

P

Artikel 172 + 190 DRO
VERVALREGELING WAS
NIET VAN TOEPASSING BPA
BEHOUDEN IN
PLANNENREGISTER

ESSEN "WILDERTSE DUINTJES. 6pa.n.13.

Sted. voorschriften.

B.G.M. 4/1/83

PROVINCIE ANTWERPEN
GEMEENTE ESSEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 13 "WILDERTSE DUINTJES"

Stedebouwkundige voorschriften

Mens en Ruimte v.z.w.
Froissartstraat 118
1040 Brussel

10.033-25/2

INHOUD

<u>Voorafgaand artikel - Algemene bepalingen</u>	1.
0.01. Terminologie	1.
0.02. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften	4.
0.03. Afwijking van de bebouwingsvoorschriften	4.
0.04. Algemeengeldige voorschriften	4.
1. Dakvensters	4.
2. Kroonlijsten	4.
3. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofgebouw	5.
4. Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken	5.
5. Erfscheidingen	6.
6. Hellende op- en afritten	6.
7. Wijziging van het bodemreliëf	6.
8. Vellen van bomen	6.
9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen	7.
<u>Artikel 1. - Plaatsen bestemd voor openbaar nut of met openbare bestemming</u>	17.
Hoofdstuk 1. - Bebouwingsvoorschriften	17.
1.01. Natuurgebied	17.
1.02. Bouwstrook	18.
Hoofdstuk 2. - Verkavelingsvoorschriften	19.
<u>Artikel 2. - Bijzondere bepalingen</u>	20.
2.01. Afwijking voor bijzondere gebouwen	20.
2.02. Afwijking bij verkaveling voor woningbouw	20.
2.03. Afwijkingen voor reeds gevormde percelen	20.

VOORAFGAAND ARTIKEL - ALGEMENE BEPALINGEN

. 0.01. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Aaneengesloten gebouw
Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens zijn geplaatst.
2. Achtergevelbouwlijn
Grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen.
3. Autogarage
Gebouw geschikt voor het stallen van auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
4. Balkon
Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.
5. Bergplaats
Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
6. Bouwhoogte
Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.
7. Bouwlijn
Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.
8. Bouwstrook
Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.
9. Bouvvrije strook
Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.
10. Bouvvrije voortuinstrook
Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
11. Bouvvrije zijtuinstrook
Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.

12. Constructie

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

13. Dakbasis

Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

14. Dakterras

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

15. Dakvenster

Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

16. Erker

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over een of meer verdiepingen uitstrekt.

17. Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

18. Gegroepeerde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

19. Gekoppelde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

20. Handelsinrichting

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaande met de bewoning van een deel van het gebouw.

21. Hoekgebouw

Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.

22. Hok

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

23. Huizenblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

24. Kleinbedrijf
Bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking-
uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen
in een woongebied.
25. Kopgebouw
Gebouw aan één der uiteinden van een huizenblok en waarvan
de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.
26. Luifel
Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een
gebouw.
27. Scheidsmuur
Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.
28. Uitbouw
Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
29. Uitsprong
Deel van een geheel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het
overige gedeelte van die gevel.
30. Voorgevelbouwlijn
Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samen-
valt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt
tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.
31. Vrijstaande bebouwing
Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op
een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst.
32. Vrijstaande gevel
Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
33. Woning
Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van
één enkel gezin.
34. Woonhuis
Gebouw uitsluitend tot huisvesting van één of meer gezinnen
ingericht.
35. Zadeldak
Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke
lengte die in een nok samenkomen.

0.02. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien er in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

0.03. Afwijking van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften doch onverminderd de afwijkingsmogelijkheden voorzien in artikel 51 der wet van 29 maart 1962, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

0.04. Algemeengeldige voorschriften

1. Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak steeds toegelaten ;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt;
 - 2) plaats van oprichting : op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

2. Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande gebouwen : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen : behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
 - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

- a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing :
- 1) uit de voorgevel :
 - erkers, balkons : maximum uitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;
 - luifels : maximum uitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau;
 - 2) uit de vrijstaande zijgevel : alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden;
 - 3) uit de achtergevel :
 - terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens;
 - erkers : uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.
- b) Bij vrijstaande bebouwing : alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4. Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken

- a) Plaatsing :
- de voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn;
 - de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook;
 - een zijgevel op de perceelgrens.
- b) Bouwhoogte : gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.
- c) Gevelmaterialen :
- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen;
 - overige gevels : baksteen.
- d) Dakvorm : plat dak

