



Gemeente Sint-Pieters-Woluwe
Charles Thielemanslaan 93
1150 Sint-Pieters-Woluwe

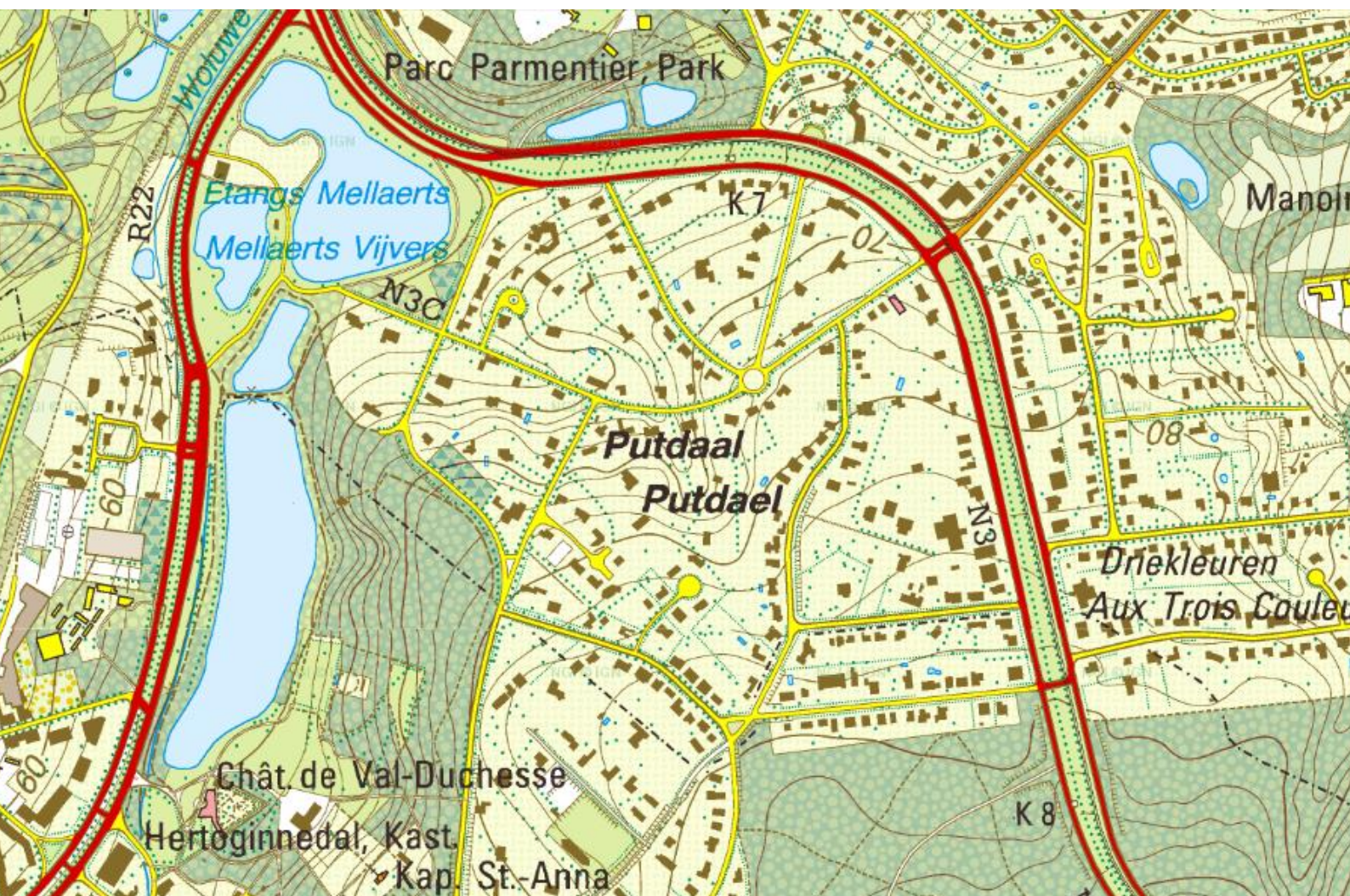
PUTDAALWIJK

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

02-09-24

VOOR GOEDKEURING





Deze tekst werd opgesteld door:

- Serge Peeters, stedenbouwkundig en architect
- Marie Thomas, architect en stedenbouwkundig
- Pascal Hanique, consultant vastgoedrecht



Alle onze documenten zijn conform het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 april 2020 omtrent de inhoud van de bijzondere bestemmingsplannen.

INHOUDSOPGAVE

I. Algemene voorschriften	4
II. Bebouwbare zones.....	9
A. Bouwzones in open orde	9
1. Bestemmingen.....	9
2. Inplanting.....	9
3. Bouwprofielen onder dak.....	10
4. Esthetische aspecten van de gevels	10
5. Materialen	11
6. Dak.....	11
7. Garages.....	12
B. Bouwzones in open orde gelegen in de gebieden voor koeren en tuinen	13
1. Bestemmingen.....	13
2. Inplanting en bouwprofiel	13
3. Esthetische aspecten van de gevels, materialen en daken	14
4. Garages.....	14
III. Non-aedificandi zones	15
A. Gebieden voor koeren en tuinen	15
1. Algemeen.....	15
2. Constructies en installaties.....	15
3. Aanplantingen	15
4. Toegangswegen.....	15
B. Achteruitbouwstroken	16
IV. Parkgebieden	16
V. Wegenisgebieden	17
VI. Overdrukken	18
A. Gebouwen met esthetisch belang.....	18
B. Te behouden grondinname van de tuinen.....	18
VII. Verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen	19
VIII. Bijlagen - INDICATIEVE SPECIFICATIES.....	21



I. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1. Dit bijzonder bestemmingsplan bestaat uit:

1. Milieueffectenrapport en zijn bijlagen
2. Niet-technische samenvatting van het MER
3. Afzonderlijke bundel
4. Schriftelijke voorschriften
5. Plannen:

Nr. 1 – Liggingsplan - 1/5.000

Nr. 2 – Plan van de bestaande rechtstoestand - 1/1.000

Nr. 3 – Plan van de bestaande feitelijke toestand - 1/1.000

Nr. 4 – Bestemmingsplan - 1/1.000

De juridische en feitelijke situaties die bestonden op de datum waarop BRUGIS® werd geraadpleegd, zoals aangegeven op de plannen.

