

BOONDAALWIJK - BLOK 328 - 3de ZONE

VERKAVELING VAN DE EEKHORENTJESBRODENLAAN HOEK KRIEKEBOMENLAAN

LOTEN 1 TOT 14 - STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

I. ALGEMENE BEPALINGEN.

ART.1.- Zoning.

Het blok nr 328, afgebakend door de Eekhorentjesbrodenlaan en de Kriekébomenlaan en begrepen in de 3de zone van de Boondaalwijk, maakt het voorwerp uit van deze reglementering en is ingedeeld in vier bestemmingsstroken, als volgt aangeduid:

- 1.- Zone voor half-open woningbouw;
- 2.- Zone voor open woningbouw;
- 3.- Achteruitbouwsstrook;
- 4.- Zone voor binnenplaatsen en tuinen.

ART.2.- Verkaveling en bebouwing.

- a) Het is verboden een perceel grond een bestemming te geven die niet overeenstemt met deze van de zone waarin het gelegen is.
- b) In zover er in onderhavig plan niet van afgeweken wordt, moeten alle bebouwingen voldoen aan de algemene bouwverordening van de Gemeente en van de Brusselse Agglomeratie van kracht op het ogenblik van de indiening van de aanvraag om bouwvergunning.
- c) Voor alle bouw-, herbouwings-, verbouwings-, slopings- en graafwerken en het vellen van bomen moet een vergunning door de Gemeente en de bevoegde Hogere Overheid worden afgeleverd, krachtens de van kracht zijnde wettelijke bepalingen op het ogenblik van deze werken.
Voor alle pleister-, herstellings- of schilderwerken aan de gevel moet een vergunning door de Gemeente worden afgeleverd.
- d) De loten en percelen voorzien in dit plan mogen niet worden onderverdeeld.
- e) Voor iedere wijziging aan een bestaande kaveling moet een schriftelijke aanvraag, samen met een plan, bij het College van Burgemeester en Schepenen worden ingediend, die hierover uitspraak zal doen.
De aanvraag moet voldoen aan de verschillende uitvoeringsbesluiten van de organieke Wet inzake ruimtelijke ordening van 29 maart 1962, gewijzigd door de wet van 22 december 1970.

ART.3.- Inplantingsprofielen.

1. Grenzen van de percelen: deze lijnen begrenzen de verschillende loten.
2. Rooilijnen: deze lijnen begrenzen het blok met betrekking tot het openbaar domein bestemd voor verkeerswegen.
3. Verplichts bouwen op rooilijn: daar waar een achteruitbouwstrook bestaat, moet ieder gebouw verplicht ter hoogte van deze lijn worden opgetrokken.
4. Uiterste bouwgrenzen achter en zijdelings van de gebouwen: deze grenzen zijn deze van de verplichte inplanting voor de gebouwen.
Echter, in geval van maximaal toegelaten groepering van twee percelen met het oog één enkele woning te bouwen op de zodanig verenigde loten, mag de lengte van de gevel uitzonderlijk begrepen zijn tussen 12 en 16 meter, op voorwaarde dat het gebouw wordt ingeplant binnen de uiterste grenzen waarvan sprake hierboven.
De verplichte diepte van 10 meter blijft in ieder geval behouden.

II. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE ELKE ZONE.

ART.4.- Zone van half- open woningbouw.

a) Bestemming van de gebouwen.

In deze zone mogen enkel gebouwen opgetrokken worden bestemd voor wonen; elke industrie, ambacht, handel of burelen wordt uitgesloten.

b) Inplantingsprofielen.

De uiterste grenzen van de inplantingsprofielen van de toegelaten volumens worden bepaald in het verkavelingsplan nr 2185C.

c) Hoogteprofielen.

De gebouwen opgetrokken in deze zone zullen verplicht een verdieping op de begane grond moeten hebben.

Voor de gebouwen opgetrokken achter de rooilijn, zal een bijkomende hoogte van 0,25m per 5m achteruitbouwdiepte worden toegestaan, met het oog rekening te houden met het hellingsvlak van de achteruitbouwstrook tussen de rooilijn en voorbouw.

