

GEMEENTE
SCHAARBEEK

GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET BBP TERDELT
HUIZENBLOKKEN 349 EN 356

ONTWERP

DE GESCHREVEN STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

juni 2003

COOPARCH-R.U. s.c.r.l.
Société d'Architecture, de Rénovation et d'Urbanisme
Rue des Brasseurs, 175 - 5000 Namur Waterloo-sesteenweg, 426 - 1050 Brussel

HOOFDSTUK I WOORDENLIJST EN ALGEMEENHEDEN

AFDELING I Woordenlijst

Artikel 1. Indien niet specifiek beschreven in de woordenlijst van de onderhavige voorschriften, is de geldende woordenlijst deze van de verordenende beschikkingen van het Gewestelijk Bestemmingsplan zoals vastgesteld door besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 mei 2001. Hetzelfde geldt voor de definities van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GewSV) besluit op 3 juni 1999.

Art. 2. In de zin van de onderhavige voorschriften betekent :

rooilijn : grenslijn tussen openbare ruimte en privé-domein;

boom van hoogtecategorie 1, 2, 3 : zie de omschrijving gegeven in het Handboek van de Brusselse Openbare Ruimten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest - Iris Uitgaven 1995);

koeren en tuinen : bovengronds deel van de privé-zone met bouwverbod - met uitzondering van de achteruitbouwstroken - bestemd voor de ontspanning van de bewoners van de aangrenzende panden;

opgelegde doorlopende gevellijn : verplichte inplantingslijn van de voorgevel van een gebouw, met verplichting van aaneensluitende bebouwing of verplichting om van de ene gemeenschappelijke grens tot aan de andere te bouwen;

uiterste bebouwingsgrens :

grens tussen:

- de bouwzone van de hoofdgebouwen en de bouwzone van de bijgebouwen;
of
- de bouwzone van de alleenstaande gebouwen en de bouwvrije gebieden;

bestemmingsgrens en/of gabarietgrens : grens tussen de gebieden met verschillende bestemming of grens tussen de gebieden met verschillend gabariet in de bouwzones;

uiterste grens van bijgebouwen : maximale inplantingsgrens van de bijgebouwen die aansluitend tegen de hoofdgebouwen worden opgetrokken;

eerste verdieping : niveau boven het gelijkvloers;

gelijkvloers : niveau van een gebouw waarvan de vloer min of meer overeenstemt met het niveau van de openbare of private weg die langs de hoofdgevel loopt, gemeten in het midden van de gevel;

- bij oude gebouwen worden de niveaus die verschillende treden hoger liggen dan de aangrenzende weg, tot deze categorie gerekend. Worden niet als “gelijkvloers” beschouwd, de half-ondergrondse verdiepingen van het type kelderverdieping, keuken-kelder, enz.;
- bij de nieuwe gebouwen wordt een half-ondergrondse verdieping als gelijkvloers beschouwd, op voorwaarde dat ze meer dan 1,80 m boven de

grond uitsteekt onder het plafond, gemeten in het midden van de gevel;

achteruitbouwstrook : onbebouwd gelaten strook tussen de rooilijn en de straatgevel van een gebouw.

AFDELING II Algemeenheden

Art. 3. De algemene voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), die van kracht zijn op het moment van het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning en stedenbouwkundig attest, zijn van toepassing; deze vormen essentiële gegevens waartegen geen inbreuk gepleegd mag worden.

Art. 4. Op het bestemmingsplan slaan de inplantingsgrenzen, de grenzen van gabariet- of bestemmingszones evenals de getekende dieptes die niet uitdrukkelijk genummerd of aan de andere zijden aftrekbaar zijn, op de perceel- en inplantingsgrenzen die met de bestaande feitelijke toestand overeenkomen.

Art. 5. Voorzieningen voor aanplakking van reclame zijn verboden. Uithangborden zijn toegelaten op voorwaarde dat ze zijn aangebracht tegen een gebouw met commerciële bestemming, dat ze betrekking hebben op de in dit gebouw uitgeoefende activiteit en dit voor zover hun afmetingen geen afbreuk doen aan het esthetisch aspect van het betreffende gebouw.

