activités de commerce de détail à vitrines et de services lucratifs (cafés, restaurants, agences de banque/de voyages,...) ou non lucratifs (antenne CPAS, bureau de poste,...). Sont exclus les dépôts et les commerces de gros. Dans ces zones, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de service au public peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement.

L'affectation des étages au commerce n'est pas autorisée, sauf pour des cafés ou des restaurants.

Trois zones de liseré d'affectation commerciale sont représentées dans le schéma des affectations :

In het handelslint kan het gelijkvloers van gebouwen worden toegewezen aan detailhandel met uitstalraam en aan lucratieve diensten (cafés, restaurants, bankkantoren / reisbureaus ...) of non-profit (OCMW-kantoor, postkantoor, ...). Depots en groothandel zijn niet toegelaten. In deze gebieden kan de functie van verkoop, productie, opslag en dienstverlening aan het publiek de gehele begane grond bezetten, met uitzondering van de oppervlakte noodzakelijk voor directe toegang tot de hogere verdiepingen bestemd voor huisvesting.

Een bestemming handel op de verdiepingen is niet toegestaan, behalve voor cafés of restaurants.

Drie gebieden van handelslinten zijn voorzien op het bestemmingsplan:

**zone L1** : De vloeroppervlakte voor handel is begrensd op **300m<sup>2</sup> per project en per gebouw**.

**zone L2** : **De vloeroppervlakte voor handel is begrensd op 150m<sup>2</sup> per project en per gebouw**.

**zone L3** : **De vloeroppervlakte voor handel is begrensd op 500m<sup>2</sup> per project en per gebouw**.

De handhaving van het wonen moet verzekerd worden, à rato van ten minste één wooneenheid per gebouw.

#### 2.1.6 GEBIEDEN VOOR HORECA - HÔTELS - RESTAURANTS - CAFÉS

In deze gebieden kan de begane grond de volgende bestemmingen bevatten: restaurants en / of cafés. De verdiepingen zijn bestemd voor huisvesting. Toch kunnen deze gebieden niet enkel ingericht worden voor



huisvesting. Zoals hierboven aangegeven (paragraaf 2.1.1) kan enkel aan de Vorsterielaan één / meerdere hotels gevestigd worden.

### 2.1.7 GEBIEDEN MET MEERVOUDIGE BESTEMMINGEN

Voor sommige gebouwen zijn meerdere bestemmingen toegelaten op het bestemmingsplan. Zij worden aangegeven door de gearceerde zones met diverse kleuren.

Deze gebieden kunnen voorbehouden worden uitsluitend aan één van de vermelde bestemmingen. Ze kunnen ook meerdere bestemmingen gelijktijdig bevatten. De realisatie van deze bestemmingen moet voldoen aan de eisen van elk van hen (zie paragrafen 2.1.1 tot en met 2.1.6.). De onderlinge verdeling van deze bestemmingen wordt beschreven in de specifieke voorschriften van hoofdstuk 5.

Uitstalramen zijn toegestaan in deze gebieden op voorwaarde dat ze zich in de handelslinten bevinden (opgelet: er is geen handelslint voor een deel van de meervoudige bestemmingszone aan het begin van de Terhulpssteenweg.

## 2.2 NIET TE BEBOUWEN GEBIEDEN

---

### 2.2.1 GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN

Deze gebieden zijn vooral bestemd om te worden ingericht als groenzone, recreatie / vrije tijd en tuinen en op de tweede plaats om terrassen in te richten, beperkt in de diepte tot 4,00 m van de achtergevel.

Wanneer deze gebieden van een C-index voorzien zijn, is volledige verharding met waterdichte verhardingen toegestaan.

Een bijgebouw bestemd voor tuinberging is toegestaan op voorwaarde dat de vloeroppervlakte kleiner is dan 6,00m<sup>2</sup>, en de totale hoogte niet meer dan 2,50m boven de grond bedraagt, en het gebouw afgeschermd is tegenover de directe omgeving door beplantingen over de volle hoogte van het gebouw.

De inrichting moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ten minste 50% van de oppervlakte van het perceel moet worden beplant;
- het oppervlak moet waterdoorlaatbaar zijn, over ten minste 75% van de niet-bebouwde oppervlakte van koeren en tuinen van het betrokken perceel.

In dit gebied worden de muren, schuttingen en blinde muren bedekt met klimplanten.

De bestaande bomen moeten worden behouden en regelmatig onderhouend (snoeien). Het kappen ervan is alleen toegestaan als wordt aangetoond dat zij de veiligheid van de aangrenzende gebouwen bedreigen, de verlichting van de naburige gebouwen in het gedrang brengen, en op voorwaarde dat geen schade wat dan ook wordt toegebracht aan de kwaliteiten van stedelijk landschap en het groene netwerk van de gemeente.

Het beplanten van dit gebied moet gevarieerd en met inheemse soorten gebeuren. Het aanplanten van hoogstambomen is toegestaan op voorwaarde dat de omvang en dichtheid van hun gebladerte in de volwassen staat de goede verlichting van de woningen niet verstoort. Deze bomen moeten worden geplant op 5,00m vanaf elke woning en ten minste 2,00m van de perceelsgrezen. Planten van coniferen is verboden.

De tuinen aan het Zoniënwood in de bouwblokken 5, 7, 9, 11 en 18 zijn aan bijzondere maatregelen onderworpen om de bosrand te beschermen. Vrijsetijdsvoorzieningen in de directe omgeving van de bosrand en tuinverlichting gericht op het bos zijn verboden. Inheemse lage beplanting of struiken moeten worden geplant om een buffer van ongeveer 2,00m diepte ten opzichte van het bos te realiseren.

### 2.2.2 GEBIEDEN VOOR ACHTERUITBOUWSTROKEN

Deze gebieden moeten worden aangelegd als groengebied en zijn bestemd voor voortuinen en toegangen tot gebouwen.

Om parkeerplaatsen en de toegang tot gebouwen te realiseren zijn verharde oppervlakken (niet beplant of niet-gazon) toegestaan, zolang de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het perceel.

Wanneer deze gebieden worden aangeduid door een G-index op het bestemmingsplan, kan de realisatie van garages, bedekt met aarde van minimum 0,60m dikte, worden toegestaan.

### 2.2.3 GROENGEBIEDEN

Dit zijn gebieden voor het behoud en herstel van de natuurlijke omgeving en het verbeteren van de leefkwaliteit. Ze worden bestemd voor de inrichting van private of publieke groenruimten, voor aanplantingen en waterpartijen die de essentiële elementen van het landschap vormen. Ze worden onderhouden of ingericht om hun wetenschappelijk of esthetische belang te waarborgen of om hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke of ecologische (wandelen, spelletjes en sport, de observatie van de natuurlijke omgeving, etc ...) rol te vervullen.

Zijn alleen toegestaan, de handelingen en werken strikt noodzakelijk voor de bestemming van deze gebieden of rechtstreeks complementair aan hun sociale functie zonder dat hun eenheid of wetenschappelijke educatieve of esthetische waarde in het gedrang worden gebracht.

Kleine gebouwen zijn toegestaan, onder voorbehoud van hun degelijke integratie in de omgeving, voor zover zij noodzakelijk zijn om de bestemming te realiseren en op voorwaarde dat:

- ze slechts een bouwlaag hoog zijn (maximale hoogte: 2,00m kroonlijst en 3,00m nokhoogte);
- ze niet meer dan 40m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per stuk omvatten;
- hun gecumuleerde oppervlakten niet meer dan 10% van het totale zone-oppervlak innemen.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor recreatieve faciliteiten en moestuinen, nadat de handelingen en werken werden onderworpen aan bijzondere maatregelen van publiciteit.

Er worden bij voorkeur inheemse soorten aangeplant. Voor zover toegestaan door het goede beheer, zullen hoogstambomen en struiken worden geplant op zodanige wijze om het gebied een beboste aspect te geven. In het bijzonder moeten de niet-beplante gebieden (grasvelden, speelplaatsen, sportvelden en kleine gebouwen) worden aangevuld met plantmassieven. Gebieden die niet geplant worden, mogen niet meer dan 20% van de totale oppervlakte innemen.

Uiteindelijk zullen deze gebieden althans voor een belangrijk deel voor het publiek toegankelijk zijn.

De inrichting van deze ruimtes is het onderwerp van voorafgaandelijke onderzoeken en linrichtingsplannen.

DE REALISATIE VAN DEZE INRICHTINGEN IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

Het vermoedelijke tracé van wandel- of voetpaden is weergegeven op het bestemmingsplan en is gespecificeerd in paragraaf 2.4.4.

### 2.2.4 GROENGEBIEDEN MET BIOLOGISCHE WAARDE

Dit gebied is bestemd voor het behoud en herstel van de natuurlijke omgeving van hoge biologische waarde omdat het de habitat van zeldzame planten-en diersoorten is of het een hoge biologische diversiteit heeft. De natuurlijke ontwikkeling van het gebied krijgt voorrang op menselijke activiteit: het gebruik door de mens zal worden beperkt en gekanaliseerd (in het bijzonder door paden).

Enkel de handelingen en werken die noodzakelijk zijn voor de actieve of passieve bescherming van de natuurlijke omgeving of soort zijn toegelaten.

### 2.2.5 WOUDEGEBIEDEN

Deze gebieden maken deel uit van het Zoniënwoud, beschermd door het Koninklijk Besluit van 12/02/1959. De bescherming van deze gebieden is noodzakelijk, het onderhoud en de regeneratie van het bos moet worden uitgevoerd met respect voor de ecologische identiteit.

Deze gebieden zijn bestemd voor bossen of om te bebossen, bossen die essentiële elementen van het landschap zijn. Ze worden onderhouden of ontwikkeld om de harmonieuze co-existentie van milieu-, sociale en economische functie van bossen en wouden te behouden.

