PROVINCE DE BRABANT
COMMUNE DE

WOLUWE-ST-LAMBERT

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT n° 60

ZONE NORD

PROVINCIE BRABANT
GEMEENTE VAN

ST-LAMBRECHTS-WOLUWE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 60

ZONE NOORD

VU ET ADOPTE PROVISOIREMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU 17 -12- 1990

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,

F. RICHE

GEZIEN ET VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 17 -12- 1990

Pour le Bourgmestre G. DESIR, par délégation,
Voor de Burgemeester G. DESIR, in opdracht,

J. DEGRYSE,
Echevin de l'Urbanisme
Schepen van Stedebouw

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DEPOSE A L'EXAMEN PUBLIC A LA MAISON COMMUNALE
DU 15 -01- 1991 AU 14 -02- 1991

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,

F. RICHE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD
VAN 15 -01- 1991 TOT 14 -02- 1991

Pour le Bourgmestre G. DESIR, par délégation,
Voor de Burgemeester G. DESIR, in opdracht,

J. DEGRYSE,
Echevin de l'Urbanisme
Schepen van Stedebouw

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU 20 -03- 1991

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,

F. RICHE

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 20 -03- 1991

Pour le Bourgmestre G. DESIR, par délégation,
Voor de Burgemeester G. DESIR, in opdracht,

J. DEGRYSE,
Echevin de l'Urbanisme
Schepen van Stedebouw

APPROUVE PAR ARRETE ~~ROYAL~~ DU : 17 -07- 1991

GOEDGEKEURD DOOR ~~KONINKLIJK~~ BESLUIT VAN 17 -07- 1991

SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER

ATELIER 50 - P. JOURET
Architecture, Urbanisme, Environnement - Architektuur, Stedebouw, Leefmilieu
drève du Duc 50 Hertogendreef - 1170 Bruxelles - Brussel

Ref.: 489-588-BIS
15.12.1990

VOORAFGAANDE BELANGRIJKE OPMERKING
****

Het origineel van dit dokument werd in het Frans opgesteld.

Ingeval er tegenspraak zou bestaan tussen de Franse en Nederlandse versie, is alleen het Gemeentebestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe bevoegd om de juiste interpretatie te geven die moet weerhouden worden.

INHOUD

1. Inleiding

1.1 Voorafgaande beschouwingen
1.2 Beschrijving van het gebied
1.3 Basisprincipes van het stedebouwkundig plan
1.3.1 De begroeiïng
1.3.2 De publieke ruimte
1.3.3 Het verkeer
1.3.4 De bestemmingen

2. Bepalingen

2.1 Vloeroppervlak
2.2 Rooilijn
2.3 Grens van de zone
2.4 Verplicht bouwfront
2.5 Bouwfrontzone
2.6 Assen
2.7 Profielen
2.8 Woonblokken
2.9 Verhouding vloer/grond
2.10 Maximum vloeroppervlak
2.11 Verbinding voetgangers en voertuigen
2.12 Verbinding voetgangers

3. Algemene voorschriften

3.0 Voorafgaande bemerkingen
3.1 Aansluiting op de openbare riolering
3.2 Netten
3.3 Voor het publiek toegankelijke gebouwen
3.4 Uithangborden, publiciteit en andere inrichtingen

4. Voorschriften betreffende de bestemmingen

4.1 Bouwrijpe zones
4.1.0 Voorafgaande bemerkingen
4.1.1 Woningen
4.1.2 Dienst en woning
4.1.3 Uitrusting van gemeenschappelijk belang
4.1.4 Uitrusting van gemeenschappelijk belang en woning
4.1.5 Quaternaire onderneming
4.1.6 Dienst en quaternaire onderneming

4.2 Zones non aedificandi
4.2.0 Voorafgaande bemerkingen
4.2.1 Openbare groene ruimten
4.2.2 Plantsoenen
4.2.3 Private groene ruimten
4.2.4 Speelpleinen
4.2.5 Wegenis
4.2.5.1 In- en uitgangen van ondergrondse parkings
4.2.5.2 Beschermde oversteekplaatsen voor voetgangers
4.2.6 Plaatsen met traag verkeer

5. Voorschriften betreffende de inplanting, de volumes en de karakteristieken van de bouwwerken

5.1 Inplanting

5.2 Volumes en karakteristieken

5.3 Maximum vloeroppervlak

6. Esthetisch uitzicht van de bouwwerken en omheiningen

6.1 Uitzicht van de gevels

6.2 Materialen

6.3 Omheiningen

1. INLEIDING : ALGEMENE BEDOELINGEN VAN HET PLAN

Het Bijzonder Plan van Aanleg nr 60 - Zone Noord - bestrijkt op het grondgebied van de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, een oppervlakte van 36 ha.

1.1 VOORAFGAANDE BESCHOUWINGEN

Dit terrein bevindt zich op het sectorplan gedeeltelijk in de "reservezone" en gedeeltelijk in de "zone met minimumprogramma".

De letterlijke voorschriften van het sectorplan voor dit type bestemming, luiden als volgt (1):

* reservezone :

Deze gebieden vormen grondreserves.

Zij worden in hun bestaande feitelijke toestand behouden zolang de noodzakelijkheid van hun bestemmingsverandering niet is aangetoond ; de ordening ervan wordt vastgesteld bij een gemeentelijk plan van aanleg.

Het koninklijk besluit van 28 november 1979 tot instelling van het sectorplan, bepaalt bovendien :

De reservegebieden hebben betrekking op nog niet verstedelijke ruimten. Ze blijven het primordiaal element van het tijdens het openbaar onderzoek en door de Commissie gevraagde grondbeleid van het plan. Deze ruimten moeten de mogelijkheid bieden aan de thans nog niet te omschrijven toekomstige behoeften van het gewest te voldoen.