De gebruikte basiskaart is gebaseerd op gegevens van de regionale database van Brugis®. De kaart is enkel ter informatie opgenomen en mag niet als bewijs van eigendom gebruikt worden, net zoals het kadastrale perceel. Ook, de omtrekken van bestaande gebouwen die op het plan voorkomen, worden alleen ter informatie gegeven en kunnen niet worden beschouwd als enige vorm van erkenning van een bestaande juridische situatie.

2. Deze schriftelijke voorschriften vormen een aanvulling op en detaillering van de inrichtingsmaatregelen die grafisch op de plannen zijn weergegeven. Bovendien preciseren ze de intenties die niet op de plannen staan, omdat ze niet grafisch kunnen worden weergegeven.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de op het bestemmingsplan grafisch weergegeven inrichtingsmaatregelen en deze schriftelijke voorschriften, zijn deze laatste van toepassing.

3. De huidige voorschriften wijken niet af van de op de dag van de goedkeuring ervan geldende stedenbouwkundige voorschriften. Met uitzondering van de bepalingen van dit plan betreffende de inplanting, het volume en de esthetiek van de gebouwen, zijn de gewestelijke en gemeentelijke bouwverordeningen van toepassing.

De algemene en bijzondere voorschriften en het glossarium van het vigerende gewestelijke bestemmingsplan (GBP) blijven van toepassing binnen de perimeter van het plan. In deze voorschriften kunnen echter eventueel maximaal toegestane oppervlakten worden vastgesteld in verband met de bijzondere structuur van de wijk en de haar omringende omgeving.

Voor definities wordt verwezen naar de woordenlijst van dit plan.



De algemene voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan die van kracht zijn op het tijdstip waarop de aanvraag van een vergunning of attest wordt onderzocht, zijn van toepassing en vormen essentiële gegevens waaraan geen afbreuk gedaan kan worden.

Overeenkomstig artikel 94 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) zijn de voorschriften van de vigerende gewestelijke en gemeentelijke verordeningen enkel van toepassing op het door dit plan bestreken grondgebied in de mate dat ze niet onverenigbaar zijn met de verordenende voorschriften ervan.

4. De bepalingen van dit plan doen geen afbreuk aan de toepassing van bestaande of toekomstige wettelijke verordeningen en erfdienstbaarheden van openbaar nut, die voortvloeien uit specifieke wetgeving.
5. Tijdens de uitvoering ervan kan de precieze ligging van de gebieden van het plan worden aangepast aan de exacte afmetingen die uit de geometrische opmetingen blijken. Aanpassingen mogen echter slechts 5% afwijken van de op het bestemmingsplan aangegeven afmetingen en mogen alleen betrekking hebben op grenzen die niet samenvallen met een als referentie genomen element van de feitelijke toestand: bestaande muren en gevels, wegassen zoals die in de feitelijke situatie bestaan.
6. De plannen geven informatie over de huisnummers van de percelen en de kadastrale percelen die bestaan op de datum van inwerkingtreding van het plan. In geval van wijziging van deze nummering of van de kadastrale perceelsgewijze indeling is de op het plan aangegeven nummering of perceelsgewijze indeling de enige basis voor de interpretatie van deze bepalingen.
7. Voor zover de afgifte van bepaalde vergunningen binnen de perimeter van dit plan onderworpen is aan stedenbouwkundige lasten op basis van de ten tijde van de afgifte van deze vergunningen geldende voorschriften. De aldus gegenereerde stedenbouwkundige lasten worden bij voorrang toegewezen aan het onderhoud van de vegetatie in de openbare ruimten en aan de transformatie of renovatie van de openbare ruimten.
8. De grafische en schriftelijke voorschriften van de verkavelingsvergunningen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit plan van kracht zijn binnen de perimeter van dit plan, blijven volledig van toepassing. Met uitzondering van de bepalingen van dit plan betreffende het waterbeheer zijn de grafische en schriftelijke voorschriften van dit plan slechts van toepassing binnen de perimeters van deze verkavelingsvergunningen in geval van intrekking, opheffing of wijziging ervan overeenkomstig de geldende bepalingen van het BWRO.
9. De plaatsing van reclamevoorzieningen of -borden, zowel op openbaar als privéterrein, is verboden over de hele perimeter van het plan.

Langs de Tervurenlaan kunnen echter handelingen en werkzaamheden voor het plaatsen van reclamevoorzieningen en -borden worden toegestaan met inachtneming van de bepalingen van de geldende GSV.



10. Vrijwaringsclausule

Onverminderd de toepassing van de vrijwaringsclausule van het gewestelijk bestemmingsplan (algemeen voorschrift 0.9 du PRAS) die enkel betrekking heeft op de toewijzingen van dit plan, zijn voor elk gebouw dat qua bouwprofiel, inplanting of bestemming niet voldoet aan de voorschriften van dit plan, alleen instandhoudings-, onderhouds-, renovatie-, verbouwings-, beveiligings- en technische en ecologische verbeteringswerken toegestaan, mits deze geen toename van het volume met meer dan 20% tot gevolg hebben. Deze verhoging kan de aangrenzende koer- en tuinzone aantasten.

11. Geïntegreerd regenwaterbeheer (GIRW)

Elke uitbreiding van een bestaande constructie, die de ondoordringbaarheid van de grond verhoogt, recupereert het regenwater dat wordt opgevangen door de daken van de uitbreiding bij de bestaande constructie.

Elke nieuwe constructie recupereert het regenwater van de daken.

Het regenwater wordt naar een of meer opvangtanks geleid, die zijn gedimensioneerd volgens de behoeften van de gebruikers van het gebouw, met een minimum van 33 liter per m² horizontaal geprojecteerd dakoppervlak. Bij de berekening van de grootte van de tank(s) wordt geen rekening gehouden met groendaken met een substraat van meer dan 10 cm, die over een nuttige waterreserve van minstens 8 liter per m² beschikken.

De reservoirs worden aangesloten op minstens één dienstkraan en op de toiletten van de uitbreiding van de bestaande constructie.

