

GEMEENTE JETTE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

N° 1.05

SERKEYNWIJK

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

SERKEYN BPA - STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr 1 - Serkeynwijk - goedgekeurd bij K.B. van 16.04.1951, worden voor wat betreft het gebied begrensd door onderhavig plan vervangen door de hierna-volgende voorschriften

1. BEPALINGEN

2. BENAMINGEN VAN DE OPENBARE RUIMTEN

3. ALGEMEENHEDEN :
- 3.1. Algemeenheden
 - 3.2. Te behouden gebouw
 - 3.3. Harmonisatiestijl
 - 3.4. Afbraak
 - 3.5. Uithangborden, reclame en andere toestellen.

4. OPMERKINGEN OMTRENT DE CENTRALE RUIMTE

5. BESCHRIJVING PER GEBIED HOOFDSTUK I : BEBOUWDE GEBIEDEN

- 5.1. Woongebieden -
 - 5.1.1. Entiteit A
 - 5.1.2. Entiteit B
 - 5.1.3. Entiteit C
 - 5.1.4. Entiteit D
 - 5.1.5. Entiteit E
 - 5.1.6. Entiteit F
 - 5.1.7. Entiteit G

5.2. Gebieden voor bijgebouwen

5.3. Gebieden voor ingegraven constructies

HOOFDSTUK II : NIET BEBOUWDE GEBIEDEN

A.

- 5.4. Toegangsgebieden
- 5.5. Beplantingsgebieden

B. PARTICULIERE GEBIEDEN

- 5.6. Achteruitbouwstroken
- 5.7. Gebieden voor koeren en tuinen

C. OPENBARE GEBIEDEN

- 5.8. Wegengebieden
- 5.9. Parkinggebieden
- 5.10 Parkgebieden

1. BEPALINGEN

Rooilijn

Scheidingslijn tussen het gebied van de openbare weg en elk gebied met een andere bestemming

Gebiedsgrenzen

Scheidingslijn tussen twee gebieden met verschillende bestemming

Verplichte bouwlijn

De verplichte bouwlijn is de voorgevel der gebouwen wanneer ze verplicht is. Kan al dan niet op de rooilijn liggen.

Percelengrens

Grens der eigendommen zoals ze op het kadastraal plan voorkomt.

Grenzen van het Bijzonder Plan van Aanleg

Grenzen van het gebied waarop onderhavige voorschriften van toepassing zijn.

Gebouw

Op één of meer kadastrale percelen, geheel van bouwwerken en inrichtingen en hun omgeving, beschouwd als een geheel voor de bouwvergunning en doorgaans met één politieadres gekend.

2. BENAMING VAN DE OPENBARE RUITEN

- CENTRALE RUIJITE : verwijst naar de ruimte tussen de woonentiteiten A, B, C en D
- SERKEYNRUIJITE : verwijst naar de niet bebouwde driehoek tussen de Serkeynstraat en Ongenastraat.
- VANDERPERREN TOEGANG : verwijst naar de ruimte die wordt afgebakend door de woonentiteiten B, F en G en de Vanderperrenstraat.
- ONGENA TOEGANG : verwijst naar de ruimte die wordt afgebakend door de woonentiteit E, G en D woonentiteiten en de Ongenastraat.
- LONGTIN TOEGANG : verwijst naar de wegen die de centrale ruimte en de Longtinstraat verbinden (de toegang tot de ingesloten percelen inbegrepen)

3. ALGEMEENHEDEN

3.1. ALGEMEENHEDEN

. Onderhavige voorschriften zijn vergezeld van een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan en een onteigeningsplan.

. De bouwreglementen van de Gemeente en de Agglomeratie zijn van toepassing voor zover ze niet tegenstrijdig zijn met de voorschriften van onderhavig B.P.A.

. De bestaande gebouwen, waarvan de bestemming, het bebouwingsprofiel of de inplanting niet overeenstemmen met de voorschriften van onderhavig plan, mogen uitsluitend het voorwerp van verbeteringswerken uitmaken.

. Bij tegenspraak tussen de grafisch uitgedrukte inrichtingsmaatregelen op het plan en onderhavige voorschriften, zullen de meest restrictieve maatregelen, of die welke de intenties van het plan best tot uiting brengen, toegepast worden.

. De plannen vermelden de politienummers van de percelen, alsmede de bestaande kadastrale percelen op de datum der voorlopige aanvaarding van onderhavig plan. Bij wijziging van die nummering of van de perceelsindeling, zal alleen de op het plan voorkomende nummering of perceelsindeling gevolgd worden voor het verklaren van de stedenbouwkundige voorschriften.