* zones met minimumprogramma :

Deze gebieden kunnen de bestemmingen krijgen, vastgelegd in de hiernavolgende programma's, en volgens de voorschriften betreffende elk van deze bestemmingen.

Handelingen en werken met betrekking tot de bijzondere bestemmingen, vastgelegd in elk van deze programma's, worden aan speciale regelen van openbaarmaking onderworpen, zolang de ordening van het gehele gebied niet bij een gemeentelijk plan van aanleg is vastgesteld.

De zone nr 1 (Twee Huizenweg) te Sint-Lambrechts-Woluwe is bestemd voor bewoning en groene openbare ruimten.

---

(1) Uittreksels uit de reglementaire teksten van het sectorplan van de Brusselse Agglomeratie.

De reservezone was het voorwerp van een eerste versie van een Bijzonder Plan van Aanleg, gesteund op de volgende argumenten (1):

"Gelet op de sterke druk van de vastgoedsector en op de dringende vraag naar nieuwe woningen waaraan het Gewest Brussel-hoofdstad thans is blootgesteld, heeft de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe beslist het urbaniseren van die reservezone te overwegen.

Die zorg komt trouwens tegemoet aan de wens van de Brusselse Gewestelijke Executieve om het aanbod aan woningen te verhogen om de verhoging van de huurprijzen te bestrijden en de woonvoorwaarden in het Gewest meer aantrekkelijk te maken."

Anderzijds heeft de eigenaar van het gedeelte van het terrein van de zone met minimumprogramma, gelegen ten zuiden van de Andromedalaan, aan de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe een vraag voor urbanismegetuigschrift nr 2 gericht. Het Bijzonder Plan van Aanleg over de reservezone en het urbanismegetuigschrift nr 2, waren beide het voorwerp van een openbaar onderzoek.

In zijn vergadering van 4 mei 1990, als gevolg aan het openbaar onderzoek, heeft het Overlegcommissie het volgend advies uitgebracht over het Bijzonder Plan van Aanleg (samenvatting):

* Het door de Gemeente ingeroepen argument om de reservezone "te deblokkeren" is gerechtvaardigd; het zou evenwel dienen aangevuld met een overweging op gewestelijk vlak over de huisvesting in het algemeen;

* de omtrek van het BPA zou moeten uitgebreid worden tot het noordelijk gedeelte van de zone SABEFIM;

* in de reservezone zou de bestemming woongelegenheid en groene ruimten moeten zijn, behoudens overtuigende elementen die een diversifiëring van de bestemmingen kan rechtvaardigen.

Andere overwegingen werden uitgebracht over de groene ruimten (die een groene wandelruimte zou moeten bevatten), de wegenaanleg (rekening houden met het verkeer in de wijk), de gemeenschappelijke uitrustingen en de fasering van de verrichtingen.

Wat het urbanismegetuigschrift nr 2 betreft, werd het volgende advies uitgebracht :

* gunstig voor het zuidelijk gedeelte onder voorbehoud van: - afschaffing van een gedeelte van de voorziene bouwwerken;
  - wijziging van de voetgangerstoegangen tot de groene ruimten en opmaken van een plan ervan;

---

(1) Uittreksels uit de schriftelijke voorschriften van het BPA nr 60, Noordelijke zone, onderworpen aan openbaar onderzoek in maart 1990.

In de mate waarin het zuidelijke gedeelte van de zone uit ecologisch oogpunt het meest interessante is, was de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe van mening dat daarvan een Bijzonder Plan van Aanleg diende opgemaakt.

* ongunstig voor het noordelijk gedeelte dat opnieuw moest bestudeerd worden en ingelijfd in het BPA van de reservezone.

Ingevolge die twee openbare onderzoeken heeft de Gemeente beslist de omtrek van het vroegere BPA uit te breiden tot het geheel van de zone met minimumprogramma, volgens het nastaande programma :

* inachtneming, in de nieuwe zone, van de bestemmingen en dichtheden die overwogen werden voor de reservezone;

* een urbanisatie opzetten bestaande uit gesloten woonblokken en beplante openbare ruimten ;

* een openbaar park voorzien in het zuiden van de zone met minimumprogramma en een groene verbinding tussen het Roodebeekpark en het oosten van de reservezone;

* vermijden een snelle autoverbinding te begunstigen tussen de Twee Huizenweg en de Gemeenschappenlaan.

1.2 BESCHRIJVING VAN DE PLAATS

In het begin van de eeuw werd het terrein diep uitgegraven voor kleiwinning (steenbakkerijen) en zandwinning.

Vervolgens heeft het gediend als stortplaats voor vuilnis en materialen en is nu sedert een twintigtal jaren aangevuld. Sedertdien ingenomen door een spontane begroeiïng, ligt het thans braak.

Het vormt niettemin een "open" groene ruimte met grote afmetingen, en was het voorwerp van een analyse van zijn biologische kwaliteiten en van een ornithologische evaluatie.

De biologische evaluatie werd gedaan door vergelijking van het Gouddal met acht andere referteplaatsen (1) in het Brusselse.

De kwoteringskriteria om deze vergelijking door te voeren waren de volgende : aantal begroeiïngseenheden, biologische waarde van de plaats, ecologische vervangbaarheid, kwaliteit van de sequenties, afzondering-opening.