Nota

De oprichting overeenkomstig de voormelde voorschriften van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op de kaart voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

- a) de plaatsing op de perceelgrens van afzonderlijke bijgebouwen in het betrokken gebied is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen ;
- b) Door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke autogarage op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot de uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

5. Erfscheidingsen

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op de kaart) :
moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) :
 - 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt;
 - 2) in de zijtuinstrook :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40 m;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen of in betonplaat met een maximum hoogte van 2 m;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximum hoogte van 2 m; de uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximum hoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelgrenzen; de uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

6. Hellende op- en afritten

- a) In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken : verboden.
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - afritten toegelaten;
 - opritten toegelaten op minimum 3 m afstand van de perceelgrens en met een maximum hoogte van 1,50 m boven het trottoirniveau.

7. Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

8. Vellen van bomen

De ontbossing van het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte

A. Algemene voorschriften

1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 5.
2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, dan kan, op eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft, hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst zoals hierna bepaald door B.8.c.
3. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1. en 2. hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatievergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra deze is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.
4. De parkeerruimte, die niet in een gebouw is voorzien, moet met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd. Bij wijze van uitzondering volstaat evenwel bij groepsbouw van sociale woningen een aanleg ten belope van 60 % van de vereiste parkeerruimte volgens de normen hierna bepaald. Bij het bouwen van bijkomende sociale woningen gelden dan weer de normen voor alle woongebouwen.
5. Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit : naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft wordt in de tweede kolom opgelegd wat het aantal stallingsplaatsen is dat vereist is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald.
Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden, met dien verstande dat voor alle onderwijsinrichtingen slechts 1 stallingsplaats vereist is per bijkomende klas :

- sociale woningen		
(groepsbouw	1	1 woning - aanleg 60 %
- woongebouw of vergroting van bestaande vloeroppervlakte met 50 % of meer	1	1 woning
- bedrijfsgarage)	
- café)	
- garage (werkplaats))	1	50 m2 of fractie vloeroppervlakte
- kantoor)	
- restaurant)	
- winkel)	

- distributiecentrum)		
- hypermarkt)		
- superbazar)	1	10 m2 vloeroppervlakte
- superette)		
- supermarkt)		
- ambachtelijk gebouw)		
- fabriek)		
- industriegebouw)	1	100 m2 of fractie vloeroppervlakte
- kleinnijverheid)		
- nijverheidsgebouw)		
- remise voor voertuigen openbaar vervoer)		
- bioscoop)		
- concertzaal)	1	10 zitplaatsen
- schouwburg)		
- vergaderzaal)		
- sporthal		1	10 zit- of staanplaatsen
- bejaardentehuis		1	3 woningen
- hotel		1	3 kamers
- kliniek		1	4 bedden
- motel		1	1 kamer
- onderwijsinrichtingen :			
. kleuterschool		1	1 klas
. lagere school		1	1 klas
. lyceum		1	1 klas
. techn. school meisjes		1	1 klas
. middelbare school		1,1	1 klas
. normaalschool		1,1	1 klas
. atheneum		1,2	1 klas
. lagere school voor buitengewoon onderwijs		1,4	1 klas
. techn. school jongens		2,0	1 klas
. hogere techn. dagschool		3,0	1 klas
. instituut verpleegkunde		4,0	1 klas
. hogere technische weekendschool		4,5	1 klas

B. Opmerkingen

1. Berekening van de vloeroppervlakte :

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidsmuren of verticale dienstwegen.

De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden evenwel niet meegerekend. Wat de vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,20 m meegerekend.

2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen :

Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist :

- a) voor boxengarages : 5m x 2,75 m x 1,80 m hoogte
- b) voor afgesloten ruimten : 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte
- c) voor stalling in open lucht : 5,50 m x 2,50 m

De minimumbreedte van de toegangen moet daarenboven overeenstemmen met die, aangegeven op de modellen onder letter D.

3. Toegankelijkheid van de stallingsplaats :

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

4. Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder letter A, punt 2., dient ermee rekening te worden gehouden dat een parkeerruimte slechts in aanmerking kan worden genomen voor zover zij nog niet werd geteld als parkeerruimte voor een ander gebouw.

