

PROVINCE DE BRABANT

PROVINCIE BRABANT

Commune de

Gemeente

WATERMAEL - BOITSFOR

WATERMAEL - BOSVOORDE

Echevinat de l'Urbanisme

Schepenamt van Stedebouw

PLAN PARTICULIER

BIJZONDER PLAN

D'AMENAGEMENT

VAN AANLEG

Zone 10 :

Zone 10 :

"VALLEE DE LA HERONNIERE"

"REIGERBOSDAL"

Vu et adopté provisoirement par
le Conseil Communal en sa séance

Gezien en voorlopig aangenomen
door de Gemeenteraad in zitting

du

van

19-02-1991

19-02-1991

Par le Conseil Communal

Namens de Gemeenteraad

Le Secrétaire

L'Echevin de l'Urbanisme

Le Bourgmestre

De Secretaris

De Schepen voor Stedebouw

De Burgmeester

CH. DESMET

J. SIMON

A. PAYFA-POSSEPREZ

Le Collège des Bourgmestre et
Echevins certifie que le présent
plan a été déposé à l'examen du
public à la Maison Communale du
au

Het College van Burgmeester en
Schepenen bevestigt dat onder-
havig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd
neergelegd van tot

Par le Collège

Namens het College

Le Secrétaire

L'Echevin de l'Urbanisme

Le Bourgmestre

De Secretaris

De Schepen voor Stedebouw

De Burgmeester

CH. DESMET

J. SIMON

A. PAYFA-POSSEPREZ

Vu et adopté définitivement par
le Conseil Communal en sa séance
du

Gezien en definitief aangenomen
door de Gemeenteraad in zitting
van

Par le Conseil Communal

Namens de Gemeenteraad

Le Secrétaire

L'Echevin de l'Urbanisme

Le Bourgmestre

De Secretaris

De Schepen voor Stedebouw

De Burgmeester

CH. DESMET

J. SIMON

A. PAYFA-POSSEPREZ

PRESCRIPTIONS ECRITES

n° plan 3 plan nr

jointes au plan de destination

date 1/12/1990 datum

échelle 1/1000 schaal

Auteur de projet Ontwerper

CH. DE CRAMER

O. I N L E I D I N G

O.1. D O E L S T E L L I N G E N V A N
 H E T P L A N

- . Het bijzonder plan van aanleg zone 10 :
"Reigerbosdal" heeft een oppervlakte van een twintigtal hektaren.
- . In het Gewestplan van de Brusselse Agglomeratie is bijna het ganse grondgebied bestemd als woongebied. De Reigerbosvijver en zijn omgeving, de Terlindenvijver en de Koninklijke Visserij zijn bestemd als groengebieden en waterplassen. De twee eerstgenoemde vijvers en hun omgeving zijn daarbij nog opgenomen in gebieden van culturele, historische en/of esthetische waarde.
- . Een groot deel van het gebied is niet bebouwd en vormt een grote groenzone die vooral eigendom is van de gemeente.
Het Pastoorbos en het grootste deel van de terreinen begrepen tussen de Ottorvangerstraat en de Brabantse Prinsonlaan enerzijds en de thalweg anderzijds zijn bestempeld als zijn de semi-natuurlijk landschap in een studie over enkele jaren gemaakt door Prof. Duvigneaud.
- . Het stedenbouwkundig ontwerp beoogt :
 - de bescherming van de natuurzone en het parkgebied met daarbij het herstel van het hydrographisch net van de Watermaelbeek om zo doende, in het noorden, komende van de Tercoigne- en Robinsonvijver, de Terlindenvijver en de Koninklijke Visserij van watertoevoer te verzekeren, in het Zuiden, komende van de Pastoorbos, de watertoevoer naar de Reigerbosvijver en de "eendenplas" te voorzien.
Aldus zal een nieuw levensketen, planten, vissen vogels tot stand komen. Daarbij komt nog een voetgangersstramien in het natuurgebied en het park;
 - een architecturaal opzet dat harmonisch ingeschakelt is in het landschapsbeeld van Aartshertogenplein;

