

REGLEMENT DER STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

BBP 180

Artikel 1. - Algemeenheden :

§ 1 - Onderhavig plan is begrensd zoals voorgesteld op het plan :

- ten Noorden, door de Adolphe Marbotinstraat ;
- ten Oosten, door de Lindestraat ;
- ten Zuiden, door de Joseph Wautersstraat ;
- ten Westen, door de Jules Destréestraat.

§ 2 - Het huizenblok 180 dat het voorwerp uitmaakt van onderhavig bijzonderplan wordt verdeeld in vier zones met volgende bestemming :

- 1° de zone voorbehouden aan gesloten woningbouw ;
- 2° de achteruitbouwzone ;
- 3° de zone van koertjes en tuinen ;
- 4° de zone van privé¹ groene ruimten.

§ 3 - Voor zover er door onderhavig bijzonder plan van aanleg niet wordt van afgeweken, moeten alle constructies beantwoorden aan de schikkingen van het van kracht zijnde bouwreglement.

§ 4 - Al de bestaande constructies mogen in hun huidige vorm behouden blijven.

Alle onderhoudswerken, welke ze in hun huidige uitzicht bewaren, zullen worden toegelaten onder voorbehoud van het vigerende reglement

§ 5 - De vergunningen afgeleverd overeenkomstig de bepalingen van het A.R.A.E. mogen hernieuwd worden. Inrichtingen die het leefmilieu in geen enkel opzicht hinderen kunnen eveneens toegelaten worden.

Art. 2. - Zone van gesloten woningbouw :

§ 1 - Bestemming :

Deze zone is voorbehouden aan de huisvesting, nochtans worden op de gelijkvloerse verdiepingen kleinhandel ambachtwerkplaatsen en apotheken toegelaten ; lokalen voorbehouden aan het uitoefenen van vrije beroepen kunnen eveneens toegestaan worden in deze zone.

§ 2 - Inplanting :

De voorgevels worden op de verplichte rooilijn ingeplant. De maximum bouwdiepte is deze aangeduid op het plan. Ingeval van kleinere bouwdiepte is het gedeelte van de onbebouwde zone onderworpen aan de voorschriften opgelegd voor “ koertjes en tuinen ” met de uitzondering van de non-aedificandi clause.

§ 3 - Gabariet :

De hoogtegabarieten der woningen zijn als volgt vastgesteld gemeten in de as van de voorgevel :
hoogte : de Joseph Wautersstraat zal zijn huidige uitzicht bewaren en met de aanpalende Terdeltwijk een homogeen architecturaal geheel vormen.

De bouwhoogte is beperkt tot maximum twee verdiepingen met een totale maximumhoogte van 9,50m onder kroonlijst.

De gebouwen gelegen Jules Destrée-, Adolphe Marbotin- en Lindestraat zullen drie verdiepingen mogen hebben en met bovendien het recht op een technische verdieping. De maximumhoogte onder kroonlijst is bepaald op 12,50m.

¹ van de Koninklijke goedkeuring uitgesloten term.

§ 4 - Verkaveling :

Ingeval van herverkaveling zullen de nieuwe gemeenschappelijke grenzen loodrecht op de rooilijn zijn. De bestaande gemeenschappelijke grenzen mogen niettemin behouden blijven. Bij diepteuitbreiding van de percelen, mag de gemeenschappelijke grens verlengd worden. De oppervlakte van de hoekloten zal niet kleiner mogen zijn dan hun huidige oppervlakte.

§ 5 - Siermaterialen :

Bij heropbouw of vernieuwing van de voorgevel zullen de volgende siermaterialen gebruikt worden :

- de siersteen ;
- de verglaasde zandsteen ;
- de natuur- of samengestelde steen ;
- het sierbeton.

De plinten zijn verplichtend in natuur- of hersamengestelde steen.

§ 6 - Inrichting en dakmaterialen :

Technische verdieping :

Indien de gebouwen een of meerdere liftkokers bevatten worden de gedeelten welke boven het dak uitsteken zoals schoorstenen, luchtkoepels, lokalen der liftaandrijvingen ondergebracht in een technische verdieping in achteruitbouw.

In de voorgevel bedraagt de achteruitbouw minimum 4m.

In de achtergevel is de achteruitbouw vastgesteld op minimum 3m.

De maximum hoogte van de technische verdieping bedraagt 3m.

Daken

De daken met dubbele helling, de “ Mansarddaken ”, de “ Franse ” daken en de daken in terrasvorm (maximum helling 5cm/m) zijn toegelaten. Nochtans mogen de gebouwen met minder dan twee verdiepingen boven de gelijkvloerse verdieping, niet voorzien worden van een dak in terrasvorm en de gebouwen met 3 verdiepingen boven de gelijkvloerse verdieping mogen niet voorzien worden van een “ Mansarde ” of “ Fransdak ”.