Het bovenste van de kroonlijsten van de verschillende gebouwen, alsook de dakstoelen zullen op gelijke niveaus moeten uitlopen.

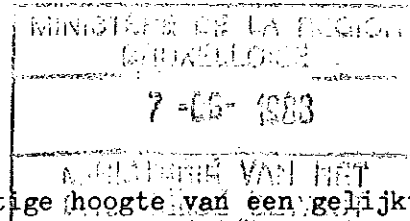
d) Gevelmaterialen.

De voor-, zij- en achtergevels van eenzelfde gebouw die van op de openbare weg zichtbaar zijn, moeten in dezelfde materialen als de gevel worden opgetrokken. Hetzelfde geldt voor de schoorsteenkappen, de muurtjes ... die van op de openbare weg zichtbaar zijn.

Voor al de bouwwerken zal men natuurlijke of kunstmatige harde materialen gebruiken die aan de goedkeuring van het Gemeentebestuur moeten voorgelegd worden.

Voor de gevelmaterialen zal men bovendien een kleur begrepen tussen deze van de witte steen en de rooskleurige Paepensteen kiezen, de helgele glanzende stenen worden uitgesloten uit deze voornoemde kleurenbegrenzing.

De natuurlijke blauwe hardsteen moet gebruikt worden voor de funderingen, de drempels van de ingangsdeuren; de natuurlijke of kunstmatige blauwe of witte stenen moeten voorzien worden voor de vensterbanken, gordelen kroonlijsten, kappen van schoorstenen of verluchtungskokers, zichtbaar van op de openbare weg.



e) Dakverdieping.

De gebouwen met een gelijkmatige hoogte van een gelijkvloers + 1 verdieping, zullen moeten voorzien worden van een dakbedekking met twee hellingen, de helling langs de straatkant met een inclinatie begrepen tussen 40 en 45°.

Voor zover het mogelijk is zullen de uitstekende gedeelten van de schoorstenen en de luchtkokers worden gegroepeerd zover mogelijk verwijderd van de voorgevels en de zijgevels.

Deze constructies zullen worden behandeld met materialen van de gevel en hun conceptie zal ertoe bijdragen om een mooi architecturaal uitzicht te geven aan de dakverdieping.

De dakvensters met beperkte afmetingen zullen worden toegestaan, op voorwaarde dat zij beantwoorden aan de volgende voorschriften:

1. niet méér bedragen in verstek op de helling, dan een oppervlakte gelijk aan $1/6$ van de totale oppervlakte van de helling;
2. niet méér bedragen in de breedte, dan $2/3$ van de totale breedte van de gevel, met een minimum van 1m afstand te rekenen vanaf de gemeenschappelijkheid;
3. hun verlichtingsvlak hebben op minimum 1 meter achter de rooilijn van de gevels;
4. symmetrisch geplaatst worden ten opzichte van de aslijn van de gevels of overeenstemmig de vensteropeningen van de corresponderende gevels;
5. de zijwanden zullen worden bedekt met materialen die in harmonie zijn met deze gebruikt voor bedekking van de dakverdiepingen en de voorkeur zal gegeven worden aan platte dakpannen, natuurlijke leien en eventueel aan hout.

Anderzijds, wanneer de gebouwen gegroepeerd zijn met 2 of 3, zal het de vorm van de dakverdieping zijn die zal aanvaard worden voor het eerste gebouw dat deze zal regelen voor het of de andere gebouw(en), bij wijze een harmonieus geheel te bekomen.

f) Loggia's en erkers.

De loggia's en erkers zullen enkel toegelaten worden indien zij streven naar een verbetering van het architectonisch aspect van het gebouw. In dat geval, zullen zij een maximale uitsprong van 0,70m hebben in verhouding tot de bouwlijn en zullen enkel toegelaten worden op de eerste verdieping. De lengte van de loggia's en erkers mag de $2/3$ van de gevelbreedte niet te boven gaan.

