

Province de Brabant
COMMUNE DE
WATERMAEL
BOITSFORT

Echevinat de l'urbanisme.

Provincie Brabant
GEMEENTE
WATERMAAL
BOSVOORDE

Schepenambt van stedenbouw

PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT
ZONE 1: SOUVERAIN-EST
PARTIE SUD

BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG
ZONE 1: VORST-OOST
ZUIDELIJKE GEDEELTE

VU ET APPROUVE PROVISOIREMENT PAR LE
CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU
PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'urbanisme
De Schepen voor stedenbouw

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR
DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN
NAMENS DE GEMEENTERAAD

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS
CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE
DEPOSE A L'EXAMEN DU PUBLIC A LA
MAISON COMMUNALE DU AU

PAR LE COLLEGE

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'urbanisme
De Schepen voor stedenbouw

HET COLLEGE VAN BURGMEESTER EN SCHE-
PENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN
TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET
GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD VAN
TOT

NAMENS HET COLLEGE

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

VU ET APPROUVE DEFINITIVEMENT PAR LE
CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU
PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'urbanisme
De Schepen voor stedenbouw

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR
DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN
NAMENS DE GEMEENTERAAD

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

STEDEBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

PAGES	46	BLADZIJDEN
-------	----	------------

DATE	15/06/1988	DATUM
------	------------	-------

FORMAT	A4	FORMAAT
--------	----	---------

AUTEUR DE PROJET

JEAN DE SALLE
Architecte et Urbaniste

I
I N H O U D S T A F E L

0.	INLEIDING	blz. 1
0.1.	DOELSTELLING VAN HET PLAN	blz. 1
0.2.	BEPALINGEN	blz. 6
1.	ALGEMEEN	blz. 8
1.1.	Opmerkingen	blz. 8
1.2.	Aansluiting aan de openbare riolering	blz. 8
1.3.	Publiek toegankelijke gebouwen	blz. 8
1.4.	Afbraak	blz. 8
1.5.	Vellen van bomen	blz. 9
1.6.	Uithangborden, reclame en andere toebehoren	blz. 9
2.	BESTEMMING DER GEBIEDEN	blz. 12
2.1.	TE BEBOUWEN GEBIEDEN	blz. 13
2.1.1.	Woongebieden	blz. 13
2.1.2.	Gebieden bestemd voor bijgebouwen	blz. 13
2.1.3.	Horeca gebieden	blz. 13
2.1.4.	Gemengde gebieden : woning - kantoren - horeca - gemeenschapsvoorzieningen en/of ambacht	blz. 13

II

2.2.	NIET TE BEBOUWEN GEBIEDEN	blz. 14
2.2.0.	Algemeen	blz. 14
2.2.1.	Gebieden voor koeren en tuinen	blz. 14
2.2.2.	Achteruitbouwstroken	blz. 14
2.2.3.	Parkgebieden	blz. 15
2.2.4.	Natuurgebieden	blz. 15
2.2.5.	Vijvergebieden	blz. 16
2.2.6.	Esthetische beschermde gebieden	blz. 16
2.3.	KERKHOFGEBIED	blz. 17
2.4.	GEBIEDEN VOOR WEGENIS	blz. 18
2.5.	SPECIFIEKE AANLEG	blz. 19
2.5.1.	Inritten	blz. 19
2.5.2.	Toegangswegen naar de binnengebieden van de bouwblokken	blz. 19
2.5.3.	Openluchtparkeerplaatsen	blz. 19
2.5.4.	Afsluitings - en keermuren	blz. 20
2.5.5.	Te beschermen bomen en groepen van bomen	blz. 20
2.5.6.	Te behouden en te restaureren gebouwen	blz. 20

III

3.	INPLANTING, VOLUME EN KENMERKEN DER GEBOUWEN	blz. 21
3.1.	GEBOUWEN BUITEN DE VOLUMEVARIATIE GEBIEDEN	blz. 21
3.1.1.	Hoofdgebouwen	
	a. Diepte	blz. 21
	b. Hoogte	blz. 21
	c. Daktype	blz. 22
	d. Volumegabarit	blz. 23
3.1.2.	Bijgebouwen	
	a. Aan de hoofdgebouwen aangebouwde bijgebouwen	blz. 24
	b. Niet aan de hoofdgebouwen gebouwde bijgebouwen	blz. 24
3.1.3.	Garages en overdekte parkings	blz. 24
3.2.	GEBOUWEN IN VOLUMEVARIATIEGEBIEDEN	blz. 25
3.2.1.	Inplanting	blz. 25
3.2.2.	Breedte, diepte, daktype	blz. 26
3.2.3.	Hoogte	blz. 26
3.2.4.	Garages en overdekte parkings	blz. 26
3.3.	VERBOUWINGSWERKEN	blz. 27
4.	ESTHETISCHE ASPEKTEN DER GEBOUWEN EN AFSLUITINGEN	blz. 28
4.1.	ASPEKT DER GEVELS	blz. 28
4.2.	DAKTYPE	blz. 29
4.3.	MATERIALEN	blz. 29
4.4.	AFSLUITINGEN	blz. 29
5	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER GEBIED OF GEHEEL VAN BEBOUWBARE GEBIEDEN	blz. 31

0. I N L E I D I N G

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

BESTAANDE TOESTAND TER HERRINERING

- . Het Bijzonder Plan van Aanleg met een oppervlakte van 34 ha. 20 a. strekt zich uit op de zuid-zuid-oost flank van de Woluwevallei.
- . Het is begrensd door de Vorstlaan, de Charle-Albertlaan, en de perceelsgrens van het Charle-Albert kasteel, het Zoniënwood en de oude delen van de Bezemhoek en de Middelburgstraat.
- . In het Gewestplan van de Brusselse agglomeratie valt het hele gebied in de Woonzone met uitzondering van hetgeen volgt :
 - blok 7 (kerkhofgebied) ;
 - de beboste gebieden en de bestaande vijvers in de blokken 1, 3, 4 (groengebieden en waterplassen).
 Daarenboven is het plangebied bedekt met een gebied van culturele historische en/of esthetische waarde met als doel de hoge esthetische waarde van de site te vrijwaren. Langs het Zoniënwood is er eveneens een erfdiensbaarheidszone met een breedte van 60 meter voorzien.
- . Het gebied ziet er in zijn geheel uit als een groene zone van ongeveer 400 meter breedte, zowel gezien vanaf de Vorstlaan als vanaf de wegen en gebouwen op de tegenoverliggende flank (Delleurlaan, G. Benoidtlaan, Valkerijlaan en Buksboomlaan) dit gebied maakt de visuele overgang tussen het verstedelijkte deel van Bosvoorde en het Zoniënwood. De Vorstlaan die in de bedding van de vallei ligt is afgeboord met grote bomen en maakt essentieel deel uit van dit landschap.

Het bladerdek der platanen domineert in 't algemeen de gebouwen langs de Vorstlaan. Uitzondering, de sociale zetel van een belangrijke verzekeringsmaatschappij waarvan de nok boven de kruin der bomen uittorent met verschillende verdiepingen en dientengevolge zichtbaar is vanop verschillende openbare plaatsen, zelfs verder verwijderd.

Binnen het plangebied zijn de gebouwen, hoofdzakelijk huisvesting, verspreid in parken en tuinen en dus weinig zichtbaar van buiten de gebieden buiten het B.P.A.. Slechts hier en daar zijn de daken van een of andere grote villa of "kasteel" zichtbaar.

- . Langs de Vorstlaan strekken zich de vijvers uit, onderling verbonden door de Woluwe en typisch voor deze vallei.
- . Het gebied wordt doorkruist door wegen die de wandelaar toegang verlenen tot het Zoniënwoud.
- . Het plangebied van het B.P.A. is gekenmerkt door een zeer zwakke densiteit : de netto bezettingsgraad (zonder wegen) is 0,026 en de netto V/T verhouding 0,05.

HET STEDEBOUWKUNDIG ONTWERP

Het hoofddoel van het Bijzonder Plan van Aanleg is de bescherming van de fundamentele kenmerken van deze site, deze bestaat uit de dominante aanwezigheid van groen en de harmonische overgang die dat groen verzekerd tussen stedelijk milieu en Zoniënwoud.

In deze geest moeten de nieuwe gebouwen ruim verdoken blijven in het groen en het vertrouwde landschap dat te genieten valt vanuit de aangrenzende gebieden zal geen wijzigingen ondergaan.

1. De grote groengebieden en de vijvers.

Een doorgedreven analyse van de landschappelijke begroeiing, zowel gezien van buiten het plangebied als vanop de wegen die het doorkruisen liet toe van twee grote types van groengebieden te bepalen :

- de natuurlijke gebieden die overeenstemmen met de dicht beboste delen (hoogstammig), uitlopers van het woud en de natuurlijk ontwikkelde bossen. Deze gebieden worden beschermd door een bouwverbod en door een onderhoudsverplichting die in overeenstemming moet zijn met hun ecologische eigenheid. Plaatselijk wordt herbebossing voorzien aan de rand van het woud waar omwille van de bescherming van het bosmilieu een herbebossing over een diepte van 10 tot 20 meter wenselijk is.
- de park en tuingebieden het betreft grote parken en tuinen bestaande uit grasperken en boom- en heesterpartijen ; op deze plaatsen is het menselijke ingrijpen overduidelijk. In deze gebieden zijn de bomen en boomgroepen met hoge landschappelijke waarde beschermd. Binnen deze gebieden worden nieuwe gebouwen toegelaten binnen het kader dat hier verder wordt aangegeven.

Daarenboven worden bepaalde delen van deze twee typegebieden, die bijzonder merkwaardig zijn vanuit esthetisch oogpunt, op een speciale wijze beschermd, een bescherming die tot doel heeft het behoud te verzekeren van de elementen waaruit deze merkwaardige delen bestaan (waterpartijen, relief, beplanting, gebouwen met interessante architectuur ...) dit zijn gebieden met esthetische bescherming.

- de bestaande vijvers worden binnen het plangebied eveneens beschermd.

2. Het gebied van het kerkhof

Het plan voorziet het behoud van het gemeentelijk kerkhof en zijn eventuele uitbreiding op een deel van de boomgaard toebehorende aan het Bestuur van Waters en Bossen.

3. De bebouwde gebieden

- . Bij toepassing van de algemene doelstellingen stelt het plan een kleine verhoging voor van de bebouwing van de wijk door het toevoegen van relatief lage gebouwen (Gelijkvloer + 1 verdieping + dak en plaatselijk gelijkvloer + 2 verdiepingen + dak).