Daarenboven moet het eventuele gebouw waarin de parkeerruimte wordt voorzien opgericht zijn overeenkomstig een bouwvergunning die na 11 november 1964 is afgegeven. Gebouwen die werden opgericht overeenkomstig een bouwvergunning die afgegeven werd voor de voormelde datum kunnen evenwel in aanmerking worden genomen, indien hun oorspronkelijke bestemming na die datum in garagebestemming werd gewijzigd.

De nodige bewijsstukken moeten door de aanvrager worden voorgelegd.

5. Kantoren voor de uitoefening van een vrij beroep :

De vloeroppervlakte van de kantoren, studies, kabinetten, wachtkamers, enz. die deel uitmaken van een woning die gedeeltelijk bestemd is voor de uitoefening van een vrij beroep wordt geteld in de oppervlakte van de woning waartoe zij behoren ; zij wordt derhalve niet als kantooroppervlakte beschouwd.

6. Gebouwen waarvoor geen bepaalde norm is vastgesteld :

Voor de gebouwen waarvan de bestemming niet voorkomt in de lijsten van letter A, punt 5, moeten in voldoende mate parkeerplaatsen worden voorzien, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.

7. De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 % bedragen.

8. Gegevens te verstrekken door de aanvrager :

- a) Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk is voldaan.
- b) Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moet de aanvrager rechthoekjes tekenen die voldoen aan de de hierboven onder nr. 2 bepaalde minimale afmetingen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden getekend.
- c) Indien de aanvrager geen eigenaar is van de parkeer-ruimte die buiten het bouwperceel is voorzien, moet bij de aanvraag een copie van de overeenkomst worden gevoegd die afgesloten werd tussen de aanvrager en de eigenaar van de parkeerruimte overeenkomstig één der modellen onder letter E.
- d) Indien het perceel waarop de parkeerruimte zal worden aangelegd op het grondgebied van een andere gemeente ligt dan die waarop het hoofdgebouw wordt geplaatst, dient door de aanvrager een attest bij het dossier te worden gevoegd, afgegeven door het betrokken gemeentebestuur, waarbij bevestigd wordt enerzijds dat de grond nog niet als parkeerplaats is aangewend voor een ander gebouw en anderzijds dat ervanwege het gemeentebestuur geen bezwaar bestaat tegen de aanwending van het terrein als parkeerruimte.
- e) Indien de bouwaanvraag betrekking heeft op verbouwingswerken aan een woonhuis moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken wat het aantal woningen en de oppervlakte ervan betreft.

C. Afwijkingen

1. Op verzoek van de aanvrager kan, bij industriële of ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeuren naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen, wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht en per 10 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.

2. Ondergrondse parkeerruimte

In afwijking van hetgeen onder letter A, punt 1, is bepaald, kan worden toegelaten, bij afzonderlijk ingeplante hoogbouw of bij andere omvangrijke gebouwen, de parkeerruimte ondergronds te voorzien in groenstroken andere dan voortuinen, voor zover :