Het zou goed zijn de uitsprong te beperken tot 0,50m voor de zijgevels ten einde de architectuur van de gebouw niet te verzwaren.

ART.5.- Zone voor open woningbouw (Lot nr 9).

a) Bestemming van de gebouwen.

In deze zone mogen enkel residentiële gebouwen worden opgetrokken, met uitsluiting van ieder andere bestemming.

b) Verplichte inplantingsprofielen.

Deze worden bepaald in het plan nr 2185 C.

c) Hoogteprofielen.

De gebouwen op te trekken in deze zone zullen verplicht een verdieping op begane grond hebben.

d) Gevelmaterialen.

De voorschriften van punt d) van artikel 4 zijn van toepassing.

e) Dakverdieping.

De voorschriften van punt e) van artikel 4 zijn van toepassing.

f) Loggia's en erkers.

De voorschriften van punt f) van artikel 4 zijn van toepassing.

ART.6.- Achteruitbouwstrook of de non aedificandi in voor- of zijgevel , van de gebouwen in zone voor woningbouw.

a) Aanlegging en beplantingen.

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van de toegangswegen naar de gebouwen en voor versiering met behulp van beplantingen. Elke bouw is er verboden, alsook iedere publiciteit of eender welk uithangbord; hetzelfde geldt voor het parkeren van voertuigen.

De beplantingen zullen een gezamenlijke oppervlakte moeten hebben die minstens 50% zal bedragen van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook en dit op gelijk niveau met het voetpad, of hoger gelegen.

De beplantingen zullen bestaan uit grasperken, struiken of bloemversiering; boomsoorten hoger dan 2m zullen verboden zijn.

De particuliere ingangen zullen verplicht worden aangelegd op een niveau minstens gelijk aan dit van het voetpad, gemeten op de rooilijn.

De toegangstellingen naar de garages die eventueel ondergronds worden opgericht, zullen over de eerste vijf meter, te tellen ter hoogte van de rooilijn, een helling hebben van 4% maximum.

b) Afsluiting.

Wat betreft de achteruitbouwstroken, zullen de rooilijnen worden gematerialiseerd door een afsluiting van een niet meer dan 0,70m gemiddelde hoogte, samengesteld door een onderstructuur in harde materialen zoals natuurlijke hardsteen van 0,15 tot 0,45m hoogte, met een hek afgezet. Een installatie in gevelsteen kan toegestaan worden.

Pijlers uit identieke materialen zijn te voorzien op de plaats van de ingangsdeurtjes van deze afsluitingen.

Een groene haag van ligustrum zal geplant worden achter deze afsluitingen en zodanig gesnoeid dat men een hoogte van 0,50m heeft en een dikte van 0,20m.

De grenzen van de percelen in het gedeelte van de achteruitbouwstrook, begrepen tussen de rooilijn en de voorbouw, zullen worden verwezenlijkt met behulp van muurtjes zoals voorgeschreven voor de afsluiting van de rooilijn.

c) Onderhoud.

De achteruitbouwstroken zullen perfect onderhouden moeten worden; hetzelfde geldt voor de afsluitingen en de beplantingen.

ART.7.- Zone voor binnenplaatsen en tuinen.

a) Aanleggen en beplantingen.

Voor deze zone heerst een strikt bouwverbod (non aedificandi). Zij is voorbehouden voor het aanleggen van binnenplaatsen en tuinen.

De oppervlakten van de geplaveide binnenplaatsen en toegangswegen der tuinen mogen gezamenlijk niet meer dan een maximumoppervlakte bedragen gelijk aan 1/5 van de totale aan deze zone bestemde oppervlakte voor elk perceel.

Op de ondiepe percelen mogen slechts dat soort van bomen geplant worden waarvan de hoogte minder dan 4 meter bedraagt. Op de percelen van meer dan 25m diepte en die een vrije ruimte hebben van minimum 15 meter tussen de achtergevel en het achtereinde van het perceel, mogen alle boomsoorten van meer dan 4m hoogte geplant worden; de hoge bomen moeten echter op meer dan 10m afstand van alle bewoning geplant worden.

b) Afsluitingen.