Er werd inderdaad vastgesteld dat het onderhoud van deze grote eigendommen de eigenaars voor problemen plaatst gezien de omvang (sommigen zijn trouwens sedert vele jaren verlaten en deze situatie dreigt op min of meer lange termijn een wijziging in het landschap voor gevolg te hebben).

Om het gebied in goede staat te houden leek een grotere bezetting nuttig en nodig.

Teneinde het groene overgangskarakter tussen verstedelijkt milieu en woud van het gebied te bewaren zullen de nieuwe gebouwen achteruitspringend ten opzichte van de wegen ingeplant worden en daarenboven in de minst beboste delen van de wijk. Zij zullen dus niet zichtbaar zijn vanbuiten het plangebied en weinig of niet vanaf de wegen die het plangebied doorkruisen.

De enkele uitzonderingen op deze regel zijn een gevolg van de smalle percelen in de grensgebieden van het plan en stemmen overeen met elementen uit de vandaag bestaande toestand.

Het betreft de bestaande gebouwen langs de Vorstlaan en de conciergeries van de grote eigendommen.

- . Grafisch zijn er twee types van aanleg voorzien op het plan :

a. de gebouwen in volumevariatiegebieden.

De meeste gebouwen voorzien in het gebied bevinden zich in "Volumevariatiegebieden".

De Volumevariatiegebieden gaan gepaard met :

- technische verplichtingen die overeenstemmen met wat een bijzonder plan wettelijk moet opleggen in verband met inplanting en volume (Maximale Vloer/Terreinverhouding, maximale bezettingsgraad, maximale hoogte) ;
- een algemeen aanlegprogramma dat voorgesteld wordt onder de vorm van tabellen onder titel 5 van de voorschriften.

Teneinde de samenhang van de aanleg van elk gebied te verzekeren (architectuur, aspekt, gebruikte materialen) en de samenhang van de gebieden onderling in geval ze in elkaars nabijheid liggen worden alle verkavelingsvergunningen en bouwvergunningen buiten verkavelingen onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking (openbaar onderzoek) en in bepaalde gevallen aan de Overlegcommissie indien dit omwille door de belangrijkheid van de architectuur der bestaande gebouwen gerechtvaardigd is.

b. de gebouwen buiten de volumevariatiegebieden.

In deze gebieden is inplanting, diepte en hoogte van de gebouwen nauwkeurig aangegeven op het plan en in de erbij horende voorschriften beschreven.

Deze drukken de wil uit om de kenmerken van zekere gebouwen die zichtbaar zijn vanop de openbare plaatsen, zoals de conciergebouwen van de grote eigendommen, te behouden.

. De bestemmingen.

In het algemeen zijn de gebouwen bestemd voor woningen en er mee samenhangende functies (per woning : 100 m² bureel, 60 m² ateliers).

Sommige bestaande gebouwen zijn het voorwerp van speciale maatregelen bedoeld om ze te beschermen gezien hun architecturaal belang.

Teneinde hun behoud en restauratie haalbaar te maken kunnen diverse bestemmingen toegelaten worden (woningen, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, ambachtelijk bedrijf verenigbaar met het milieu).

Het betreft de hoeve en de oude schuur (gebied B2), de villa's of "kastelen" (gebieden C2, H2).

Daarenboven is elke wijziging aan de bestaande toestand van de te behouden en de te restaureren gebouwen onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking (openbaar onderzoek) en aan het advies van de Overlegcommissie.

De andere functie die voorkomen in het gebied worden bevestigd door het plan. Het betreft het restaurant langs de Vorstlaan.

0.2. B E P A L I N G E N

0.2.1. In deze voorschriften moeten volgende begrippen als volgt begrepen worden :

GELIJKVLOERS : het niveau van het gebouw dat aansluit bij de weg.

TUINVERDIEPING : verblijfsniveau van het gebouw dat uitgaat op de tuin.

EERSTE VERDIEPING : niveau boven het gelijkvloers

KELDERVERDIEPING UITGEVEND OP TUIN : het niveau onder het gelijkvloers op hetzelfde niveau aansluitend op de tuin.

0.2.2. Om de inplanting, volumes en de karakteristieken der gebouwen te bepalen gebruiken we volgende begrippen :

ROOILIJN : grens tussen de openbare weg en elk gebied met een andere bestemming.

GEBIEDSGRENS : is de scheiding tussen twee gebieden met verschillende bestemming.

VERPLICHTE BOUWLIJN : dit is de verplichte voorgevellijn der gebouwen. Deze gevellijn kan al dan niet samenvallen met de rooilijn.

UITERSTE GRENZEN VOOR DE HOOFDGEBOUWEN : dit is de nooit te overschrijden grens tussen het gebied waar een gebouw mag ingeplant worden en elk ander gebied. Het kan een voorste grens zijn (straatzijde) een achterste of een zijgrens.

UITERSTE BEBOUWINGSGRENS IN VOLUMEVARIATIEGEBIEDEN : is de maximale omtrek waarbinnen bebouwing toegelaten is.

UITERSTE ACHTERGRENS VOOR DE BIJGEBOUWEN : dit is de nooit te overschrijden grens der bijgebouwen op gelijkvloers of op de tuinverdieping

GABARITGRENS EN/OF BESTEMMINGSGRENS : dit is de grens tussen twee verschillende hoogteprofielen of de grens tussen twee gebouwen met verschillende bestemming.

VLOER/TERREIN VERHOUDING (V/T) : (SYMBOOL β) : dit is de bruto vloer/terrein verhouding die is toegelaten in de volumevariatiegebieden op het plan afgebakend.

V en T worden als volgt berekend :

V : is de som der vloeroppervlakten der bovengrondse gesloten lokalen. De vloeroppervlakten moeten gemeten worden tussen de buitenvlakken der gevels en worden als doorlopend verondersteld, zonder rekening te houden met de binnenwanden of verticale dienstruimten. Onder dak moeten alleen de oppervlakten die groter zijn dan 2,20 m vrije ruimte in rekening gebracht worden.

De lokalen in de kelderverdieping uitgevend op de tuin worden, als ze bewoonbaar zijn, in rekening gebracht in de berekening van V tot een diepte van 4 meter, te meten vanaf de gevels met ramen.

T : is de som der oppervlakten der volumevariatiegebieden zoals ze voorkomen op het plan. Deze oppervlakte bevat dus wegen en toegangen binnen de volumevariatiegebieden (en niet aangeduid op het plan).

TERREINBEZETTINGSGRAAD (T.B.) : (SYMBOOL λ) : geeft de verhouding B/T weer die toegelaten is in de volumevariatiegebieden op het plan afgebakend.

B en T worden als volgt berekend :

B : is de som van de gelijkvloerse oppervlakten der gebouwen.

T : idem als hoger.

DE VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN WONING : is de V uit de V/T verhouding zoals hierboven bepaald.

1. ALGEMEEN

1.1. OPMERKINGEN

1.1.1. 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 stebouwkundige voorschriften.

1.2. AANSLUITING AAN 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.

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 TOEBEHOREN1.6.0. Opmerkingen

- . Onder uithangbord verstaan we het opschrift dat aangebracht wordt op een plaats, over het algemeen een gebouw, om aan het publiek kenbaar te maken welke handel, industrie of beroep, en, meer in het algemeen, welke activiteit er uitgeoefend wordt.
- . We noemen reklame, 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. (In het algemeen gaat het over een bepaald produkt).
- . We spreken van een reklamedrager om die oppervlakken aan te duiden die als ondergrond kunnen gebruikt worden om reclame op aan te brengen.

1.6.1. Algemeenheden

- a. Het aanbrengen van reklamedragers, uithangborden, luifels, tenten, zowel op privaat als op publiek domein, is onderworpen aan een voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.
- b. De reklamedragers, uithangborden, luifels, tenten moeten in hun omgeving geïntegreerd worden, (naar vorm, gebruikt materiaal, respect voor de architectuur van het gebouw waarop zij worden aangebracht).
- c. Aan- en uitflitsende lichtpanelen en lichtende slierten zijn niet toegestaan.
- d. De reklamedragers mogen in geen geval de leesbaarheid der straatnaamborden hinderen.
- e. Handelsreklame is slechts toegelaten in de Horeca gebieden.

1.6.2. Kenmerken der reclamedragers en/of toegelaten uithangborden

1.6.2.1. De DRAGER, EVENWIJDIG aan het gevelvlak dat hem tot steun dient, moet aan volgende voorwaarden voldoen :

- a. noch geheel noch gedeeltelijk de in de gevel aanwezige openingen bedekken ;
- b. hij moet normaal aangebracht zijn tussen de openingen van het gelijkvloers en de dorpels van de ramen van de eerste verdieping ;
- c. de minimumafstand tot de gemene grenzen moet 15 cm bedragen ;
- d. het moet binnen een rechthoek vallen waarvan de hoogte 0,70 meter niet overschrijdt en waarvan de breedte niet breder is dan de gevel min 0,30 m (cfr. c).

1.6.2.2. De DRAGERS, LOODRECHT staande op het gevelvlak dat hun tot steun dient, moeten aan volgende voorwaarden voldoen :

- a. noch geheel noch gedeeltelijk de in de gevel aanwezige openingen bedekken ;
- b. mag niet lager komen dan 2,50 meter boven het niveau van het trottoir of van het natuurlijk grondpeil als de gebouwen achteruit gebouwd zijn ten opzichte van de rooilijn ;
- c. mag niet boven de dorpels van de eerste verdieping uitsteken, en in geen geval niet boven kroonlijst of nok ;
- d. de minimum afstand tot de gemene grens is 0,30 meter en de onderlinge afstand tussen de dragers van de buur moet 2,00 meter bedragen ;
- e. hij moet verder dan 0,50 m van de rijweg blijven en mag niet meer dan 1,20 m oversteken ten opzichte van de gevel ;
- f. moet in een rechthoek van 1,20 m bij 1,20 m ingeschreven zijn ;
- g. moet tweezijdig zijn.