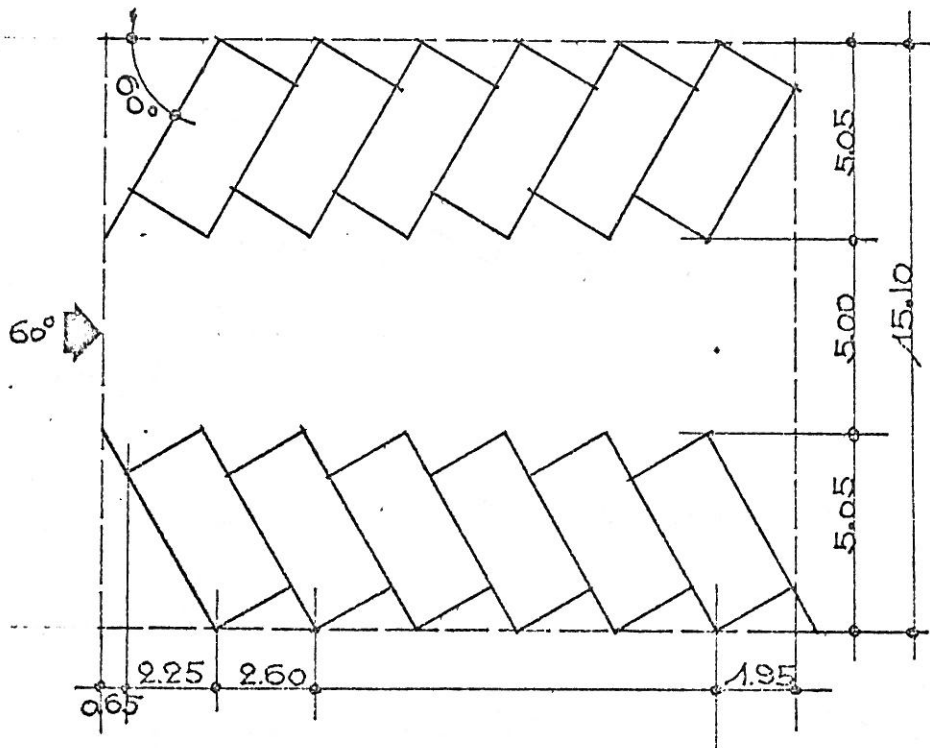
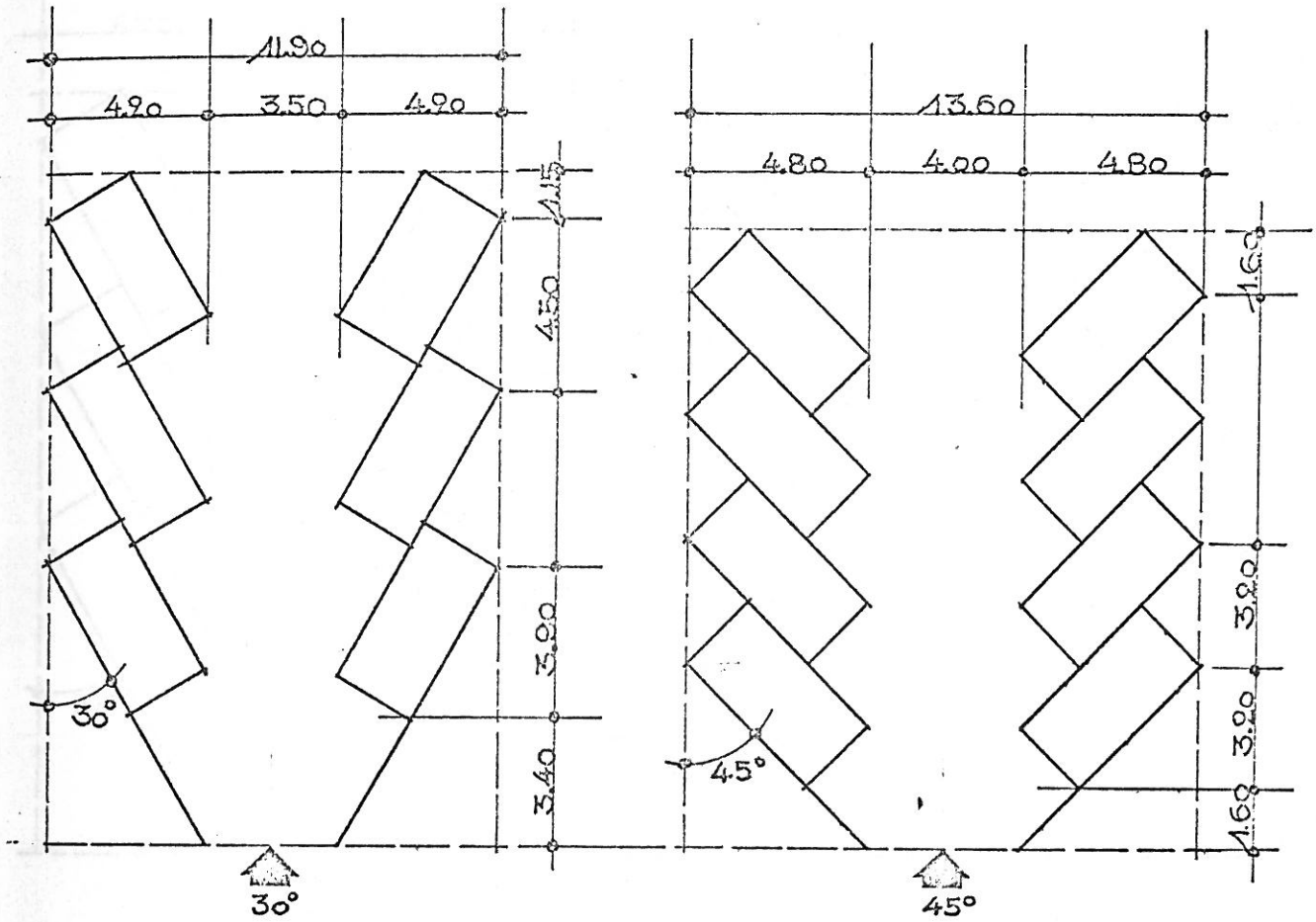
- geen reliëfwijziging wordt verricht in een strook van 3 m langs de perceelgrenzen;
- de afritten naar de parkeerruimte niet in een bouwvrije voor- of zijtuintrook worden aangelegd;
- het dak van de garage plat is, niet meer dan één meter boven het maaiveld uitsteekt en bedekt is met een laag teelaarde van 30 cm dikte, die bekleed is met graszoden en/of beplant met bloemen en heesters;