De overloop van de regenwaterputten wordt op een geïntegreerde manier beheerd op het betreffende perceel.

De geïntegreerde beheersystemen voor regenwater zijn voorzien op uitzonderlijk regenweer en bestaan voornamelijk uit bodemfiltratiesystemen in de open lucht.

Indien het technisch onmogelijk is om het regenwater volledig geïntegreerd te beheren op het perceel, worden het volume en het debiet van het water dat na buffering op het perceel van het perceel wordt afgevoerd tot het strikte minimum beperkt.

In volgorde van prioriteit wordt het water afgevoerd naar:

1. Het hydrografische netwerk
2. Een nabijgelegen open ruimte met voldoende buffer- of infiltratiecapaciteit
3. De riolering.



12. Aansluiting op de openbare riolering.

Alle bouwwerken moeten worden aangesloten op de openbare riolering. Als dat om een of andere reden niet mogelijk is, moet er een individuele zuiveringsinstallatie komen zoals een uitgebreid zuiveringssysteem met filterplanten.

13. Onderlinge verenigbaarheid van de functies

Elk nieuw project moet verenigbaar zijn met de omringende milieucontext en functies. De verschillende binnen een project geplande bestemmingen moeten verenigbaar zijn met elkaar en met de bestaande bestemmingen in de onmiddellijke omgeving. Deze verenigbaarheid betreft zowel sociaal-economische als milieuaspecten.

14. Bestaande beplantingen

Bestaande beplantingen worden overeenkomstig de geldende voorschriften in stand gehouden.

Tijdens de gehele duur van de werkzaamheden moeten de bomen opmerkelijke bomen en bomen die behouden moeten blijven, worden beschermd door een afsluiting of omheining die elk verkeer met voertuigen of het storten van materiaal onder de kronen verbiedt.

Mechanische grondwerken moeten buiten de perimeter van de boomkronen worden uitgevoerd. Indien het voor de bouw noodzakelijk is om dicht langs de bomen te passeren (bv. doorgang van een leiding) is alleen handmatig graven met doorgang onder de wortels toegestaan.

Voor het kappen van hoogstammige bomen moet een stedenbouwkundige vergunning worden afgegeven, die de verplichting kan inhouden om binnen acht maanden een nieuwe hoogstam te planten die inheems is of aan de klimaatverandering is aangepast. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning om een boom te vellen moet een fytosanitaire diagnose bevatten.

15. Omheiningen

Grenzen tussen kavels in achteruitbouwstroken of in gebieden voor koeren en tuinen worden afgestemd op de grenzen tussen de kavels en de openbare ruimte.

Grenzen tussen kavels in de gebieden voor koeren en tuinen worden gevormd door hagen van inheemse of aan de klimaatverandering aangepaste planten. Deze hagen zijn omzoomd met een omheining (draad of hek) waardoor kleine dieren aan de voet ervan kunnen passeren. De hoogte van de hagen en hekwerken bedraagt tussen de tuinen is vastgesteld volgens gebruik en de hagen worden daartoe onderhouden.

Houten omheiningen, gemaakt van houten latten, zijn niet toegestaan.



In de achteruitbouwstroken worden de omheiningen ingeplant op de rooilijn. Ze bestaan ofwel uit een levende haag van maximaal 2,00 m hoogte, ofwel uit een lage muur van maximum 0,5 m hoogte gemaakt van stenen, of van hetzelfde materiaal als de voorgevels, al dan niet daar bovenop een levende haag of een rooster (smeedijzer) (maximum totale hoogte: 2,00 m).

Pilasters van maximaal 2,00 m hoog mogen de ingangen omlijsten. De ingangen van de eigendommen mogen worden afgesloten door houten of metalen poorten die steunen op gemetselde pijlers. Plastic is verboden.

Een levende haag van 1,50 m hoog mag worden geplaatst aan de zijde van de achteruitbouwzone, achter de hierboven beschreven lage muurtjes en hagen.

Deze haag moet periodiek worden gesnoeid buiten de broedperiode.

16. Warmtepompen

De technische installaties zijn geluidgedempt en worden regelmatig onderhouden.

Externe warmtepompunits (lucht/lucht - lucht/water) die zich op minder dan 8 meter van een naburig pand bevinden, voldoen niet alleen aan de geluidsnormen, maar zullen ook worden voorzien van een geluiddempende omkasting waarvan de prestaties worden berekend op basis van een analyse van de geluidsimpact van de voorgestelde warmtepompinstallatie.



II. BEBOUWBARE ZONES

A. BOUWZONES IN OPEN ORDE

1. Bestemmingen

Deze zones zijn bestemd voor een- of tweegezinswoningen (villatype) en kunnen een eventuele conciërgewoning omvatten. Driegevelwoningen die met elkaar zijn verbonden, zijn ook toegestaan.

Langs de Tervurenlaan zijn appartementsgebouwen toegestaan.

Het is toegestaan om woningen met een vloeroppervlakte groter dan 750 m² te splitsen. Elke gecreëerde accommodatie heeft een vloeroppervlakte van minimaal 250 m².

Deze zones kunnen ook gebruikt worden voor kantoren met een vloeroppervlakte tot 250 m² per gebouw.

Deze zones mogen eveneens worden toegewezen aan voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, op voorwaarde dat de stedenbouwkundige kenmerken ervan overeenstemmen met die van de omringende stedelijke omgeving.

Deze zones mogen niet worden gebruikt voor winkels, groothandels, hotels, productieactiviteiten of opslagactiviteiten.

2. Inplanting

De constructies worden ingeplant volgens de grenzen van de bouwstrook die op het bestemmingsplan aangegeven worden. Tussen naar tegenoverliggende gevels van eerste- en tweedelijsgebouwen moet een minimale afstand van 15 meter worden aangehouden.

De inplanting van de constructies is vrij in de bouwzone zolang de non-aedificandi zijstrook ten minste 4 meter vanaf de perceelgrenzen is, verhoogd tot 6 meter voor elk gebouw met meer dan 3 verdiepingen.