- 1.6.2.3. De LOSSTAANDE DRAGER moet aan volgende voorwaarden voldoen :
- a. moet in een achteruitbouwstrook, een gebied voor koeren en tuinen of een parkgebied ingeplant worden ;
 - b. hij met eenvoudig van opvatting zijn en in verband staan met de werkzaamheden die in het gebouw plaats vinden dat hij aanwijst ;
 - c. het College van Burgemeester en Schepenen zal geval per geval de toelating afleveren voor dit type van drager.
- 1.6.2.4. De AFNEEMBARE REKLAMEDRAGERS (spijskaart of menu der restaurants, hotels) kunnen toegelaten worden voor zover ze :
- a. niet definitief vastgemaakt worden aan de gevel ;
 - b. op het gelijkvloers en evenwijdig aan de gevel aangebracht worden ;
 - c. noch geheel noch gedeeltelijk de in de gevel aanwezige openingen bedekken.
- 1.6.2.5. De LUIFELS, TENTEN, ZONNETENTEN OF STORES moeten beantwoorden aan volgende voorwaarden :
- a. ze mogen niet lager komen dan 2,25 m boven het niveau van het trottoir ;
 - b. zij moeten op een minimum afstand van 0,15 m van de gemene grenzen blijven ;
 - c. zonnetenten of stores moeten samenplooibaar zijn
- 1.6.3. Aantal toegelaten reeklamedragers of uithangboren.
- In principe is slechts één drager (reklame of uithangbord) toegelaten per activiteit.
 Voor de Horecagebieden (2.1.3.) en de gemengde gebieden (2.1.4.) kan het College van Burgemeester en Schepenen een tweede drager toelaten in functie van de plaatselijke omstandigheden.

2. B E S T E M M I N G D E R G E B I E D E N

Het territorium dat ligt binnen het bijzonder plan van aanleg bevat :

- te bebouwen gebieden ;
- gebieden met bouwverbod ;
- kerkhofgebied ;
- wegenis ;
- specifiek aan te leggen gebieden.

2.1. T E B E B O U W E N G E B I E D E N

2.1.1. WOONGEBIEDEN

Woongebieden zijn gebieden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor wonen.

Volgende bijhorende functies bij deze hoofdfunctie kunnen er toegelaten worden :

- ateliers, voor zover dat de aktiviteit geen burenhinder veroorzaakt en met een maximum van 60 m² per woning ;
- kantoren, met een maximum van 100 m² vloeroppervlakte per woning

Daarenboven mag de oppervlakte van elke woning niet kleiner zijn dan de normen van de Regionale Maatschappij die de bevoegdheid heeft over de sociale huisvesting.

2.1.2. GEBIEDEN BESTEMD VOOR BIJGEBOUWEN

- a. Gebieden bestemd voor bijgebouwen aan woningen zijn die gebieden waarin alleen maar volumes mogen aangebouwd worden aan het hoofdgebouw, hetzij op het gelijkvloers, hetzij op de tuinverdieping.
Deze gebieden zijn bestemd om het comfort van de bestaande woningen te verbeteren.
Buiten wonen mogen in deze gebieden aanvullende functies voorzien worden zoals bepaald onder 2.1.1.
- b. Daarenboven zijn gebieden voor bijgebouwen los van de hoofdgebouwen op bepaalde plaatsen toegelaten en mogen zij dezelfde functies alsook garages herbergen.

2.1.3. HORECA GEBIEDEN

Deze gebieden mogen bestemd worden voor volgende functies : hotel, restaurant en café.
Alleszins is alleen wonen toegelaten.

2.1.4. GEMENGDE GEBIEDEN : WONING - KANTOREN - HORECA - GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN EN/OF AMBACHT

Deze gebieden zijn bestemd voor één of meerdere van volgende functies : wonen, kantoren, hotel, restaurant, café, gemeenschapsvoorzieningen, aan de omgeving aangepasten ambachtelijke bedrijven.

2.2. NIET TE BEBOUWEN GEBIEDEN

2.2.0. ALGEMEEN

Teneinde het samenhangend geheel van het plangebied maximaal te beschermen (overgang tussen woud en verstedelijkte omgeving, in hoofdzaak bestaande uit bladverliezende boomsoorten) zal de aanplant van coniferen beperkt worden tot een minimum in alle niet te bebouwen gebieden (gebieden 2.2.1. tot 2.2.6.). Meer bepaald zullen coniferen nooit de overhand hebben in de beplanting en zijn zij slechts toegelaten voor zover zij slechts een aanvulling zijn in de groenschermen met in hoofdzaak bladverliezende soorten.

2.2.1. GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN

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.

Eén 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 m 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.

2.2.2. ACHTERUITBOUWSTROKEN

Deze gebieden worden als groenzone aangelegd. Nochtans teneinde parkeerplaatsen en toegangen tot de gebouwen toe te laten mag maximum de helft van de perceelbreedte verhard worden, mits toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

2.2.3. PARKGEBIEDEN

Deze gebieden zijn voorzien van openbare of privé aanplantingen.

Zij moeten in hun huidige staat bewaard worden of zijn bestemd om aangelegd te worden teneinde hun rekreatieve, sociale of kulturele rol te spelen, wandelen, sport en spel, natuurstudie, enz. ...

Beperkte open ruimten voor spel en openluchtsport (tennisterrein, zwembad, ...) evenals kleine gebouwen horende bij deze voorzieningen, kunnen worden toegelaten mits voorafgaandelijke toelating verleend door het College van Burgemeester en Schepenen, en onder voorbehoud van hun goede integratie in de omgeving.

De gebouwen zullen beperkt blijven tot 10 m² grondbezetting met een enkel niveau (maximumhoogte onder de nok, 7,00 meter).

Hoogstammige bomen en struiken zullen geplant worden teneinde aan het park een bebost uitzicht te geven. De niet beplante ruimten (gras-, spel- en sportpleinen en gebouwen) zullen aan het oog onttrokken worden door aanplantingen. Niet beplante noch met gras bezaaide oppervlakken (noch wateroppervlakken) mogen meer dan 10 % van de totaliteit van het gebied innemen.

2.2.4. NATUURGEBIEDEN

Deze gebieden omvatten enerzijds de uitlopers van de hoogstamvegetatie van het Zoniënwoud binnen de grenzen van dit Bijzonder Plan van Aanleg en anderzijds de natuurlijk evoluerende bossen.

Daarbuiten bevatten zij tevens die delen van het grondgebied die momenteel ontgind zijn, maar die moeten herbebost met inlandse soorten aangepast aan het milieu.

De aanleg van deze gebieden moet maximaal behoud, onderhoud en de regeneratie van het natuurlijk milieu beogen met respect voor zijn ecologische identiteit.

Daarom :

- moeten alle bestaande bomen en struiken de nodige zorgen krijgen om in goede gezondheid te gedijen ;
- de jonge scheuten, van zaaiing of schietsel die spontaan ontstaan moeten behouden blijven ;
- het reliëf mag niet gewijzigd worden ;
- in niet beboste gebieden moeten aangepaste aanplantingen worden verwezenlijkt die een afdoende bescherming van het nabije woudmilieu verzekeren ;

- zal er geen enkele nieuwe weg toegelaten worden met uitzondering van de wegen die toegang verlenen tot de binnengebieden der bouwblokken die op het bestemmingsplan zijn aangeduid

Om de aanleg van een doorlopende voetgangers wandelweg mogelijk te maken in de Woluwevallei, mogen nieuwe paden worden aangelegd langs de Vorstlaan nadat deze
WERKEN EN HANDELINGEN WERDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 05.11.79 EN VAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

2.2.5. VIJVERGEBIEDEN

Deze gebieden omvatten de bestaande wateroppervlakken (beken, natuurlijke of aangelegde vijvers).

Deze gebieden maken integraal deel uit van de park- en natuurgebieden.

Alle werken die betrekking hebben op het onderhoud of de versteviging van de oevers zijn er toegelaten mits inachtneming van de ligging.

Wijzigingen van bestaande wateroppervlakken of aanleg van nieuwe wateroppervlakken zijn ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 05.11.79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

2.2.6. ESTHETISCH BESCHERMDE GEBIEDEN

Het betreft landschappelijk merkwaardige gebieden. Het komt erop aan, in de mate van het mogelijke, de bestanddelen van deze gebieden goed te bewaren (planten, water, gebouwen).

- de bestaande beplanting (bomen en struiken) zal alleen maar in hoogst noodzakelijke gevallen en onder volgende voorwaarden mogen vervangen worden :
 - de nieuwe aanplant moet van dezelfde soort en variëteit zijn als de te vervangen ;
 - de plaats van de beplanting moet zo nauwkeurig mogelijk de oude benaderen.
- alle beperkte wijzigingen van het bodemrelief mogen worden uitgevoerd wanneer de realisatie van de in het bestemmingsplan voorziene gebouwen dit vereist.
- het tracé en profiel van bestaande paden en toegangswegen moet worden behouden ; wijzigingen mogen nochtans worden aangebracht wanneer de realisatie van de in het bestemmingsplan voorziene gebouwen dit vereist.

In het bouwblok (3) mag elke wijziging in de bestaande toestand voor het zelfs maar gedeeltelijk bouwrijp maken van de bebouwbare zones (A3 tot G3), voorzien in het bestemmingsplan, slechts worden toegelaten NADAT EEN ALGEMEEN PLAN WERD UITGEWERKT VOOR HET EIGENDOM, DAT WERD ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 05.11.79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

Dit algemeen plan moet bevatten :

- een plan van het bestaande toestand, opgemaakt door een landmeter met de volledige opmetingen van de gebouwen, het relief, bomen en struiken (soort en variëteit, doormeter van de stam en de kruin) ;
- een plan van de geplande toestand (herverkaveling) dat alle maatregelen bevat die de heraanleg van het parklandschap moet toelaten.

2.3. KERKHOFGEBIED

Dit gebied is bestemd voor een kerkhof, overeenkomstig de van kracht zijnde reglementering, evenals voor de bijhorende aanplantingen.

Het deel van het gebied voorzien in het bestemmingsplan voor de uitbreiding van een kerkhof moet worden behouden in zijn bestaande toestand zolang de aanleg als kerkhof niet werd gerealiseerd.

Daarenboven moet de aanleg van dit gebied zorgen voor de bescherming van de elementen van het nabije Zoniënwoud.

De uitbreiding van het kerkhof zal worden afgesloten met een muur die zich in de nabije omgeving integreert.

De aanleg van de uitbreiding van het kerkhof is ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 05.11.79.