Enkel handelingen en werken die noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze gebieden of rechtstreeks complementair zijn aan hun ecologische, economische en sociale functie.

## 2.3 OPENBAAR DOMEIN

### 2.3.1 GEBIED VOOR OPENBARE WEGENIS

Dit gebied komt overeen met de wegzate van de Vorsterielaan en is een structurerende ruimte met laanbeplanting op regionaal niveau.

Handelingen en werken die een verandering in de bestaande situatie beogen, meerbepaald op plaatsen zichtbaar voor het publiek, beschermen en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap.

Daarnaast moeten de structurerende ruimten continu en gelijkmatig worden aangeplant met bomen.

Dit gebied is bestemd voor het verkeer van welke aard dan ook. In het algemeen moet bij de inrichting van dit verkeersgebied meer aandacht gegeven worden aan de zogenaamde trage weggebruikers (voetgangers, fietsen, gehandicapten) en ze moeten gericht zijn op de continuïteit, het aangename karakter en de veiligheid van deze verkeersbewegingen.

Inbegrepen in het gebied zijn: trottoirs, openbare parkeerplaatsen, rijwegen, aanplantingen en verlichtingsarmaturen, met inbegrip van hun eigen infrastructuur, maar ook straatmeubilair, waterpartijen en andere elementen van stedelijke verfraaiing.

De herinrichting van wegen moet zorgen voor een goed voetgangers- en fietsersverkeer, door het creëren van parkeerplaatsen voor tweewielers en met speciale aandacht voor het landschappelijk aspect. Ze helpen bij het verbeteren van het comfort en de veiligheid van alle gebruikers, met name:

- voetgangers en mensen met een handicap, zowel wat betreft trottoirs en oversteekplaatsen voor voetgangers als toegang tot gemeenschapsvoorzieningen of voorzieningen van openbaar nut, door het verminderen van belemmeringen op de trottoirs en het verlagen van de zijrand van het trottoir ter hoogte van voetgangersoversteekplaatsen;
- fietsers, met name door het verwijderen van lokale barrières die hun beweging belemmeren.

Ze helpen om de snelheid van het openbaar vervoer te verbeteren en het comfort te verhogen aan de haltes.

Naast verkeersmanagement en een parkeerbeleid, komen een reeks van kwalitatieve acties erbij, met betrekking tot, onder andere, straatmeubilair en bewegwijzering, beplantingen, verlichting en verhardingen. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de verlichting van de openbare ruimte.

### 2.3.2 GEBIED VOOR WOONSTRAAT

Deze gebieden komen overeen met de wegzate van de andere straten in de wijk en zijn bestemd voor gemotoriseerde vormen van vervoer en niet-gemotoriseerde, zowel openbaar als privé.

Deze gebieden zijn zo ingericht dat ze het residentiële karakter van de omgeving verhogen. De trajecten voor voetgangers en niet-gemotoriseerde voertuigen staan centraal. Deze wegen zijn op specifieke wijze ingericht om het transitverkeer te verminderen en het residentiële karakter van de buurt te bevorderen als een Zone 30, als woonwijk of als voetgangersgebied. Naast verkeersmanagement en een parkeerbeleid, komen een reeks van kwalitatieve acties erbij, met betrekking tot, onder andere, straatmeubilair en bewegwijzering, beplantingen, verlichting en verhardingen. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de verlichting van de openbare ruimte, met bijzondere aandacht voor de wegen grenzend aan de bosrand.

In deze gebieden kunnen publieke pleinen worden ingericht. Deze pleinen zijn, indien zo van toepassing, met hoogstambomen omzoomd, verhard en ingericht met elementen zoals vijvers en andere verfraaide elementen. Verharding, beplantingen en meubilair zijn in harmonie met de site.

### **2.3.3 GEBIED VOOR PLEIN**

Deze gebieden maken deel uit van de openbare ruimte. Hun inrichting moet er door middel van een geschikte verharding, beplanting (hoogstambomen inbegrepen), van kwalitatief straatmeubilair (banken, verlichting, fontein, ...), voor zorgen dat het comfort en de veiligheid van voetgangers behouden blijft. Autoverkeer en de toegang tot de aangrenzende panden kunnen worden verzekerd, onder vorm van "residentiële zone" met voorrang voor voetgangers.

## **2.4 SPECIFIEKE AANLEG**

---

### **2.4.1 MAATREGELEN VOOR HET GELIJKVLOERS EN DE TOEGANG TOT DE VERDIEPINGEN**

In aanvulling op de voorschriften vernoemd in punt 2.3., zijn de volgende bepalingen voor verdiepingen op de begane grond van toepassing, ongeacht de bestemming.

Voor alle gebouwen waarvan de bestemming van de begane grond verschillend is van die op de verdieping, is het behoud van de aparte toegang tot de verdiepingen verplicht. De bestemming van de begane grond mag op geen enkele wijze voorkomen dat de bestemming van de bovenste verdiepingen gerealiseerd wordt. Een aparte ingang kan worden toegestaan in een andere gevel dan de voorgevel, om de architecturale kwaliteit te behouden. Deze ingang kan dan voorzien worden in een doodlopende straat of in een achter- of zijgevel. Een gemeenschappelijk toegang tot een handelszaak en de verdiepingen is toegestaan wanneer een gescheiden ingang naar de verdiepingen bestaat of ondergebracht is/wordt in een gemeenschappelijke hal.

Als er geen aparte toegang tot de bovenste verdiepingen aanwezig is, is het verplicht een verbinding te behouden of te voorzien in de lokalen op de begane grond naar de bovenste verdiepingen.

### **2.4.2 TOEGANG TOT GANGEN EN BINNENGEBIEDEN**

In de nu bebouwde zones moeten gangen en erfdienstbaarheden van bestaande voetgangerspassages, die toegang bieden tot de achterkant van de gebouwen, worden gehandhaafd en bevorderd.

### **2.4.3 TOEGANG TOT VOETGANGERSWEGEN**

De aanduiding op het bestemmingsplan van de wegen en toegangen naar voetgangerspassages geeft de benaderende locatie weer waar de toegang zal worden gerealiseerd.

### **2.4.4 VOETGANGERSWEGEN**

De weergave op het bestemmingsplan van de wandelpaden is benaderend.

Deze paden zullen een breedte hebben tussen 2,00 m en 3,00 m, en worden verhard met waterdoorlatende materialen.

DE REALISATIE VAN DEZE INRICHTINGEN IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

### **2.4.5 INRITTEN**

De aanduiding op het bestemmingsplan van de voertuigtoegangen geeft bij benadering aan waar een dergelijke toegang aanvaardbaar is. Zij moeten met het nodige voorbehoud behandeld worden ter bescherming van de directe gebouwde en onbebouwde omgeving.

#### **2.4.6 PARKEERPLAATSEN IN OPEN LUCHT**

De terreinen met de index "P" kunnen worden bestemd om parkeerplaatsen in open lucht aan te leggen; wanneer hun capaciteit meer dan vijf voertuigen bedraagt, moet een beplanting aangebracht worden, voornamelijk op de randen, om de voertuigen af te schermen.

In bouwblok 2 zullen de parkeerplaatsen van de gebouwen die voorzien worden langs de Vorsterielaan verplicht voorzien worden in de kelder of half ondergrondse kelder, dat wil zeggen, met (delen van) gevels in de open lucht, met name voor parkeerplaatsen die voorzien worden in hellend terrein. Het dak van deze volumes moet een groen dak zijn.

#### **2.4.7 PUBLIEKE TRAP EN TOEGANGSHELLING**

Deze onderdelen worden beschouwd als een voetgangersdoorgang en kunnen worden gebruikt om wegen en voetpaden aan te vullen.

#### **2.4.8 OPENBARE ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG**

De gemeente kan in functie van het openbaar nut publieke erfdienstbaarheden opleggen op prive-eigendom in de gebieden aangegeven op het bestemmingsplan. De exacte tracé en breedte worden bepaald op basis van het voorliggend project. Een minimale breedte van 3,00 m wordt echter opgelegd.

Het bestemmingsplan herneemt bij benadering de gebieden waar openbare erfdienstbaarheden van doorgang ingericht worden. Er zijn twee duidelijk vastgelegde passages:

##### **1. Aan het einde van Terhulpssteenweg, zone A1**

Deze erfdienstbaarheid zal een link verzekeren voor voetgangers en fietsers tussen de doodlopende weg op het einde van de terhulpssteenweg/Vorsterielaan aan de ene kant en het bospad dat verderop loopt tot in het bos aan de andere kant. De route van dit recht van overpad zal nauwkeurig worden bepaald bij het verlenen van een bouwvergunning voor de zone met meervoudige bestemmingen gelegen aan het einde van de Vorsterielaan en de Terhulpssteenweg (zone A1).

##### **2. Op terreinen aan Heiligenborre, zone E4**

Bij het inrichten van de openbare ruimte in het midden van het bouwblok 12, zal de erfdienstbaarheid zorgen voor de toegankelijkheid voor voetgangers en eventueel ruiters, en dit tussen Heiligenborre en deze openbare ruimte. De route van dit recht van overpad zal nauwkeurig worden bepaald tijdens de inrichting van de centrale openbare ruimte. De route zal worden gevestigd op een aantal percelen van het groengebied (paragraaf 2.2.3) op het bestemmingsplan.

### 3 Inplanting, volumes en gebouwvoorschriften

De voorliggende voorschriften kunnen als nodig worden aangevuld met de bijzondere voorschriften voor bepaalde gebieden van hoofdstuk 5.

Tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften, zijn de volgende artikels steeds van toepassing voor zowel de hoofdgebouwen als voor de bijgebouwen.

#### 3.1 HOOFDGEBOUWEN

Om het volume en de kenmerken van het hoofdgebouw te bepalen, wordt op het bestemmingsplan gebruikt gemaakt van een deel of van alle informatie hieronder gedefinieerd, en dit steeds in de volgende volgorde:

- breedte op straatniveau (3.1.1);
- diepte minimum / maximum (3.1.2);
- hoogte min / max van het hoofdgebouw (3.1.3);
- de grootte en het type van het dak (3.1.4).