- de buitenmuren die boven de grond uitsteken door plantengroei worden verborgen;
- de helling van de afritten over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 % bedraagt.

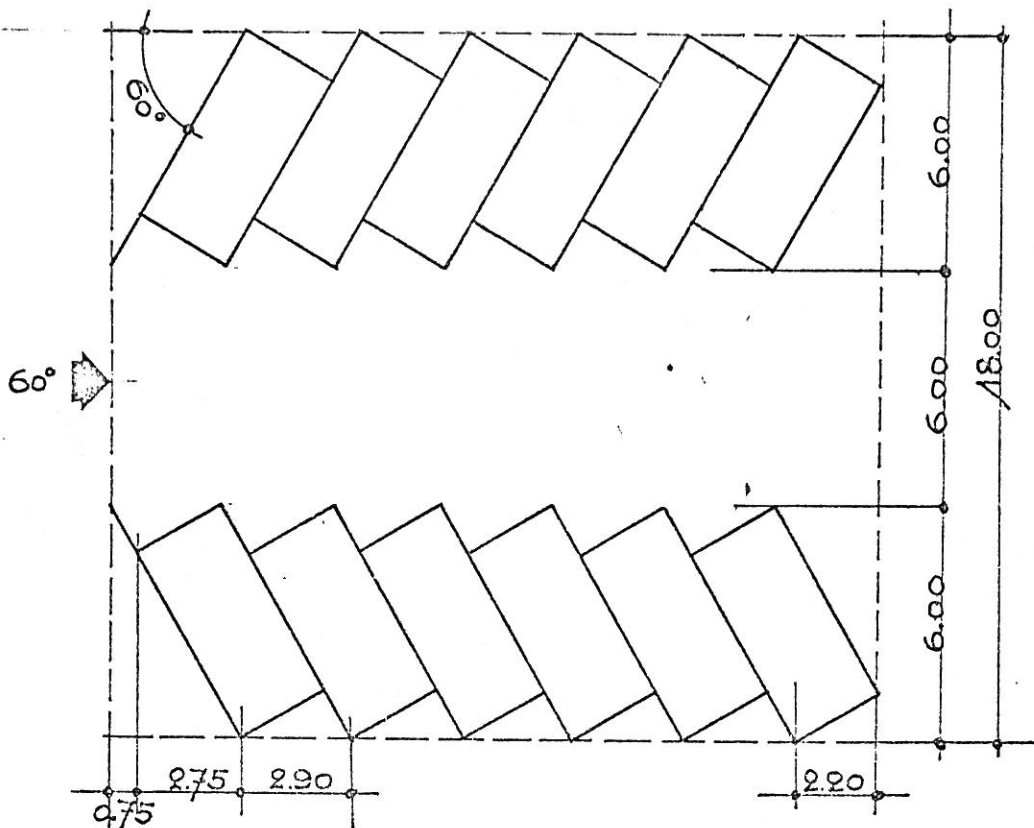
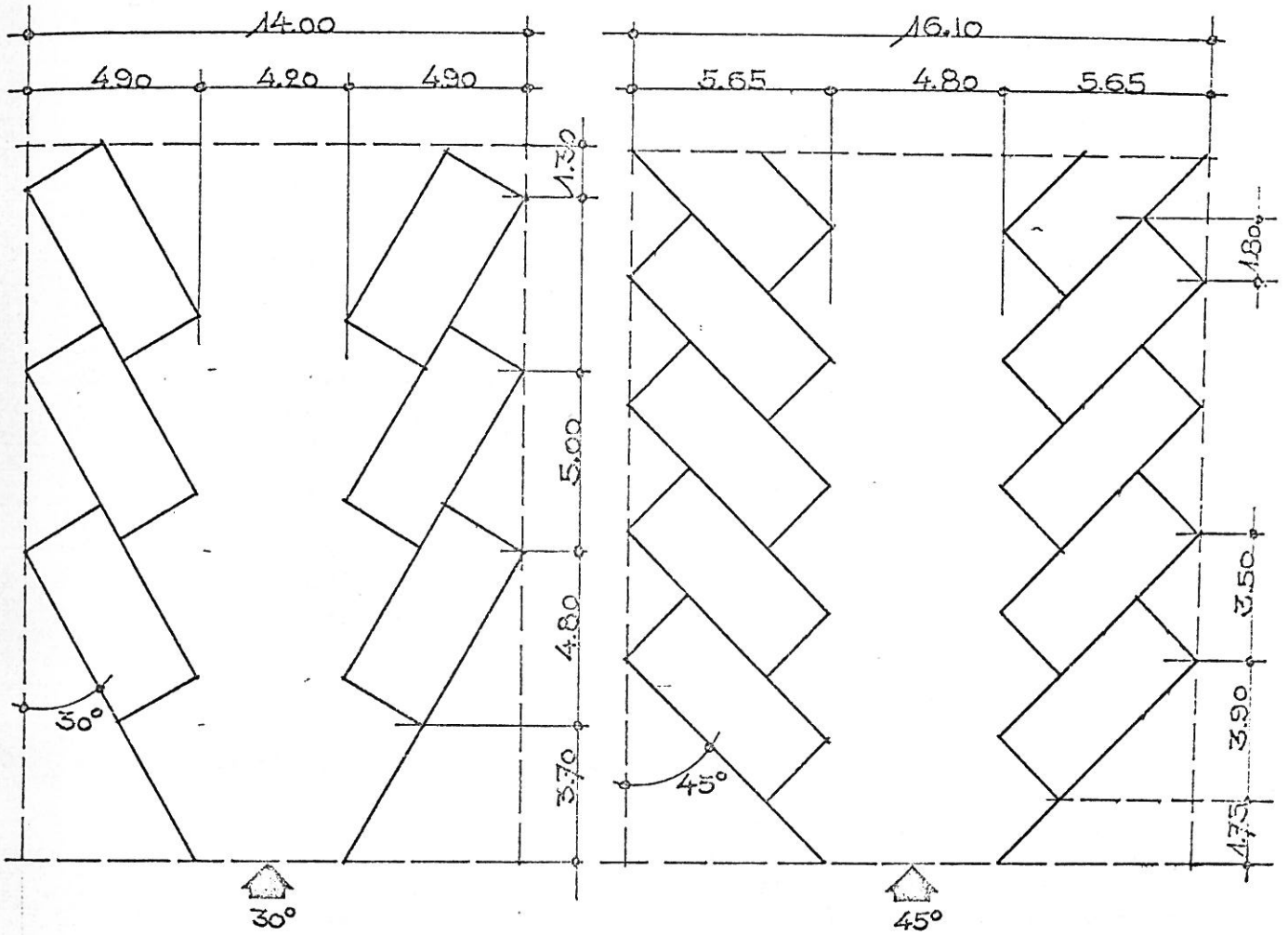
3. Verplichting tot het bouwen van garages