2.4. G E B I E D E N V O O R W E G E N I S

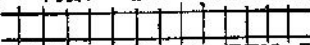
ALLE HANDELINGEN EN WERKEN, UITGEZONDERD DIEGENE WAARVOOR GEEN BOUWTOELATING NODIG IS, IN DE WEGENISGEBIEDEN WORDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 05.11.79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

Deze gebieden zijn bestemd voor alle verkeer en voor alles wat hiermee gebruikelijk samenhangt. Als algemene regel moet de aanleg van de wegen de grootste aandacht besteden aan het zachte verkeer (voetgangers, fietsers, gehandicapten) men moet de doorstroming, het comfort en de veiligheid van deze weggebruikers nastreven.

Verkeersborden, telefoonkabines, bomen en alle ander stadsmeubilair dat op de trottoirs geplaatst wordt moet de doorgang van voetgangers, kinderkoetsen, rolstoelen, eerbiedigen door een minimum vrije doorgang te verzekeren van 1,50 meter.

Ingeval bestaande trottoirs herlegd worden of nieuwe aangelegd, mogen aan de oversteekplaatsen waar een geeigende wegmarkering is aangebracht (zebrapaden) de niveau's van de boordsteen niet meer dan 2 cm hoger liggen dan het niveau van de goot.

Alle wegenaaleg 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.

HET DEEL VAN DE WEGENIS, ALS VOLGT AANGEDUID IN OVERDRUK,  EN DAT DE MIDDENBERM VAN DE VORSTLAAN BEVAT, MOET EEN BIJZONDERE AANDACHT KRIJGEN :

- deze berm moet zijn huidige afmetingen behouden ;
- de bestaande hoogstammige bomenrijen moeten worden behouden en exemplaren die zouden teloorgaan moeten worden vervangen door identieke aanplantingen ;
- het fietspad moet worden behouden ;
- om het welzijn van de bomen en de veiligheid van de fietsers te vrijwaren is het parkeren er verboden. Het parkeren wordt voorzien op de eigenlijke rijstrook van de laan.

2.5. SPECIFIEKE AANLEG

2.5.1. INRITTEN

De aanduiding -op het plan- van de inritten geeft bij benadering de plaats aan waar deze toegangen kunnen worden toegestaan. Deze moeten op een diskrete wijze worden aangelegd met instandhouding van de direkte omgeving, of deze bebouwd is of niet.

Alleen de toegangen die op het bestemmingsplan voorkomen worden in principe toegelaten.

Uitzonderlijk mogen bijkomende toegangen worden toegelaten, nadat deze WERKEN EN HANDELINGEN WERDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 05.11.79.

2.5.2. TOEGANGSWEGEN NAAR DE BINNENGEBIEDEN VAN DE BOUWBLOKKEN

De aanduiding -op het plan- van de toegangswegen tot de binnengebieden van de bouwblokken, legt bij benadering de grenzen vast waarbinnen de aanleg van private wegen voor de toegang tot de private gebouwen kan worden toegelaten.

Bomen en struiken die groeien binnen de grenzen van deze wegen moeten in de mate van het mogelijke worden behouden.

Het tracé van deze wegen moet worden opgemaakt in functie van het zicht vanaf de openbare wegen om zo de visuele impact van de nieuwe gebouwen te minimaliseren.

Hun breedte mag de 5,00 meter niet overschrijden en er mag geen gebruik worden gemaakt van asfaltbekleding.

Alleen de toegangswegen die voorkomen op het bestemmingsplan zijn toegelaten.

In elk geval kunnen bijkomende toegangswegen worden toegestaan voor zover DEZE WERKEN EN HANDELINGEN WERDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 05.11.79.

2.5.3. OPENLUCHTPARKEERPLAATSEN

De terreinen aangeduid met (P) op het bestemmingsplan, mogen worden ingericht als openluchtparkeerplaatsen. In dit geval is een verharding (geen beplantingen noch grasperken maar wel waterdoorlatend) toegelaten op voorwaarde dat rondom aanplantingen worden voorzien om de wagens aan het zicht te onttrekken.

2.5.4. AFSLUITINGS- EN KEERMUREN

De aanduiding -op het plan- van deze muren geeft aan dat deze als bijzondere elementen worden gebruikt in de aanleg van de verschillende gebieden. Deze muren moeten worden onderhouden, heropgetrokken of gebouwd in functie van de onmiddellijke omgeving.

2.5.5. TE BESCHERMEN BOMEN EN GROEPEN VAN BOMEN

De aanduiding -op het plan- van deze bomen of groepen van bomen, geeft aan dat deze als bijzondere elementen worden gebruikt in het landschap. Zij moeten worden behouden en onderhouden.

De grondoppervlakte onder hun kruin moet worden vrij gehouden van elke bebouwing en van elke waterdichte bekleding.

In geval van teloorgang (door natuurlijk afsterven, ziekte, of ontworteling) is de aanplanting van een boom van dezelfde soort verplicht binnen de 8 maanden na verdwijnen van deze boom.

Daarenboven moet deze aanplanting gebeuren op minder dan 10 meters van de stam van de verdwenen boom en moet de aanplant minstens 10 jaar oud zijn.

2.5.6. TE BEHOUDEN EN TE RESTAUREREN GEBOUWEN

Om de architecturale en historische erfenis van deze plaatsen te vrijwaren, moeten de gevels en de daken van de gebouwen aangeduid met een ★ op het bestemmingsplan worden behouden en gerestaureerd behoudens uitdrukkelijke afwijkingen voorzien per zone of groep van zones onder titel 5.

Elke wijziging in het uiterlijke aspect van de gebouwen aangeduid met een ★, is onderworpen aan DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 05.11.79 EN AAN DE OVERLEGCOMMISSIE ZOLANG ER GEEN K.B. VOOR KLASSERING WERD GENOMEN IN TOEPASSING VAN DE WET OP HET BEHOUD VAN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN VAN 07.08.31.

3. INPLANTING, VOLUME EN
KENMERKEN DER GEBOUWEN.

Deze voorschriften worden aangevuld door bijzondere voorschriften per zone of groep van zones uitgedrukt onder de vorm van tabellen onder titel 5.

3.1. GEBOUWEN BUITEN DE
VOLUMEVARIATIE GEBIEDEN

Om het volume en de kenmerken der gebouwen op het bestemmingsplan aan te duiden werd er gebruik gemaakt van alle of van enkele hierna bepaalde aanduidingen, in deze volgorde :

Maximum diepte
Maximum hoogte :
Daktype

voorbeeld : 11 m.2.V.

3.1.1. HOOFDGEBOUWEN

a. Diepte

De diepte van het hoofdgebouw wordt gemeten op de voorste grens (gevellijn), in het midden van het perceel.

De maximumdiepte wordt op het plan aangegeven in meters.

De minimumdiepte is gelijk aan de maximumdiepte min 2 meter.

b. Hoogte

De maximumhoogte onder de kroonlijst langs de straat wordt op het plan aangegeven door het aantal niveau's. Alleen één niveau minder kan toegelaten worden.

Volgende omzettingstabel is van toepassing :

<u>Aantal niveau's</u> <u>(dak uitgezonderd)</u>	<u>Maximum hoogte gevel</u> <u>onder kroonlijst</u>
1 = Glvl	4,00 meter
2 = Glvl + 1 verdieping	7,00 meter
3 = Glvl + 2 verdiepingen	10,00 meter

Daarenboven mag het niveau van het gelijkvloer niet meer dan 0,60 meter boven de weg of boven het natuurlijk grondniveau, in geval aan achteruitbouw, liggen.

c. Daktype

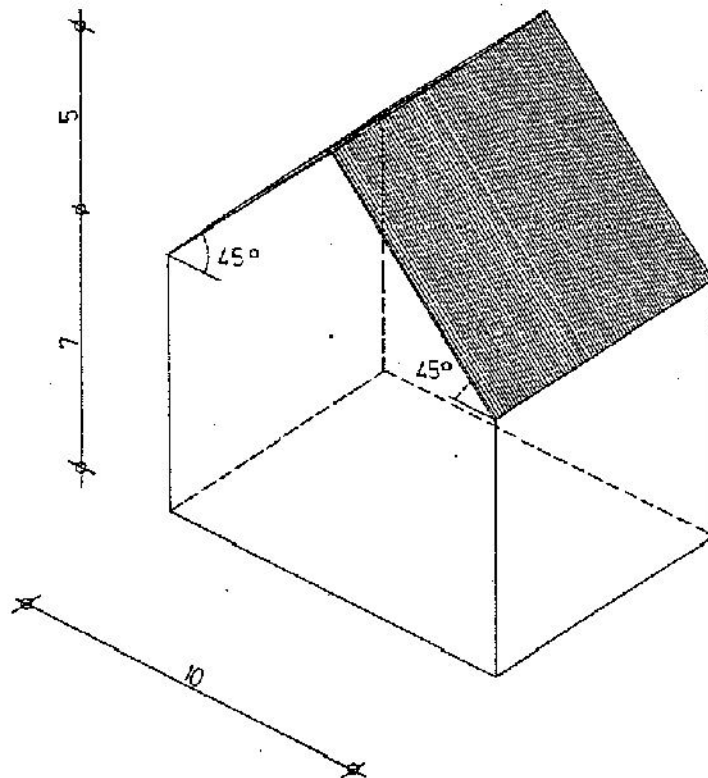
- 1° In het algemeen zullen de daken dubbelhellend zijn (symbool V).
In functie van de goede aanleg zullen op sommige plaatsen mansardedaken (symbool W) toegelaten worden.
- 2° De hellende dakvlakken mogen schommelen tussen 30° en 50°.
Voor de mansarde-daken mogen de verticale hellingen variëren tussen 60 en 80° en de horizontale tussen 10 en 25° maximum.
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 op voorwaarde dat zij goed geïntegreerd zijn.
Terrassen binnen het volume van het dak zijn toegelaten binnen de regels van het burgerlijk wetboek en voor zover zij niet breder zijn dan 2/3 van de gevelbreedte en maximum 4 meter per terras.

d. Volumegabarit

1 Het maximum volumegabarit wordt bepaald door enerzijds : de verticale vlakken der gevels : voor en achter, en der gemene muren of der zijmuren, anderzijds : door twee schuine vlakken op 45° ten opzichte van de horizon waarvan het eerste het verticale voorgevelvlak horizontaal snijdt de op het plan aangegeven hoogte en het tweede vertrekt van de nok op 45° naar beneden tot waar het achtergevelvlak ontmoet.

Deze nok wordt gesitueerd boven de voorgevel op een hoogte gelijk aan de halve maximale toegelaten diepte van het hoofdgebouw.