Deze informatie wordt op het bestemmingsplan aangeduid met afmetingen in meters, of met een code, opgenomen in een rechthoek binnen elke bestemmingszone.

Bijvoorbeeld: **A2V**

- "A" duidt de maximale diepte van de bouw aan (paragraaf 3.1.2.)
- "2" duidt het aantal verdiepingen aan (paragraaf 3.1.3.)
- "V" duidt het type dak aan (paragraaf 3.1.4.)

##### 3.1.1 PARCELLERING EN BREEDTE AAN DE STRAAT

In het algemeen moet de parcellering van de wijk worden gerespecteerd door de handhaving van de bestaande percelen of door de architecturale vormgeving van gevels en daken. Het is ook verplicht om de homogeniteit van de algehele typologie te behouden als het gaat om een deling van een perceel.

De samenvoeging van meerdere percelen of gebouwen is toegelaten onder de volgende omstandigheden:

- Bij de combinatie van maximum twee bestaande percelen om een eengezinswoning te maken wanneer het totale vloeroppervlak van een van de twee bestaande gebouwen kleiner is dan 150m<sup>2</sup>
- Bij de combinatie van percelen om appartementen te creëren, zoals bepaald in paragraaf 2.1.1. en met inachtneming van alle voorwaarden vermeld in dit artikel.
- Voor de zone E2, om de gebouwen op te trekken langs de Vorsterielaan.

##### 3.1.2 BOUWDIEPTE OF MAXIMALE GRENS VAN DE GEBOUWEN

Het bestemmingsplan geeft de uiterste grens van de hoofdgebouwen aan.

Loggia's, erkers, uitsprongen en boogramen kunnen enkel worden toegestaan voor de gebouwen in de Auguste Beernaertstraat en de Eigenhuisstraat, op voorwaarde dat de uitsprongen beperkt blijven tot 0,90m en de totale oppervlakte van balkons en erkers niet meer dan 25 % van de voorgevel bedraagt.

De diepte van het hoofdgebouw wordt gewoonlijk bepaald aan de uiterste voorzijde (voorbouwlijn) en in het midden van het perceel.

De diepte van het hoofdgebouw wordt weergegeven op het plan door letter die de minimale en maximale bouwdiepte aangeven:

<b>A</b>	6,00m – 8,00m
<b>B</b>	8,00m – 11,00m
<b>C</b>	9,00m – 12,00m

Andere maximale bouwdieptes worden uitdrukkelijk vermeld op het bestemmingsplan in meters. In dit geval is de minimale diepte gelijk aan de maximale diepte, verminderd met 2,00m.

Wanneer het hoofdgebouw of bijgebouw niet de gehele beschikbare ruimte inneemt, is het niet bebouwde oppervlak onderhevig aan de voorschriften van koeren en tuinen (paragraaf 3.1).

### 3.1.3 HOOGTE VAN DE GEVELS EN VERDIEPINGEN

Het bestemmingsplan geeft het aantal toegestane niveaus aan. Het aantal niveaus wordt altijd berekend tot aan de onderzijde van de kroonlijst, vertrekkende van de begane grond tot de laatste bewoonbare verdieping onder dan de kroonlijst. Het niveau "zolder" of meer in het algemeen de niveaus die in het dakvolume zitten, zijn niet meegenomen in deze berekening.

In het geval van renovatie of verbouwing wordt de bestaande gabariet gehandhaafd.

In het geval van sloop gevolgd door wederopbouw, zal de kroonlijst worden voorzien in het midden van de kroonlijsthoogte van de aangrenzende gebouwen (rekenkundig gemiddelde van de twee uiterste niveaus van het perceel, gemeten langs de stoep van de voorgevel).

Als gebouwen opgericht worden in specifieke gebieden die zijn vermeld in hoofdstuk 5, wordt de maximale hoogte onder kroonlijst van de gevel in verhouding met het gemiddelde niveau van de stoep (rekenkundig gemiddelde van de twee uiterste niveaus van het perceel langs de stoep van de voorgevel) weergegeven in de conversietabel hieronder. Een niveau minder dan voorzien kan worden toegestaan.

Enkel in dit geval is de volgende conversietabel van toepassing.

Aantal vloerniveaus onder kroonlijst (dak uitgezonderd)	Aantal verdiepingen	Maximum hoogte voorgevel onder de kroonlijst
1 niveau	Gelijkvloers	4 meter
2 niveaus	Gelijkvloers + 1 verdieping	7 meter
3 niveaus	Gelijkvloers + 2 verdiepingen	10 meter
4 niveaus	Gelijkvloers + 3 verdiepingen	13 meter
5 niveaus	Gelijkvloers + 4 verdiepingen	16 meter

Bovendien kan de hoogte van het gelijkvloers niet meer dan 0,50m onder het niveau van het trottoir liggen (rekenkundig gemiddelde van de twee uiterste niveaus van het trottoir langs de voorgevel), of meer dan 1,00m hoger liggen dan dat niveau wanneer de voorzijde van het gebouw samenvalt met de rooilijn. In het laatste geval mag de toegangstrap niet worden gebouwd op het openbaar domein.

### 3.1.4 GABARIET EN DAKTYPE

Het maximale gabariet wordt bepaald door de verticale vlakken van voor-en achtergevel en woningscheidende wanden, en daarenboven door twee vlakken met een hoek van 40° ten opzichte van de horizontale, waarbij het eerste begint aan de straatgevel op de hoogte zoals bepaald door het niveau aangeduid op het bestemmingsplan, en het tweede vertrekt van de nok en onder dezelfde hoek van 40° met de horizontale naar de achtergevel zakt.

De nok bevindt zich op gelijke afstand tussen de voor-en achtergevel.

Het minimale volume bedraagt 75% van het maximale gabariet.

Standaard worden zadeldaken voorzien (symbool **V**).

Maar op sommige plaatsen en voor de goede inpassing in de omgeving, worden andere dakvormen toegestaan:

- dak genaamd «Mansart» (symbool **W**)
- plat dak (symbool **T**)

De hellingshoek van **hellende daken** kan variëren van 35° tot 40° ten opzichte van het horizontale vlak. De dakhellingen komen op het hoogste punt samen om een nok te vormen.

Met uitzondering van de schoorstenen, moeten de eventuele technische verdiepingen (met alle **technische faciliteiten** met inbegrip van alle technische ruimte van de lift of de ventilatie) worden geïntegreerd in het gabariet en het dakvolume. De daken moeten verplicht harmoniseren met de naburige daken.

Voor daken **type "Mansart"** hebben de bijna verticale vlakken een helling tussen 70° en 85°, en de vlakke dakdelen hebben een helling tussen 10° en 25°.

Indien aangrenzende bestaande daken gelijke hellingen vertonen, dan moet de helling van het dak in lijn zijn met de bestaande hellingen.

De **dakvolumes** mogen bewoonbaar gemaakt worden.

- Dakkapellen en dakramen zijn toegestaan voor een goede verlichting van de lokalen in de dakvolumes onder voorbehoud van hun goede integratie in de omgeving
- terrassen ingebouwd in het volume onder het dak zijn aan de achtergevel toegestaan.

Aan de straatzijde zijn **dakramen** beperkt tot een rij. De maximale breedte van openingen in het dak aan de straatzijde is 1,20m, in overeenstemming met de raamopeningen en het ritme van de onderliggende verdiepingen. Aan de achtergevel kunnen twee rijen dakramen toegelaten worden.

De dakramen met uitzicht op de straat zijn onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- De totale oppervlakte bedraagt maximaal 3,00m;
- De uitsteek buiten het dakvlak is beperkt tot 0,15m.

De zonnepanelen worden of geïntegreerd in de dikte van de dakbedekking, of ze worden aangebracht op het dak. De verhouding tussen het oppervlak van deze panelen en de rest van het dak is beschreven in hoofdstuk 1.3.8.

Voor platte daken is het gebruik van groene daken (zie woordenlijst) verplicht, tenzij het dak wordt gebruikt om fotovoltaïsche panelen te plaatsen.

## 3.2 BIJGEBOUWEN

De bijgebouwen moeten aangepast zijn van compositie aan de rest van de gebouwen. (cf. art. 4.2.). Daarenboven is de toepassing van hout als gevelmateriaal toegestaan voor bijgebouwen.

### 3.2.1 BIJGEBOUWEN – NIEUWBOUW, ACHTER TEGEN HET HOOFDGEBOUW AAN GEBOUWD

Ze zijn bestemd om het comfort van de bestaande woningen te verbeteren. Voor zover niet geraakt wordt aan de goede ordening van de omgeving, zijn deze bijgebouwen toegelaten onder de volgende voorwaarden:

#### 3.2.1.1 Op het gelijkvloers en/of verlaagd/verhoogd tuinniveau

- **Wanneer het natuurlijk peil van de tuin ongeveer hetzelfde is als dat van het gelijkvloers:**

De bijgebouwen zijn aan de achterzijde begrensd door een evenwijdige lijn aan de voorbouwlijn, op 14,00m van het midden daarvan, aan de voorzijde door de uiterste grenzen van het hoofdgebouw en zijdelings door de gemeenschappelijke perceelsgrenzen.