Art. 5 bis De voorschriften van de vigerende gewestelijke en gemeentelijke verordeningen (GewSV en ABV, GemSV), zijn enkel van toepassing in de mate dat ze niet strijdig zijn met de verordende voorschriften van het plan.

HOOFDSTUK II

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP

Art. 6. Bewoonbare ruimten

Alle verdiepingen van een gebouw zijn bewoonbaar met uitzondering van de ondergrondse verdiepingen.

Beperkingen :

1° tenzij uitdrukkelijk vermeld in een bijzonder voorschrift per huizenblok, mag de bewoonbare vloeroppervlakte van de ruimte onder het dak gelijk zijn aan of 10 % groter dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de onderliggende verdieping, dit is de verdieping waarvan het plafond zich onder het niveau van de kroonlijst bevindt of daarmee samenvalt.

2° half-ondergrondse verdiepingen zijn bewoonbaar wanneer de vloer zich op minder dan 1 meter onder het niveau van de openbare buurtweg bevindt te rekenen vanaf het midden van de gevel en op voorwaarde dat de goede verlichting en ventilatie van de lokalen verzekerd is en dat de plafondhoogte minstens 2,60 meter bedraagt.

Art. 7. Gelijkvloers van woonhuizen

Indien de verdiepingen een andere bestemming hebben dan het gelijkvloers, is het gelijkvloers voorzien van een gescheiden en gerieflijke toegang tot de verdiepingen. De inrichting van garages is toegelaten op het gelijkvloers van aaneengesloten

gebouwen a rato van maximum één garageingang per 8 meter gevelbreedte. Als de gevel geen 5 m breed is, zijn garageingangen verboden.

Er mogen wel garages worden ingericht in de half-ondergrondse verdiepingen van de bestaande gebouwen, op voorwaarde dat:

- de enige wijziging aan het aspect van de gevel de vervanging is van een bestaand venster door een garagepoort;
- deze poort past bij de stijl en bij de bekleding van de gevel.

HOOFDSTUK III BESTEMMINGEN

AFDELING I Meervoud van bestemmingen in de te bebouwen gebieden en de non aedificandi gebieden

Art. 8. Bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen

De tekening van het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid aan tot gemengd gebruik van de hoofdgebouwen als ze specifiek aanduidt dat ofwel één ofwel meerdere bestemmingen op het gelijkvloers zijn toegelaten, naast de hoofdbestemming van het gebouw.

Deze mogelijkheden worden aangegeven onder de vorm van rand die het volgende omvat :

- ofwel de kleur van de enige bestemming die, naast de hoofdbestemming van het gebouw, op het gelijkvloers en eventueel op de eerste verdieping toegelaten is ;
- ofwel door verschillend gekleurde arceringen die elk een toegelaten bestemming voorstellen naast de hoofdbestemming van het gebouw.

De verdeling van de bestemmingen wordt er bepaald door de bijzondere voorschriften per huizenblok.

Art. 9. Bestemmingen van de gebieden voor bijgebouwen

Deze gebieden kunnen gebruikt worden om één of meerdere bestemmingen van het hoofdgebouw waarvan zij deel uitmaken, uit te breiden.

Art. 10. Secundaire bestemmingen voor delen van huizenblokken

Secundaire bestemmingen zijn toegelaten met inbegrip van de verhouding tussen bebouwde en niet-bebouwde delen van blokken die op het bestemmingsplan weergegeven worden door verschillend gekleurde arceringen voor elk van de toegelaten bestemmingen. De bestemmingen worden er beurtelings of gelijktijdig toegelaten in een verhouding die door de specifieke voorschriften per blok bepaald wordt.

Voorbeelden :

- afwisselende arceringen in de kleuren van woonzones en in de kleur van zones voor koeren en tuinen laten een variabele verhouding toe tussen koer- en tuinoppervlakten en gebouwen die exclusief bestemd zijn voor huisvesting ;
- afwisselende arceringen in de kleur van woonzones en in de kleur van gebieden voor uitrustingen laten één van deze bestemmingen toe of een variabele verhouding van beide.