2 Het minimumvolume bedraagt 60 % van het maximum volumegabarit.



exemple
voorbeeld

10 m.2.V.

3.1.2. BIJGEBOUWEN

- a. Aan de hoofdgebouwen aangebouwde bijgebouwen zijn slechts toegelaten over één niveau (gelijkvloers of tuinverdieping). Hun diepte is beperkt tot 14 meter gerekend vanaf de voorgevellijn. Zij moeten van een hellend dak voorzien zijn (enkele of dubbele helling).
- b. Niet aan de hoofdgebouwen gebouwde bijgebouwen zijn beperkt tot wat er op het bestemmingsplan is aangegeven. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3 meter onderkant. Zij worden van een hellend dak met één of meerdere hellingen voorzien.

3.1.3. GARAGES EN OVERDEKTE PARKINGS

Het bouwen van garages of overdekte parkings is onderworpen aan de schikkingen voorzien in de bijzondere voorschriften per gebied op per groep van bebouwbare gebieden van titel 5.

3.2. G E B O U W E N I N V O L U M E V A R I A T I E G E B I E D E N

Om het volume en de kenmerken van de gebouwen te bepalen voor de volumevariatiegebieden worden in het bestemmingsplan volgende aanduidingen gebruikt (deels of samen) :

	Voorbeeld
maximum vloer-terreinindex (symbool : β)	$\beta = 1$
maximum terreinbezetting (symbool : λ)	$\lambda = 0,4$
maximum hoogte : ofwel in aantal niveau's (symbool : H)	H = 2

- IN DEZE GEBIEDEN ZIJN DE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN EN DE BOUWVERGUNNINGEN, BUITEN EEN REGELMATIG VERGUNDE VERKAVELINGEN, ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 05.11.79 EN IN VOORKOMEND GEVAL (zie voorschriften van titel 5) AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.
- DAARENBOVEN GELDT VOOR BEPAALDE VAN DEZE GEBIEDEN (zie bijzondere voorschriften van titel 5), DAT, OM DE FUNDAMENTELE KENMERKEN VAN DE SITE TE BESCHERMEN, ER KAN GEEIST WORDEN DAT DE VERKAVELINGSAANVRAGEN EN DE BOUWAANVRAGEN BUITEN VERGUNDE VERKAVELINGEN ZOULDEN VERVOLLEDIGD WORDEN MET DOKUMENTEN DIE DE BESCHERMING VAN HET LANDSCHAP WAARBOGEN. (overzichtsplannen zoals bepaald onder voorschrift 2.2.6., perspectieven vanop de openbare ruimten buiten het plangebied van het BPA, aanlegplannen van de omgeving van de geplande gebouwen).
- In deze gebieden mogen de dakvolumes bewoonbaar zijn over één enkel niveau.

3.2.1. Inplanting

De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de grenzen van de bebouwbare gebieden zoals zij op het plan zijn weergegeven behoudens uitdrukkelijk in de bijzondere voorschriften aangegeven beperkingen.
In ieder geval moet elk gebouw minstens 10 meter verwijderd blijven van elke merkwaardige boom die is aangeduid op het bestemmingsplan.

3.2.2. Breedte, diepte, daktype

De keuze wordt overgelaten aan de bouwheer voor zover dat het volume geheel in het maximum toegelaten volume valt dat door de hierna volgende voorschriften wordt bepaald.

Toch kunnen de bijzondere voorschriften van titel 5 een of ander daktype opleggen evenals beperkingen in de gevelontwikkeling.

3.2.3. Hoogte

De maximumhoogte onder de kroonlijst wordt op het plan aangegeven door het aantal niveau's.

Volgende omzettingstabel is van toepassing :

<u>Aantal niveau's</u> <u>(dak uitgezonderd)</u>	<u>Maximum hoogte gevel</u> <u>onder kroonlijst</u>
2 = Glvl + 1 verdieping	7,00 meters
3 = Glvl + 2 verdiepingen	10,00 meters
4 = Glvl + 3 verdiepingen	13,00 meters

. Daarenboven mag de nok van het dak niet hoger zijn dan 6 meter boven de horizontale lijn die overeenstemt met de door het plan toegelaten maximum hoogte.

. Indien er een niveauverschil bestaat tussen het berekende natuurlijke niveau van twee zijden van de omtrek van het gebouw mag de hoogte onder kroonlijst van de laagst gelegen gevel vermeerderd worden met een waarde gelijk aan het verschil in niveau tussen het laagst gelegen punt en het hogere punt, zonder evenwel 3 meter te mogen overschrijden.

3.2.4. Garages en overdekte parkings

Het aanleggen van garages of overdekte parkings is onderworpen aan de bijzondere voorschriften per gebied of groep van gebieden in de tabellen onder titel 5.

3.3. VERBOUWINGSWERKEN

- De bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de toegelaten bouwgrenzen of het maximum gabarit niet bereiken zijn bij verbouwing onderworpen aan de regels onder 3.1. en 3.2.
- De bestaande gebouwen waarvan de huidige bestemming niet overeenstemt met de aangegeven bestemmingen van dit bijzonder plan van aanleg, doch die een geldige vergunning bezitten, mogen verbouwd, verbeterd of in stand gehouden worden voor zover hun volume niet wordt verhoogd.
- De bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de toegelaten grenzen of het toegelaten maximum gabarit overschrijden mogen verbeterd worden voor zover hun volume niet wordt verhoogd.
- Zolders mogen ingericht worden als woonruimte, het dak mag verhoogd worden in die mate dat de snijlijn tussen dakvlak en gevelvlak niet hoger komt te liggen dan 1,50 meter boven de bestaande vloer van de zolder.

4 ESTHETISCHE ASPECTEN VAN GEBOUWEN EN AFSLUITINGEN

Deze voorschriften kunnen vervolledigd worden door bijzondere voorschriften per gebied of per groep van bebouwbare gebieden onder de vorm van tabellen onder titel 5.

4.1. ASPEKT VAN DE GEVELS

4.1.1. Zelfs indien niet gelijktijdig gebouwd wordt en binnen elk op het plan bepaald gebied zal het uitzicht der gebouwen een samenhang vertonen qua kompositie, materialen en kleurtonen.

4.1.2. Voor de gebouwen buiten de volumevariatiegebieden :

In- of uitspringende architecturale elementen kunnen toegelaten worden voor zover de oppervlakte die door deze volumes ingenomen wordt niet meer bedraagt dan 30 % van de totale gevel oppervlakte, voor zover dat de diepte niet meer bedraagt dan 0,90 meter, voor zover dat de breedte niet meer dan 60 % van de totale gevelbreedte bedraagt, dat deze elementen niet dichter dan 0,90 meter van de gemene grenzen blijven, dat de vrije hoogte tussen trottoir en deze elementen niet minder dan 3,20 meter bedraagt in het geval dat de voorgevellijn samenvalt met de rooilijn. Uitsprongen op het gelijkvloers kunnen toegelaten worden voor de gebouwen die achteruitgebouwd worden onder dezelfde voorwaarden.

4.1.3. Voor de gebouwen in de volumevariatiegebieden :

De grootste vrijheid wordt gelaten aan de bouwheer op voorwaarde van voorschrift 4.1.1. te respekteren.

4.2. D A K T Y P E

4.2.1. Voor de gebouwen buiten de volumevariatiegebieden :
op voorwaarde dat ze goed geïntegreerd zijn in de omgeving :

- Voor een goede zolderinlichting zijn dakkapellen, dakvlakvensters en glazen koepels worden toegelaten. Deze architectonische elementen worden geplaatst a rato van maximum twee per 5,00 meter gevelontwikkeling en op 0,60 meter minimum van de gemene grenzen. Hun samengetelde breedte moet lager zijn dan twee derde van de gevelontwikkeling.
- Terrassen die ingeschreven zijn in het dakvolume mogen toegelaten worden.

4.2.2. Voor de gebouwen in de volumevariatiegebieden :

Met uitzondering van wat voorgeschreven is onder 4.1.1. wordt de keuze overgelaten aan de bouwheer tenzij er uitdrukkelijk anders vermeld staat in de bijzondere voorschriften per bebouwbaar gebied onder titel 5.

4.3. M A T E R I A L E N

De keuze der materialen wordt overgelaten aan de bouwheer op voorwaarde dat in het geval van gegroepeerde gebouwen (zelfs niet gelijktijdig gebouwd) en binnen elke bebouwbare omtrek aangeduid op het plan er een samenhang bestaat in het gebruik der materialen. Desalniettemin zijn panelen in gegoten beton, gekleurde beglazing en ramen en deuren in natuurkleurig aluminium verboden.

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

4.4.1. Gemene afsluitingen der percelena. In de koeren en tuingebieden

- . De afsluitingen zullen een hoogte hebben van 1,80 meter.
Mits akkoord tussen de burens met een gemene afsluiting:
 - kan deze hoogte gewijzigd worden, hoger (zonder de 2,00 meter te mogen overschrijden) en lager ;
 - de afsluiting kan geheel of gedeeltelijk weggelaten worden.

- . De afsluitingen bestaan uit levende hagen.
In de eerste 4,00 meter achter de gebouwen te tellen vanaf de achtergevel van het diepste gebouw, mag de afsluiting bestaan uit een stenen muur (of elk ander materiaal dat van hetzelfde type is als de gevels van de gebouwen).
Afsluitingen in hout, bestaande uit houten lamellen mogen eveneens toegelaten worden.

b. In de andere niet bebouwbare gebieden (parkgebieden, natuurgebieden, esthetisch beschermde gebieden).

De afsluitingen zullen bestaan uit levende hagen of of groepen heesters.

Er kunnen stenen muren toegelaten worden in functie van lokale eisen en middels voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

4.4.2. Afsluitingen van de achteruitbouwstroken (2.2.2.)

De afsluitingen bestaan uit een levende haag (maximum 1,50 meter hoog) of uit een muurtje met haag of hek (met een maximum hoogte van 1,50 meter)

4.4.3. Afsluitingen op de rooilijn die de openbare weg afsluiten van de koeren en tuingebieden (en horeca), de parkgebieden en der natuurgebieden.

(Zo er geen achteruitbouwstrook (2.2.2.) bestaat op het bestemmingsplan).