Wanneer het toevoegen van een bijbouw beperkt tot 14,00m diepte zoals beschreven niet toelaat het vloeroppervlak van de woning op 150,00m<sup>2</sup> te brengen, kan worden toegestaan een grotere bouwdiepte voor de bijbouw te realiseren, maar beperkt tot 17,00m voor zover de DE REALISATIE VAN DEZE WERKEN EN HANDELINGEN MET BETREKKING TOT EEN BOUWDIEPTE VAN MEER DAN 14,00M ONDERWORPEN IS AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

- **Wanneer het natuurlijk peil van de tuin meer dan 1,50m onder dat van het gelijkvloers gesitueerd is, zijnde een verlaagd tuinniveau:**

De bijgebouwen zijn aan de achterzijde begrensd door een evenwijdige lijn aan de voorbouwlijn, op 14,00m van het midden daarvan (voor de constructies op het verlaagd tuinniveau) en op 12,00m van het midden daarvan (voor de constructies op het gelijkvloers), aan de voorzijde door de uiterste grenzen van het hoofdgebouw en zijdelings door de gemeenschappelijke perceelsgrenzen.

Wanneer het toevoegen van een bijbouw beperkt op het verlaagd tuinniveau tot 14,00m diepte en op het gelijkvloers tot 12,00m diepte niet toelaat het vloeroppervlak van de woning op 150,00m<sup>2</sup> te brengen, kan worden toegestaan een grotere bouwdiepte voor de bijbouw te realiseren, maar beperkt tot 17,00m voor het verlaagde tuinniveau en tot 14,00m voor het gelijkvloers, voor zover de DE REALISATIE VAN DEZE WERKEN EN HANDELINGEN MET BETREKKING TOT EEN BOUWDIEPTE VAN MEER DAN 14,00M ONDERWORPEN IS AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.



- **Wanneer het natuurlijk peil van de tuin meer dan 1,50m boven dat van het gelijkvloers gesitueerd is, zijnde een verhoogd tuinniveau:**

De bijgebouwen zijn aan de achterzijde begrensd door een evenwijdige lijn aan de voorbouwlijn, op 14,00m van het midden daarvan (voor de constructies op het gelijkvloers of op de tussenverdieping) en op 12,00m van het midden daarvan (voor de constructies op de eerste verdieping), aan de voorzijde door de uiterste grenzen van het hoofdgebouw en zijdelings door de gemeenschappelijke perceelsgrenzen.

Wanneer het toevoegen van een bijbouw beperkt op het gelijkvloers tot 14,00m diepte en op de eerste verdieping tot 12,00m diepte niet toelaat het vloeroppervlak van de woning op 150,00m<sup>2</sup> te brengen, kan worden toegestaan een grotere bouwdiepte voor de bijbouw te realiseren, maar beperkt tot 17,00m voor het gelijkvloers en de tussenverdieping en tot 14,00m voor de eerste verdieping, voor zover de DE REALISATIE VAN DEZE WERKEN EN HANDELINGEN MET BETREKKING TOT EEN BOUWDIEPTE VAN MEER DAN 14,00M ONDERWORPEN IS AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

- **Elk specifiek geval dat niet beantwoordt aan deze voorwaarden** moet opgelost worden op dusdanige wijze dat de geest van de voorschriften inzake bijgebouwen bij woningen gerespecteerd wordt, en voor zover DE REALISATIE VAN DEZE WERKEN EN HANDELINGEN MET BETREKKING TOT DE BIJGEBOUWEN ONDERWORPEN IS AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

### 3.2.1.2 Op de eerste verdieping

Voor zover de achtergevel gebouwd is op minstens 1,00m achter de maximale diepte van het hoofdgebouw, kan een extra bouwdiepte van 2,00m met een breedte van 2,50m worden toegestaan. Deze breedte van 2,50m kan worden verhoogd tot 50% van die van de achtergevel wanneer deze breder is dan 5,00m.

Wanneer tegelijk aan de volgende drie voorwaarden is voldaan:

- De breedte van de achtergevel is minder dan 5,00m (berekend van as tot as op de gemene scheiding);
- De binnenindeling laat na verbouwing tot 11,00m diepte niet toe om twee ruimten aan de achterzijde te maken;
- De toevoeging van een bijgebouw, beperkt op de begane grond tot 14,00m diepte, laat niet toe om het vloeroppervlak van de woning op 150,00m<sup>2</sup> te brengen;

In dat geval kan worden toegestaan om op de eerste verdieping een grotere bouwdiepte toe te passen over de ganse breedte van de achtergevel, maar beperkt tot de maximale diepte toegestaan op het bestemmingsplan plus 1,00m, voor zover DE REALISATIE VAN DEZE WERKEN EN HANDELINGEN MET BETREKKING TOT DE BIJGEBOUWEN ONDERWORPEN IS AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

### 3.2.1.3 Daken

De bijgebouwen op het gelijkvloers of op het verlaagde tuinniveau kunnen worden afgewerkt met een hellend dak of een plat dak. De bijgebouwen op de eerste verdieping moet worden afgedekt met een plat dak.

De bepalingen met betrekking tot de dakbedekking worden voorgeschreven in hoofdstuk 4. Groene daken (zie woordenlijst) zijn verplicht voor nieuwe gebouwen met platte daken.

## 3.2.2 BIJGEBOUWEN LANGS HET HOOFDGEBOUW OF VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BINNEN IN HET BOUWBLOK

De kroonlijsthoogte aangegeven op het bestemmingsplan is verplicht na te volgen (zoals conversietabel opgenomen in paragraaf 3.1.3 hierboven).

Het type dak is vrij, tenzij verplicht aangeduid op het bestemmingsplan. Groene daken (zie woordenlijst) zijn verplicht voor nieuwe gebouwen met platte daken.

Indien er een index "G" voorkomt, zijn één of meer garages toegestaan.

### 3.3 GARAGES EN OVERDEKTE PARKINGS

---

In de momenteel bebouwde zones van het bestemmingsplan, wordt de bouw van garages op de begane grond van de woning verboden.

Garages worden echter wel toegestaan:

- Op het gelijkvloers van de gebouwen van blokken 14, 15, 16 (verkavelingen);
- In de zones voor bijgebouwen aansluitend aan hoofdgebouwen of de ervan gescheiden en aangeduid met een "G"-index (zie bestemmingsplan);
- Specifiek, in achteruitbouwstroken voorzien van een index "G" (zie bestemmingsplan);
- Ofwel gegroepeerd met één toegang per groep van garages. Dit geldt voor de ondergrondse parkeergarages of halfondergrondse parkeergarages. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd onder de gebouwen of onder bepaalde gebieden van koeren en tuinen in de bouwblokken 2, 3, 8, 10 en 12. Ze zullen altijd worden afgedekt met ten minste 0,75 m aardebedekking. DE REALISATIE VAN DEZE WERKEN EN HANDELINGEN IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING

In sommige gebieden zijn garages toegestaan in de kelder in overeenstemming met de specifieke voorschriften van hoofdstuk 5.

### 3.4 VERBOUWINGSWERKEN

---

Bestaande gebouwen, waarvan **de afmetingen niet meer bedragen dan de maximaal toegestane grenzen of het maximale gabariet**, worden bij verbouwing of gedeeltelijke nieuwbouw onderworpen aan de bepalingen in hoofdstuk 3.

Onverminderd de algemene voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan, kunnen bestaande gebouwen, waarvan **de huidige vergunde bestemming niet overeenkomt met de bestemming voorzien in het voorliggende bijzondere bestemmingsplan**, verbouwd worden, verbeterd worden en behouden blijven, op voorwaarde dat het volume niet wordt verhoogd.

Bestaande gebouwen, waarvan **de afmetingen de maximum toegestane limiet of het maximale gabariet overschrijden**, kunnen verbouwd of verbeterd worden en behouden blijven, op voorwaarde dat het volume niet wordt verhoogd.

**De inrichting van de zolder als woonruimte** is toegestaan, mits het gabariet opgelegd in paragraaf 3.1.4 wordt gerespecteerd. Dakkapellen, dakramen en daklichten zijn toegestaan onder voorbehoud van hu goede integratie in de bebouwing.

Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 3.1.1 met betrekking tot de hergroepering van de percelen, wordt de samenvoeging van twee huizen gelegen in twee naast elkaar gelegen gebouwen alleen toegestaan als aan beide volgende voorwaarden voldaan is:

1. geen van de twee gebouwen kan een totale vloeroppervlakte van 150m<sup>2</sup> bekomen door de toepassing van artikel 3.1.2. met betrekking tot de bijgebouwen;
2. het doel van de samenvoeging van de twee gebouwen is de realisatie van een eengezinswoning.

## 4 Esthetische aspecten van gebouwen en afsluitingen

Deze voorschriften kunnen worden aangevuld naar gelang van de bijzondere voorschriften in hoofdstuk 5 voor een aantal bebouwbare zones.

### 4.1 ESTHETISCHE ASPECTEN VAN GEBOUWEN

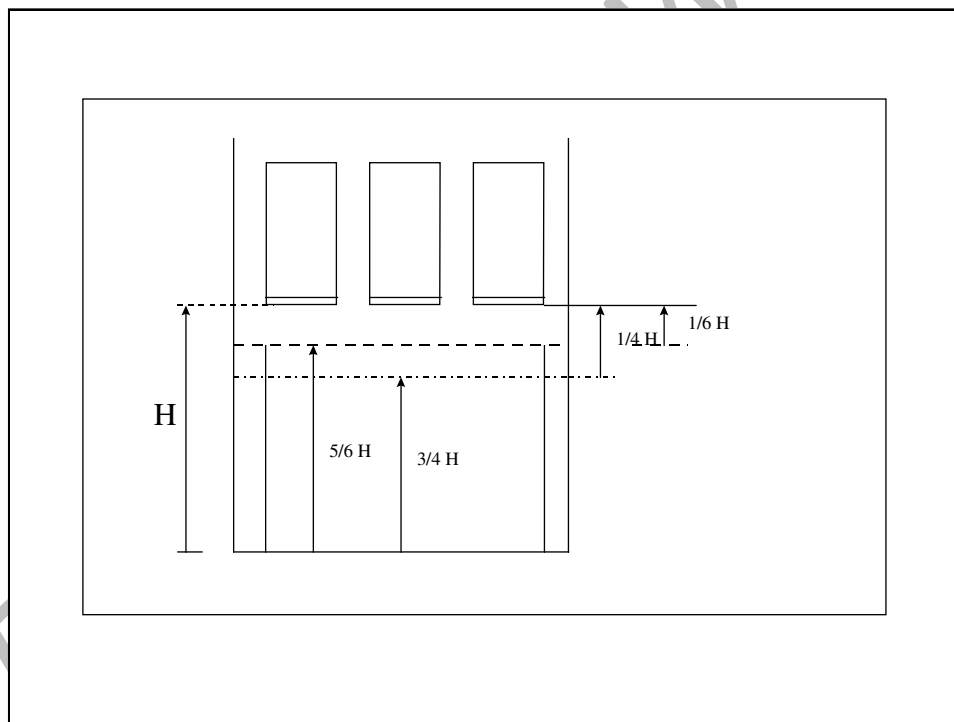
#### 4.1.1 ALGEMENE PRINCIPES

Alle vanaf de openbare weg zichtbare gevels moeten onderling voor wat betreft compositie, materialen en kleurgebruik een samenhang bezitten.