Behalve voor gebouwen langs de Tervurenlaan bedraagt de maximale ontwikkeling van de hoofdgevel (gevel aan de straatkant) van een gebouw 15 meter en 18 meter voor driegevelwoningen.

De bouwlijn dient verplicht met inachtneming van een zekere afstand ten opzichte van de rooilijn gerealiseerd te worden in overeenstemming met de grafische voorschriften. De rooilijn komt overeen met de grens tussen het openbare domein van de weg en de aangrenzende eigendommen. Deze rooilijn kan duidelijker zichtbaar worden gemaakt door de aanplanting van inheemse of aan de klimaatverandering aangepaste levende hagen (op de eigendomsgrens).



De maximaal toegestane diepten zijn die welke op het plan zijn aangegeven in aantal meters. Deze op het plan aangegeven uiterste grens omvat alle uitsprongen met uitzondering van balkons, terrassen en eventuele veiligheidsvoorzieningen.

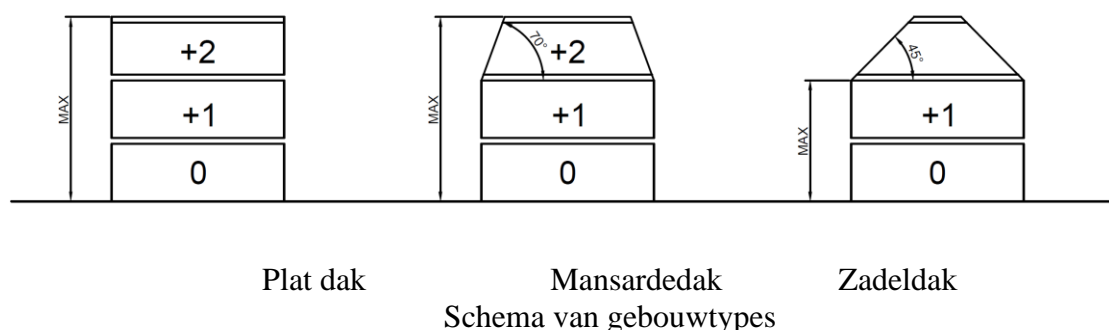
Aan de achtergevel zijn balkons toegestaan. Deze balkons mogen maximaal 1,50 m uitsteken bovenop de maximaal toegestane diepte van de constructie, met inachtneming van de voorschriften van het burgerlijk wetboek inzake uitzichten. Het plaatsen van zichtschermen is niet toegestaan.

Terrassen zijn toegestaan.

3. Bouwprofielen onder dak

De hoogte van de constructies mag niet meer bedragen dan het aantal bouwlagen, exclusief het hellend dak, zoals aangegeven in het bestemmingsplan. De delen van het gebouw met een horizontale helling tussen 70° en 90° worden in de hoogteberekening meegenomen (bv. mansardedak).

Het aantal verdiepingen is het grootste aantal horizontale of soortgelijke vlakken die een verticaal doorsnedevlak van het gebouw doorsnijden. Het aantal verdiepingen wordt berekend vanaf het laagste niveau van de begane grond tot en met het dakniveau.



4. Esthetische aspecten van de gevels

Zelfs in het geval van niet-gelijktijdige bouw en binnen elk van de in het plan omschreven zones, moet de buitenaanblik van de constructies een samenhang vertonen qua samenstelling, materialen en toon.

Uitstekende of verzonken architecturale elementen kunnen worden toegestaan op voorwaarde dat de door deze volumes ingenomen oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de gevel, dat hun diepte niet meer bedraagt dan 0,90 meter, dat hun breedte niet meer bedraagt dan 60% van de ontwikkeling van de gevel, dat zij niet minder dan 0,90 meter naderen vanaf de aangrenzende assen, dat zij de grenzen van de op het plan aangegeven bebouwbare zone niet overschrijden.

Uitbouwen kunnen onder dezelfde voorwaarden worden toegestaan op het gelijkvloers voor constructies die een insprong vertonen ten opzichte van de rooilijn.



5. Materialen

Alle gevels moeten worden behandeld met materialen voor gevelbekleding. Felgekleurde materialen en geglazuurde bakstenen zijn verboden.

Zijn wel toegestaan:

- Gevelstenen in lichte of rode tinten, witte en blauwe stenen (natuurlijke of kunstmatige off-site bewerkte stenen), alsmede zandsteen en leisteen, verf in tinten van wit tot lichtgrijs. Pannen of houten gevelbekledingen zijn ook toegestaan.
- Als dakbedekking zijn natuurlijke of kunstmatige leien (van dezelfde grootte en kleur als natuurlijke leien), ongeglazuurde pannen en vuurvast riet toegestaan.
- De mansardedaken moeten bedekt zijn met natuurlijke of kunstmatige leien, de bovenste terrassen moeten in zink of roofing uitgevoerd worden.

Bij gegroepeerde/mandelige constructies (ook als deze niet gelijktijdig gebouwd worden) moet er gezorgd worden voor samenhang in het gebruik van deze materialen.

Niettegenstaande het bovenstaande mogen de materialen die gebruikt worden voor uitbreidingen van bestaande gebouwen van dezelfde aard zijn als de bestaande materialen.

Getinte beglazing is niet toegestaan.

6. Dak

In het algemeen zijn daken zadeldaken.

Drie- of vierzijdige daken, mansardedaken of platte daken kunnen echter worden toegestaan, rekening houdend met de omliggende context.

De helling van een nieuw dak moet identiek zijn aan de helling van bestaande aangrenzende daken.

Dakkapellen, schuine ramen en glazen daken zijn toegestaan voor een goede verlichting van in het dak aangebrachte ruimten, mits zij goed in de omgeving zijn geïntegreerd. De totale breedte van de dakkapellen mag maximaal $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte bedragen. De dakhoogte mag met maximum 2 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen.

Terrassen geïntegreerd in het volume onder het dak zijn toegestaan mits inachtneming van de voorschriften van het burgerlijk wetboek inzake uitzichten en mits hun breedte niet meer bedraagt dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de betrokken gevel.

De breedte van de dakopeningen aan de straatzijde is in harmonie met de gevelopeningen en het ritme van de lagere verdiepingen.

De volumes onder het dak mogen bewoonbaar zijn, overeenkomstig de voorschriften inzake bebouwing.