- . De afsluitingen met een minimumhoogte van 1,50 meter en een maximumhoogte van 2,00 meter bestaan uit :
 - hetzij een levende haag
 - hetzij een muurtje van 0,60 meter maximumhoogte met een smeedijzeren hek of een levende haag.
- . In bepaalde gevallen zijn muren verplicht (zie plan) ; de hoogte ervan is dezelfde als deze van de bestaande afsluitingen.
- . De ingangen van de eigendommen zouden eventueel kunnen afgesloten worden door middel van poorten in hout of smeedwerk, gesteund door metselwerk kolommen die hetzelfde aspect vertonen als de gevels der gebouwen die zichtbaar zijn vanaf de weg.

5. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN
PER GEBIED OF GEHEEL VAN
BEBOUWBARE GEBIEDEN.

Deze voorschriften, opgemaakt in de vorm van tabellen, hebben betrekking op alle bebouwbare gebieden van het plan waarvoor zij tevens de aanlegprogramma's bevatten. Deze voorschriften moeten beschouwd worden als aanvullingen en verduidelijkingen bij de algemene voorschriften onder de titels 3. en 4. die van toepassing blijven behalve waar uitdrukkelijk afwijkingen worden toegestaan.

GEBIEDEN : A1 - B1

Bestemming : Woningen en bijhorende funkties (overeenkomstig voor-
: schrift 2.1.1.).

Nagestreefd doel :
: Inplanting met beperkte dichtheid van woningen in een
: en bestaand park. Dit in de vorm van alleenstaande of ge-
: koppelde een gezinsvilla's verspreid in het groen.
Stedebouwkundig opzet :

:
: Inplanting :
: De inplanting is vrij binnen het bebouwbare gebied.
:
: Maximale Vloer/terrein Maximale Bezettings- Maximale
: Verhouding graad Hoogte
:
Inplanting : A1 1,2 0,5 Glvl+1+dak
: B1 0,5 0,2 Glvl+1+dak
: en :
: Voor B1 mag een deel van de gebouwen uitgebreid worden
: Gabarit : tot Glvl+2+dak
:
: Dakvorm : hoofdzakelijk hellende daken.
:
:

: De garages zijn geïntegreerd in het bouwvolume van het
: hoofdgebouw of worden eventueel voorzien in het gebied
: voor bijgebouwen in de nabijheid van B1.
: Min. twee parkeerplaatsen worden vereist per wooneen-
Garages en parkings : heid, met inbegrip van de openluchtparkeerplaatsen
: voorzien in deze gebieden.
:

: Voor de toegang tot de 2 bebouwbare gebieden door het
: natuurgebied, zullen de bestaande wegen gebruikt wor-
: den. Slechts één toegang vanop de openbare weg is toe-
: gelaten (op de hoek van de Buksboomstraat en de Wille-
: riekendreef).
Toegang :

: Rond de bebouwde gebieden zullen groenschermen worden
: voorzien om de nieuwe gebouwen af te schermen van de
: openbare buitenruimten en de naastliggende bebouwde
: wijken.
Omgeving :

Opmerkingen :
:
:
:
:

GEBIEDEN : A2 - B2

Bestemming	: : A2 : Horeca en bijhorende funkties (overeenkomstig : voorschrift 2.1.3.). : B2 : Gemengd woningen-kantoren-horeca-gemeenschapsvoor- : zieningen en/of ambachten die niet schadelijk zijn : voor de omgeving (voorschrift 2.1.4.).
Nagestreefd doel en Stedebouwkundig opzet	: : Beschermen van een oude hoeve met bijhorende schuur : (B2) en een gebouw dat deel uitmaakt van het architek- : tuurpatrimonium van Bosvoorde. : Behoud van gabarit en aspekt van deze gebouwen is ver- : plicht (materialen, gevelverhoudingen, dakvormen,...).
Inplanting en Gabarit	: : Gevellijn : opgelegd volgens plan. : Achteruitbouwstrook : verplicht (zie plan). : Bouwdiepte : beperkt tot bestaande toestand. : Hoogte : behoud van bestaande toestand. : Dakvorm : behoud van bestaande toestand. : : Bijgebouwen : toegelaten in A2 op de voorgevellijn, : met een architectuur aangepast aan het hoofdgebouw. : In afwijking van het voorschrift 3.1.2., kan een plat : dak worden toegestaan. : : Achteraan langs de Opperjachtmeesterstraat zijn onaf- : hankelijke bijgebouwen toegelaten (zie plan).
Garages en parkings	: De parkeerplaatsen zijn te voorzien in de achteruit- : bouwstrook en op de binnenkoer voor A2 en B2. : : Garages : in het gebied voor bijgebouwen langs de Op- : perjachtmeesterstraat of geïntegreerd in het volume van : het hoofdgebouw.
Toegang	: : : Niet van toepassing (rechtstreekse toegang vanaf de : weg).
Omgeving	: De afsluiting op de rooilijn langs de Vorstlaan zal : uitgevoerd worden als een muurtje, met of zonder hek- : werk, (max. 1,00 meter). : De verharding van de totale achteruitbouwstrook kan : worden toegelaten.
Opmerkingen	: Elke wijziging van het aspekt van de gebouwen zal : slechts worden toegestaan voor zover DEZE HANDELINGEN : EN WERKEN WERDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN : VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN : 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

GEBIEDEN : C2

Bestemming : In geval van restauratie van de villa
 : Gemengd : woningen-kantoren-horeca-gemeenschapsvoorzie-
 : ningen en/of ambachten die niet schadelijk zijn voor
 : de omgeving (voorschrift 2.1.4.).
 : In geval van afbraak van de villa
 : woningen en bijhorende functies (overeenkomstig voor-
 : schrift 2.1.1.).

Nagestreefd doel :
 : Beschermen van een villa in eklektische stijl, die deel
 : uitmaakt van het Bosvoorde landschap. Daartoe zijn
 : verschillende bestemmingen toegelaten.
 en : In geval van heropbouw zal het algemene volume van de
 : nieuwbouw identiek zijn aan het bestaande volume.
 Stedebouwkundig opzet :
 :
 :

Inplanting :
 : (In geval van heropbouw).
 : Inplanting
 : Vrij binnen de grenzen van het bebouwbare gebied, voor
 : zover de grondbezetting van het nieuwe gebouw min. 80 %
 : bedraagt.
 en :
 : Maximale Vloer/Terrein Maximale Bezettings- Maximum
 : Verhouding graad Hoogte
 Gabarit : 3,5 1 G1v1+2+dak
 :
 : Dakvorm : hellende daken.
 :
 :

Garages en parkings : In geval van heropbouw van de villa
 : De garages zijn geïntegreerd in het bouwvolume.
 : Parkeerplaatsen zijn toegelaten in de nabijheid van het
 : gebouw (zie plan).
 : In geval van restauratie van de villa
 : Minimum 1 parkeerplaats wordt vereist per 50 m2 vloer-
 : oppervlakte niet bestemd voor bewoning.

Toegang :
 : Toegang tot het eigendom vanuit de Nisardstraat (zie
 : plan).

Omgeving :
 : Langs de Vorstlaan zal de afsluiting op de rooilijn
 : uitgevoerd worden als een muurtje met hekwerk en een
 : levende haag.

Opmerkingen :
 : Elke heropbouw of wijziging van het aspect van de ge-
 : bouwen zal slechts worden toegestaan voor zover DEZE
 : HANDELINGEN EN WERKEN WERDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIA-
 : LE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET
 : K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOM-
 : MISSIE.

GEBIEDEN : D2 - E2

Bestemming : Woningen en bijhorende functies (overeenkomstig voor-
: schrift 2.1.1.).

Nagestreefd doel : Inplanting van villa's, eventueel gekoppeld, en achter-
: uitgebouwd ten opzichte van de weg.
: Deze gebouwen zullen een samenhangend uitzicht hebben
: (materialen, kleuren, dakvormen,...).

Stedebouwkundig opzet :

Inplanting : Inplanting : vrij binnen de grenzen van de bebouwbare
: gebieden.

Inplanting	<u>Maximale Vloer/Terrein</u>		<u>Maximale Bezettings-</u>	<u>Maximum</u>
	<u>Verhouding</u>		<u>graad</u>	<u>Hoogte</u>
en	D2	0,75	0,3	Glv1+1+dak
	E2	1,2	0,5	Glv1+1+dak

Gabarit :

Dakvorm : hellende daken.

Garages en parkings : De garages zijn geïntegreerd in het bouwvolume of inge-
: graven in het parkgebied rond de gebouwen. In dit geval
: zullen zij bedekt worden met 50 cm teelaarde.
: Minimum 2 parkeerplaatsen worden vereist per wooneen-
: heid.

Toegang : Toegang tot D2 voorzien vanuit de Nisardstraat (zie
: plan).
: Toegang tot E2 voorzien vanuit de Opperjachtmeester-
: straat (zie plan).

Omgeving : De gebouwen zijn gelegen in een parkgebied waarvan de
: aanleg door aangepaste aanplantingen het sterk beboste
: uitzicht moet in stand houden.

Opmerkingen : Bij behoud van het bestaande gebouw in E2 zal het
: aspekt van de nieuwbouw in D2 voornamelijk worden aan-
: gepast aan het gebouw in C2.

GEBIEDEN : F2 - G2 - I2 - K2

Bestemming : Woningen en bijhorende functies (overeenkomstig voor-
: schrift 2.1.1.).

Nagestreefd doel : Inplanting van vrijstaande en/of gekoppelde villa's of
: woongehelen in een park.
: Deze gebouwen moeten een onderlinge samenhang vertonen
: naar kompositie en materiaalgebruik en in harmonie
: blijven met het kasteel in H2.

Stedebouwkundig opzet :

: Inplanting : vrij binnen de grenzen van de bebouwbare
: gebieden.

	<u>Maximale Vloer/Terrein</u> <u>Verhouding</u>	<u>Maximale Bezettings-</u> <u>graad</u>	<u>Maximum</u> <u>Hoogte</u>
Inplanting			
en			
	F2	1	0,6
	G2	0,6	0,3
	I2	0,6	0,3
Gabarit	K2	1	0,4

: Voor F2, G2 en I2, zijn de maximum hoogten onder de
: kroonlijst en onder de nok beperkt tot respectievelijk
: 6 meter en 11 meter ; dit teneinde een betere bescher-
: ming van het landschap te bieden vanaf de publieke
: ruimte in het gebied.
: Dakvorm : hoofdzakelijk hellende daken.

Garages en parkings : De garages worden geïntegreerd in het bouwvolume of
: zullen worden voorzien als aangebouwde of alleenstaande
: gebouwen, die geïntegreerd worden in de totaal komposi-
: tie.
: Minimum 2 parkeerplaatsen worden vereist per wooneen-
: heid (garages en openluchtparkeerplaatsen).