3.2. TE BEHOUDEN GEBOUW

. Teneinde het historisch en architecturaal erfgoed van de plaatsen te vrijwaren, moeten de voorgevel en het dak van het gebouw dat op het bestemmingsplan met een ster * wordt aangeduid, worden behouden. Ze kunnen enkel hersteld worden. Iedere wijziging aan het buitenvoorzicht van dit gebouw is onderworpen aan het advies van de OVERLEGCOMMISSIE.

3.3. HARMONISATIESTIJL

. De wederopbouw op verscheidene percelen mag pas worden overwogen indien de gevelarchitectuur de traditioneele nauwe perceelsindeling weergeeft, onder andere door het onderstrepen van de loodlijnen die bepaald worden door de werkelijke of fiktieve as van de mandelige muren.

3.4. AFBRAAK

. De toelating om een bestaand gebouw af te breken zal enkel worden verleend indien een aanvraag tot wederopbouw, in overeenstemming met de voorschriften van het plan, gelijktijdig is aangevraagd en goedgekeurd.

3.5. UITHANGBORDEN, RECLAME EN ANDERE TOESTELLEN

Opmerkingen :

. Onder uithangbord wordt hier verstaan het opschrift - doorgaans op een gebouw - teneinde de handel, de nijverheid of het uitgeoefende beroep en, meer algemeen, de daar uitgeoefende bedrijvigheid te kenmerken en aan het publiek te laten kennen.

. Reclame is een aanduiding welke niet als uithangbord kan worden beschouwd. Zij wordt gemaakt ten voordele van iemand die zijn bedrijf niet uitoefent op de plaats waar die reclame staat.

. Reclametoestel is iedere oppervlakte waarop een of meerdere reclames worden aangebracht.

3.5.1. UITHANGBORDEN

. Het plaatsen van uithangborden, luifels, afdaken, op het openbaar of het privédoomein, moet beantwoorden aan de vereisten van het gemeentelijk bouwreglement en vooraf door het college van Burgemeester en Schepenen zijn toegelaten.

. De borden, luifels en afdaken moeten in hun omgeving passen (vorm, aangewende materialen, met inachtneming der architectuur van het gebouw waar ze zijn aangebracht), en er esthetisch uitzien.

. De lichtreclames zijn niet toegelaten. De op een gevel geplaatste uithangborden mogen maximum 80 cm buiten de verplichte gebouwvoorzijde uitspringen.

3.5.2. Reclame

Reclame onder elke vorm is uitdrukkelijk verboden op de door onderhavig BPA behandelde plaats.

4. OPMERKINGEN OMTRENT DE CENTRAL RUIMTE

4.1. AANLEGPRINCIPES

. De bedoeling is een symetrisch tracé te scheppen (met inachtneming van enkele uitzonderingen van dissymetrie teneinde precies te passen op de bijzondere voorwaarden van de plaats).

. Het met een boom aangeduide centrale punt (centrum van de cirkelbogen) is het snijpunt tussen de aslijn van het op de Longtinstraat loodrechte voetgangersgebied en de as van symmetrie van de aanleg (loodrecht staande op het middenpunt van de gevel van de C-entiteit).

4.2. ALGEMEEN ASPECT

. De centrale ruimte moet een homogeen geheel vormen zowel in verband met de architectuur als wat de aanleg van de achteruitbouwstroken, park-, wegen- en toegangsgebieden betreft.

5. BESCHRIJVING PER GEBIED

HOOFDSTUK I : BEBOUWDE GEBIEDEN

5.1 WOONGEBIEDEN

5.1.1. ENTITEIT A

BESTEMMING

- . Die entiteit is voorbehouden aan eengezinswoningen.
- . De vrije beroepen worden hier toegelaten voor zover :
1° ze niet meer dan 60 m² per eengezinswoning bezetten.
2° ze een bijkomend karakter hebben bij de woonfunctie van de huurder of van de eigenaar.
- . De vloeroppervlakte per woning mag niet kleiner zijn dan de normen van de Gewestelijke Maatschappij die de sociale huisvesting onder haar bevoegdheden heeft.

INPLANTING EN BEBOUWINGSPROFIELEN

- . De bouwwerken moeten worden ingeplant binnen de op het BPA aangegeven grenzen, welke als maxima worden beschouwd.
- . Op het plan worden aangegeven de maximale en minimale hoogten van de gevels tot onder de kroonlijst van de nieuwe bouwwerken ten opzichte van het wegenpeil. Deze metingen worden genomen in de as van de gevel ten opzichte van het hoogtepunt 2.20 m.
- . Het aantal verdiepingen is niet vastgesteld, maar moet binnen dit profiel vallen rekening houdende met de voorschriften van het Bouwreglement van de Agglomeratie Brussel in verband met de hoogte onder het plafond van de woon- of verblijfslokalen.