Het Gouddal als geheel (reservezone + zone met minimumprogramma) bekwam een kwotering van 39 % positieve waarde, terwijl de vijf overige best geklasseerde plaatsen een kwotering van meer dan 75 % bekwamen.

---

(1) Moeraske, Hof-ter-Muschen, park van Woluwe, Vorsterijplateau, Kauwberg, Kinsendaal, Pededal en het broek van Ganshoren.

Wat het ornithologisch aspect betreft, leidde de evaluatie tot een niet te verwaarlozen belang van deze zone, waar trouwens een zeker aantal soorten werd geteld die eerder zeldzaam zijn in het Brusselse.

Anderzijds is het sociale belang van de plaats onbetwistbaar: de talrijke goed onderhouden moestuintjes, ook al zijn ze "wild" in gebruik genomen d.w.z. zonder toelating van de eigenaar, alsook de gehechtheid van de omwonenden aan het behoud van de zone, bewijzen de noodzaak sommige delen van het gebied te vrijwaren en voor het publiek toegankelijk te laten.

Het terrein zelf is omgeven door een heterogene urbanisatie: omvangrijke handels- en tertiaire gebouwen, onderbroken ingeplant in het noorden, een verkaveling van éengezinswoningen, gekoppeld of in rijen in het oosten, een geheel van torenflatgebouwen (vijftien verdiepingen) in het zuiden of middelhoge gebouwen (min of meer zes verdiepingen) in het westen.

De toegang tot die, ten opzichte van het centrum van de gemeente betrekkelijk ingesloten zone, verbindt deze rechtstreeks met de strategische assen : de Woluwelaan langs de Marcel Thirylaan enerzijds, en de autobaan Brussel-Luik langs de Gemeenschappenlaan anderzijds.

1.3 BASISPRINCIPES VAN HET STEDEBOUWKUNDIG PLAN

1.3.1 DE BEGROEIING : een groene verbinding en een alom aanwezige begroeiïng

De in het zuiden van het projekt aangelegde groene ruimten zijn derwijze onder elkaar verbonden dat ze een doorlopende groene gang vormen tussen het Roodebeekpark ten westen en het Woluwedal in het oosten. De onderlinge vermazing van de groene zones is niet alleen functioneel batig, maar versterkt hen ook wederzijds in hun statuut. Bovendien past dit voorstel zich in, in het geheel van de groene wandelruimten op het Brusselse gewestelijk niveau.

De weerhouden stedebouwkundige oplossing beschermt, ten zuiden van de zone met minimumprogramma, het ecologische rijkste gedeelte van de plaats en voorziet er een uitgestrekte groene ruimte van meer dan 6 ha uit één stuk.

De begroeiïng is sterk aanwezig in heel het projekt :

* in "spontane" vorm in heel de groene verbinding waarvan hierboven sprake;

* als uitgelijnde beplanting en in de vorm van een structurerende beplanting in de plantsoenen, speelpleinen alsook langsheen sommige wegen;

* als sierbegroeiïng, private hovingen en gemeenschappelijk door de bewoners gebruikte ruimten binnen de woonblokken.

1.3.2 **DE OPENBARE RUIMTE** : een prioriteit

Het is de openbare ruimte die de grondvorm bepaalt voor het stedebouwkundig weefsel dat bestaat uit assen, perspectieven en vermazingen.

De ruggegraat van het projekt wordt benadrukt door ruim bemeten plantsoenen waarvan er twee, door hun groots uitzicht, doen denken aan het Frère Orbanplantsoen en het Ambiorixplantsoen, goed gekend bij de Brusselaars.

De uitlijning van de straten en de schikking van de pleinen leveren een inplanting van de gebouwen op, die gesloten woonblokken vormt. Aldus wordt de hiërarchie van de traditionele stedelijke ruimten geeerbiedigd : publieke gevels naar buiten aan de voorkant van de gebouwen, meer beschermde binnenruimten als steun van het privé leven aan de achterkant ervan.

1.3.3 **HET VERKEER** : het trage verkeer bevoordeligen

Door gebruik te maken van rond-punten en enkel-richtingen, met name rond de plantsoenen, draagt het stedelijk weefsel ertoe bij het doorgaand verkeer af te schrikken. De afwerking van de grondoppervlakken bevoordeligt de voetgangers en het zogenaamde "trage" verkeer : verschillende textuur, bestrating, aangepaste boordstenen, enz. In het algemeen wordt een bijzondere zorg besteed aan het "meubilair" van de straat: openbare verlichting en signalisatie, rustbanken,...

Meer bepaald worden een zeker aantal plaatsen, plantsoenen of kruispunten aangelegd als voetgangerszone waar de auto enkel wordt geduld. Voorzieningen op de grond (drempels, bekleding,...) verzekeren op die plaatsen een maximum snelheid van 30 km/uur.

Bovendien zou het in dienst nemen van een middel van openbare vervoer in de Marcel Thirylaan een beslissende voorkeur voor het gemeenschappelijk vervoer in de hand moeten werken, ten koste van het autoverkeer.

1.3.4 **DE BESTEMMINGEN** : evenwichtige compensaties

Het projekt biedt een uitzonderlijke kans voor de ontwikkeling van de huisvesting in het Brussels gewest, vermits meer dan 75 % van de bouwrijpe oppervlakte voor die bestemming werd voorbehouden.

Bovendien is de realisatie van het projekt onderworpen aan een zeker aantal dwangmatigheden die zorgen voor het evenwicht van het geheel.

De gevraagde "offers" werden uitgebalanceerd in functie van de te leveren inspanning, gelet op de prijs en de rendabiliteit van de betreffende bestemmingen.