De bestemmingen die door gekleurde arceringen aangeduid worden, worden tot de

toegelaten hoofdbestemming beperkt, in voorkomend geval overeenkomstig de voorschriften van elke bestemmingszone van afdelingen II en III van dit hoofdstuk.

AFDELING II Bestemmingen van te bebouwen gebieden

Art. 11. Gebieden voor huisvesting

Deze gebieden hebben residentie als hoofdbestemming.

Wanneer het bestemmingsplan niet uitdrukkelijk gemengde bestemmingen voorziet in de vormen vermeld in afdeling I van dit hoofdstuk, mag een pand gelegen in een gebied voor huisvesting voor aanvullende bestemmingen gebruikt worden enkel volgens de voorwaarden van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering omtrent de handelingen en werken van geringe omvang dat geldt op het ogenblik dat de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Art. 12. Gebieden voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten

Deze gebieden zijn bestemd :

- 1° hoofdzakelijk voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, als hoofdbestemming ;
- 2° voor de huisvesting.

Art. 13. Secundaire bestemmingen : handelsbedrijven en diensten

Deze ruimtes hebben als hoofdbestemming :

- 1° handelsbedrijven ;
- 2° diensten ;
- 3° cafés en restaurants.

zij kunnen ook voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten bestemd worden.

Deze secundaire bestemmingen worden strikt beperkt tot het gelijkvloers van het betrokken gebouw.

Art. 14. Secundaire bestemmingen : administratieve activiteiten

Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren.

Zij kunnen ook bestemd worden voor :

- 1° handelsbedrijven en diensten ;
- 2° uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten;
- 3° huisvesting.

Deze secundaire bestemmingen worden beperkt tot het gelijkvloers van het betrokken gebouw.

Art. 15. Gebieden voor dienst- en ambachtsbedrijven

Deze zones zijn bestemd voor :

- 1° werkplaatsen ;
- 2° ambachtsbedrijven ;
- 3° dienstbedrijven.

AFDELING III Bestemmingen van de non aedificandi gebieden

Art. 16. Gebieden voor koeren en tuinen

Deze gebieden zijn bedoeld om de binnenruimte van opgetrokken huizenblokken te luchten en te verlichten. Zij worden zoveel mogelijk met beplantingen aangelegd ten

behoefte van de bewoners en gebruikers van buurtgebouwen.

De constructies bestemd als tuinhuisje zijn toegelaten op voorwaarde dat ze uit één niveau bestaan en niet meer dan 6 m² grondoppervlakte innemen. Als de grens tussen eigendommen de vorm heeft van een haag, dient het afdak daar op voldoende afstand van te worden geplaatst om deze niet in gevaar te brengen.

Koer- en tuinzones met een oppervlakte van meer dan 20 m² bestaan voor 80% uit tuingrond van minstens 0,80 m diep. In de bijzondere voorschriften per huizenblok kunnen echter grotere dieptes tuingrond worden opgelegd met het oog op de groei van bomen van hoogtecategorie 1 en 2.

De gebieden van koeren en tuinen mogen geen toegangswegen bekleed met harde materialen tot de gebouwen en de garages bevatten, behalve indien dit vereist is door veiligheidsmaatregelen (brandweer).

De grenzen tussen eigendommen worden gematerialiseerd hetzij door muren met een totale maximum hoogte van 2,50 m, hetzij door groene hagen of door schuttingen in hout of een materiaal van plantaardige oorsprong. Schuttingen in metaalgaas zijn evenwel toegelaten als daarnaast een groene haag wordt voorzien

Art. 17. Achteruitbouwstroken

De achteruitbouwstroken bestaan uit beplante oppervlakten, zonder enig hard of berijdbaar materiaal met uitzondering van de oppervlakte voor de toegang tot de gebouwen en tot de parkings.

De met harde materialen beklede oppervlakte voor de toegang mag niet meer dan 40% van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook van elk perceel uitmaken, met een maximum van 3 m breedte voor een toegang in één of afwisselende richting en van 6 m voor een toegang in twee richtingen.