- de afwerkingszone Giervalkenlaan, door een passend inkomstbeeld aan de hoek Giervalken/Herderstaf, evenals door een gebouw die zich op passende wijze inschakelt in het pleintje aan het eind van de laan en het perspectief er op onderlijnt;
- de afwerking van de villas in de Brabantse Prinsenlaan, de afwerking de lintbebouwing in de Ottervangerstraat, in de Begoniastraat met inbegrip van het begin van de Bosrechtstraat en in de Visserijstraat.
Door een passende inplanting van enkele nieuwe woningen zal van uit die straat een perspectief op de mooie bomen in het natuurgebied gevrijwaard blijven. Tevens is een voetgangers weg die de voetganger naar het park en natuurgebied uitnodigt, voorzien.

1. ALGEMEEN

1.1. OPMERKINGEN

In principe wijken deze voorschriften niet af van de wetten en diverse onderrichtingen die terzake van toepassing zijn, behoudens wat betreft sommige voorschriften uit de Algemene Bouwverordening van de Agglomeratie Brussel, in de geest van artikel 62 van de Wet van 29 maart 62.

- 1.1.2. In geval van tegenstrijdigheid tussen de grafische voorstellingen van het plan en deze voorschriften zullen de meest strikte of diegenen die het best de doelen van het plan benaderen van toepassing zijn.
- 1.1.3. Op de plannen werden de huisnummers en de kadastrumnummers overgenomen zoals ze gebruikt werden op de dag van het van kracht worden, zo deze nummering of de percelen zelf gewijzigd worden dan zullen alleen de op het plan aangegeven nummers en percelen als basis dienen voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

1.2. AANSLUITING OP DE OPENBARE RIOLERING

Elk gebouw moet verplicht aangesloten worden aan de openbare riolering. Indien om een bijzondere reden dit niet mogelijk is moet het gebouw voorzien worden van vetafscheidingskamers, septische putten en verliesputten in voldoende aantal.

Met het doel op het herstel van het hydrologisch systeem van de Watermaelbeek, zal het regenwater in een afzonderlijk met opgevangen worden, overeenkomstig de richtlijnen van een algemene studie ter zaken die zou opgemaakt worden.

1.3. PUBLIEK TOEGANKELIJKE GEBOUWEN

Teneinde de toegang te verzekeren voor gehandicapten kinderwagens, enz. ..., moeten de te bouwen publiek toegankelijke gebouwen uitgerust zijn met aangepaste middelen en voorzien zijn van een internationaal symbool voor toegankelijkheid.

1.4. AFBRAAK

Een afbraakvergunning kan slechts gegeven worden zo er tegelijkertijd een bouwvergunning gevraagd en verkregen wordt, in overeenstemming met de planvoorschriften, behoudens het geval van gevaar voor instorting waarvoor een besluit van de Burgemeester met betrekking tot de openbare veiligheid is getroffen.

1.5. VELLEN VAN BOMEN

Elk vellen van hoogstammige bomen (een boom die op 1 meter hoogte een omtrek van tenminste 20 cm heeft en minimum 3,50 m hoog is), om welke reden dan ook, is onderworpen aan een voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen. De toelating kan de voorwaarde opleggen dat de aanvrager zich verbindt binnen de 8 maanden nieuwe aanplantingen te doen van "inlandse hoogstammige soorten".