DAKEN

- . De gebouwen moeten bedekt zijn met een dak met hellende vlakken waarvan de nok evenwijdig is met de rooilijn of de voorkant van het gebouw.
- . De hellingen mogen schommelen tussen 35° en 50° en de maximum hoogte van de nok bedraagt 5 m boven het peil van de kroonlijst.
- . De kroonlijst aan de voorgevel van de gebouwen moet op ongeveer dezelfde hoogte geplaatst zijn als de kroonlijst van de achtergevel.
- . De daken moeten bedekt zijn met pannen uit gebakken aarde, of materiaal dat hetzelfde uitzicht heeft, met een tint welke de hoofdkleur der daken van de omliggende gebouwen benadert.
- . Onder de dak met hellende vlakken en in de oppervlakte boven de garages mogen woonkamers worden aangebracht.

. In het dak zijn zoldervensters en dakvensters toegelaten op voorwaarde dat de totale lengte de helft van de gevellengte niet overtreft, en dat zij aan de vereisten van het burgerlijk wetboek voldoen, met inachtneming der architecturale kenmerken van het gebouw.

. De puntgevels mogen gesneden worden met schilddaken.

UITZICHT DER GEBOUWEN

. Die entiteit moet het voorwerp uitmaken van één enkele bouwvergunning en een architecturaal geheel zijn en blijven.

. De architecturale samenstelling der voorgevels is gebaseerd op een stel volle- en open ruimten (muren en openingen) dat verwant is aan het voormalige geveltype.

. De uitstekende elementen (zoals balkons, hokjes, erkers en dergelijke) zijn toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,90 m uitsprong hebben en ze aan de architecturale en stedenbouwkundige kenmerken van hun omgeving beantwoorden. Die uitsteeksels moeten bovendien tenminste 90 cm van de werkelijke of fiktieve mandelige assen verwijderd zijn en hun vrije hoogte van de begane grond moet tenminste 2,50 meter bedragen

. Alle gevels moeten in parementsmaterialen uitgevoerd worden

. De gebouwen moeten een kroonlijst met een uitsprong van 30 à 60 cm hebben en een grondmuur

GARAGES

Het ministerieel rondschriften nr 59 van 17 juni 1970 zal toegepast worden.

Er wordt ten hoogste één garagetoegang per gebouw toegelaten.

De garages moeten gelegen zijn in de kleine bebouwingsprofielen.

5.1.2. ENTITEIT B

BESTEMMING

- . Die entiteit is voorbehouden aan het wonen.
- . De vloeroppervlakte per woning mag niet kleiner zijn dan de normen van de Gewestelijke Maatschappij die de sociale huisvesting onder haar bevoegdheden heeft.

INPLANTING EN BEBOUWINGSPROFIELEN

- . De bouwwerken moeten worden ingeplant binnen de op het BPA aangegeven grenzen, welke als maxima worden beschouwd.
- . De bebouwingsprofielen en de volumes moeten opgevat worden teneinde een harmonieuze verbinding te verwezenlijken tussen de profielen van de Vanderperrenstraat en deze van de centrale ruimte.
- . Het aantal verdiepingen is niet vastgesteld, maar moet binnen dit bebouwingsprofiel vallen rekening houdende met de voorschriften van het bouwreglement van de Agglomeratie Brussel in verband met de hoogte onder het plafond van de verblijf- of woonkamers.
- . Daar waar de gearceerde oppervlakte ligt in het bestemmingsplan moet een vrije toegang voorzien worden van twee niveau's voor de wagens en de voetgangers.

DAKEN

- . De gebouwen moeten bedekt zijn met een dak met hellende vlakken waarvan de nok evenwijdig is met de rooilijn of de voorkant van het gebouw.
- . De hellingen mogen schommelen tussen 35° en 80°, en de maximum hoogte van de nok bedraagt 5 m boven het peil van de kroonlijst.
- . De samenstelling van de daken moet harmonieus passen bij de daken van de F- en G-entiteiten en bij de C-entiteit.
- . De kroonlijst van de voorgevel van de gebouwen moet op ongeveer dezelfde hoogte zijn als de kroonlijst van de achtergevel.
- . De daken moeten bedekt zijn met pannen uit gebakken aarde, of materiaal dat hetzelfde uitzicht heeft, met een tint welke de hoofdkleur der daken van de omliggende gebouwen beaardert.
- . Onder de dak met hellende vlakken mogen woonkamers worden aangebracht.
- . In het dak zijn zoldervensters en dakvensters toegelaten op voorwaarde dat de totale lengte de helft van de gevellengte niet overtreft, en dat zij aan de vereisten van het burgerlijk wetboek voldoen, met inachtneming der architecturale kenmerken van het gebouw.