Het aanleggen van parkeerplaatsen voor voertuigen in achteruitbouwstroken is verboden.

De schuttingen die samenvallen met de grenzen tussen eigendommen of met de rooilijn mogen niet hoger zijn dan 1,20 m. Ze bestaan hetzij uit een lage haag, hetzij uit een muurtje of een combinatie van de twee.

Art. 18. Gebieden van openbaar groen

Deze gebieden zijn voor de ontspanning van het publiek bestemd evenals voor de milieubescherming ten behoeve van plant en dier van elk gebied in kwestie.

Handelingen en werken met het oog op een toename van het aantal plantensoorten zijn toegelaten - ongeacht de rol van de ontspanningsruimten voor het publiek die aan deze zones toegekend wordt - voor zover de reeds aanwezige plantensoorten en diersoorten behouden en gerenogeerd worden.

Art. 19. Gebieden van openbare ruimten

De aanleg van openbare ruimten geschiedt met verwijzing naar de aanbevelingen van het Handboek van de Brusselse Openbare Ruimten uitgegeven door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - Iris Uitgaven in 1995 (regeringsexemplaar D/1995/6374/64).

De Smidsweg is strikt voor voetgangers en fietsers gereserveerd.

AFDELING I Gemeenschappelijke voorschriften van alle te bebouwen gebieden**Art. 20. Inplantingen van bouwwerken**

Gebouwen worden in de te bebouwen gebieden van het bestemmingsplan opgetrokken.

Het bestemmingsplan geeft de grenzen van het te bebouwen gebied aan door middel van :

- 1° een opgelegde doorlopende gevellijn, waarmee noodzakelijkerwijze het hoofdvlak van de opgerichte gevel samenvalt van een gebouw dat in dit gedeelte van het te bebouwen gebied ingeplant wordt, of van een reeks gebouwen die tussen mandelige muren opgetrokken wordt ;
- 2° een uiterste bebouwingsgrens. De specifieke voorschriften per huizenblok kunnen bepalen dat een deel van het hoofdvlak van de straatgevels samenvalt met de genoemde uiterste grens van de bouwlijnen zodat deze voor een gedeelte de opgelegde gevellijn uitmaakt. Dit voorschrift geldt met name voor gevels met inspringende gedeelten ;
- 3° een uiterste grens van bijgebouwen die met het hoofdegebouw verbonden zijn.

Art. 21. Hoogte en gabariet

§1 De hoogte van de bouwwerken wordt op het bestemmingsplan aangeduid door :

- het aantal verdiepingen onder de kroonlijst ;
- de hoogte in meters onder de kroonlijst, symbool (h) ;
- de hoogte onder de nok, symbool (H).

Voor de berekening van de hoogte van de bouwwerken die door het aantal verdiepingen onder de kroonlijst aangegeven wordt, is de volgende omrekeningstabel van toepassing :

1 = gelijkvl.	4 m onder de kroonlijst
2 = gelijkvl. + 1 verdieping	7 m onder de kroonlijst
3 = gelijkvl. + (n - 1) verdieping	4 m + (n - 1)3 m onder de kroonlijst

In voorkomend geval mag een bouwwerk één verdieping minder tellen dan het aantal verdiepingen onder de kroonlijst dat door het bestemmingsplan aangegeven wordt.

§2 Wanneer het bestemmingsplan de toegelaten hoogte aanduidt door het aantal verdiepingen onder de kroonlijst in de vorm van een plat dak :

- geldt de samenkomst van het hoofdvlak van de gevel en het gemiddelde niveau van het plat dak als kroonlijst ;
- het bouwwerk van het daktype N mag een extra verdieping tellen die minstens 2,50 m inspringt in vergelijking met de kroonlijst van het hoofdvlak van alle gevels, een eventuele technische verdieping inbegrepen.

AFDELING II Voorschriften buiten de volumevariatiegebieden**Art. 22. Diepte van de hoofdgebouwen**

De maximaal toegelaten diepte van het hoofdgebouw wordt op het plan in meters aangeduid. De minimale diepte is gelijk aan de maximaal toegelaten diepte min 2 meter.