Enkel de schoorsteentoppen of de ventilatiekappen en de antennes mogen de maximumbouwhoogte van het dak overschrijden. De antennes voor mobiele telefonie mogen niet meer dan 4 meter uitsteken. Die hoogte wordt desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur. Deze elementen worden zo geplaatst dat de esthetiek van het bouwwerk zo min mogelijk aangetast wordt.

7. Garages

Per woning moet er minimaal één parkeerplaats zijn.

Garages moeten in het gebouw worden geïntegreerd of eronder worden gerealiseerd.

Per gebouw is maximaal één garagetoegang toegestaan.

De toegangshellingen naar ondergrondse garages moeten een maximale hellingsgraad van 10% hebben over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn.

In de zijzones is een aangrenzende constructie voor het stallen van fietsen toegestaan, mits de oppervlakte ervan beperkt blijft, de hoogte ervan niet meer dan 2,00 meter boven het maaiveld uitsteekt en de constructie over de gehele hoogte door beplanting aan het oog wordt onttrokken. Deze constructie moet demonteerbaar zijn en niet op een plaat zijn geplaatst, en mag uitsluitend worden gebruikt voor actieve modi.



B. BOUWZONES IN OPEN ORDE GELEGEN IN DE GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN

1. Bestemmingen

Deze zones zijn bestemd voor een- of tweegezinswoningen (villatype) en kunnen een eventuele conciërgewoning omvatten.

Langs de Tervurenlaan zijn flatgebouwen toegestaan.

Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 750 m² mogen worden opgedeeld. Elke gecreëerde woning moet een vloeroppervlakte van minimaal 250 m² hebben.

Deze zones kunnen ook gebruikt worden voor kantoren met een vloeroppervlakte tot 125 m² per gebouw.

Deze zones mogen eveneens worden toegewezen aan voorzieningen van collectief belang of openbare diensten waarvan de vloeroppervlakte niet groter is dan 250 m² per gebouw, op voorwaarde dat de stedenbouwkundige kenmerken ervan overeenstemmen met die van de omringende stedelijke omgeving.

Deze zones mogen niet worden gebruikt voor winkels, groothandels, hotels, productieactiviteiten of opslagactiviteiten.

2. Inplanting en bouwprofiel

De constructies worden in het bestemmingsplan opgenomen volgens de grenzen van de bestaande bouwstrook zonder dat de grenzen een erkenning van de regelmatigheid van de betrokken constructies inhouden...

Tussen tegenoverliggende gevels van eerste- en tweedelijnsgebouwen moet een minimale afstand van 15 meter worden aangehouden.

In geval van wijziging van het volume, uitbreiding of afbraak/heropbouw moet de constructie passen prioritair in het bestaande volume (balkons en terrassen niet meegerekend) en de grondinname met een eventuele maximale toename van dat volume van 20% per periode van 20 jaar, eventueel op de aangrenzende koer- en tuinzone.

De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein, zelfs indien het geheel van deze terreinen door één of meerdere wegen doorkruist wordt. De dakhoogte mag met maximum 2 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen. De totale breedte van de dakkapellen mag maximaal 2/3 van de gevelbreedte bedragen. Deze hoogte van de bouwwerken omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van de liften; deze zijn geïntegreerd binnen het dakvolume. Enkel de schoorsteentoppen of de ventilatiekappen en de antennes mogen de maximumbouwhoogte van het dak overschrijden. De antennes voor mobiele telefonie mogen niet meer dan 4 meter uitsteken. Die hoogte wordt desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur.



Deze elementen worden zo geplaatst dat de esthetiek van het bouwwerk zo min mogelijk aangetast wordt.

In het geval van sloop / herbouw kunnen gebouwen vrij op het perceel ingepland worden, hetzij naar de straatkant om het binnenterrein van een huizenblok vrij te maken, hetzij op de plek van het oude gebouw om de kwaliteit van de grond te behouden, eventueel met een recht van overpad over het bijbehorende gebied voor koeren en tuinen.

3. Esthetische aspecten van de gevels, materialen en daken

De voorschriften in verband met deze aspecten voor de bouwzones in open orde zijn eveneens van toepassing op de bouwzones in open orde die zich in de gebieden voor koeren en tuinen bevinden.

4. Garages

Per woning moet er minimaal één parkeerplaats zijn.

Garages moeten in het gebouw worden geïntegreerd of eronder worden gerealiseerd.

Per gebouw is maximaal één garagetoeegang toegestaan.

De toegang tot deze garages is verzekerd via het gebied voor koeren en tuinen door het voorschrift van het gebied voor koeren en tuinen.



III. NON-AEDIFICANDI ZONES

A. GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN

1. Algemeen

De gebieden voor koeren en tuinen zijn de onbebouwde delen van het terrein buiten de bouwzone of de achteruitbouwstrook. Hier mogen echter gebouwen worden opgericht binnen de grenzen van de voorschriften met betrekking tot open bebouwingszones gelegen en gebieden voor koeren en tuinen.

De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren. Ze omvat een doorlaatbare oppervlakte in volle grond die is aangeplant ten belope van minstens 75% van de oppervlakte ervan.

De bouw van ondergrondse parkeergarages is er niet toegestaan parkeren in de open lucht evenmin.

Alle reclame is er verboden.

2. Constructies en installaties

De installaties voor de inrichting van deze gebieden, zoals tuinhuisjes, banken, schommels, standbeelden of andere decoratieve of sierelementen zijn toegelaten. Evenzo zijn niet-overdekte zwembaden, niet-overdekte, bij voorkeur natuurlijke zwembaden, jacuzzi's, sauna's, poolhouses en andere vrijetijdsvoorzieningen, serres en nuttige installaties in het kader van de ontwikkeling van een niet voor professionele doeleinden ontwikkelde stadslandbouw toegestaan.

De som van de oppervlakten van deze constructies en installaties, inclusief de toegangswegen en -paden, mag niet meer bedragen dan 20% van de totale oppervlakte van de zone per perceel. Deze constructies en installaties mogen in geen geval worden omgevormd tot afzonderlijke woningen.