Aldus werd de bouw van een zeker aantal m2 kantoorruimte toegelaten mits de volgende verplichting : elke m2 kantoren zal aanleiding geven tot het gelijktijdig bouwen van een m2 woonruimte, waarvan 1/2 m2 met gematigde huurprijs.

Het bouwrijp maken van de terreinen (wegenis, riolering,...) en het saneren van de ondergrond, op kosten van de eigenaar, zal vergezeld gaan van het aanleggen van plantsoenen, sportzones en parken.

Bovendien zal een bijzondere zorg geeist worden voor het esthetisch uitzicht van de gevels en de materialen alsook voor een bepaalde aanleg die bijdraagt tot de stedelijke kwaliteit: kunstwerken, standbeelden, stedelijk meubilair, enz.
Het geheel van die verplichtingen zal het voorwerp vormen van afzonderlijke overeenkomsten tussen de eigenaars en de Gemeente, waaraan het toekennen van de bouwvergunning zal verbonden worden.

1.4 FASERING

Ten einde aan de bouwwerken een maximale complementariteit te verzekeren en om tegemoet te komen aan een wens van het Overlegcommissie, werd een fasering van de verrichtingen voorzien. Deze stelt een verplichte volgorde van de verrichtingen in zonder evenwel een globale termijn voor de realisatie op te leggen.

In principe werd de fasering opgemaakt als volgt : voor elke terreineigenaar werden de bouwrijpe zones in drie fasen ingedeeld, in orde van voorrang :

I - voorrangsfase
II - tussenfase
III - eindfase.

Een fase moet niet noodzakelijk in één enkele bewerking worden tot stand gebracht, maar het verlenen van de bouwvergunning voor een latere fase zal afhankelijk zijn van waarborgen voor de goede afwerking van de vorige fase.

Geen enkele eigenaar is onderworpen aan beperkingen die betrekking hebben op het einde van de fase van een andere eigenaar : voor zover hij zijn eigen orde van voorrang in acht neemt, is elke eigenaar onafhankelijk van de andere.

De verwezenlijking van het geheel van de wegenis en de openbare ruimten (plantsoenen, speelpleinen, parken) moet noodzakelijk beeindigd zijn, uiterlijk samen met de fase II (tussenfase).

Ten einde niet te schaden aan de flexibiliteit van de verwezenlijking van de verrichtingen, is het detail van de fasering niet onderworpen aan reglementaire voorschriften. Het zal bepaald worden door de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe en verbonden met het verlenen van de vergunningen.

2. BEPALINGEN

2.1 VLOEROPPERVLAKTE

Het totaal van de bovengrondse overdekte vloeren plus de oppervlakte van de ondergrondse vloeren die bestemd zijn voor andere doeleinden dan parkings, kelders, bergplaatsen, stookplaatsen, enz.

De afmetingen van de vloeren worden gemeten aan de blote buitenkant van de gevels, waarbij de vloeren geacht worden ononderbroken te zijn, zonder rekening te houden met hun onderbreking door wanden en binnenmuren noch door kokers, trappenhuizen en liftschachten. Er dient alleen rekening gehouden met de oppervlakte van vloeren onder het dak voor het gedeelte dat een vrije inwendige hoogte geniet van 2,20 m en voor zover het niet om technische lokalen gaat als beschreven in punt 2.7 hierna.

2.2 ROOILIJN

Scheidingslijn tussen het domein van de wegenis en elke zone met een andere bestemming.

2.3 ZONEGRENS

Scheidingslijn tussen twee verschillende zones (verplicht profiel, bestemming of bouwfrontzone).

2.4 VERPLICHT BOUWFRONT

Voorste grens van de gebouwen wanneer de inplanting ervan verplicht is. Het minimum profiel van de gebouwen langsheen deze lijn is gelijk aan het in de zone toegelaten maximum, min twee niveaus.

Plaatselijke afwijkingen van maximum één meter aan weerskanten van die grens zijn toegelaten : langs de kant tegengesteld aan de wegenis, en als bow-windows langs de kant van de wegenis.

2.5 BOUWFRONTZONE

In een "bouwfrontzone" is het bouwfront vrij voor zover het binnen die omtrek gelegen is.

Het minimum profiel van de gebouwen, langsheen het bouwfront, is gelijk aan het in die zone toegelaten maximum, min twee niveaus.

2.6 ASSEN

Het bestemmingsplan wijst bepaalde compositieassen aan. Die assen moeten als leidraad dienen bij de inplanting van de gebouwen: lijn vanaf welke de symmetrie, de benadrukking van het gebouw door een karakteristiek element of een breuk in het profiel, georganiseerd wordt.

2.7 PROFIELEN

De toegelaten profielen zijn op het plan, per zone aangeduid. Ze stemmen overeen met het toegelaten aantal bewoonbare niveaus. In dit aantal zijn de technische lokalen niet begrepen, voor zover ze enkel dienen voor liftmachines, vertikaal verkeer, ventilatiegroepen, ...

De toegelaten profielen zijn op het plan aangegeven op de volgende wijze :

R + N + T waarin N = het aantal verdiepingen.

Het maximum aantal niveaus mag plaatselijk met één overtroffen worden, voor zover elders, in het zelfde projekt en voor de zelfde bestemming, een gelijkwaardige vermindering voorzien is.

2.8 WOONBLOKKEN

Oppervlakte bestaande uit een perceel omgeven door wegenis of door de grens(en) van het Bijzonder Plan van Aanleg.

2.9 VERHOUDING VLOER/GROND

Is de maximum toegelaten verhouding vloer/grond in een bepaald woonblok.