Materialen :

Al de bezettingsmaterialen van aard om zich in de bestaande architecturale omgeving harmonisch te integreren worden toegelaten.

§ 7 - Publiciteit :

Het aanbrengen van publiciteit op de bijgevels, alsook het plaatsen van publiciteitspanelen op de voorgevels is verboden.

De gebouwen waarvan de bestemming niet uitsluitend aan de huisvesting voorbehouden is, mogen op de voorgevels voorzien worden van uithangborden en andere publiciteitsprocédés met betrekking op de erinuitgeoefende publiciteit.

Art. 3. - Achteruitbouwzone :

De achteruitbouwzone aangeduid op het plan mag slechts als bevloerde oppervlakte omvatten datgene wat noodzakelijk is voor de toegang van de voetgangers tot de verschillende gebouwen en van de voertuigen tot de eventuele garages ; al het overige wordt aangelegd als grasperk en aangevuld met beplantingen. Elke constructie van welke aard ook, uitgezonderd de brievenbussen, is verboden in deze zone. De basis van de afsluitingen op de rooilijn bestaat uit arduin- of samengestelde steen.

Art. 4. - Zone van koertjes en tuinen :**§ 1 - Aanleg :**

Aan de oppervlakte is deze zone strikt non- aedificandi en voorbehouden aan koertjes en tuinen.

§ 2 - Gebruik :

Het gebruiken van deze zone en haar ondergrond, als terrein voor het opslaan van gelijk welke materialen of produkten, die op één of andere manier kunnen schaden aan het peil van het leefmilieu of aan de veiligheid van de aanpalende bewoners, is ten strengste verboden. (zijn ondermeer verboden : de opslagplaatsen van oud ijzer, autowrakken, walgelijke produkten, enz....).

§ 3 - Afsluitingen :

De gemeenschappelijke afsluitingen hebben een maximumhoogte van 2 meter en bestaan uit groene hagen, geplastifieerde metalen afrasteringen, metselwerk of betonnen platen.

§ 4 - Ondergrond :

Constructies om als garages of opslagplaats te worden gebruikt mogen in de ondergrond gevestigd worden. Bij zulke aanleg, wordt aan de eigenaars de mogelijkheid gelaten deze constructies niet met een laag aarde te overdekken. Zij zullen in dat geval nochtans gehouden zijn aan de oppervlakte een betonnen bevoering aan te leggen, versierd over tenminste ¼ van zijn oppervlakte met beplante bekkens.

Art. 5. - Zone van “ privé¹ groene ruimten ”**§ 1 - Aanleg :**

Deze zone begrensd op het plan is, aan de oppervlakte, strikt non-aedificandi en uitsluitend voorbehouden aan de aanleg van groene ruimten.

In geval van gebruik van de ondergrond, worden verluchtingsgaten voor de constructies toegelaten op de uitdrukkelijke voorwaarde dat ze door middel van beplantingen aan het zicht onttrokken worden.

§ 2 - Gebruik

Zie artikel 4 - § 2

§ 3 - Afsluitingen

Afsluitingen zijn facultatief en mogen slechts bestaan uit groene hagen of geplastifieerde metalen afrasteringen met uitsluiting van gelijk welk ander materiaal.

De afsluitingen mogen maximum 2m hoog zijn.

§ 4 - Ondergrond

Privé- of collectieve garages, alsook opslagplaatsen mogen in de ondergrond van deze zone gevestigd worden ondef voorwaarde dat ze bedekt worden met 50cm gedraineerde aarde en aangelegd als tuin met grasperken en beplantingen. Het peil van de grond mag niet hoger liggen dan 50cm boven dit aan de rooilijn bij het dichtsbijgelegen punt.

De omvang van het geheel der ondergrondse constructies mag nochtans niet groter zijn dan 80% van de perceelsoppervlakte en dan 50% van het geheel der zone privé¹ groene ruimten en rekening houdend met het feit dat de eigenaars van de bestaande garages (292 Lindestraat) zullen toegelaten worden om de gehele huidige bebouwde oppervlakte herop te bouwen.

Art. 6. - Vrijwaren van de groene massa's

De bestaande bomen en heesters in deze zelfde zones zijn beschermd. Bij een mogelijke vernieting zullen ze noodzakelijker wijze vervangen worden door gelijkaardige houtsoorten, hetzij door andere door het Schepencollege te aanvaarden.

¹ van de Koninklijke goedkeuring uitgesloten term.