- 1.6. UITHANGBORDEN, REKLAME EN ANDERE TOEBEHOREN
- 1.6.1. Bepaling :
- Onder uithangbord verstaan we het opschrift dat aangebracht wordt op een plaats, om aan het publiek kenbaar te maken welke activiteit er uitgeoefend wordt.
- We noemen reclame, elke aanduiding die niet als uithangbord kan beschouwd worden. Zij wordt geplaatst ten voordele van een persoon die zijn activiteit niet uitoefent op de plaats waar de reclame aangebracht wordt.
- 1.6.2. Reclame is verboden. Het aanbrengen van uithangborden is onderworpen aan een voorafgaandelijke toelating van het Kollege van Burgemeester en Schepenen.
- 1.6.3. Het aanbrengen van een uithangbord(en) evenwijdig aan het gevelvlak dat hem tot steun dient is toegelaten. Een uithangbord moet aan de volgende voorwaarden voldoen :
- a. noch geheel noch gedeeltelijk de in de gevel aanwezige openingen bedekken;
 - b. het moet aangebracht worden tussen de borstwering en de lateien van de raamopeningen van het gelijkvoers;
 - c. op minimum 15cm van de gemene scheidingsassen;
 - d. met een maximumhoogte van 50cm en een totale maximum oppervlakte van 0,25m²;
 - e. de gebruikte materialen moeten zich qua vorm, textuur en kleur, integreren in de architectuur van het gebouw dat tot steun dient.
- 1.6.4. Het aanbrengen van een uithangbord(en) op 1 losstaande drager(s) moet voldoen aan de volgende voorwaarden :
- a. ingeplant in de achteruitbouwstrook;
 - b. met een maximum hoogte van 50cm en een totale oppervlakte van 0,25m². Verschillende uithangborden mogen op eenzelfde stander aangebracht worden.
- 1.6.5. Het is niet toegelaten ter zelfertijd een evenwijdig aan het gevelvlak en een losstaande uithangbord aan te brengen.

- 1.6.6. Ieder bijzonder geval dat niet aan de hierboven vermelde voorwaarden zou voldoen moet in de geest van het aanbrengen van uithangborden opgelost en ONDERWORPEN WORDEN AAN DE SPECIALE REGELEN VOOR OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5/11/79.

2 BESTEMMING DER GEBIEDEN

Het gebied begrepen binnen het bijzonder plan van aanleg bevat :

- te bebouwen gebieden;
- niet te bebouwen gebieden;
- wegenis

2.1. TE BEBOUWEN GEBIEDEN

2.1.1. WOONGEBIEDEN (legende van het bestemmingsplan "1")

- a) Woongebieden zijn gebieden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor wonen. Een toegevoegde functie zoals die voor de uitoefening van een vrij beroep mag toegestaan worden voor zover deze functie geen schade berokkent aan de omgeving, dat deze functie niet 100m² overschreidt en dat de hoofdfunctie niet in het gedrang komt.

In de woongebieden, waar er diensten of ambachten zijn, is het verder uitbaten toegelaten. Echter, indien deze bedrijvigheid door woning vervangen wordt, wordt deze laatste bestemming definitief.

b) Specifieke aanleg :

- Index letter "B" in het bestemmingsplan bij het alleenstaande gebouw naast de Reigerbosplas verwijst naar een eventuele garage aansluitend bij het hoofdgebouw. Wat de bestemming van het hoofdgebouw betreft, deze is woning en/of horeca.
- Index letter "C" in het bestemmingsplan bij het alleenstaande gebouw naast de Koninklijke Visserij verwijst naar de bestemming : woning en geheel of gedeeltematig horeca en/of gemeenschapsvoorziening.

2.1.2. GEBIEDEN BESTEMD VOOR BIJGEBOUWEN
(legende van het bestemmingsplan "2")

Dit zijn gebieden waarin alleen volumes mogen gebouwd worden al dan niet aangebouwd aan het hoofdgebouw op het gelijkvloers of op de verdieping. Hun bestemming is woning zoals bepaald onder 2.1.1.

2.1.3. GEMEENSCHAPSVOORZIENING
(legende van het bestemmingsplan "3")

Dit gebied is bestemd voor een gemeenschapsuitrusting (R.T.T.)

Zolang deze bestemming behouden blijft mag het algemeen volumegabarit niet vermeerderd worden. Bij herbouw, zou de bestemming woongebied zijn waarvan het volumegabarit gelijk zou zijn aan dat toegelaten voor de naburige woningen.

2.2. NIET TE BEBOUWEN GEBIEDEN

2.2.1. GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN (legende van het bestemmingsplan "4")

Deze gebieden worden als groen- of ontspanningsgebied aangelegd.