UITZICHT DER GEBOUWEN

. Alle van de openbare weg zichtbare gevels moeten met elkaar een samenhang van compositie, materiëlen en tonaliteit vertonen.

. De architecturale samenstelling der voorgevels van de gebouwen wordt gebaseerd op een stel volle en open ruimten (muren en openingen) dat verwant is aan het type der voormaligegevels.

. De uitstekende elementen (zoals balkons, hokjes, erkers en dergelijke) zijn toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,90 m uitsprong hebben en ze aan de architecturale en stedenbouwkundige kenmerken van hun omgeving beantwoorden. Die uitsteeksels moeten bovendien tenminste 90 cm van de werkelijke of fiktieve mandelige assen verwijderd zijn en hun vrije hoogte van de begane grond moet tenminste 2,50 meter bedragen

. Alle gevels moeten in parementsmaterialen uitgevoerd worden.

. De aanvragen om bouwvergunning moeten de voorziene schikkingen om de mandeligheden te harmoniseren en de zichtbare zijgevels te behandelen (bekledingen enz...), omstandig opgeven.

. De gebouwen moeten een kroonlijst met een uitsprong van 30 à 60 cm hebben en een grondmuur.

. De gebouwen die de **CENTRALE RUIMTE** omringen moeten als een architecturaal geheel beschouwd worden.

GARAGES

. Het ministerieel rondschriften nr 59 van 17 juni 1970 zal toegepast worden.

. Er wordt ten hoogste één garagetoegang per gebouw toegelaten.

. De afritten tot de ondergrondse parkings mogen een helling van ten hoogste 4 % hebben over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn.

. De gestreepte gebieden duiden de enige plaatsen aan waar een garagetoegang is toegelaten.

5.1.3. ENTITEIT C

BESTEMMING

- . Die entiteit is voorbehouden aan het wonen.
- . De vloeroppervlakte per woning mag bovendien niet kleiner zijn dan de normen van de Gewestelijke Maatschappij die de sociale huisvesting onder haar bevoegdheden heeft.

INPLANTING EN BEBOUWINGSPROFIELEN

- . De bouwwerken moeten worden ingeplant binnen de op het BPA aangegeven grenzen, welke als maxima worden beschouwd.
- . Op het plan worden aangegeven de maximale en minimale hoogten van de gevels tot onder de kroonlijst van de nieuwe bouwwerken ten opzichte van het wegenpeil. Deze hoogten worden aan de voet en in de as van de voorgevel genomen.
- . Het aantal verdiepingen is niet vastgesteld, maar moet binnen dit bebouwingsprofiel vallen rekening houdende met de voorschriften van het bouwreglement van de Agglomeratie Brussel in verband met de hoogte onder het plafond van de verblijf- of woonkamers.

DAKEN

- . De gebouwen moeten bedekt zijn met een dak met hellende vlakken waarvan de nok evenwijdig is met de rooilijn of de voorkant van het gebouw.
- . De hellingen mogen schommelen tussen 35° en 50° en de maximum hoogte van de nok bedraagt 5 m boven het peil van de kroonlijst.
- . De kroonlijst aan de voorgevel van de gebouwen moet op ongeveer dezelfde hoogte geplaatst zijn als de kroonlijst van de achtergevel.
- . Indien een gebouw wegens zijn diepte niet helemaal bedekt is door de dakhellingen, mag een plat dak worden geplaatst op het overblijvend gedeelte van het gebouw langs de binnenzijde van het blok.
- . De hellende daken moeten bedekt zijn met pannen uit gebakken aarde, of materiaal dat hetzelfde uitzicht heeft, met een tint welke de hoofdkleur der daken van de omliggende gebouwen benadert.
- . Onder de dak met hellende vlakken mogen woonkamers worden aangebracht.
- . In het dak zijn zoldervensters en dakvensters toegelaten op voorwaarde dat de totale lengte de helft van de gevellengte niet overtreft, en dat zij aan de vereisten van het burgerlijk wetboek voldoen, met inachtneming der architecturale kenmerken van het gebouw.
- . Het oprichten van terrassen bij de uiteinden van de daken is toegelaten, als verbindingsoplossing tussen de B- en D-entiteiten.