In afwijking van de bepalingen onder letter A, punten 1 en 2, kan door de gemachtigde ambtenaar of het schepencollege de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

D.1 Parkeerruimte en toegangen - vakken 4,50 m x 2,25 m



D.2 Parkeerruimte en toegangen - vakken 5,50 m x 2,50 m



E.1. Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte in een gebouw

Tussen

1. de heer
wonende te
eigenaar van het gebouw te
kadastraal bekend
opgericht overeenkomstig de bouwvergunning afgegeven
op door het College van Burgemeester
en Schepenen van
en bevattend (1)
parkeerplaatsen, die nog niet werden in aamerking geno-
men als parkeerruimte om te voldoen aan de door de
bevoegde overheid terzake gestelde eisen;
verder partij enerzijds genoemd;
2. en de heer
wonende te
bouwheer van (2)
op het terrein gelegen
kadastraal bekend
verder partij anderzijds genoemd;

wordt het volgende overeengekomen :

1. de parkeerplaatsen op het bijgaand plan genummerd
van tot worden door de partij enerzijds ter be-
schikking gesteld van de partij anderzijds, om te
dienen als parkeerruimte ten behoeve van het gebouw
dat door de partij anderzijds wordt
opgericht;
2. de partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor
haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde
parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als
parkeerruimte voor andere gebouwen, waarvoor het bestaan
van parkeerplaatsen door de bevoegde overheid als voor-
waarde wordt gesteld tot het bekomen van de bouwver-
gunning;
3. de partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoop-
of verhuurakten van het geheel of van een deel van
het op te richten gebouw, een clause in te lassen,
waarbij de eigenaar of huurder in kennis wordt gesteld
van onderhavige overeenkomst.