Hoogstammen worden er toegelaten voor zover hun volwassen silhouet en de dichtheid van hun bladerdek geen hinder vormen voor de goede verlichting der woningen. Deze bomen moeten meer dan vijf meter van elke woning blijven en minstens twee meter van de gemene perceelsgrens.

Coniferen zijn verboden.

Een bijgebouw bestemd voor tuinieren per perceel is toegelaten voor zover dat zijn grondoppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt en dat het niet hoger is dan 2,25 meter boven de grond en dat de konstruktie voor de omgeving aan het oog onttrokken wordt door middel van beplanting over gans zijn hoogte. Dit bijgebouw is onderworpen aan een toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

De toegang tot de gebouwen met index letters "B-D-E-F-G" is overeenkomstig de bepaling in punt 2.2.2. hierna.

2.2.2. ACHTERUIT BOUWSTROKEN (legende van het bestemmingsplan "5")

Deze gebieden worden als groenzone aangelegd. Nochtans teneinde parkerplaatsen en toegangen tot de gebouwen toe te laten mag een deel van het perceel verhard worden, mits toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

2.2.3. SEMI-NATUURGEBIED EN PARK
(legende van het bestemmingsplan "6")

Deze gebieden zijn voorzien van openbare of privé aanplantingen.
Zij moeten in hun huidige staat bewaard worden of zijn bestemd om aangelegd te worden ten einde hun kulturele en sociale rol te spelen :
natuurstudie, wandeling enz.
Zij moeten aan boven vermelde doelstellingen beantwoorden.

De aanduiding op het bestemmingsplan van het hydrografisch net evenals de voetgangerswegen is benaderend.

Een fietsroute aangeduid op het bestemmingsplan met index letter "I" loopt over de thalweg. Hij is verboden voor bromfietzers.

Er mag een inrit en een parkeerplaats aangelegd worden aan de toegang tot de thalweg, vanuit de Begoniastraat.

DE REALISATIE VAN DE VERSCHILLENDE GENOEMDE INITIETIVEN ZIJN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

De index letter "H" in het bestemmingsplan verwijst naar de bestaande toegangsweg naar de flatgebouwen

2.3. W E G E N I S
(legende van het bestemmingsplan "7")

ALLE HANDELINGEN EN WERKEN UITGEZONDERD DIEGENE WAARVOOR GEEN BOUWTOELATING NODIG IS, IN DE WEGENISGEBIEDEN WORDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

GEWONE WEGENIS

Deze gebieden zijn bestemd voor alle soorten verkeer en wat er mee samenhangt.
De aanleg van deze gebieden moet de grootste aandacht hebben voor zacht verkeer (voetgangers

fietsers, gehandicapten) en moet oog hebben voor goede aansluiting, comfort en veiligheid van dit verkeer.

Het wegdek zal de verschillende functies van de wegenis onderlijnen, vooral door de keuze van de materialen, kleur, textuur, relief enz.

Alle obstakels op het trottoir, palen, telefoonkabinen, bomen en alle andere stadsmeubilair moeten het voetgangers-, kindwagens- en rolstoelenverkeer in acht nemen en hiervoor een konstante breedte van 1,50 meter vrij houden, voor zover het profiel tussen de bestaande rooilijnen der wegen, op datum van het van kracht worden van het plan, het toelaat.

In het geval dat bestaande trottoirs herlegd worden of dat er nieuwe aangelegd worden, zullen deze op de plaatsen waar er overgangen zijn aangeduid door wegmarkeringen, een helling vertonen zodat het verschil in hoogte tussen de bovenkant van de boordsteen en de goot niet meer bedraagt dan 2cm.

Daarenboven moeten op de kruispunten de trottoirs verbreed worden tot op de volle breedte van de parkeerstrook.

Alle wegeaanleg die als doel heeft de snelheid van de auto's te beperken, de veiligheid van de zachte weggebruikers of hun verplaatsingen te ordenen (verwezenlijkingen van woonerven, verkeersdrempels, fietspaden of stroken,...) mogen toegelaten worden.