Art. 23. Volume en diepte van de bijgebouwen

De bijgebouwen die met het hoofdgebouw verbonden zijn, zijn slechts toegelaten op maximum één niveau tenzij anders beschreven en bepaald op het bestemmingsplan. De diepte van de genoemde bijgebouwen wordt bepaald op het bestemmingsplan. Deze diepte mag weliswaar 15% meer zijn wanneer funderingen van te herbouwen bijgebouwen gebruikt kunnen worden.

AFDELING III Specifieke voorschriften binnen de volumevariatiegebieden

Art. 24. Bouwwerken in volumevariatiegebieden

Om het volume en de kenmerken te bepalen van de op te trekken bouwwerken in volumevariatiegebieden wordt er op het plan gebruik gemaakt van alle of een gedeelte van de volgende aanduidingen :

- 1° maximale verhouding vloer-/terreinoppervlakte
- symbool : (V/G) ;
- 2° maximale terreinbezetting
- symbool : (MT) ;
- 3° maximale hoogte uitgedrukt in aantal niveau's on der de kroonlijst of in meters.

V : de som der vloeroppervlakten van de bovengrondse gesloten lokalen. De vloeroppervlakten worden gemeten tussen de buitenvlakken van de gevels en worden als doorlopend beschouwd: er wordt geen rekening gehouden met binnenwanden van verticale dienstruimten. Onder het dak worden alleen de oppervlakten gemeten met een vrije binnenhoogte van minstens 2,2 meter. De lokalen in de kelderverdieping uitgevend op de tuin worden, als ze bewoonbaar zijn, meegeteld in de berekening van V tot op een diepte van 4 meter, die berekend wordt vanaf de gevels met raam- en deuropeningen.

G: de oppervlakte van ieder volumevariatiegebied zoals die op het plan aangegeven wordt. Deze oppervlakte omvat dus ook de toegangswegen binnen de volumevariatiegebieden (niet aangeduid op het plan).

Terreinbezettinggraad : de verhouding B/G die toegelaten is in de volumevariatiegebieden. B: de som van de gelijkvloerse oppervlakten. G : zie hoger.

HOOFDSTUK V ESTHETISCH ASPECT VAN DE BOUWWERKEN

Art. 25. Verboden materialen

De volgende zichtbare materialen zijn verboden :

- 1° niet-gelakt aluminium ;
- 2° reflecterend glas ;

- 3° gekleurd glas voor andere elementen dan glazen bouwstenen, gebrandschilderd glas en glazen ruitjes voor deuren en vensters ;
 - 4° golfplaten uit asbestcement ;
 - 5° alle bepleistering die baksteen imiteert ;
 - 6° plastic materialen en alle afgeleiden van koolwaterstoffen.
- Ramen in wit PVC zijn echter toegelaten.

Art. 26. Verbouwingen van bestaande gebouwen

Elke verbouwing van een bestaand gebouw respecteert het oorspronkelijke karakter van van zijn gevels en behoudt de sfeer van de gebruikte oorspronkelijke materialen met uitzondering van de materialen verboden in artikel 25.

Art. 27. Vorm van de daken

De vormen van de daken worden in de volgende categorieën ingedeeld :

- 1° hellende bedaking : de helling van de daken schommelt tussen 35° en 50°. Aangeduid met het symbool (V) ;
- 2° mansardedak : de steilste helling van het gebroken dak schommelt tussen 60° en 80°. Aangeduid met het symbool (M) ;
- 3° plat dak : daar waar het bestemmingsplan een plat dak toelaat, is een dak met een lichte helling van minder dan 30° eveneens toegelaten. Aangeduid met het symbool (T) ;
- 4° Het symbool (N) duidt aan dat het gebouw een plat dak heeft en een bewoonbaar achteruitgeplaatst niveau, dat eveneens een plat dak heeft of een maximale helling van 30°.

De platte bedakingen mogen aangelegd worden als sierterrassen of aangeplant als groene bedaking.