De indexen V en G worden respectievelijk berekend als volgt :

* index V = totale vloeroppervlakte berekend overeenkomstig het punt 2.1 hierboven;

* index G = bruto oppervlakt van elk woonblok berekend tot de as van de aangrenzende wegenis.

2.10 MAXIMUM VLOEROPPERVLAKTE

Toegelaten maximum oppervlakte voor een bepaalde bestemming in een woonblok.

De vloeroppervlakte wordt berekend overeenkomstig punt 2.1 hierboven.

2.11 VERBINDING VOETGANGERS EN VOERTUIGEN

De verbinding door een doorgaande en voor voertuigen en voetgangers toegankelijke wegenis is verplicht tussen de twee betreffende uiteinden.

Het detail van de liggingsplaats en de aanleg van die wegenis wordt vrij gelaten.

2.12 VERBINDING VOETGANGERS

De verbinding door een voetgangersweg tussen de twee betreffende uiteinden is verplicht. De toegang tot die voetgangersweg mag door geen enkele hinderpaal belemmerd worden.

Het detail van de liggingsplaats is vrij gelaten.

De wegverharding moet zo zijn dat een goede bruikbaarheid van de verbinding in elk seizoen verzekerd is.

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

3.0 VOORAFGAANDE BEMERKINGEN

In geval van tegenspraak tussen de bouwreglementen en deze voorschriften, zijn deze laatste van toepassing.

Anderzijds zullen, in geval van tegenspraak tussen de aanlegmaatregelen die grafisch uitgedrukt zijn op het plan en deze voorschriften, de meest beperkende maatregelen of die best de bedoelingen van het plan weergeven, van toepassing zijn.

Het onteigeningsplan vermeldt de kadasternummers van de percelen die bestonden op de datum van het opmaken van het plan. In geval van wijziging van die nummering of van de parcelering, zal alleen de op het plan aangegeven nummering of parcelering gelden voor de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.

De reglementaire voorschriften inzake het aantal parkeerplaatsen per vierkante meter bouwwerk, per woning of per diensteenheid, zijn van toepassing binnen de omtrek van het Bijzonder Plan van Aanleg. Bij afwijking op die voorschriften, is het aantal parkeerplaatsen per woning minimum 1,5, voor zover het niet gaat om een woning met gematigde huurprijs en de woning een vloeroppervlakte heeft van meer dan 65 m2. De vloeroppervlakte wordt berekend overeenkomstig punt 2.1 hierboven.

3.1 AANSLUITING OP DE OPENBARE RIOLERING

Elk nieuw bouwwerk zal verplicht worden aangesloten op de openbare riolering.

3.2 NETTEN

In de mate van het enigzins mogelijke moet een afzonderlijk net worden voorzien voor het opvangen van bevuild water en voor regenwater. Het regenwater zal naar een privaat onweersbekken geleid worden, dit om stroomafwaarts een kleinere buisdoorsnede mogelijk te maken. De private onweersbekkens moeten overeenstemmen met het gemeentereglement.

De overlopen van de private onweersbekkens alsook de afwatering van de wegenis moeten, in de mate van het mogelijke, door een afzonderlijk regenwaternet naar een openbaar onweersbekken geleid worden, gelegen in de daartoe voorziene zone (onder het gemeentelijk terrein gevestigd in het Zuid-Oostelijk deel van het plan).

3.3 VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE GEBOUWEN

Voor de voor het publiek toegankelijke gebouwen is het koninklijk besluit van 9 mei 1977 (toegang tot openbare gebouwen voor gehandicapten) van toepassing.

3.4 UITHANGBORDEN, PUBLICITEIT EN ANDERE INRICHTINGEN

Het plaatsen van publicitaire inrichtingen, uithangborden, luifels, markiezen, zowel op het openbaar als op het privé domein, is onderworpen aan de voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

Die elementen mogen in geen geval het lezen van de straatnaamborden beletten.

4 VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE BESTEMMINGEN

De bestemmingen die overeenstemmen met de verschillende zones worden hierna beschreven. Het bestemmingsplan onderscheidt, per bestemmingszone, een verklaring en een specifieke letter (een kleur voor de gekleurde plans).

De schriftelijke voorschriften vermelden de titel van de verschillende zones en hun overeenkomstige letter.

4.1 BOUWRIJPE ZONES

4.1.0 Voorafgaande bemerkingen

* De bouwrijpe zones zijn op he bestemmingsplan ingetekend op een diepte van 15 m. Plaatselijk en om afwijkingen op de bouwlijn langs de achterkant (tuinen) mogelijk te maken, mag de bouwdiepte op 18 m gebracht worden.

* De private bedieningen, gelijkvloerse parkings voor bezoekers, gelegenheidstoegangen voor voertuigen van hulpdiensten en vrachtwagens van de reinigingsdienst moeten derwijze bestudeerd zijn dat de ondoordringbare oppervlakte niet onnodig vergroot wordt. Verhardingen met grasperk-betontegels of andere doorlatende oppervlakken moeten aangemoedigd worden. Die voorschriften zijn alleen van toepassing indien de bedoelde oppervlakken zich niet boven een bebouwde ondergrond bevinden.

  Indien de capaciteit van de gelijkvloerse parkings meer dan vijf voertuigen bedraagt, moeten aan de boorden aanplantingen voorzien worden om ze te verbergen.