3 I M P L A N T I N G , V O L U M E E N
 K E N M E R K E N D E R G E B O U W E N

3.1. N I E U W E G E B O U W E N

3.1.1. H O O F D G E B O U W E N

- a) De implanting en de verplichte en uiterste grenzen zijn aangeduid op het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de hoogte uitgedrukt in aantal niveaux, dak niet inbegrepen. Daarbij zal de hoogte der gebouwen moeten aansluiten met die van de naastgelegen bestaande gebouwen. In dit geval kan het aantal niveaux verschillend zijn van dat aangeduid op het bestemmingsplan. Er kan alleen één niveau minder worden toegelaten.
- b) Daktype :
- 1° In het algemeen zullen de daken dubbelhellend zijn (symbool V).
- 2° De hellende dakvlakken mogen schommelen tussen 35° en 45°. Indien evenwel de naastliggende daken dezelfde helling vertonen zal het nieuwe dak doorgetrokken worden volgens deze helling.
- 3° De ruimten onder het dak mogen bewoond worden. Dakkapellen, dakvlakvensters en glazen koepels worden toegelaten voor de goede verlichting van de lokalen onder het dak. In de achtervels, worden in het volume begrepen terrassen toegelaten, rekening houdend met de verplichting van het Burgerlijk Wetboek.
- c) Specifieke aanleg :
- index letter "D" van het bestemmingsplan aan de hoek Giervalken/Herderstaf verwijst naar een volumevariatiegebied. De maximale terreinbezetting is aangegeven op het plan.

Het is toegelaten hetzij het oprichten van één volume, hetzij het oprichten van een afzonderlijk volume dat de hoek van de twee vermelde straten vormt en dat zich beperkt tot het kadastraal hoekperceel en van een ander volume dat zich beperkt tot het naastgelegen perceel, 13, Giervalkenlaan.

~~Dit laatste volume zou en volumegabarit~~ hebben gelijkaardig aan dat van het naastgelegen gekoppelde woning, 11, Giervalkenlaan.

De hoogte van het gebouw ingeplant op het hoek perceel zou maximum 6 niveaux bedragen, dak inbegrepen, in het centraal gedeelte van de konstruktie. De hoogte van het gebouw zou geleidelijk verminderen om uiteindelijk, zijdelings, 3 niveaux te bevatten, dak niet inbegrepen. De minimum afstand tot het perceel, 13, Giervalkenlaan, is 5m.

Indien het gebouw op het hoek perceel en op het daarnaast gelegen perceel in geplant is, zou de hoogte van dit gebouw voor het deel gelegen op het hoekperceel overeenkomstig zijn met wat hierboven aangegeven is voor wat het centraal gedeelte betreft en de zijdelingse hoogte, Herderstaflaan. Langs de Giervalkenlaan, zouden de volumes aansluiten aan die van 11, Giervalkenlaan (gelijkvloer, 1 verdieping + dak)

De architecturale opzet zal harmonisch aansluiten bij de eigenschappen van de naastgelegen woningen, rekenschap houdend met de gevellengte langsheen de Giervalkenlaan.

DE BOUWVERGUNNING IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

- index letter "E" van het bestemmingsplan aan het uiteinde van de Giervalkenlaan betreft het daar op te richten gebouw.

De verplichte en maximaal bouwlijn zijn aangeduid op het plan.

Het maximaal aantal niveaux is 6, met inbegrip van het dak.

De architecturale opzet zal harmonisch aansluiten bij de eigenschappen van de omgeving : eengezinswoningen, toekomstig gebouw aan de Zuidkant, bestaande flatgebouw met 12 verdiepingen in het Noorden, implanting langsheen de square en het perspectiefbeeld vanuit de ingang van de Giervalkenlaan.

DE BOUWVERGUNNING IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

- index letter "F" van het bestemmingsplan aan de Aartshertogensquare betreft een aldaar op te richten gebouw.

De verplichte en maximale bouwlijn zijn aangegeven op het plan.