De stedelijke typologie van de Bezemhoek dient in alle gevallen te worden gerespecteerd in de straatgevel, meerbepaald door de uitdrukking van de verticale lijnen zoals gedefinieerd door de gemeenschappelijke muurassen, traditioneel gebruikt in deze voorgevelopbouw.

De architectuur voor de voorzijde van nieuwbouw of verbouwingen is gebaseerd op een spel tussen gesloten (muren) en open (raamopeningen) vlakken in verhouding tot de typologie van de oude gevels in de omgeving.

De hoogte van de tussenmuur tussen de gelijkvloerse ramen en die op de eerste verdieping bedraagt maximaal  $1/4$  van de totale hoogte van de begane grond en ten minste een zesde van deze hoogte (zie schema hieronder).



#### 4.1.2 IN- OF UITSPRINGENDE ARCHITECTUURELEMENTEN OP DE VERDIEPINGEN

De uitsprongen en uitsparingen zijn enkel toegelaten voor gebouwen in de Auguste Beernaertstraat en de Eigenhuisstraat.

De uitstekende of verzonken bouwelementen mogen slechts op de verdiepingen toegepast worden voor zover het gevelvlak ingenomen door deze "volumes" niet meer dan 30% van de totale geveloppervlakte bedraagt.

- De **uitstekende elementen** (zoals balkons, loges, oversteken of andere uitsprongen) zijn toegestaan zolang de diepte niet meer dan 1,20m bedraagt, zolang het totale oppervlak niet meer dan 25% van het totale geveloppervlak inneemt, zolang deze uitspringende delen niet dichterbij dan 0,90m gesitueerd zijn van de (echte of fictieve) gemeenschappelijke perceelsgrenzen, en zolang de vrije hoogte tussen de begane grond en deze uitsprongen niet kleiner is dan 3,20m.

- De **inspringende elementen** (zoals loggias, ...) zijn toegestaan mits het totale oppervlak niet meer dan 25% van de totale geveleppervlakte bedraagt en die insprongen niet minder dan 0,90m verwijderd zijn van de echte of fictieve gemeenschappelijke perceelsgrenzen.

#### 4.1.3 DE GELIJKVLOERSE HANDELSVERDIEPINGEN

Het gevelgeheel van nieuwe gebouwen of verbouwingen een handelszaak op de begane grond, moet een architectonische homogeniteit vertonen.

Gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (straat, plein, park, etc.), moeten een samenhangend geheel vormen en moeten behandeld worden als de hoofdgebouwen. Zo moeten de zichtbare achter- en zijgevels worden afgewerkt in hoogwaardige materialen. Blinde gevels zijn verboden.

Naar binnen springende uitstalramen zijn verboden, tenzij dit de mogelijkheid biedt om een aparte ingang naar de verdiepingen te creëren.

Het gedeelte van het gebouw bestemd voor een commerciële activiteit mag op geen enkele wijze de architecturale kenmerken verbergen, aanpassen of wijzigen (bijvoorbeeld gevels, borden - al of niet verlicht -, reclameborden, verlichting, ...), meerbepaald het ritme, de architectonische details en de verhoudingen van de gevels. De tussenverdieping mag opgenomen worden in de commerciële bestemming en als zodanig architectonisch behandeld worden als zij vanaf het begin (opbouw van de constructie) als een integraal onderdeel van de handelszaak behandeld is. Daarentegen kan deze tussenverdieping niet visueel worden geïntegreerd in de handelszaak en wordt beschouwd als een aparte verdieping als deze architectonisch deel uitmaakt van de verdiepingen.

De uitoefening van de commerciële activiteit mag niet op de hogere verdiepingen gebeuren.

## 4.2 MATERIALEN

### 4.2.1 VOOR DE UITSTALRAMEN

Voor commerciële etalages (uitstalramen), worden de volgende materialen verboden:

- de bekledingen in kunststof, behalve bepleisteringen en verven;
- volledige glazen gevels;
- zichtbeton als materiaal bij systeemgevels met herhaling van een element;

Met betrekking tot de rolluiken voor uitstalramen, zijn enkel geperforeerde metalen rolluiken toegelaten (met uitzondering van industriële types).

### 4.2.2 VOOR ALLE GEVELWANDEN

Toegelaten materialen zijn bij voorkeur baksteen van rode kleur, witte natuursteen of witte kunststeen.

Andere materialen kunnen worden toegepast op voorwaarde dat ze worden bedekt met een pleister of cementlaag (glad of gekrast). Bovendien mogen lateien of andere functionele elementen met weinig architectonische impact worden gemaakt van zichtbeton.

Voor plinten en raam-/deuromlijstingen kan blauwe steen worden gebruikt.

Gegoten en gemouleerde betonnen panelen zijn verboden.

De gevelmaterialen kunnen in de massa worden gekleurd (voor cement en pleister, ...).

Voor de gevels van bijgebouwen zijn de materialen dezelfde als voor de hoofdgebouwen, maar hout is ook toegelaten als belangrijkste materiaal.

### 4.2.3 VOOR DE KOPGEVELS EN ZICHTBAAR BLIJVENDE GEMEENSCHAPPELIJKE MUREN

Elke vrijblijvende zijgevel of wachtgevel, elke gemeenschappelijke muur moet worden afgewerkt met gevelmaterialen of bekledingsmaterialen.

Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning dienen in detail aan te geven hoe op de gemeenschappelijke grenzen de zichtbare kopgevels in harmonie afgewerkt worden (gevelbekleding, ...).

#### 4.2.4 VOOR HET SCHRIJNWERK EN RAAMGEHELEN

##### 4.2.4.1 Voor alle nieuwbouwconstructies:

De raamprofielen moeten vergelijkbaar zijn met de gebruikelijke profielen zoals gebruikt in de Bezemhoek: een of twee openingen van gelijke breedte, met daarboven al dan niet een bovenlicht.

Deuren moeten ofwel vol zijn, al dan niet met een bovenlicht, ofwel beglaasd, op voorwaarde dat het glas niet meer dan een derde van de totale oppervlakte inneemt.

De toegelaten materialen voor nieuwe deuren en ramen zijn:

- Voor ramen: natuurkleurig hout of geschilderd hout; gelakt aluminium wordt toegestaan.
- Voor deuren: natuurkleurig hout of geschilderd hout.
- Voor serres en veranda's: natuurkleurig of geschilderd hout, gelakt aluminium of gelakt staal zijn toegestaan.

Het gebruik van tropisch hout zal worden vermeden, en alle gebruikte hout zal het label dragen van het type FSC (Forest Stewardship Council<sup>1</sup>) of PEFC (Programma voor de Erkenning van Bos-forest<sup>2</sup> Certificaten<sup>2</sup>) of gelijkwaardig.

Alleen niet-getinte beglazing is toegestaan. Reflecterend glas, gerookt en/of donker gekleurd glas zijn verboden.

##### 4.2.4.2 Voor alle renovaties van oude gebouwen:

De ramen worden qua materiaal en uiterlijk hersteld, met de originele ramen als sjabloon. Isolerend glas en ventilatie, die nodig zijn in het gebouw, mogen toch worden geïnstalleerd.

Als de bestaande deuren en ramen in natuurkleurig aluminium of PVC zijn, moeten ze worden vervangen. De materialen die voor deze nieuwe deuren en ramen moeten gebruikt worden, zijn de volgende:

- Voor ramen: natuurkleurig hout of geschilderd hout; gelakt aluminium wordt toegestaan.
- Voor deuren: natuurkleurig hout of geschilderd hout.
- Voor serres en veranda's: natuurkleurig of geschilderd hout, gelakt aluminium of gelakt staal zijn toegestaan.

Het gebruik van tropisch hout zal worden vermeden, en alle gebruikte hout zal het label dragen van het type FSC (Forest Stewardship Council) of PEFC (Programma voor de Erkenning van Bos Certificaten) of gelijkwaardig.

Alleen niet-getinte beglazing is toegestaan. Reflecterend glas, gerookt en/of donker gekleurd glas zijn verboden.

Als de regenpijpen in PVC zijn, zullen ze worden vervangen door exemplaren in zink.

#### 4.2.5 VOOR MUURVERSIERINGEN

Op voorwaarde dat zij de architectuur van het gebouw waarop ze aangebracht worden, respecteert, kan een wanddecoratie (zoals keramiek, schilderingen, ...) op alle of een deel van de gesloten geveldelen of topgevel worden toegestaan.

#### 4.2.6 VOOR DE DAKEN

<sup>1</sup> De "Forest Stewardship Council" (FSC) is een internationale organisatie die certificatie-instellingen erkent om ervoor te zorgen dat hun attesten naar waarheid zijn. In alle gevallen wordt de certificering vrijwillig op initiatief van de eigenaar of houtexploitant gevraagd die de diensten van een certificatie-instelling vraagt. Het doel van FSC is om een monidaal bosbeheer te bevorderen dat milieuvriendelijk, sociaal en economisch rendabel is, door de vaststelling van een reeks van algemeen erkende en toegepaste principes van bosbeheer.