Toegang : De toegangen blijven beperkt tot de bestaande wegen,
: waarvan een uitgeeft op de Willeriekendreef en de ande-
: re op de Nisardstraat.
: Deze wegen mogen nochtans worden verbreed.

Omgeving : De bescherming van het talud langs de Opperjachtmees-
: terstraat en de Nisardstraat is verplicht (natuurgebied
: in het Bestemmingsplan), om het beboste uitzicht van
: het eigendom te bewaren.
: Tussen de gebieden I2 en H2 (kasteel) zullen de afslui-
: tingen van de eigendommen grotendeels worden uitgevoerd
: onder de vorm van groepen van bomen en struikgewas.

Opmerkingen :

GEBIEDEN	: H2 : Kasteel.
Bestemming	: Woningen en bijhorende funkties (overeenkomstig voor- : schrift 2.1.1.).
Nagestreefd doel en Stedebouwkundig opzet	: Het doel is de restauratie van een gebouw met een : vanzelfsprekende architecturale waarde en waarvan het : silhouet deel uitmaakt van het traditionele Bosvoordse : landschap op te leggen. : Het geheel der daken en in het bijzonder de torens zijn : inderdaad zichtbaar vanuit verschillende plaatsen van : de gemeente. : De bescherming van het geheel der daken evenals van : alle gevels (eerste verdieping) zichtbaar vanuit de : openbare open ruimten buiten de grenzen van het B.P.A. : is verplicht. : Het bestaande bijgebouw, van meer recentere datum dan : het kasteel, mag verbouwd worden voor zover dat de : verbouwing in harmonie is met het hoofdgebouw.
Inplanting en Gabarit	: <u>Inplanting</u> : zie plan. : : <u>Diepte - Hoogte</u> : behoud van de bestaande toestand : behalve van het latere bijgebouw. : : <u>Dakvorm</u> : de integrale restauratie van de bestaande : daken is verplicht.
Garages en parkings	: Garages en parkeerplaatsen mogen worden voorzien onder : het bestaande gebouw. : Deze mogen eveneens ondergronds worden voorzien onder : het park rond het kasteel, indien zij worden overdekt : met een laag teelaarde van 0,50 meter en aanplantin- : gen. : Openluchtparkeerplaatsen mogen worden voorzien, geïnte- : greerd in de omgeving (zie plan).
Toegang	: De toegangswegen blijven beperkt tot de bestaande : wegen, waarvan één uitgaat op de Willeriekendreef en : een andere op de Nisardstraat. : Deze wegen mogen nochtans worden verbreed.
Omgeving	: De bescherming van het talud langs de Opperjacht- : meesterstraat is verplicht (natuurgebied in het bestem- : mingsplan) om zo een belangrijk groenscherm in stand te : houden. De bestaande afsluitingsmuur op de rooilijn zal : worden behouden en gerestaureerd. Eventuele afsluitin- : gen tussen dit gebied en het naastgelegen gebied I2 : zullen grotendeels worden samengesteld uit boom- : struikgewasmassieven.
Opmerkingen	: Elke wijziging van het aspekt van het gebouw zal : slechts worden toegestaan voor zover DEZE HANDELINGEN : EN WERKEN WERDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN : VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN : 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

GEBIEDEN : L2 - M2 - N2

Bestemming : Woningen en bijhorende functies (overeenkomstig voorschrift 2.1.1.)

Nagestreefd doel : Voor L2 : Bouwen van een drie gevelwoning waarvan het volume en de architectuur werden aangepast aan de beschermde hoeve (M2).
 en : Voor M2 : Bescherming van een 18-eeuwse hoeve.
 Stedebouwkundig opzet : Voor N2 : Toelaten tot bouwen van 4-gevelvilla's, of gekoppelde villa's ter vervanging van de bestaande bebouwing.

Inplanting : Voor M2 : Behoud van de eigenheden van het gebouw ; volumes, dakvorm, inplanting.
 : Voor L2 en N2 :
 : Inplanting : Voor N2 : Vrij binnen de grenzen van de bebouwbare gebieden ; maximum 2,00 meter achteruitbouw voor L2

	<u>Maximale</u> <u>Vloer/Terrein</u> <u>Verhouding</u>	<u>Maximale</u> <u>Bezettings-</u> <u>graad</u>	<u>Maximum</u> <u>Hoogte</u>
en			
Gabarit	L2 2	0,8	Glv1+1+dak
	N2 0,9	0,45	Glv1+1+dak

: Dakvorm : Hoofdzakelijk hellende daken. Voor L2 zullen de daken aangepast worden aan de daken in M2

Garages en parkings : M2 : Geen garages. Parkeerplaatsen langs de weg of in de achteruitbouwstrook.
 : L2 en N2 : Garages geïntegreerd in de bouwvolumes.
 : Min. 2 parkeerplaatsen worden vereist per wooneenheid.

Toegang : Voor L2 en M2 : Niet van toepassing (directe toegang vanaf de wegenis).
 : Voor N2 : Een enkele toegang vanaf de Willeriekendreef (zie plan).

Omgeving : Bescherming van merkwaardige bomen in de nabijheid van deze gebieden.
 : De afsluitingen op de rooilijn zijn te voorzien in levende hagen.

Opmerkingen : Voor M2 zullen alle wijzigingen in het aspect van de gebouwen slechts worden toegestaan voor zover DEZE WERKEN EN HANDELINGEN WERDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPALD IN HET K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

GEBIEDEN : 02

Bestemming : Woningen en bijhorende functies (overeenkomstig voor-
: schrift 2.1.1.)

Nagestreefd doel : Verkaveling van het niet beboste deel van een belang-
: rijk eigendom. De gebouwen mogen slechts beperkt
: zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimten (bescherming
: van de rondom gelegen beboste delen) en zullen opgevat
: worden als villa's eventueel gekoppeld.

en

Stedebouwkundig opzet :

: Inplanting : Vrij binnen de grenzen van de bebouwbare
: gebieden

Inplanting	<u>Maximale</u> <u>Vloer/Terrein</u> <u>Verhouding</u>	<u>Maximale</u> <u>Bezettings-</u> <u>Graad</u>	<u>Maximum</u> <u>Hoogte</u>
en			
Gabarit	0,8	0,5	Glvl+1+dak

: Dakvorm : hoofdzakelijk hellende daken.

Garages en parkings : De garages zijn ofwel geïntegreerd in het bouwvolume
: ofwel voorzien als aangebouwde of alleenstaande gebou-
: wen, geïntegreerd in de totaalcompositie.
: Twee parkeerplaatsen worden vereist per wooneenheid.

Toegang : Een toegangsweg vanuit de Nisardstraat die de gebouwen
: bediend langs deze weg.
: Een toegang per gebouw vanaf de Buksboomstraat (zie
: plan).

Omgeving : De bescherming van de beboste ruimten langs de Nisard-
: straat en de Willeriekendreef (natuurgebied in het
: bestemmingsplan) is verplicht. Langs de Buksboomstraat
: moet een herbebossing worden verwezenlijkt op een
: diepte van 20 meter. De vallei en de brug, gemerkt met
: een ★ op het bestemmingsplan moeten worden behouden
: (esthetisch beschermd gebied).

Opmerkingen

GEBIEDEN : J 2 - A 3 - H 3

Bestemming	: : : Woningen en bijhorende functies (overeenkomstig : voorschrift 2.1.1.). : :
Nagestreefd doel en Stedebouwkundig opzet	: : : Eventuele heropbouw van bestaande conciërgewoningen bij : de ingang van eigendommen gelegen langs de weg om zo : een minimum aan woningen te verzekeren langs de Nisard- : straat. Deze gebouwen zullen opgevat worden als : 4-gevelwoningen. In A3 mag eventueel een blinde muur : opgetrokken worden langs de Vorstlaan om de woning te : beschermen tegen geluidshinder veroorzaakt door het : verkeer op de Vorstlaan. :
Inplanting en Gabarit	: : : <u>Gevellijn en achteruitbouwstrook</u> : De inplanting is vrij binnen de grenzen vastgelegd in : het bestemmingsplan. : : Diepte : J2 en A3 : 8 meter maximum : : H3 : 9 meter maximum : : Hoogte : G1v1+1+dak : : Dakvorm : 2 of 4 hellende vlakken. : : Bijgebouwen : naast H3, toegelaten zoals op plan. : :
Garages en parkings	: : : Voor H3 mogen de garages voorzien worden in het naast : gelegen gebied voor bijgebouwen. : Elders worden de garages geïntegreerd in het bouwvolume : Minimum één parkeerplaats wordt vereist per wooneenheid : : :
Toegang	: : : Door gebruik van de toegangswegen naar de binnengebieden : van de bouwblokken (zie plan). :
Omgeving	: : : Waardering van de nabije groene omgeving. : Een minimale ontginning is toegelaten in de nabijheid : van de bebouwing. :
Opmerkingen	: : : : :

GEBIEDEN : B3 - C3 - D3 - E3 - F3 - G3

Bestemming : Woningen en bijbehorende functies (overeenkomstig voorschrift 2.1.1.).

Nagestreefd doel : Verkaveling van een park ontworpen door de landschaps-architect J. BUYSSENS, met behoud van de landschap-
pelijke eigenheid (esthetisch beschermd gebied). De
bebouwing zal bestaan uit villa's of gegroepeerde
woningen van beperkt gabarit van eenzelfde architek-
taal concept (type samenstelling, daken, materialen,..)
Stedebouwkundig opzet : om zo de homogeniteit van het geheel te verzekeren.

Inplanting : Inplanting : Vrij binnen de grenzen van de bebouwbare gebieden.

	<u>Maximale</u> <u>Vloer/Terrein</u> <u>Verhouding</u>	<u>Maximale</u> <u>Bezettings-</u> <u>graad</u>	<u>Maximum</u> <u>Hoogte</u>
Inplanting			
en			
	B3	0,8	0,4
	C3	1	0,5
	D3	1,5	0,6
Gabarit	E3	1	0,5
	F3	1	0,5
	G3	1	0,5

Dakvorm : Vrij, op voorwaarde dat alle daken op homogene wijze behandeld worden (uitzicht, materialen, ...)

Garages en parkings : De garages zijn geïntegreerd in het bouwvolume of ondergronds voorzien.
Minimum twee plaatsen worden vereist per wooneenheid.