Het maximaal aantal niveaus is 5, met inbegrip van het dak, voor het deel van het gebouw langsheen de square.

De volumes aan het uiteinde van het gebouw, Brabantse Prinsen en de voetgangersweg aan de Berensheide zijn geleidelijk minder hoog; aan de Brabantse Prinsen, rekenschaphoudend met de omgeving van de eengezinswoningen, aan de Berensheide, rekenschaphoudend met het relief en de eigenschappen van de bestaande woningen en die ontworpen, Giervalkenlaan.

DE BOUWVERGUNNING IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

- index letter "G" van het bestemmingsplan aan de Aartshertogensquare betreft een aldaar op te richten gebouw.

De verplichte en maximale bouwlijn zijn aangegeven op het plan.

Het maximaal aantal niveaus is 5, met inbegrip van het dak, voor het deel van het gebouw langsheen de square. Het volume van het gebouw zal aansluiten bij dat van naastgelegen woning, 1, Tritomasstraat.

DE BOUWVERGUNNING IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

3.1.2. BIJGEBOUWEN

- a) Deze gebouwen zijn bestemd om het konfort der bestaande woningen te verbeteren. Bijgebouwen op de 1ste verdieping zijn slechts toegelaten op voorwaarde dat de WERKEN EN HANDELINGEN BETREFFENDE DIE BIJGEBOUWEN ONDERWORPEN WORDEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

De daken van de bijgebouw op gelijkvloers zullen voorzien worden van een hellend dak indien dit technisch mogelijk is.

De daken van de bijgebouwen op de 1ste verdieping zullen voorzien worden van een hellend dak of ten minste van een gedeeltemogelijk hellend dak, indien dit technisch mogelijk is.

- b) Specifieke aanleg :

- index letter "A" van het bestemmingsplan dicht bij voorgesteld gebouw in de Bosrechterstraat betreft een te bestuderen licht architecturaal element, boog, claustra enz. dat dit gebouw visueel verbindt met het bestaande hoekgebouw, het opzet zijnde :
 - het vrijwaren van de vrije ruimte en de vrije zonneschijn in de kleine tuin;
 - de visuele eenheid in de Bosrechterstraat;
 - bijdragen tot het afschermen van het zicht op de achtergevels en tuinen van de gebouwen van de Begoniastraat.
- index letter "B" van het bestemmingsplan bij het alleenstaande gebouw bij de Reigerbosvijver betreft de garage.

3.1.3. GARAGES

Voor gekoppelde woningen zijn de garages aaneengebouwd. Voor aaneengebouwde constructies vanaf 3 gebouwen zijn de garages aaneengebouwd met groepen van 2 woningen.

3.2. VERBOUWINGSWERKEN

- De bestaande gebouwen waarvan de afmetingen niet buiten de toegelaten grenzen vallen of buiten de maximaal vastgestelde gabaritten, zullen bij verbouwing of bijbouwen onderworpen worden aan de regels onder deel 3.1.
- De bestaande gebouwen, waarvan de huidige regelmatig vergunde bestemming niet overeenstemt met de bestemmingen van dit bijzonder plan van aanleg, mogen licht verbouwd worden verbeterd of in stand gehouden zonder volumetoename.
- De bestaande gebouwen waarvan de afmetingen de toelaten gabaritten of de te bebouwen gebieden overschrijden mogen op het vlak van het comfort verbeterd worden zonder volumetoename.
- De zolder mag bewoonbaar gemaakt worden, het dak mag verhoogd worden zolang het dakvlak het voorgevelvlak niet hoger snijdt dan 1,50 meter vanaf de bestaande zoldervloer. Dakkapellen, koepels, dakvlakvensters en glazen kappen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze goed geïntegreerd worden in de omgeving.