3. Aanplantingen

De aanplanting van hoogstammige bomen is toegestaan zolang hun omvang en de dichtheid van hun gebladerte in volwassen toestand geen belemmering vormen voor de goede verlichting van de woningen. Deze bomen moeten worden geplant op een afstand van meer dan 5 meter van elke woning en ten minste 2 meter van de mandelige grenzen.

4. Toegangswegen

De bestaande toegangswegen moeten worden gehandhaafd om te voorzien in de behoeften van de toegang tot de bouwzones in open orde die zich binnen de gebieden voor koeren en tuinen bevinden. Ze moeten voldoen aan de voorschriften met betrekking tot de toegang voor



hulpverleningsvoertuigen. Er mogen geen asfaltverhardingen worden aangelegd. De voorkeur gaat uit naar doorlatende bedekkingen.

Extra toegangswegen kunnen worden toegestaan op voorwaarde dat zij worden gerechtvaardigd door de noodzaak van toegang tot een bouwzone van woningen in open orde gelegen in gebieden voor koeren en tuinen en dat deze handelingen en werkzaamheden onderworpen werden aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Hun voetafdruk moet tot het strikte minimum worden beperkt.

Toegangswegen moeten bestaan uit doorlaatbare materialen zoals grind, grasblokken of betonstraatstenen.

B. ACHTERUITBOUWSTROKEN

De achteruitbouwstroken worden aangelegd als tuintjes en aangeplant in volle grond. De inrichting omvat gazon, taluds, lage en hoge beplanting.

Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten.

Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen behalve voor wat paden naar de inkomdeuren en de garage betreft.

Een aangrenzende constructie voor het stallen van fietsen is toegestaan, mits de oppervlakte ervan minder dan 4 m² bedraagt, de hoogte ervan niet meer dan 2,00 meter boven het maaiveld uitsteekt en de constructie over de gehele hoogte door beplanting aan het oog wordt onttrokken. Deze constructie moet demonteerbaar zijn en niet op een plaat zijn geplaatst, en mag uitsluitend worden gebruikt voor actieve modi.

De achteruitbouwstroken moeten regelmatig onderhouden worden.

IV. PARKGEBIEDEN

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, waterpartijen en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat zij in hun staat behouden blijven of ingericht worden met het oog op de vervulling van hun sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan.



V. WEGENISGEBIEDEN

Deze gebieden zijn bestemd voor alle soorten verkeer en hun gebruikelijke aanvullingen. In het algemeen moet bij de inrichting van wegenisgebieden de meeste aandacht worden besteed aan het zogenaamde langzaam verkeer (voetgangers, fietsers, gehandicapten) en moet worden gestreefd naar de continuïteit, het plezier en de veiligheid van dit verkeer. De inrichting ervan moet ook voorzien in het beheer van regenwater onder verwijzing naar het algemene voorschrift ten opzichte van het geïntegreerde regenwaterbeheer (GIRW).

Ze omvatten de voetpaden, de openbare parkeerplaatsen, de rijweg, de aanplantingen en de verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsmede straatmeubilair, kiosken, standbeelden, waterpartijen en elke andere stedelijke verfraaiing.

Alle wegwerkzaamheden die tot doel hebben de snelheid van het autoverkeer te beperken, de veiligheid van het zogenaamde langzaam verkeer te vergroten of dit verkeer te begunstigen (zoals de aanleg van voorzieningen voor woonerven, snelheidsbegrenzers, fietspaden of -stroken, enz.), kunnen worden toegestaan.

De inplanting op de trottoirs van signalisatiepalen, bomen en ander stadsmeubilair moet het verkeer van voetgangers, kinderwagens en gehandicapten respecteren door een constante minimumbreedte van 1,50 m vrij te laten voor hun gebruik.

Bestaande hoogstammige bomenrijen moeten behouden blijven en exemplaren die verdwijnen moeten worden vervangen door soortgelijke soorten of door soorten die beter zijn aangepast aan de klimaatverandering. In het geval van geïsoleerde bomen zal de vervanging ervan de aanplanting van hoogstammen vergen die bijdragen tot de verbetering van de biodiversiteit en een ecologisch netwerk op perimeterniveau creëren.

De Putdaelweg en de aan deze weg grenzende taluds moeten in hun huidige staat worden gehandhaafd; alleen onderhouds- en instandhoudingswerkzaamheden kunnen worden toegestaan. In dat geval worden dezelfde verhardingsmaterialen gebruikt. Alle beplanting moet gerespecteerd worden. Bij bouwwerkzaamheden worden de taluds behouden.



VI. OVERDRUKKEN

A. GEBOUWEN MET ESTHETISCH BELANG

De architecturale, esthetische of erfgoedkwaliteiten van bestaande gebouwen die op het bestemmingsplan met een ster zijn aangeduid, moeten worden behouden en gehandhaafd, voor zover het de gevels en daken betreft. Des bâtiments y sont toutefois possibles dans les limites des prescriptions relatives aux zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins.

Ze mogen wel verbouwd worden, zolang hun oorspronkelijke kwaliteiten worden gerespecteerd.

Elke wijziging van het vanaf de openbare ruimte zichtbare buitenaanzicht van de onder deze overdruk vermelde gebouwen is onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Afbraak- en wederopbouwprojecten moeten worden vermeden en kunnen alleen worden overwogen na overlegging van een nota met plannen en schetsen en/of een fotografisch verslag waarin de bestaande feitelijke situatie wordt belicht, met inbegrip van de indeling van de binnenruimten, de elementen van de binneninrichting alsook de aanblik en de samenstellende elementen van de gevels.

Deze nota moet getuigen van de ongezonde en/of structureel onverkoopbare staat van het pand, of zelfs van de situatie ervan die als ruïne kan worden gekwalificeerd. In dergelijke gevallen kan, afhankelijk van de erfgoedwaarde van de elementen waaruit het gebouw bestaat, een gedeeltelijke en/of op bepaalde elementen betrekking hebbende afbraak worden opgelegd in plaats van een volledige sloop.

B. TE BEHOUDEN GRONDINNAME VAN DE TUIENEN

Deze grondinnames vormen geen non-aedificandigebied. Ze zijn bedoeld om bestaande landschappelijke kenmerken als fundamentele elementen van het landschap te behouden.