<sup>2</sup> Programma voor de Erkenning van Bos Certification  
De certificering biedt de zekerheid dat een product, service of procedure werd uitgevoerd volgens gedefinieerde normen. Certificering van bossen is een procedure die controleert of het bos werd beheerd volgens deze gedefinieerde normen. Het doel is het verbeteren van het duurzaam beheer van bossen door middel van een vrijwillig proces van continue verbetering.

De hellende daken worden bedekt met pannen waarvan de kleur aangepast is aan de dominante kleur van de gebouwen in bezemhoek (rood).

De steile dakdelen van daken type "Mansart" kunnen bedekt worden met leisteen of een materiaal dat identiek is in uiterlijk en kleurstelling.

Op grond van artikel 1.3.8., kunnen toestellen zoals zonneboilers of fotovoltaïsche panelen op de dakbedekking worden geïnstalleerd.

Voor de goede inrichting van zolders zijn dakkapellen en dakramen toegestaan indien ze op degelijke wijze in de omgeving geïntegreerd worden. Deze bouwkundige elementen worden geplaatst à rato van maximaal twee per elke 5m van de voorgevelbreedte, en minimum 0,60m verwijderd van de gemeenschappelijke perceelsgrenzen en 0,70m terugliggend ten opzichte van de voorgevel.

Aan de achterzijde kunnen, onder voorbehoud van een kwaliteitsvolle integratie, terrassen toegelaten worden in het volume onder het dak.

## 4.3 AFSLUITINGEN

---

### 4.3.1 AFSLUITINGEN TUSSEN NIET BEBOUWDE OF NIET BEBOUWBARE ZONES

De enige toegelaten afsluitingen tussen de onbebouwde zones zijn draadgaas, hekwerk of inheemse hagen. De totale hoogte bedraagt 1,80m of minder. De afsluitingen in bestaand metselwerk hek kunnen behouden worden.

### 4.3.2 GEMEENSCHAPPELIJKE AFSLUITINGEN VAN PERCELEN IN DE ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen hebben een hoogte van 1,80m of minder en bestaan uit inheemse heggen of draadgaas.

Er kan ook geheel of gedeeltelijk geen afsluiting aanwezig zijn.

Op de eerste 4,00m gemeten vanaf van de verst gelegen achtergevel van de twee aangrenzende gebouwen kan naast een haag ook een muur in baksteen of een houten hek voorzien worden, maximum hoogte 1,80m. Na akkoord tussen de burens, kan de hoogte van deze afsluiting kleiner zijn dan 1,80m.

### 4.3.3 AFSLUITINGEN IN DE ACHTERUITBOUWSTROOK

- De gemeenschappelijke perceelsscheiding moet ofwel worden gemarkeerd door een haag met een maximale hoogte van 1,50m of door een lage muur van hetzelfde materiaal als de muren van de voorgevel, met een maximale hoogte van 0,60m, eventueel aangevuld met een haag met een maximale totale hoogte van 1,50m.
- De rooilijn tussen de openbare weg en de achteruitbouwstrook moet worden aangegeven door een haag op een hoogte van 1,00m of minder, of door een laag muurtje van hetzelfde materiaal als de voorgevel, met een maximale hoogte 0,60m en al dan niet aangevuld met een haag (maximale hoogte van 1,00m) of een hekwerk met een maximale hoogte van 1,20m.

### 4.3.4 AFSLUITINGEN OP DE ROOILIJN TUSSEN OPENBAAR DOMEIN EN PRIVATE TUINEN (ALS ER GEEN ACHTERUITBOUWSTROOK VOORZIEN IS OP HET BESTEMMINGSPLAN)

Afsluitingen op de rooilijn tussen de straat en de tuinen moet worden uitgevoerd met een haag met een hoogte tussen 1,50m en 1,80m, ofwel met een muur van hetzelfde materiaal als de voorgevel van het hoofdgebouw, met een hoogte tussen 1,50m en 1,80m.

## 4.4 ELEMENTEN VAN ERFGOEDWAARDE

### 4.4.1 GEBOUW OF ENSEMBLE MET ERFGOEDWAARDE

#### 4.4.1.1 Algemeenheden

De gebouwen met erfgoedwaarde zijn opgenomen op het bestemmingsplan. Gevels en daken zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten zoveel mogelijk behouden en eventueel hersteld worden (Revalorisering).

Elke aanvraag voor een bouwvergunning in verband met restauratie, renovatie of verbouwing van het geheel of een gedeelte van het gebouw dat tot deze categorie behoort, moet vergezeld gaan van een historische studie (zie woordenlijst). In deze studie wordt vooral aandacht besteed aan de constructieve, samenstellende en decoratieve elementen van de gevels, zowel oorspronkelijke als latere, alsook aan de inwendige ruimtes, de daken, de koeren, enz.

DE WERKEN EN HANDELINGEN ZICHTBAAR VAN OP HET OPENBAAAR DOMEIN EN MET BETREKKING TOT DE BUITENKANT VAN DEZE GEBOUWEN ZIJN ONDERWORPEN AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING EN AAN HET ADVIES VAN DE BEVOEGDE ADVIESCOMMISSIE.

#### 4.4.1.2 Esthetische voorschriften

De originele vormgeving en materialen moet zo veel mogelijk bewaard en gerestaureerd worden, in de geest van het gebouw. Vormen en materialen gebruikt in de restauratie en/of nieuwbouw van het dak, balkons, erkers, bretèches, kroonlijsten, van elk afzonderlijk sierelement, van schrijnwerk enz. moeten ofwel gelijk ofwel gelijkwaardig zijn aan de originele vormen en materialen (steen, hout, ijzer, gietijzer, brons, ...). Bijzondere aandacht mag gevraagd worden voor het herstel voor de historische nauwkeurigheid van de restauratie van vormen (profielen), materialen en kleuren.

De ramen kunnen in geen geval een breedte hebben van meer dan hun hoogte.

Conservering en restauratie (revalidatie) kan ook worden verplicht omtrent:

- Opmerkelijke en latere veranderingen en aanvullingen;
- buitenornamenten op binnenplaatsen, tuinen en bijgebouwen (fontein, grills, verlichtingen, ...);
- het "klein erfgoed" (bellen, brievenbussen, schrapers .... - zie woordenlijst).

De daken worden afgewerkt volgens hun oorspronkelijke afwerking met de traditionele dakbedekkingen, hetzij natuurleien, hetzij metaal (koper of zink), hetzij pannen.

#### 4.4.1.3 Toegelaten aanpassingen

Onderstaande aanpassingswerken kunnen toegelaten worden:

- De restauratie van de oorspronkelijke staat.
- De veranderingen met respect voor de typologie van het gebouw en de gevel en de materialen, in harmonie met de gevels van het gebouw en de aangrenzende gebouwen.
- Een profielaanpassing van de achtergevel kan toegelaten worden als het voldoet aan de typologie van het gebouw en wanneer de materialen in harmonie zijn met de gevels van het gebouw en de aangrenzende gebouwen.
- Als bouwdiepte toegestaan op het bestemmingsplan verschilt van de bestaande situatie, dan is een aanpassing van het bestaande volume toegestaan met inachtneming van alle betrokken voorschriften.

#### 4.4.1.4 In geval van afbraak

Als een gebouw moet worden gesloopt, worden de voorschriften van de zone waarin het gebouw gelegen was, toegepast.

#### 4.4.1.5 Verboden aanpassingen

De volgende wijzigingen of aanpassingen zijn niet toegestaan:

- De materialen die te verschillend zijn met de oorspronkelijke typologie.
- En ook:
  - kunststof bekledingen, behalve pleisterwerk en verven;
  - kunststof materialen als dakbedekking voor hellende daken;
  - gevelbekleding in bardageplaten;
  - glazen vliesgevels;
  - architectonisch zichtbeton als materiaal voor een repeterende element;
  - PVC-regenpijpen;
  - Bekleding van de kroonlijst (ongeacht het materiaal).

#### 4.4.2 KLEIN ERFGOED

De elementen van het "kleine erfgoed" (zie woordenlijst) zullen worden opgenomen in het aanvraagdossier voor de bouwvergunning en zullen in hun waarde hersteld worden. Hun eventuele verwijdering moet worden gemotiveerd.

PROJET / ONTWERP



## 5 Specifieke voorschriften voor bepaalde zones

Deze voorschriften verduidelijken en vullen de algemene voorschriften aan in de hoofdstukken 3 en 4, die eveneens geldig blijven, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.  
Ze geven voor deze zones inrichtingsprogramma's.

### 5.1 ZONE A1 : UITEINDE VAN DE TERHULPSESTEENWEG (BOUWBLOK 18).

#### 5.1.1 BESTEMMING

Geheel van woongelegenheden.

#### 5.1.2 INRICHTINGSPRINCIPES

Dit gebied geeft uit op de rotonde. Het doel is het voltooiën van de Terhulpseseenweg en de "verkaveling" in het Terugdriftkwartier en zorgen voor een overgang naar het Zoniënwood en het plateau van de Vorsterie. Een globaal architectonisch project wordt voorzien op het ganse terrein tussen de Vorsterielaan en het bos. Een deel van het complex zal de bestaande gevellijn van de Terhulpseseenweg volgen. Een ander deel zal ingeplant worden langs de Vorsterielaan en zal cirkelvormig van planconcept zijn. De heropening van een gedeelte van de Terhulpseseenweg grenzend aan het project in kwestie kan niet worden toegestaan, vanwege het uitsluiten van doorgaand verkeer in de Bezemhoek. Om de continuïteit van voetwegen echter te verzekeren, zal een openbare erfdiensbaarheid van doorgang voor voetgangers en fietsers door het gebied worden opgelegd, ongeacht hoe de architectuur uitgewerkt wordt.