Toegang : De toegangswegen naar het binnengebied van het bouwblok blijven beperkt tot de twee bestaande toegangswegen (hoek Vorstlaan, Nisardstraat, Nisardstraat ter hoogte van n° 10)
Deze mogen nochtans verbreed worden.

Omgeving : Het behoud van de essentiële bestanddelen van het park is verplicht (reliëf, bomen en struiken, grasperken,..) met inbegrip van het romantische gebouwtje, boven de Nisardstraat en aangeduid met een ★ op het bestemmingsplan. De afbakening van de verkavelingspercelen zal worden verwezenlijkt met heersters en struiken die in het algemeen concept van het park passen.

Opmerkingen : Elke wijziging in de bestaande toestand, voor het zelfs gedeeltelijk bouwrijp maken van de bebouwbare gronden, kunnen slechts worden toegelaten NADAT EEN PLAN GLOBAAL WERD UITGEWERKT DAT WERD KONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING, ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5/11/79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

GEBIEDEN : I3 - J3 - K3

Bestemming : Woningen en bijhorende funkties (overeenkomstig voorschrift 2.1.1.)

Nagestreefd doel : Inplanting van een gezins- of gekoppelde villa's, achteruitgebouwd ten opzichte van de wegenis en geïntegreerd in het groen. Voor I3 bestaat de mogelijkheid om het bestaande gebouw uit te breiden of te vervangen door een geheel van gegroepeerde woningen.

en

Stedebouwkundig opzet :

Inplanting : Inplanting : Vrij binnen de grenzen van de bebouwbare gebieden.

	<u>Maximale</u> <u>Vloer/Terrein</u> <u>Verhouding</u>	<u>Maximale</u> <u>Bezettings-</u> <u>graad</u>	<u>Maximum</u> <u>Hoogte</u>
en	I3 1,1	0,5	G1v1+1+dak
	J3 1,25	0,6	G1v1+1+dak
Gabarit	K3 1,4	0,6	G1v1+1+dak

Dakvorm : Hellende of mansardedaken

Garages en parkings : De garages zijn geïntegreerd in het bouwvolume. Voor I3 kunnen deze eventueel voorzien worden in het gebied voor bijgebouwen dicht bij H3.
Minimum twee parkeerplaatsen worden vereist per wooneenheid.

Toegang : Voor I3 zijn de toegangswegen beperkt tot de bestaande toegangswegen (zie plan).
Voor J3 en K3 : niet van toepassing (direkte toegang vanaf de weg).

Omgeving : De bescherming van de hoogstammige bomen (tussen de gebieden I3 en J3 en tussen J3 en K3) is verplicht (natuurgebied in het bestemmingsplan).
De aanvang van de achter deze drie gebieden gelegen beschermde vallei, zal in haar bestaande toestand behouden worden.

Opmerkingen

GEBIEDEN : L3 - M3 - N3 - O3

Bestemming : Woningen en bijhorende funkties (overeenkomstig voor-
: schrift 2.1.1.).

Nagestreefd doel : Voor L3 en M3 betreft het hier de inplanting van
: villa's of kleine gehelen van gegroepeerde woningen in
: een dicht bebost eigendom.
en : Voor M3, het is de bedoeling een klein woongebouw toe
: te laten (type conciërgerie).
Stedebouwkundig opzet : In dit gebouw mag eventueel een overdekte inrit geïn-
: tegreerd worden om de toegang tot het binnenbouwblok
: mogelijk te maken.
: In O3 kunnen gebouwen met Glvl+2 verdiepingen worden
: toegelaten, gezien de nabijheid van de Vorstlaan.

: Inplanting : vrij binnen de grenzen van de bebouwbare
: gebieden.
: Maximale Vloer/Terrein Maximale Bezettings- Maximum
: Verhouding graad Hoogte
Inplanting :
: L3 0,9 0,4 Glvl+1+dak
en : M3 0,9 0,4 Glvl+1+dak
: N3 1 0,5 Glvl+1+dak
Gabarit : O3 2,2 0,65 Glvl+1+dak

: Dakvorm : hellende of mansardedaken.

Garages en parkings : De garages zijn ofwel geïntegreerd in het bouwvolume of
: voorzien als aangebouwde of alleenstaande gebouwen, ge-
: ïntegreerd in de totale kompositie.
: Minimum twee parkeerplaatsen worden vereist per woon-
: eenheid (garages en/of openluchtparkeerplaatsen in de
: achteruitbouwstroken of in de nabijheid van de gebou-
: wen).

Toegang : De toegangswegen naar de gebieden M3 en O3 gelegen bin-
: nen het bouwblok worden beperkt tot één enkele naar M3
: en tot de twee bestaande wegen naar O3.
: In ieder geval zal de toegang tot O3 vanaf de Vorstlaan
: een dertigtal meter in de richting Bosvoorde verplaatst
: worden.

Omgeving : De loop van de Woluwe evenals de twee vijvers moeten
: worden behouden. De vallei gevormd door de twee vijvers
: en hun direkte omgeving moeten in hun huidige toestand
: worden behouden (esthetisch beschermd gebied).

Opmerkingen : Voor het bebouwbare gebied M3, dat volgens het bestem-
: mingsplan gelegen is in een natuurgebied, kan een be-
: perkte ontginning worden toegelaten om de bezonning
: van de gebouwen toe te laten (in afwijking van de alge-
: mene voorschriften voor natuurgebieden).

GEBIEDEN : A4 - B4 - C4 - E4

Bestemming : Woningen en bijhorende funkties (overeenkomstig voor-
: schrift 2.1.1.).

Nagestreefd doel : Mogelijkheid tot heropbouw van bestaande villa's binnen
: het dienstgebied aan de rand van de bossen voorkomend
: op het gewestplan.
en : Daar de ontginning van het woud reeds lang geleden
: plaats vond, kan een beperkte uitbreiding van de gebou-
: wen worden toegestaan.
Stedebouwkundig opzet : Deze gebouwen zullen worden opgevat als eengezins- of
: gekoppelde villa's.

: Inplanting : vrij binnen de grenzen van de bebouwbare
: gebieden.
: Maximale Vloer/Terrein Maximale Bezettings- Maximale
: Verhouding graad Hoogte
Inplanting : A4 1,4 0,6 G1v1+1+dak
en : B4 1,3 0,6 G1v1+1+dak
: C4 1 0,5 G1v1+1+dak
Gabarit : E4 1,4 0,6 G1v1+1+dak

: Dakvorm : hellende of mansardedaken.

Garages en parkings : De garages zijn ofwel geïntegreerd in het bouwvolume
: ofwel voorzien als aangebouwde of alleenstaande gebou-
: wen, geïntegreerd in de totaal kompositie.
: Minimum twee parkeerplaatsen worden vereist per woon-
: heid.

Toegang : Per woongebied wordt één toegangsweg toegelaten.
: Het gaat om de toegangswegen die bestaan bij het van
: kracht worden van dit Bijzonder Plan.

Omgeving : Rondom moeten aanplantingen van inheemse soorten worden
: voorzien om zo de gebouwen in het groen te verdoezelen.
: Tussen de gebieden A4 en B4 wordt daarenboven in het
: plan een natuurgebied voorzien als uitloper van het
: Zoniënwoud.

Opmerkingen

GEBIEDEN : D4 - F4

Bestemming : Woningen en bijhorende functies (overeenkomstig voor-
: schrift 2.1.1.).

Nagestreefd doel : Bouwen van gegroepeerde woningen of villa's in de niet-
: of weinig beboste delen van de bestaande parken.
en : In F4 zijn twee gebouwen verplicht, zij zullen op mins-
: tens 12 meter van elkaar staan.

Stedebouwkundig opzet :

: Inplanting : vrij binnen de grenzen van de bebouwbare
: gebieden.

	<u>Maximale Vloer/Terrein</u> <u>Verhouding</u>	<u>Maximale Bezettings-</u> <u>graad</u>	<u>Maximum</u> <u>Hoogte</u>
Inplanting	D4 0,75	0,35	G1v1+1+dak
en	F4 1	0,4	G1v1+2+dak

Gabarit : Dakvorm : hoofdzakelijk hellende daken.

Garages en parkings : De garages zijn ofwel geïntegreerd in het bouwvolume
: ofwel ondergronds voorzien in het park rond de gebou-
: wen. In dit geval zullen zij bedekt worden met 0,50 me-
: ter teelaarde.
: Minimum twee parkeerplaatsen worden vereist per woon-
: eenheid.

Toegang : De toegangswegen tot deze gebieden zijn aangeduid op
: het plan.
: Voor D4 zijn drie toegangswegen toegestaan die de bes-
: taande dreven volgen.
: Voor F4, niet van toepassing (direkte toegangen vanaf
: de Charle-Albertlaan).

Omgeving : De natuurlijke vallei met een vegetatie van hoog-
: stam, uitloper van het Zoniënwood wordt beschermd
: (natuurgebied en esthetisch beschermd gebied op het
: bestemmingsplan).

Opmerkingen : Het kleine bestaande gebouw langs de Charle-Albert-
: laan mag behouden worden.

GEBIEDEN : A7

Bestemming : Woningen en bijhorende functies (overeenkomstig voor-
: schrift 2.1.1.).

Nagestreefd doel : De mogelijke heropbouw van een gebouw met bijhorende
: bijgebouwen met inachtneming van het bestaande gabarit
: langs de Buksboomstraat. Het gebouw zal geen enkele
: blinde gevel vertonen.

en
Stedebouwkundig opzet

Inplanting : Gevellijn : op de bouwlijn of achteruitgebouwd.
: Achteruitbouwstrook : 2 meter maximum.
: Diepte : maximum 12 meter.
: Hoogte : Gvl+1+dak
: Dakvorm : 2 of 4 hellende vlakken.
en : Bijgebouwen : toegelaten volgens plan langs de Buks-
: boomstraat.
Gabarit

Garages en parkings : Garages in het gebied voor bijgebouwen voorzien op het
: plan. Er worden maximum twee inrijpoorten toegestaan.

Toegang : Niet van toepassing.

Omgeving : Het parkgebied gelegen achter het gebouw en hoofdzake-
: lijk ingenomen door een boomgaard, moet een eventuele
: uitbreiding van het kerkhof toelaten. Het niet daartoe
: gebruikte deel moet zijn aspect van boomgaard behouden.
: De uitbreiding van het kerkhof zal onmuurd worden.

Opmerkingen