In geen enkel geval mogen erfscheidsmuren in metselwerk opgetrokken worden tussen de verschillende percelen van de verkaveling. De huidige bestaande zullen geduld worden doch moeten gesloopt worden ter gelegenheid van nieuwbouw.

De grenzen van de percelen zullen gematerialiseerd worden door opengewerkte afsluitingen, als volgt verwezenlijkt:

1. maximumhoogte: 1,50 m;
2. bestaande uit groene hagen geplant aan de beide kanten van een afsluiting samengesteld uit een rij platen van 0,50m dikte en die 0,30 tot 0,40m boven de grond uitsteken;
3. uit geplaastifieerd metaalgaas van 1m hoogte maximum, de betonpalen zullen maximum 1,20m boven de grond uitsteken.

ART.8.- Garages-parkings.

De toe te passen normen zijn deze voorgeschreven door het Ministerieel rondschriften van 17 juni 1970, te weten:

- 1 parkeerplaats per woning van 100 m² bruto vloeroppervlakte;
- 1 bijkomende parkeerplaats per schijf van 50m² aangevat boven de 100 m².

De garages zullen worden opgericht op niveau van de openbare weg in de begane grond van de constructies.

Zij mogen eveneens worden opgericht in het ondergrondse van de gebouwen, op voorwaarde dat de voorschriften van art. 6 - Achteruitbouwstrook -a) betreffende de toegangshellingen worden gerespecteerd.

III. ALLERLEI BEPALINGEN.

ART.9.- Uithangborden - Publiciteit.

De volgende voorschriften zijn gebaseerd op de hiernavolgende definities:

Uithangbord: bord, caisson, plaatjes met benaming vrije beroepen, de activiteit van een persoon, een groep van personen of een vereniging gevestigd in het gebouw waarop het uithangbord zal bevestigd worden.

Publiciteit: iedere tekst, welke ook de wijze van uitvoering is, die beoogt reclame te maken voor een produkt, of een firma die niet gevestigd is in het gebouw waarop de tekst zal worden geplaatst.

Elke publiciteit of uithangbord op gevels of zijmuren is in eender welke vorm verboden.

Enkel de platen van beroepen, geplaatst vlak tegen de gevel, op de begane grond, naast de ingangseur of op de afsluiting van de achteruitbouwstrook zijn toegestaan, op voorwaarde dat hun afzonderlijke oppervlakte niet meer dan 0,10 m² bedraagt.

ART.10.- Radio-, televisie- en telecommunicatieantennes.

Behalve in geval van overmacht, zullen alle gebouwen op de teledistributie aangesloten worden.

Iedere plaatsing van radio- antennes, televisie of telecommunicatie zal het voorwerp moeten uitmaken van een bijzondere aanvraag gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Het Gemeentebestuur behoudt zich het recht voor de toelating te weigeren voor elke antenne die het uitzicht van de gebouwen zou kunnen schaden.

In overeenstemming met de beschikkingen van het Algemeen Bouwreglement betreffende de mobiele uitsprongen, zal elke toelating slechts ten voorlopige titel gegeven worden en het College behoudt zich het recht voor de opheffing of verwijdering van elke antenne te vorderen die niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een toelating en die een wijziging zou ondergaan hebben die schadelijk is op het gebied van uitzicht vanop de openbare weg.

In ieder geval zal geen enkele antenne geduld worden op de helling van het dak langs de straatkant.

ART.11.- Stoeppen.

Een stoep uit nieuwe en reglementaire betontegels van 0,30x0,30x0,06m op brikkenbetonfundering zal aangelegd worden vóór de nieuwe gebouwen, zodra deze voltooid zijn en dit door de zorgen van de eigenaars of de bouwers.

ART.12.- Brandstoffen.

De produktie van de nodige calorieën voor de uitrustingen van verwarming, luchtconditionering en warm water, zal geschieden door middel van een niet-polluerende brandstof, zoals aardgas of elektrische energie.