Gedaan te , de
de partij enerzijds de partij anderzijds

Opgemaakt in drie originelen waarvan één kosteloos ter
beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester
en Schepenen.

- (1) aantal
- (2) bestemming van het gebouw, o.m. huis, flatgebouw,
winkelhuis

II. Laad- en losplaatsen

De handelsgebouwen, alsmede de industriële of ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte 500 m² of meer bedraagt moeten beschikken over een laad- en losplaats op privé grond.

Hetzelfde geldt voor de schouwburgen.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan evenwel, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

III. Stopplaatsen bij openbare inrichtingen

Voor de ingangen van inrichtingen bestemd voor publieke voorstellingen of manifestaties moet een ruimte worden aangelegd waar taxis en autocars kunnen stilstaan, zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

ARTIKEL 1. - PLAATSEN BESTEMD VOOR OPENBAAR NUT OF MET OPENBARE
BESTEMMING

Hoofdstuk 1. - Bebouwingsvoorschriften

1.01. Natuurgebied

1. Bestemming

Openbaar natuurgebied voor passieve recreatie.
Het gebied moet in zijn staat bewaard blijven of zodanig worden ingericht dat het zijn sociale rol kan vervullen, met het oog op het behoud van de eigen aard, de bescherming van de fauna en de flora, hun gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water.

2. Bebouwing

Enkel constructies ter uitrusting van de strook zijn toegelaten, o.a. : schuilhuisjes voor wandelaars, rustbanken, sanitair voor het publiek, gebouwtjes voor de onderhoudsdienst.

3. Plaatsing van de gebouwen

Vrij ingeplant binnen de strook, met dien verstande dat door de plaatsing der gebouwen of constructies, noch de habitus, noch het wortelgestel der hoogstammige bomen of merkwaardige heesters kunnen beschadigd worden.

4. Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte : gemeten vanaf het grondpeil tot bovenkant kroonlijst :
3,00 m
Totaal bebouwde grondoppervlakte : maximum 120 m², met een maximum
grondoppervlak per gebouwtje van 12 m².

5. Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm : schuin dak met helling van minstens 45° en maximum 60°.
- b) Materialen :
- voor de bedekking der schuine daken : donkergrijze of zwarte niet-verglaasde pannen;
 - donkergrijze of zwarte leien in horizontale rijen;
 - gevels : alle gevels in gevelmaterialen aangepast aan het landschap.

6. Aanleg van de strook

- Enkel handelingen en werken zijn toegelaten welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.
- Alle werken waarvan de uitvoering het voortbestaan van een deel der groene ruimte in gevaar zou kunnen brengen o.a. het ontbossen, het vellen van hoogstammige bomen, het aanleggen van paden of wegen, ontginningen, wijziging van de vegetatie of het reliëf is onderworpen aan de goedkeuring van de gemeenteraad.
- Elke wijziging aan het boombestand, uit hoofde van ziekte of ontworteling door geval van overmacht, zal een verplichte heraanplanting met zich brengen.
- Elke aanplanting zal geschieden op basis van het bestaande assortiment, aangepast aan de plaatselijke bodemgesteldheid, de waterhuishouding en de klimatologische omstandigheden.
- Het openbaar natuurgebied dient aan de openbare weg afgesloten te worden met duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in harmonie met het landschap.

1.02. Bouwstrook

1. Bestemming

- Gebouwen van openbaar nut of met openbare bestemming die verplicht gericht is op sociaal-culturele of recreatieve activiteiten.
- Horecabedrijf kan toegelaten worden ter aanvulling van de hoofdfunctie van het gebouw.
- Indien het beheer of de bewaking het vereisen, kan de inrichting van één woongelegenheden toegelaten worden.

2. Bebouwing

Slechts instandhoudings-, verbeterings- en aan de nieuwe bestemming geschiktmakingswerken zijn toegelaten, waarbij deze werken moeten uitgevoerd worden in de stijl van de bestaande gebouwen.

3. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

- De inplanting, de afmetingen, het volume en de gevelverdelingen van de bestaande gebouwen en gebouwengroepen, mogen slechts gewijzigd worden om ze terug te brengen in hun oorspronkelijke toestand ofwel om geschiktmakingswerken voor de nieuwe bestemming uit te voeren.
- In geval van geschiktmakingswerken voor de nieuwe bestemming, mag de bestaande bebouwde grondoppervlakte, met maximum 20 % vermeerderd worden.
- Het verwijderen van parasitaire constructies is steeds toegelaten.

4. Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm : de bestaande dakvorm dient behouden.

b) Materialen :

- voor de bedekking van de schuine daken : zoals de bestaande materialen;

- alle werken aan de gevels, de bedaking, de gebinten, en de bouwkundige of esthetische elementen (zo binnen als buiten) waaraan het gebouw zijn waarde ontleent, dienen te worden uitgevoerd met materialen van dezelfde aard, formaat en kleur als de oorspronkelijk gebruikte.
5. Aanleg van de strook (in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen)
- Enkel toegangswegen tot de gebouwen, alsmede beperkte oppervlakten in functie van de gebouwen, mogen verhard worden met materialen die decoratief verwerkt worden, in harmonie met de omgeving.
 - Monolietverhardingen zijn verboden.
 - De niet verharde delen dienen als tuin te worden aangelegd en voortdurend instandgehouden.
 - De aard en soort der beplantingen dienen zodanig gekozen dat zij een harmonieus geheel vormen met de onmiddellijke omgeving.

Hoofdstuk 2. - Verkavelingsvoorschriften

- 1.03. Elke vorm van verkaveling is verboden.

ARTIKEL 2. - BIJZONDERE BEPALINGEN2.01. Afwijking voor bijzondere gebouwen

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart, kunnen afwijkingen worden toegestaan voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming.

2.02. Afwijking bij verkaveling voor woningbouw

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart kan, op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen, in een verkaveling voor woningbouw, door de minister of door de gemachtigde ambtenaar afwijking worden toegestaan, wat de afmetingen en de plaatsing van de gebouwen alsmede wat de aard en de kleur van de te verwerken materialen betreft.

In dat geval worden de voorschriften van het onderhavig bijzonder plan - ongeacht of zij grafisch zijn voorgesteld of niet - binnen de grenzen van de verkaveling gevoegd.

2.03. Afwijkingen voor reeds gevormde percelen

- a) Voor de percelen die gevormd zijn vóór 22 april 1962 of die grenzen aan een blinde zijgevel, kan afwijking van de afmetingen der bouwpercelen en van de bebouwingswijze, zoals voorgeschreven door de voorgaande artikelen, toegestaan of opgelegd worden.
- b) Afwijking van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart kan, voor zover nodig, worden toegestaan voor de percelen die gelegen zijn in een verkaveling voor woningbouw verricht vóór of in uitvoering op 22 april 1962, wanneer die verkaveling werd of wordt verricht overeenkomstig een plan dat door het bestuur van de stedenbouw gunstig werd geadviseerd. Dezelfde afwijking kan worden toegestaan wanneer de verkaveling werd of wordt verleend na 22 april 1962 en voor de datum van de inwerkingtreding van het onderhavig bijzonder plan van aanleg, voor zover de verkavelingsvergunning afwijkt van de bepalingen van de voorgaande artikelen en/of de aanduidingen op de kaart.
- c) Wanneer de afmetingen van een op 22 april 1962 bestaand perceel kleiner zijn dan die voorgeschreven in de voorgaande artikelen, kan een ruil- of herverkaveling met de in de omgeving liggende percelen in strijd met de voorschriften van die artikelen worden toegestaan, voor zover de afmetingen van de ruil- of herverkavelde percelen drie vierde overschrijden van de afmetingen bepaald in de voorgaande artikelen.

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR
DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

9 NOV. 1978



OP BEVEL :

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

zegel der gemeente

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE
VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD
NEERGELEGD VAN 11 DEC. 1978 TOT 10 JAN. 1979



OP BEVEL :

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

zegel der gemeente

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR
DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

26 APR. 1979



OP BEVEL :

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

zegel der gemeente

Brussel, 27 september 1978

Voor Mens en Ruimte v.z.w.

HAAREN Louis

Stedebouwkundige