#### 5.1.3 INPLANTING EN GABARIET

<b>Voorgevellijn:</b>	Langsheen de Terhulpseseenweg zal de voorgevellijn verplicht ononderbroken opgebouwd worden. Langsheen de Vorsterielaan is er geen verplichte voorgevellijn bepaald, maar enkel een uiterste grens van de hoofdgebouwen. De architectonische compositie zal vertrekken van twee of meer constructies.
<b>Diepte:</b>	Het volume gelegen aan de Terhulpseseenweg zal een maximale diepte van 15,00m hebben, met de mogelijkheid om 18,00m diep te bouwen in de kelder om ondergrondse parkeergarages mogelijk te maken. Het volume in het gebied gelegen aan de Vorsterielaan heeft een maximale diepte van 20,00m.
<b>Hoogte:</b>	Gelijkvloers + 3 verdiepingen + terugliggende dakverdieping 2,50m achter de voorgevel.
<b>Dakvorm:</b>	Plat groen dak (cf. woordenlijst).

#### 5.1.4 GARAGES EN PARKINGS

Minstens één parkeerplaats per woongelegheden is vereist.

De garage voor de bewoners van het gebouw zal onder de grond en onder het gebouw voorzien worden. Parkeerplaatsen in de open lucht kunnen worden toegestaan in de zone voor koeren en tuinen met een maximum van 5 parkeerplaatsen voor auto's (bezoekers).

De inrit naar de ondergrondse garages zal worden aangelegd vanuit de Vorsterielaan, en een toegang vanaf de Terhulpseseenweg is verboden. Het hellende gedeelte van de toegang tot de ondergrondse parkeergarage kan worden voorzien op het gebied van koeren en tuinen, maar moet op een minimale afstand van 5,00m tot aan de gemeenschappelijke perceelsgrens voorzien worden.

De parkeerplaatsen in de open lucht zullen worden verhard met materialen die doorlaatbaar zijn voor regenwater.

### 5.1.5 TOEGANGEN

Elke voertuigeningang van op de Terhulpssteenweg is verboden, dit om de rust van de buurt te garanderen, maar met een uitzondering voor de hulpdiensten of de algemene dienstverlening (brand, afvalinzameling, ...). Daartoe zal een toegang van 4,00m breed worden voorzien aan het einde van de Terhulpssteenwege, met de mogelijkheid voor dienst- of hulpvoertuigen om te keren. De hiertoe noodzakelijke oppervlakte wordt ingenomen op het privéterrein in dit gebied.

### 5.1.6 OMGEVINGSAANLEG

Het aanplanten van hoogstambomen zal worden gerealiseerd in de zone voor koeren en tuinen en dit op zodanige wijze dat een groen gebied de overgang tussen de straat en het gebouw zal vormen.

Een bomenscherm zal aangelegd worden tussen de bestaande gebouwen van de Terugdriftdreef en de nieuwe op te richten gebouwen in het gebied.

De rand van het bos is het onderwerp van speciale beschermingsmaatregelen. De aanplantingen zullen hier aangepast worden aan deze omgeving. De route van het recht van overpad zal verwijderd blijven van de rand en er moet een aangepaste verlichting voorzien worden. De verlichting op de delen van koeren en tuinen georiënteerd naar het bos is verboden.

### 5.1.7 OPMERKING

DE REALISATIE VAN DIT (DEZE) GEBOUW(EN) IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

## 5.2 ZONE B1 : LANGS HEILIGENBORRE (BOUWBLOK 12).

---

### 5.2.1 BESTEMMING

Huisvesting en/of gemeenschapsvoorzieningen en complementaire functies (zoals voorgeschreven in punt 2.1.1., 2.1.3. en 2.1.7.); een gebouwencomplex met sociaal karakter, gekoppeld aan gemeenschapsvoorzieningen in de bijgebouwen, is voorzien op het bestemmingsplan.

### 5.2.2 INRICHTINGSPRINCIPES

In geval van verbouwing of renovatie door een openbaar initiatief voor huisvesting en bijhorende gemeenschapsvoorzieningen, kunnen gebouwen in de richting van de binnenkant van het blok uitbreiden door een volumespel dat de reliëfgradiënt gebruikt (zie toegelaten inplanting op het bestemmingsplan).

In het geval van realisatie van voornamelijk eengezinswoningen, zullen de gebouwen volgens een doorlopende gevellijn gebouwd worden en aansluiten op de wachtgevel.

### 5.2.3 INPLANTING EN GABARIET

#### 5.2.3.1 Bij de bouw van woongelegenheden en bijhorende gemeenschapsvoorzieningen

<b>Voorgevellijn:</b>	Een terugliggende en doorlopende voorgevellijn is verplicht (zie bestemmingsplan)
<b>Diepte:</b>	De volumes zullen tussen 9,00m en 14,00m diep zijn aan de kant van huis nr. 124, en maximaal 21,00m diep zijn voor de rest van de zone B1.
<b>Hoogte:</b>	Gelijkvloers + 2 verdiepingen + dakverdieping, inbegrepen naar de binnenzijde van de bouwblok toe. Een kroonlijsthoogte aan de voorgevel van maximaal 11,00m is toegelaten. Daarentegen wordt aan de zijde van huis nr. 124 een hoogte van een gelijkvloers + 1 verdieping + dakverdieping toegestaan.
<b>Dakvorm:</b>	De dakvorm is vrij te kiezen, maar wanneer voor platte daken gekozen wordt, zijn groene daken verplicht (zie woordenlijst)

#### 5.2.3.2 Bij de bouw van eengezinswoningen

<b>Voorgevellijn:</b>	Een terugliggende en doorlopende voorgevellijn is verplicht (zie bestemmingsplan)
<b>Diepte:</b>	De volumes zullen maximaal 11,00m diep zijn.
<b>Hoogte:</b>	Gelijkvloers + 1 verdieping + dakverdieping, inbegrepen naar de binnenzijde van de bouwblok toe. Er is slechts een kroonlijsthoogte van maximaal 7,00m toegelaten.
<b>Dakvorm:</b>	Een hellend dak is verplicht.

#### 5.2.3.3 Bijgebouwen

<b>Voorgevellijn:</b>	De volumes zullen tussen 6,00m en 11,00m diep zijn (zie bestemmingsplan).
<b>Hoogte:</b>	Gelijkvloers + dakverdieping, inbegrepen naar de binnenzijde van de bouwblok toe. Er is slechts een kroonlijsthoogte van maximaal 4,00m toegelaten.
<b>Dakvorm:</b>	Plat groen dak (cf. woordenlijst).

## 5.3 ZONE B2 : KERK (BOUWBLOK 12)

### 5.3.1 BESTEMMING

Gemeenschapsvoorzieningen en complementaire functies (zoals voorgeschreven in art. 2.1.3.) zoals huisvesting, handel en/of diensten.

### 5.3.2 INRICHTINGSPRINCIPES

Het doel is om de eventuele reconstructie van de huidige kerk mogelijk te maken, of de bouw van gemeenschapsvoorzieningen. Elk nieuw gebouw zal worden ingeplant met een achteruitbouwstrook (zie bestemmingsplan) ten opzichte van de huizen in de buurt in Heiligenborre. Deze achteruitbouwstrook zal nooit meer dan 10,00m bedragen.

**5.3.3 INPLANTING EN GABARIET**

<b>Voorgevellijn inplanting:</b>	/ De inplanting is vrij te kiezen binnen de grenzen die in het bestemmingsplan gedefinieerd zijn, op voorwaarde dat de totale bebouwde oppervlakte niet meer dan 50% van de zone-oppervlakte inneemt en dat de algemene doelstelling van de hierboven beschreven ontwikkeling is gerespecteerd.
<b>Diepte:</b>	De diepte van het gebouw is vrij, maar het gebouwde volume kan niet groter zijn dan de grenzen van de zone B2.
<b>Hoogte:</b>	De hoogte van het volume is afhankelijk van het gerealiseerde programma: <ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ Als een woonproject de huidige kerk vervangt: gelijkvloers + 1 verdieping + dak. Een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m aan de voorgevel is toegelaten.</li> <li>⤴ Als het project een gebouw voor eredienst of een gemeenschapsvoorziening is: een maximale hoogte van 14,00m hoog onder de nok is toegestaan. Voor een religieus gebouw kan een "signaal" (klokkentoren) een grotere hoogte krijgen, al dan niet geïntegreerd in het hoofdgebouw.</li> </ul>
<b>Dakvorm:</b>	De dakvorm is vrij te kiezen, maar wanneer voor platte daken gekozen wordt, zijn groene daken verplicht (zie woordenlijst).

**5.3.4 GARAGES EN PARKING**

De aanleg van autoparkings is verplicht:

- ⤴ Bij realisatie van een woonproject dat de huidige kerk vervangt: ten minste een ondergrondse parkeerplaats per wooneenheid moet aangelegd worden in het gebied B2.
- ⤴ Als het project een gebouw voor eredienst of een gemeenschapsvoorziening is: tenminste 15 parkeerplaatsen moeten worden gebouwd op de niet-bebouwde oppervlakte. De aldus gerealiseerde parkings moeten ook toegankelijk zijn voor gebruikers van het gebied D1 (huidige manege). Bovendien zal een overdekte stalruimte voor tenminste 15 fietsen worden gebouwd.

**5.3.5 TOEGANGEN**

De huidige toegang (langs Heiligenborre) zal worden gehandhaafd in het geval van renovatie. De directe toegang vanaf de weg is alleen toegestaan in geval van wederopbouw.

Een publieke erfdienstbaarheid van doorgang zal worden uitgevoerd langs het gebouw om voetgangers en in voorkomend geval ruiters in staat te stellen het bouwblok binnen te gaan. Het concrete pad zal een minimale breedte van 3,00m krijgen.