* Ondergrondse parkings worden toegelaten onder heel de oppervlakte van de woonblokken, mits de volgende beperkingen:

  - zich op voldoende diepte bevinden opdat hun dak, na aanleg van het grondniveau buiten, niet zichtbaar is;

  - bedekt zijn met een voldoende dikte teelaarde om beplanting mogelijk te maken volgens de nastaande stuurprincipes :

    * minimum 0,30 m grond op 70 % van de oppervlakte;
    * minimum 0,50 m grond op 20 % van de oppervlakte;

    de bovenstaande dikten moeten de integratie van begroeiïng met heesters mogelijk maken;

    * minimum 0,80 m grond op 10 % van de oppervlakte, ten einde het planten van bomen in die zone mogelijk te maken.

    De aangeduide dikten zijn berekend exclusief de drainerende laag.

* De niet bebouwde zones, gelegen tussen de bouwrijpe zones worden behandeld als privaat park. De aanplanting van inlandse houtsoorten wordt er systematisch verkozen boven de uitheemse soorten.

Aan de achterkant van de woongebouwen en op een diepte van ongeveer vijftien meter, wordt het aanleggen van een privaat buitenoppervlak aangemoedigd door de beplantingen, de schikking van de plaatsen en eventueel wordt het grondniveau herwerkt : kleine grondophogingen kunnen de intimiteit van die tuintjes vrijwaren ten opzichte van de rest van de zone groene ruimten.

De zelfde maatregelen kunnen aan de zijkant genomen worden, maar op een afstand van ongeveer tien meter.

4.1.1. Bewoning (A)

Die zones zijn bestemd voor huisvesting. Aanvullende uitrustingsfuncties van gemeenschappelijk belang zijn er toegelaten voor zover ze geen burenlast veroorzaken.

In de woonzone worden oppervlakten voor kantoren van vrije beroepen geduld, naar rato van maximum 150 m2 bruto per vertikale verkeersweg. Er worden niet meer dan twee aanliggende entiteiten van 150 m2 geduld.

4.1.2 Diensten en bewoning (B)

Die zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor diensten : cafés, detailhandel, restaurants, dienstverlening aan het publiek (al dan niet winstgevend), met uitzondering van grootwarenhuizen en brandstofbedeling.

De hierboven beschreven bestemmingen mogen evenwel alleen het gelijkvloers en eventueel de eerste verdieping bezetten, met uitzondering van de oppervlakte nodig voor de rechtstreekse toegang en tot de hogergelegen verdiepingen. Die toegangen moeten te alle tijde begaanbaar gehouden worden.

De dienstzones mogen voor huisvesting bestemd worden.

De secundaire functie van de hogere verdiepingen is de huisvesting.

4.1.3 Uitrustingen van gemeenschappelijk belang (C)

Die zones zijn bestemd voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang (scholen, ...).

* De zone C1, gelegen langsheen de Haagbeukenlaan, is bestemd om een turnzaal te ontvangen, gehecht aan de gemeenteschool.

* De zone C2 is bestemd om de bestaande school langsheen de Marcel Thirylaan te beschermen en een eventuele uitbreiding ervan mogelijk te maken.

4.1.4 Uitrusting van gemeenschappelijk belang en bewoning (D)

Die zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang.

De hierboven beschreven bestemmingen mogen evenwel slechts het gelijkvloers en eventueel de eerste verdieping innemen, met uitzondering van de nodige oppervlakte voor de rechtstreekse toegangen tot de hogergelegen verdiepingen. Die toegangen moeten te alle tijde begaanbaar gehouden worden.

De secundaire functie voor de hogergelegen verdiepingen is de huisvesting.

* De zone D1, gelegen langsheen de Marcel Thirylaan, is bestemd om (voor zover de openbare overheden dit wensen) een centrum voor de prille kindheid te ontvangen met een vloeroppervlakte van ongeveer 2.700 m2. Deze bestemming mag zich uitzonderlijk op drie niveaus ontwikkelen.

  De bouwrijpe diepte is op deze plaats en voor die bestemming, uitzonderlijk op 30 m gebracht.

  In geval dit projekt niet zou doorgaan, is de bestemming van de zone de huisvesting en bedraagt de bouwrijpe diepte 15 m.

* De zone D2 is bestemd om, voor zover de openbare overheden dit wensen, dienstverleningen aan het publiek te ontvangen : een vooruitgeschoven administratief of postcentrum, een wijkcommissariaat, een dispensarium, enz...
  In geval die bestemming geen doorgang zou vinden, is de bestemming van die zone de huisvesting.

4.1.5 Quaternaire bedrijven (E)

Die zones zijn bestemd voor bedrijven die de productie, de verwerking of het opslaan van informatie tot voorwerp hebben.

4.1.6 Diensten en quaternaire bedrijven (F)

Die zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor diensten : cafés, detailhandel, restaurants, dienstverlening aan het publiek (al dan niet winstgevend), met uizondering van grootwarenhuizen of brandstofbedeling.

De hierboven beschreven bestemmingen mogen evenwel alleen het gelijkvloers en eventueel de eerste verdieping innemen, met uizondering van de nodige oppervlakte voor de rechtstreekse toegangen naar de hogergelegen verdiepingen. Die toegangen moeten te alle tijde begaanbaar gehouden worden.

De secundaire functie voor de hogergelegen verdiepingen is het quaternaire bedrijf.

4.2 ZONES NON AEDIFICANDI

4.2.0 Voorafgaande bemerkingen

De zones non aedificandi omvatten de zones voor groene ruimten, speelpleinen en wegenis. Ze zijn alle zorgvuldig bestudeerd, verwezenlijkt met behulp van harde materialen en met het oog op een grote duurzaamheid van verwerking.