De samenstellende elementen van deze grondinnames van te behouden tuinen (reliëf, planten, waterpartijen) moeten zoveel mogelijk in goede staat worden gehouden en de omgeving moet worden geregenereerd in overeenstemming met haar ecologische identiteit. Bestaande bomen en struiken moeten de nodige zorg krijgen om in goede gezondheid te blijven. Als bomen of struiken worden gekapt, moet de vergunningsaanvraag een fytosanitair verslag en een voorstel voor herbeplanting binnen de omtrek van de betreffende grondinname bevatten.

De nieuwe planten zullen bij voorkeur van dezelfde soorten en variëteiten zijn als die welke zijn vervangen, met uitzondering van soorten die door de opwarming van de aarde worden bedreigd, of een aangepaste inheemse soort die voordelen biedt voor het ecosysteem (fruit, honing, habitat voor kleine fauna, enz.) en zullen zo dicht mogelijk bij de vernietigde planten worden geplant. De aanplanting van een boom van dezelfde soort of een soort die beter is aangepast aan de klimaatverandering, is verplicht binnen een termijn van ten hoogste acht maanden na het verdwijnen van het exemplaar.

De goede doorlaatbaarheid van deze grondinnames moet worden gewaarborgd.



VII. VERKLARING VAN DE VOORNAAMSTE IN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEBRUIKTE TERMEN

De woordenlijsten van het GBP en de GSV die van kracht zijn op het ogenblik van de goedkeuring van dit BBP door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zijn van toepassing op de termen die hieronder niet worden gedefinieerd.

Rooilijn:

Grens tussen de openbare landweg en de omliggende private of openbare eigendommen.

Bomen om ruimte te sparen:

Bomen die als dusdanig zijn opgenomen in planningscertificaten en -vergunningen.

Hoogstammige bomen:

Bomen met een stamomtrek van ten minste 40 cm op 1,5 m van de grond en een hoogte van ten minste 4 m, in tegenstelling tot laagstammige bomen of struiken.

Opmerkelijke bomen:

Bomen opgenomen in de inventaris van opmerkelijke bomen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Balkon:

Platform dat uitspringt over de gevel van een gebouw en is uitgerust met een borstwering voor één of meerdere gevelopeningen.

Bosjes:

Kleinschalig bos, groep bomen als sierbos.

Anti-inkijk

Scherm dat een betere bescherming biedt tegen inkijk van naburige eigendommen op een terras, tuin of balkon.

Conciërgewoning:

Woning van een conciërge, een persoon die de zorg heeft voor een gebouw of huis.

Constructie:

Elk gebouw of bouwwerk, zelfs uit niet-duurzame materialen, dat in de grond is ingebouwd, op de grond of op een bestaand bouwwerk is verankerd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en is bestemd om ter plaatse te blijven staan, al kan het ook uit elkaar worden genomen of worden verplaatst.

Eerste- en tweedelijsgebouwen:

Eerstelijsgebouwen kijken uit op de openbare ruimte, langs een openbare weg, in tegenstelling tot tweedelijsgebouwen, die verder van de openbare ruimte liggen, in het hart van een huizenblok en aan de achterkant van een eerstelijsgebouw, terwijl ze nog steeds toegang hebben tot de openbare weg via een toegangsweg.



Geïntegreerd regenwaterbeheer

Een reeks landschapstechnieken en -structuren die de natuurlijke watercyclus helpen te herstellen door regenwater zo dicht mogelijk te beheren bij waar het valt. Dit type beheer in situ houdt in dat stedelijke ruimten en gebouwde elementen worden gebruikt om ze een extra functie te geven, namelijk het beheren van regenwater bij de bron. De structuren worden bij voorkeur aangeplant, wat bijdraagt tot een betere leefomgeving, de bestrijding van hitte-eilanden, het beheer van vervuiling, enz. Deze technieken zijn ontworpen om leidingen overbodig te maken en vereisen normaal gezien geen aansluiting op een netwerk.

Levende haag:

Een groene afsluiting bestaande uit struiken in volle groei, gebruikt om een tuin af te bakenen of te beschermen.

Woning:

Geheel van de lokalen bestemd voor bewoning, waar de functies slapen, wonen, maaltijden bereiden en eten, evenals hygiëne worden samengebracht, zonder onderbreking door de eventuele gemeenschappelijke delen van het gebouw en die een gebruikseenheid vormen.

Perimeter:

Deel van het gemeentelijk grondgebied waarop de stedenbouwkundige voorschriften van dit plan van toepassing zijn.

Zware renovatie:

Zware renovatie omvat een reeks aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen werkzaamheden aan structurele elementen van het gebouw (stabieliteitsproblemen) en bestrijkt meer dan 50% van de oppervlakte van de gehele gebouwschil.

Terras of dakterras:

Een oppervlak in de open lucht voor een lokaal, boven op een lageregelegen lokaal of gelijk met de grond.

Mansardedak:

Een dak herkenbaar aan zijn gebroken kapconstructie waarvan elke zijde twee hellingen heeft met verschillende hellingshoeken: het onderste gedeelte van de gebroken kap en het bovenste gedeelte van de gebroken kap, verbonden door de breuklijn (een metalen strip die geplaatst is om de verbinding te maken en de waterdichtheid tussen het onderste en het bovenste gedeelte te garanderen).



VIII. BIJLAGEN - INDICATIEVE SPECIFICATIES

a) Circulaire economie:

De denkoefeningen op het gebied van de circulaire economie kaderen niet alleen in de context van de wetgeving die van kracht is op het moment van de aanvraag van een stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning en van het GPCE (Gewestelijk Plan voor Circulaire Economie - Be Circular), maar ook in die van de expertise, de memento's en de adviezen van be.sustainable.be, memento MAT.