Dakvensters, schuine kozijnen en glazen daken zijn toegelaten onder voorbehoud van hun goede integratie in de vorm van het dak. Terrassen in het volume onder het dak zijn toegelaten mits naleving van de verordeningen van het burgerlijk wetboek en op voorwaarde dat hun totale breedte niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte overschrijdt met een maximum van 4 meter per terras.

Art. 28.

De inplanting en de bouwafmetingen van de nieuw op te trekken bebouwingen aan de zijde van het Terdeltplein en de Jean-Baptiste Bremsstraat houden rekening met de nabijheid van de bestaande bebouwing.

Te dien einde is een volumevariatiegebied vastgesteld, met een maximale terreinbezetting van 1 en een V/G van maximum 5 in het gebied. Het maximumgabariet bedraagt 4+N op de hoek Wauters / Terdelt en 7+T op de hoek Terdelt / Brems. De compositie van het geheel dient een progressief gabariet te vertonen, van Wauters tot Brems.

Het bouwfront is vastgesteld op de rooilijn van de Wautersstraat en het Terdeltplein ; het is 6 meter teruggetrokken ten opzichte van de rooilijn van de Bremsstraat. Plaatselijke terugtrekkingen van het bouwfront of openingen naar het binnenhuizenblok zijn evenwel toegelaten in de mate zij niet meer bedragen dan 50% van de gevellijn.

De compositie van het geheel dient een architecturale dialoog te creëren met de gevel aan de overzijde van het Terdeltplein en rekening te houden met het niveauverschil tussen de hoeken van het blok. De nadruk van de compositie dient te liggen op het gebouw op de hoek Terdelt / Brems, door een uitgelijnde architectuur. De hoogte van het gebouw mag op deze plaats niet minder bedragen dan 6+N.

De gebruikte materialen voor de gevels of hun externe bekleding zijn naar keuze:

- witte bepleistering;
- de baksteen van de gevel;
- hout, bij voorkeur met een natuurlijke tint;
- metaal (zink, koper, lood);
- een combinatie van deze types van materialen.

Het gebruik van elk ander materiaal wordt onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie.

Art. 29.

Het geheel van de gebouwen opgetrokken in het huizenblok is bestemd voor huisvesting. Andere toegelaten bestemmingen zijn uitdrukkelijk aangeduid op het bestemmingsplan. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen.

Art. 30.

De oppervlakte van de zone voor koeren en tuinen mag voor niet meer dan 20% bestaan uit gemineraliseerd oppervlak, dewelke waterdoorlatend moeten zijn. Ten minste 40% van de oppervlakte voor koeren en tuinen bestaat uit volle grond, terwijl de eventuele ondergrondse parkeerruimten bedekt moeten zijn door een laag aangeplante plantaarde met een diepte van ten minste 0,80m.

Art. 31.

Voor de bebouwing die opgetrokken worden in het volumevariatiegebied zijn parkeerruimten buiten de ondergrondse niveaus verboden. Een parkeerruimte mag gemeenschappelijk zijn voor meerdere gebouwen.

De toegangen tot de ondergrondse parkeerruimten zijn beperkt tot twee aan het Terdeltplein en zijn verboden via de Wautersstraat.

Art. 32.

De bebouwingen die zich op het ogenblik van de invoegetredeing van het voorliggende plan bevinden in de zone voor koeren en tuinen mogen het onderwerp zijn van onderhoudswerken toegestaan door artikel 3.

Art. 33. Richtinggevend plan

§1. Binnen het domein van de onderwijsinstellingen zoals aangeduid op het Bestemmingsplan, is de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest onderworpen aan het bestaan van een richtinggevend plan van aanleg voor het genoemde domein. Het richtinggevend plan wordt voorgesteld door de autoriteit die de site beheert en goedgekeurd door de gemeentelijke overheid. Het richtinggevend plan is onderworpt aan openbaar onderzoek en speciale regelen van openbaarmaking.

Indien geen richtinggevend plan bestaat bij het indienen van een aanvraag voor een vergunning of attest, wordt deze aanvraag vergezeld van een voorstel voor een richtinggevend plan. In dit geval zal de gemeentelijke overheid terzelfdertijd het richtinggevend plan en de aanvraag voor een vergunning of een attest beoordelen.