Het voorziene stedelijk meubilair moet bijdragen tot het tot stand brengen van het beeld van een publieke ruimte met hoge kwaliteit : homogeniteit en duurzaamheid van de materialen voor de banken, afvalbakken, enz... voldoende lichtsterke verlichting zonder evenwel te verblinden, eenvoudig en esthetisch ontwerp...

De voorziene aanleg moet bijdragen tot de fysische en psychologische veiligheid van de voetgangers.

De zones non aedificandi moeten kunstwerken (standbeelden, beeldhouwwerken, fonteinen, ...) omvatten voor een bedrag dat overeenkomt met minimum 1 % van hun aanlegkosten.

4.2.1 Openbare groene ruimten (G)

Die zones zijn bestemd voor beplante en openbare ruimten. Ze zijn bedoeld om aangelegd te worden om hun recreatieve, sociale en kulturele rol te vervullen voor de personen die in de wijk of de aangrenzende wijken wonen : wandelen, sport en spel, natuurobservatie, enz.

In dit opzicht wordt herrinerd dat, aan de achterkant van de woonbebouwen en op een diepte van ongeveer vijftien meter, het aanleggen van een privaat buitenoppervlak wordt aanbemoedigd, zelfs indien deze zich bevindt in de zone openbare groene ruimte (zie & 4.1.0).
Voor dezelfde rede mag een zone met vergelijkbare diepte (+/- 15 m) voorbehouden worden voor privaat gebruik door de oeverbewoners van de Noord-Oost zijde van het populierenhof.

Zoals de overige zones non aedificandi, zijn deze zones voorzien van een systeem voor buitenverlichting dat 's avonds de veiligheid en de animatie van de plaatsen zal verzekeren.

De openbare groene ruimten worden aangelegd in de geest van een natuurlijke samenstelling van hoogstammige bomen en heesters van inlandse houtsoorten.

De niet beplante ruimten (grasperken, speelpleinen en sportvelden) worden er opgenomen in plantenmassieven.

De aanleg van die pleinen en velden zal gebeuren in overleg met de buurtbewoners en de betrokken plaatselijke verenigingen.

4.2.2 Plantsoenen (H)

De plantsoenen gelegen in het centrum van de plaatsen met traag verkeer (zie L, hierna) omvatten uitgelijnde bomen van inlandse soorten. Ze zijn opgevat in de geest van stadsparken waarin speelruimten en rustplaatsen (banken,...) zijn opgenomen.

De niet beplante of met gras bezaaide oppervlakten mogen tot 50 % van de totale oppervlakte van de zone innemen, zonder dat ze evenwel met niet doorlatende materialen bedekt zijn.

4.2.3 Private groene ruimten (I)

De private groene ruimten worden derwijze behandeld dat ze een begroeid uitzicht behouden. Met uitzondering van de toegangen, de ruimte voorbehouden aan de brandweer en enkele parkings voor bezoekers, worden er overal overvloedige beplantingen aangebracht. De zones I1, I2 en I3 mogen gedeeltelijk of in hun geheel gedekt worden voor zover de dakelementen het licht overvloedig doorlaten.

4.2.4 Speelpleinen (J)

Die zones zijn bestemd voor speelaktiviteiten voor kinderen en voor buitensporten (voetbalvelden, ...) alsook voor niet gebouwde hulpstukken voor die aktiviteiten (klimrekken, schommels, ...).

4.2.5 Wegenis (K)

De wegeniszones zijn bestemd voor alle soorten verkeer alsook voor hun gebruikelijke complementen.

Bij het ontwerp en de aanleg van die wegenis zal de grootste aandacht besteed worden aan het zogenaamde trage verkeer (voetgangers, fietsers, gehandicapten, ...). Er wordt gelet op de voortgang, het genoegen en de veiligheid van dat verkeer.

Ze stemmen overeen met het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1985, houdende algemeen reglement op de bouw met betrekking tot de aanleg van wegen voor voetgangersverkeer.

In de wegeniszones wordt rekening gehouden met de volgende algemene en bijzondere bemerkingen :

4.2.5.1 *In- en uitgangen van ondergrondse parkings*

De toegangen tot ondergrondse parkings worden tot stand gebracht door een helling haaks op de openbare weg. Schikkingen worden getroffen om de breedte van die helling aan de straatkant tot een minimum te beperken, gelet op de capaciteit van de bediende parking en op zijn integratie in het stedelijk weefsel.

4.2.5.2 *Oversteekplaatsen voor voetgangers*

De oversteekplaatsen voor voetgangers in de wegeniszone moeten verschillend zijn van de wegenis zelf (kleur, textuur, algemeen uitzicht) dit om de veiligheid van de voetgangers te verhogen.

4.2.6 Plaatsen met traag verkeer (L)

De verschillende plaatsen van dit type hebben tot doel het doorgaand verkeer af te schrikken en de veiligheid van de voetgangers te verhogen door er de snelheid van de voertuigen te verminderen.

De ingang van die "plaatsen" wordt aangegeven door een lichte verhoging en door een wijziging van de textuur van de wegverharding.

De reglementering tot vaststelling van de voorwaarden tot aanleg van zones waarin de snelheid beperkt wordt tot 30 km/uur is van toepassing (K.B. van 17 september 1988) alsook het K.B. van 20 oktober 1985 waarvan sprake hierboven.

5. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE INPLANTING, DE VOLUMES EN DE BOUWKARAKTERISTIEKEN

5.1 INPLANTING

De voorschriften betreffende dit gedeelte van het Bijzonder Plan van Aanleg zijn die van een voortgezet urbanisme. De gebouwen zijn voor het merendeel ingeplant langsheen de wegenis. Ze vormen te dien opzichte de "voorste" ruimte van de stedelijke compositie.
De "achterste" ruimte is gericht op binnenruimten die behandeld worden als parken en private tuinen.