Voorafgaand aan de afbraak van het bestaande gebouw zal een inventaris worden opgemaakt om de redelijke mogelijkheden voor hergebruik van materialen van deze afbraak, ter plaatse of elders, vast te stellen en, desgevallend, de daaropvolgende afbraak-/demontage-/opslagmodaliteiten te bepalen. Deze inventaris wordt bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning gevoegd.

b) Onderlinge verenigbaarheid van de functies

Deze verenigbaarheid zal leiden tot specifieke keuzes in het desbetreffende geval. Dit onderzoek zal niet alleen kaderen in de context van de wetgeving die van kracht is op het ogenblik van de aanvraag van het stedenbouwkundig attest of de stedenbouwkundige vergunning, maar ook in die van de expertise, de memento's en de adviezen van be.sustainable.be, memento PHY.

c) Modulariteit van de functies:

Elk nieuwbouw-, afbraak/heropbouw- of zware-renovatieproject moet een zodanige modulatie van de te bouwen ruimten mogelijk maken dat, indien nodig, veranderingen van gebruik of bestemming kunnen worden vergemakkelijkt.

Met name de plaats van de verticale circulatie moet zo centraal mogelijk gepositioneerd worden ten opzichte van de oppervlakken, de structuur moet een dragend geraamte van kolommen en balken hebben, aangevuld met niet-dragende muren en scheidingswanden die gemakkelijk kunnen worden gewijzigd of verwijderd, een gevelhuid die gemakkelijk kan worden vervangen of gewijzigd, een plafondhoogte die verenigbaar is met de minimumhoogte voor de woning (of andere bestemming) volgens de geldende bepalingen en, indien een grotere hoogte nodig is, een veelvoud van deze minimumhoogte.

Deze denkoefeningen kaderen niet alleen in de context van de wetgeving die van kracht is op het ogenblik van de aanvraag van het stedenbouwkundig attest of de stedenbouwkundige vergunning, maar ook in die van de expertise, de memento's en de adviezen van be.sustainable.be, memento MAT.



d) Overwegingen inzake faunavriendelijke inrichtingen:

- Lichtvervuiling zoveel mogelijk beperken op de gehele site, ook tijdens de bouw. Het gekozen type buitenverlichting (voor de verschillende infrastructuren) zou amberkleurig moeten zijn, zonder emissie in het UV-spectrum en met de lichtprojectie naar beneden gericht om potentiële ecologische corridors niet uit te schakelen.
- Een gedetailleerde technische beschrijving geven van het type verlichting, inclusief een plan met alle verlichtingstoestellen, het type toestel, de oriëntatie van de lichtbundel en het vermogen ervan.
- De eventuele barrières en omheiningen aanpassen om de doorgang van (kleine) fauna mogelijk te maken door om de 5 tot 10 meter openingen van ongeveer 20 x 20 cm aan te brengen.
- In geval van isolatie- en/of verbouwingswerkzaamheden een biodiversiteitsdeskundige of ecooloog (met name in de geschikte periode van het jaar) de aanwezigheid laten controleren van beschermde schuilplaatsen of dieren die speciale preventie- en instandhoudingsmaatregelen vereisen (organisatie van de werf en specifieke inrichtingen).
- Wanneer toevallig beschermde dieren worden ontdekt (zoogdieren, vogels, amfibieën, enz.), dienen deze te worden overgebracht naar een erkend centrum (de nesten van beschermde dieren zijn eveneens beschermd).
- In de broedperiode van vogels, zijnde van 1 april tot 15 augustus, mogen er geen vellingen van bomen worden gepland.
- In het geval er bomen worden geveld, dood hout van gekapte bomen op het perceel behouden (bv. stronken, 'totem'-stammen of grote stukken op de grond, enz.), die een habitat zullen vormen voor een groot aantal soorten.
- De ecologische connectiviteit versterken door de instandhouding of ontwikkeling van een begroeide inrichting en een verscheidenheid aan kleine landschapselementen zoals levende hagen, maaiweiden, doornstruiken met bessen.
- De voorkeur geven aan inheemse en aanbevolen plantensoorten voor de verschillende beplantingen (landschappelijke inrichting, groendaken, perceelsgrenzen, enz.) en geen invasieve exotische soorten aanplanten.
- Bij aanbouw of uitbreiding van het gebouw de voorkeur geven aan (semi-)intensieve groendaken, d.w.z. met een substraatdikte die een grotere verscheidenheid aan beplantingen toelaat dan die van zogenaamde extensieve groendaken (substraat < 10 cm).
- Voorzien in de integratie in het gebouw van voorzieningen die gunstig zijn voor de ontwikkeling van de natuur, zoals nestkasten en/of schuilplaatsen voor beschermde soorten, klimplanten, enz. met de begeleiding van een biodiversiteitsdeskundige of ecooloog.
- De omgeving onderhouden en beheren zonder gebruik te maken van pesticiden of andere voor het milieu giftige producten.



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE
<p>BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN Gemeentelijk nummer XVI/1 Gewestelijk nummer 1794499</p>	<p>PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL Numéro communal XVI/1 Numéro régional 1794499</p>
<p>Afzonderlijke bundel Opgemaakt door de projectauteur</p> <p>Serge Peeters, stadsplanner en architect ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U, srl Terhulpensteenweg, 166, 27 - 1170 Brussel</p>	<p>Cahier séparé Dressé par l'auteur de projet</p> <p>Serge Peeters, urbaniste et architecte ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U, srl Chaussée de la Hulpe, 166, 27 - 1170 Bruxelles</p>
<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad De Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek op de zittingen van 25/04/2023 en van 23/01/2024</p> <p>In opdracht, De Gemeentesecretaris De Burgemeester,</p>	<p>Vu et adopté provisoirement Le Conseil Communal charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à l'enquête publique en séance du 25/04/2023 et du 23/01/2024</p> <p>Par ordonnance, Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre,</p>
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 17/05/2023 tot 19/06/2023 en van 16/02/2024 tot 18/03/2024</p> <p>In opdracht, De Gemeentesecretaris De Burgemeester,</p>	<p>Le Collège des Bourgmestre et Échevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 17/05/2023 au 19/06/2023 et du 16/02/2024 au 18/03/2024</p> <p>Par ordonnance, Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre,</p>
<p>Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van 17/09/2024</p> <p>In opdracht, De gemeentesecretaris De burgemeester,</p>	<p>Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du 17/09/2024</p> <p>Par ordonnance, Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre,</p>
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brussekse Hoofdstedelijke Regering van</p> <p>De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du</p> <p>Le Ministre-Président</p>