4 ESTHETISCHE ASPEKTEN
DER GEBOUWEN EN
AFSLUITINGEN

4.1. ASPEKT EN MATERIALEN

4.1.1. Wat dit betreft, is er een grote vrijheid verleend aan de ontwerpers. Zij dienen rekening te houden met :

- ieder gevel heeft een gelijke esthetische waarde;
- de architectuur zal zoveel mogelijk, ingewerkt zijn in het omgevende groengewas;
- in een zelfde woninggroep zullen de verschillende woningen ten opzichte van elkaar coherent zijn, hetzelfde geldt tussen de gebouwen of naburige woninggroepen;
- een staal van het gebruikte materiaal wordt ter goedkeuring van het gemeentelijk bestuur voorgelegd.

4.1.2. Het stedelijk weefsel dat de Visserijstraat en Ottervangerstraat kenmerkt moet bewaard blijven.

4.1.3. UIT- EN INSPRINGENDE ARCHITECTURALE ELEMENTEN OP DE VERDIEPINGEN

Uitspringende elementen (zoals balkon, logette erker,...) zijn slechts toegelaten voor zover dat deze elementen niet meer dan 30% van de totale oppervlakte innemen, dat hun diepte niet meer dan 1,20 meter bedraagt en hun breedte niet meer dan 60% van de gevelbreedte, dat de uitsprongen altijd verder dan 0,90 meter van de gemene grenzen (feitelijke of vermeende) afblijven, en dat de vrije hoogte tussen de

grond en deze niet kleiner wordt dan 3,20 meter.

Inspringende elementen (zoals loggia's,...) zijn toegelaten voor zover dat hun breedte niet meer dan 60% van de gevelbreedte inneemt en ze niet dichterbij dan 0,90 meter bij de gemene grenzen (feitelijke of vermeende) komen.

4.1.4. DAKEN

Met uitzondering van bijzondere gevallen het oog op de goede algemene aanleg, zullen de daken bestaan uit pannen van gebakken aarde of gelijkaardige materialen, in een kleur die aansluit bij de overheersende tonen (rood). De opstaande delen van de mansardedaken (daar waar het plan ze toelaat) mogen evenwel in natuurleien of materialen met hetzelfde uitzicht en van dezelfde kleur bekleed worden.

In het dak, worden dakkapellen, koepels, dakvlakvensters en glazen kappen toegelaten, teneinde de goede inrichting der ruimte onder dak te bevorderen, op voorwaarde echter dat ze goed geïntegreerd worden in de omgeving. Deze architecturale elementen worden slechts toegelaten a rato van maximum twee per 5 meter gevelontwikkeling en op 0,60 meter minimum der assen der gemene muren (feitelijke of fiktieve).

In de achtergevel mogen terrassen binnen het dakvolume gemaakt worden op voorwaarde dat ze goed geïntegreerd zijn.

4.2. A F S L U I T I N G E N

4.2.1. Gemene afsluitingen in de koer- en tuingebieden

De gemene afsluitingen der percelen zullen een hoogte hebben van 1,80 meter en bestaan uit

levende hagen.

In gemeen akkoord tussen de bureu :

- kan de hoogte gewijzigd worden zonder echter hoger te gaan dan 2,00 meter;
- kan de afsluiting geheel of gedeeltelijk weggelaten worden.

Vier meter achter de achtergevel van het diepste huis mag de haag vervangen worden door een gemetselde muur met dekstenen, of door en afsluiting in hout, bestaande uit houten latten, met een hoogte van 2,00 meter.

In gemeen akkoord tussen de bureu mag deze afsluiting ook lager dan 2,00 meter zijn.

4.2.2. Afsluitingen van de achter tuin bouwstroken en afsluitingen op de rooilijn tussen openbare weg en tuinen

De gemene grens kan aangegeven worden ofwel door een levende haag van maximum 1,50 meter hoog, of door een muurtje in dezelfde materialen die de gevels met een hoogte van 0,60 meter al dan niet gedubbeld door een haag (maximum gezamenlijke hoogte van 1,50 meter).

De rooilijn die de openbare weg en de achteruitbouwstrook afbakent, kan aangegeven worden door een haag van maximum 1,00 meter hoog of door een muurtje in de materialen van de gevel, met een hoogte van 0,60 meter, al dan niet gedubbeld door een haag, (maximum hoogte van 1,00 meter).