Indien een richtinggevend plan bestaat bij het indienen van een aanvraag voor een vergunning of een attest, zal de aanvraag niet van het plan afwijken tenzij de aanvraag vergezeld wordt van een voorstel voor een nieuw richtinggevend plan, dat een staat opmaakt van de nieuwe elementen die de oriëntatiewijziging rechtvaardigen.

Het richtinggevend plan is niet vereist indien de vergunningsaanvraag handelingen of werken betreffen die geen betrekking hebben tot nieuwbouw, een wijziging van de volumes van de bestaande gebouwen, de aanleg van een open ruimte of een wijziging van het gebruik van de gebouwen of de open ruimte.

§2. Het richtinggevend plan heeft als doel een harmonieuze en coherente evolutie van de open ruimten en de gebouwen te bewerkstelligen. Het plan omvat het volledige domein van de onderwijsinstellingen, zoals benoemd in §1. en definieert de essentiële opties van de aanleg inzake:

- a) gebruik, inplanting en volume van de bouwwerken;
- b) oppervlakte bestemd voor aanplantingen en grasperken, en eigenschappen van de aanplantingen;
- c) gebruik en situering van de minerale waterdoorlatende of waterdichte oppervlakte.

Het richtinggevend plan omvat:

- a) een plan van de feitelijk bestaande toestand bij het indienen van de aanvraag;
- b) een plan van de op termijn voorziene aanleg;
- c) een verslag van de bestaande en geplande noden waardoor de evolutie van de site gerechtvaardigd wordt;
- d) desgevallend, een plan van de fasen van de geplande aanleg.

De bepalingen of aanleg voorgesteld door het richtinggevend plan stemmen overeen met de grafische en geschreven voorschriften van het voorliggende Bijzonder Bestemmingsplan.

Art. 34. Varianten van bestemmingen uitrustingen / koeren en tuinen

Op het gedeelte van het Bestemmingsplan aangeduid met afwisselend de kleur van de zones voor collectieve uitrustingen of van openbare diensten en de kleur van de zones voor koeren en tuinen, mag de vloeroppervlakte bestemd voor bouwwerken maximum 50% van de totale vloeroppervlakte bedragen. Bovendien bedraagt op

hetzelfde gedeelte van het Bestemmingsplan de minerale waterdoorlatende of waterdichte oppervlakte van de ruimte die niet bebouwd wordt maximum 70% van de oppervlakte.

Art. 35.

Elk gebouw in de beschikbare diepte langsheen de G. Latinislaan en de Freesiasdreef wordt ingeplant op zulke wijze dat één van de gevels overeenstemt met het door de grafische voorschriften aangeduide bouwfront.

Art. 36.

De afsluitingen die het domein van de onderwijsinstellingen van de straat scheiden bestaan naar keuze uit:

- een natuurlijke haag of een andere vorm van vegetale afsluiting;
- een houten palissade, al dan niet opengewerkt maar altijd van verzorgde makelij;
- een metalen hekken met een donkere tint en een verticaal ritme, bevestigd op een stenen muurtje;
- een met klimplanten bedekt metalen hekwerk.

De afsluitingen mogen vervangen worden door een muur in bakstenen metselwerk, op voorwaarde dat de muur afgewerkt wordt met een deksteen in blauwe hardsteen, en dat de zijde zichtbaar vanaf de openbare ruimte elke 3 tot 4 meter geritmeerd wordt door middel van pilasters.

De muren of afsluitingen worden geplaatst op de grens tussen de achteruitbouwstrook en elk onbebouwd gedeelte van het privaat domein.

Art. 37.

De achteruitbouwstrook van het domein van de onderwijsinstellingen wordt aangeplant met dichte, struikachtige vegetatie met een maximale hoogte van 80cm. Deze vegetatie mag vervangen worden door een bloembed, maar niet door een grasperk.

De grens tussen de achteruitbouwstrook en het voetpad van de openbare ruimte wordt gemarkeerd door een laag muurtje of lage afsluiting.