**5.3.6 OMGEVINGSAANLEG**

Aanplantingen moeten de inrichting rondom alle constructies voltooien. Passende aanplantingen zullen de omkadering vormen van de openbare erfdienstbaarheid van doorgang naar de binnenkant van het blok (hagen, struiken).

**5.3.7 OPMERKING**

DE REALISATIE VAN DEZE GEBOUWEN IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

**5.4 ZONES C1, C2: SCHOOL "LA SAPINIÈRE" (BOUWBLOK 10) EN KINDEROPVANG "GILSON"****5.4.1 BESTEMMING**

Gemeenschapsvoorzieningen en complementaire voorzieningen (zoals voorgeschreven in art. 2.1.3)

**5.4.2 INRICHTINGSPRINCIPES**

Het doel is de consolidatie van de bestaande gebouwen van een openbare voorziening (kinderopvang en school La Sapinière, C1 en C2) en hun omgeving.

Elke bouw of uitbreiding van bestaande gebouw zal zich integreren in de omgeving, zowel door zijn volume als door zijn uitzicht (materialen, soorten ramen, daken).

**5.4.3 INPLANTING EN GABARIET****Voor C1:**

<b>Voorgevellijn</b>	/	
<b>inplanting:</b>		Een doorlopende voorgevellijn is verplicht
<b>Diepte:</b>		De bouwdiepte is vrij, maar het gebouwde volume mag de grenzen van zone C1 niet overschrijden.
<b>Hoogte:</b>		Gelijkvloers + 1 verdieping + dakverdieping. Er is slechts een kroonlijsthoogte van maximaal 7,00m toegelaten.
<b>Dakvorm:</b>		Een hellend dak is verplicht, met twee of meer dakvlakken.

**Voor C2:**

In het geval van renovatie: het behoud van de huidige gabarieten is verplicht. Een kleine uitbreiding aan de achterzijde is toch mogelijk in de daartoe voorziene zones, op voorwaarde dat deze laatste de architectuur van het bestaande gebouw respecteert.

Bij herstel na een eventuele ramp kan het huidige gabariet niet worden overschreden.

**5.4.4 GARAGES EN PARKING**

Hier zijn noch parkings noch garages voor auto's vereist

**5.4.5 TOEGANGEN**

Voor C1: behoud en exclusief gebruik van de twee bestaande voertuigtoegangen (zie bestemmingsplan).

Voor C2: niet van toepassing (het volume ligt aan de openbare weg).

**5.4.6 OMGEVINGSAANLEG**

De groenaanplanting van de ruimte rond deze voorzieningen dient te worden beschermd en nieuwe aanplantingen moet gebeuren in geval van verdwijning (natuurlijke dood, ziekte, ontworteling) van bestaande soorten.

De noodzakelijke verhardingen voor de goede werking van de school zijn toegelaten voor zover deze verhardingen waterdoorlatend zijn.

**5.4.7 OPMERKING**

ALLE WERKEN EN HANDELINGEN MET HET OOG OP DE AANPASSING VAN DEZE CONSTRUCTIES IN DE ZONES C1 EN C2 ZIJN ONDERWORPEN AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

**5.5 ZONE D1 : MANÈGE IN HEILIGENBORRE (BOUWBLOK 2).****5.5.1 BESTEMMING**

Gemeenschapsvoorzieningen en complementaire voorzieningen (zoals voorgeschreven in art. 2.1.3)

**5.5.2 INRICHTINGSPRINCIPES**

De voornaamste doelstelling is het stimuleren van de renovatie van de bestaande gebouwen en het behoud van de manege. Dit is de reden waarom het bestemmingsplan de bestaande functies en gabarieten aangeeft die nu op het terrein aanwezig zijn.

Indien de manege echter niet meer uitgebaat wordt, geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om woongelegenheden aan de straatzijde te creëren, met respect voor de typologie van de wijk, en eindigend met een gebouw met drie gevels. Een gedeeltelijke renovatie in het interieur van het blok, van een deel van de bestaande gebouwen tot woongelegenheden kan ook worden toegestaan.

**5.5.3 INPLANTING EN GABARIET**

Inplanting en gabarieten zijn beperkt tot wat er bestaat (zie bestemmingsplan).

De volgende beperkingen gelden voor nieuwbouw:

<b>Voorgevellijn</b>	/	Een doorlopende voorgevellijn op de rooilijn is verplicht
<b>inplanting:</b>		De bouwdiepte is begrensd op maximaal 11,00m.
<b>Diepte:</b>		Gelijkvloers + 2 verdiepingen + dak. Er is slechts een kroonlijsthoogte van maximaal 9,00m toegelaten.
<b>Hoogte:</b>		Een hellend dak met twee dakvlakken is verplicht.
<b>Dakvorm:</b>		Bijgebouwen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers, tot op een maximale bouwdiepte van 14,00m.
<b>Bijgebouwen:</b>		

**5.5.4 GARAGES EN PARKING**

Het is toegestaan om garages te bouwen, geïntegreerd in een deel van de gebouwen van de manege of achteraan op het terrein in de vorm van "carport" of bijgebouwen enkel op gelijkvloers, en bedekt met een hellend dak.

**5.5.5 TOEGANGEN**

Zonder voorwerp bij renovatie

Een zijdelingse toegang is toegestaan in het geval van de bouw van woongelegenheden, om de garages te kunnen bereiken. De toegang tot gebouwen in het inwendige van het blok wordt beperkt tot 4,00m breedte en geen enkele verharding op basis van asfalt kan worden toegestaan.

**5.5.6 OMGEVINGSAANLEG**

Het naleven van de algemene voorschriften inzake koeren en tuinen (2.2.1.) en afsluitingen (4.3.1.) is verplicht.

**5.5.7 OPMERKING**

In het geval van de bouw van woongelegenheden aan Heiligenborre, WORDEN DE WERKEN EN HANDELINGEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

## 5.6 ZONE D2: GEBOUWEN VOORZIEN LANGS DE VORSTERIELAAN TUSSEN HEILIGENBORRE EN KATTENBERG (BOUWBLOK 2)

### 5.6.1 BESTEMMING

In dit gebied is een gemengde bestemming van toepassing: woningen, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en/of handel en hotels/restaurants/cafe's compatibel zijn met de buurt (art. 2.1.8.). De verdiepingen moeten worden bestemd voor woongelegenheden, tenzij het gebouw de bestemming hotel krijgt.

### 5.6.2 INRICHTINGSPRINCIPES

Langs de Vorsterielaan zullen gebouwen van drie bouwlagen kunnen gebouwd worden, die verschillende bestemmingen kunnen krijgen die compatibel zijn met de overlast van het verkeer op de laan.

De gebouwen worden ontworpen in afzonderlijke volumes zonder onderlinge verbindingsvolumes. De kelders van de gebouwen mogen echter wel met elkaar worden verbonden.

Om de rust van het interieur van het bouwblok te behouden, kunnen aan de achterzijde alleen de terrassen gerelateerd aan woongelegenheden worden geïnstalleerd. Gezien het afhellend terrein naar de binnenkant van het bouwblok toe, moeten de delen van de gevels die lager liggen dan het niveau van de Vorsterielaan worden uitgevoerd als groene gevel of bedekt met klimplanten.

### 5.6.3 INPLANTING EN GABARIET

Bijgebouwen op kelderniveau, maar gelijk met het natuurlijke terreinniveau, mogen uitspringen aan de achterzijde naar de binnenzijde van het bouwblok en zullen toegankelijk zijn voor voertuigen door middel van de aanleg van een private toegangsweg.

<b>Voorgevellijn inplanting:</b>	Een verplichte, maar niet doorlopende voorgevellijn wordt voorzien op de nieuwe rooilijn voor alle gebouwen.
<b>Diepte:</b>	De bouwdiepte is vrij binnen de grenzen van de zone. De hoofdgebouwen zullen een maximale bouwdiepte krijgen van 11,00m.
<b>Bijgebouwen:</b>	Aansluitende bijgebouwen zijn toegestaan op niveau het verlaagde tuinniveau tot een diepte van 15,00m voor gebouwen op slechts een niveau, waarvan de hoogte gelijk mag zijn aan het hoogteverschil op het terrein tussen de voorgevellijn en de binnenkant van het bouwblok.
<b>Hoogte:</b>	Gelijkvloers + 2 verdiepingen + plat dak. De kroonlijsthoogte van de voorgevels mag niet hoger zijn dan 10,00m. Een minimale kroonlijsthoogte van 7,00m wordt opgelegd.

### 5.6.4 GARAGES EN PARKING

Garages kunnen worden toegestaan in het bouwvolume dat aansluit op het natuurlijke terrein of in de kelders. De toegang tot de ondergrondse parking zal worden ingericht aan de zijkant of achterkant. Er is geen directe toegang aan de voorzijde in de hoofdgebouwen toegestaan.

### 5.6.5 TOEGANGEN

Rechtstreekse toegangen van op de Vorsterielaan voor alle constructies.

**5.6.6 OMGEVINGSAANLEG**

Plantmassieven met bomen moeten worden voorzien aan de rand van het terrein waarvoor de hierboven beschreven aanleg geldig is, en dit voor de aangename kwaliteit van het interieur van het bouwblok.

**5.6.7 OPMERKING**

ALLE WERKEN EN HANDELINGEN MET HET OOG OP DE REALISATIE VAN DEZE CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN ZIJN ONDERWORPEN AAN DE SPECIFIEKE MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING.

PROJET / ONTWERP



**COLOFON**

PROJET / ONTWERP

opdrachtgever:

Gemeente Watermaal-Bosvoorde

ontwerper:

Antea Group n.v.

contract manager:

Jan Parys

Projectverantwoordelijke:

Roland Vanmuysen, architect-stedenbouwkundige

Medewerkers:

Etienne Christiaens, Wouter Impens, Wim Smeets