Het plan bepaalt de inplanting van sommige gebouwen langsheen verplichte bouwfronten. Deze structureren de openbare ruimte van de wegenis. De hoeken van sommige wegen worden benadrukt door zones met bouwfront. Het bouwfront moet zich dan binnen de omtrek bevinden die bepaald wordt door de zone. Die hoeken kunnen bovendien nog benadrukt worden door bepaalde elementen: volumetrie, uitkragingen, ...

5.2 VOLUMES EN KARAKTERISTIEKEN

De maximum profielen zijn aangeduid op het plan (zie eveneens punt 2.7 - profielen):

Het dakniveau (T) is opgenomen in een hellend dak waarvan de helling mag variëren tussen 30° en 70° helling ten opzichte van de horizontale. Dakvensters, schuine ramen, glaspartijen en terrassen zijn toegelaten voor de goede aanleg van de in dit niveau opgenomen lokalen, voor zover die elementen twee derden van de lengte van de kroonlijst niet overtreffen en dat ze onderbroken zijn.

De daken mogen met twee of vier vlakken zijn met een noklijn, of met schuine vlakken bekroond door een plat dak. De schuine vlakken moeten nochtans een meerderheid vormen op een hoogte van ten minste twee meter.

Kleine elementen met plat dak kunnen uitzonderlijk worden toegestaan.

De noklijnen moeten ten opzichte van elkaar geharmoniseerd zijn.

Het bovenste uiteinde van het vertikale gedeelte van de hoofdgevels wordt benadrukt door een overstekend element (kroonlijst of andere) dat een richtlijn vormt in de publieke ruimten.

De technische lokalen (liftmachines, toegangen tot de daken, enz...) waarvan de aanwezigheid boven het laatste bewoonbare niveau gedoogd wordt, worden opgenomen in dakelementen met schuine vlakken.
Hun hoogte ten opzichte van het dak van het laatste bewoonbare niveau, bedraagt maximum drie meter. Alleen de schoorstenen mogen boven die technische lokalen uitsteken.

In de zones voor quaternaire bedrijven waar de hoogte van die technische uitrustingen meer kan bedragen dan een normale verdiepinghoogte, wordt de aandacht van de ontwerpers gevestigd op de noodzaak die uitrustingen, door passende architecturale voorzieningen, te integreren in de algemene volumetrie van de gebouwen.

Hun hoogte is nochtans beperkt tot 4,50 m en hun profiel wordt opgenomen binnen een schuine lijn die fictief wordt getrokken vanaf het bovenste uiteinde van het vertikale gedeelte van de hoofdgevels volgens een hoek van 45° ten opzichte van de horizontale.

5.3 MAXIMUM VLOEROPPERVLAKTE

Ten einde een evenwicht tot stand te brengen tussen de dichtheden van de verschillende delen van het plan, werden sommige zones begiftigd met een bovengrens van de bebouwbare vloeroppervlakte.

Zone E1 + E2 + E3 :	maximum 29.500 m2 quaternaire bedrijven
Zone E4 + E5 + F1 + F2 :	maximum 25.000 m2 quaternaire bedrijven
	maximum 2.000 m2 diensten.

6. ESTHETISCH UITZICHT VAN BOUWWERKEN EN OMHEININGEN

6.1 UITZICHT VAN DE GEVELS

De vanaf de openbare weg zichtbare gevels moeten onderling en per wijk een samenhang van samenstelling, materialen en tonaliteit bieden en evenwel beduidende verschillen per gebouw vertonen.

Die gevels moeten het vertikale ritme beklemtonen zowel in hun samenstelling, door gebruik van vertandingen of textuur van de materialen, als in de verhoudingen van de openingen.

Uit- of inspringende elementen zijn toegelaten voor zover hun herhaling geen herinnering vormt van horizontale lijnen.

Terrassen, loggia's, uitkragingen, enz. worden aangemoedigd in de mate waarin ze bijdragen tot de animatie van de gevels. Ze mogen afwijken van de regel van de op één meter beperkte in- of uitsprongen waarvan sprake in punt 2.4, voor zover het algemene vlak van de gevel wel in overeenstemming blijft met die regel.

De zijgevels moeten, daar waar ze zichtbaar zijn, bedekt worden met het zelfde materiaal als de hoofdgevel.

De achtergevels dragen bij tot de kwaliteit van de binnenkoer van de woonblokken. Hun behandeling en de keuze van de bekledingsmaterialen moeten bijzonder zorgvuldig gebeuren.

De zijgevels die een bouwwerk met gemeenschappelijke muur afsluiten van een bouwrijpe zone, worden blind gelaten in afwachting van een latere bebouwing.

6.2 MATERIALEN

De te gebruiken materialen zijn vrij voor zover ze voldoen aan de hierboven vermelde voorwaarden van gelijksoortigheid per wijk en verscheidenheid per gebouw.

De hellende daken worden bekleed met materialen zoals dakpannen, leiën, zink of andere materialen van de zelfde aard, die hen onderscheiden van de materialen gebruikt voor de gevels.

6.3 OMHEININGEN

Uitlijningen die niet overeenstemmen met verplichte bouwfronten, moeten gematerialiseerd worden met levende hagen of lijnvormende beplantingen - de ene en de andere bestaande uit inlandse planten, muurtjes of elke andere voorziening die de structurering van de ruimten versterkt.

De gemeenschappelijke omheiningen in de tuinzones langsheen de gebouwen zullen per woonblok homogeen samengesteld worden, naar keuze van de eerste bouwer.