UITZICHT DER GEBOUWEN

. Alle van de openbare weg zichtbare gevels moeten met elkaar een samenhang van compositie, materiëlen en tonaliteit vertonen.

. De architecturale samenstelling der voorgevels van de gebouwen wordt gebaseerd op een stel volle en open ruimten (muren en openingen) dat verwant is aan het type der voormaligegevels.

. De uitstekende elementen (zoals balkons, hokjes, erkers en dergelijke) zijn toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,90 m uitsprong hebben en ze aan de architecturale en stedenbouwkundige kenmerken van hun omgeving beantwoorden. Die uitsteeksels moeten bovendien tenminste 90 cm van de werkelijke of fiktieve mandelige assen verwijderd zijn en hun vrije hoogte van de begane grond moet tenminste 2,50 meter bedragen.

. Alle gevels moeten uit parementsmateriaal zijn.

. De aanvragen om bouwvergunning moeten de voorziene schikkingen om de mandeligheden te harmoniseren en de zichtbare zijgevels te behandelen (bekleding,...), omstandig opgeven.

. De gebouwen moeten een kroonlijst met een uitsprong van 30 à 60 cm hebben en een grondmuur.

. De gebouwen die de **CENTRALE RUIMTE** omringen moeten als een architecturaal geheel beschouwd worden.

GARAGES

. Het ministerieel rondschriften nr 59 van 17 juni 1970 zal worden toegepast.

. Er wordt ten hoogste één garagetoegang per gebouw toegelaten.

. De afritten tot de ondergrondse parkings mogen een helling van ten hoogste 4 % hebben over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn.

.De gestreepte gebieden duiden de plaatsen aan waar een garageingang is toegelaten.

5.1.4. ENTITEIT D

BESTEMMING

- . Die entiteit is voorbehouden aan het wonen.
- . De vloeroppervlakte per woning mag bovendien niet kleiner zijn dan de normen van de Gewestelijke Maatschappij die de sociale huisvesting onder haar bevoegdheden heeft.

INPLANTING EN BEBOUWINGSPROFIELEN

- . De bouwwerken moeten worden ingeplant binnen de op het BPA aangegeven grenzen, welke als maxima worden beschouwd.
- . De bebouwingsprofielen en de volumes moeten zodanig ontworpen worden dat de verbinding tussen de bebouwingsprofielen van de Ongenastraat en degene van de centrale plaats harmonieus wordt.
- . Het aantal verdiepingen is niet vastgesteld, maar moet binnen dit bebouwingsprofiel vallen rekening houdende met de voorschriften van het bouwreglement van de Agglomeratie Brussel in verband met de hoogte onder het plafond van de verblijf- of woonkamers.

DAKEN

- . De gebouwen moeten bedekt zijn met een dak met hellende vlakken waarvan de nok evenwijdig is met de rooilijn of de voorkant van het gebouw.
- . De hellingen mogen schommelen tussen 35° en 80°, en de maximum hoogte van de nok bedraagt 5 m boven het peil van de kroonlijst.
- . De samenstelling van de daken moet harmonieus passen bij de daken van de E- en G-entiteiten en de C-entiteit.
- . De kroonlijst aan de voorgevel van de gebouwen moet op ongeveer dezelfde hoogte geplaatst zijn als de kroonlijst van de achtergevel.
- . De daken moeten bedekt zijn met pannen uit gebakken aarde, of materiaal dat hetzelfde uitzicht heeft, met een tint welke de hoofdkleur der daken van de omliggende gebouwen benadert.
- . Onder de dak met hellende vlakken mogen woonkamers worden aangebracht.
- . In het dak zijn zoldervensters en dakvensters toegelaten op voorwaarde dat de totale lengte de helft van de gevellengte niet overtreft, en dat zij aan de vereisten van het burgerlijk wetboek voldoen, met inachtneming der architecturale kenmerken van het gebouw.

UITZICHT DER GEBOUWEN

- . Alle van de openbare weg zichtbare gevels moeten met elkaar een samenhang van compositie, materiëlen en tonaliteit vertonen.

. De architecturale samenstelling der voorgevels van de gebouwen wordt gebaseerd op een stel volle en open ruimten (muren en openingen) dat verwant is aan het type der voormaligegevels.

. De uitstekende elementen (zoals balkons, hokjes, erkers en dergelijke) zijn toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,90 m uitsprong hebben en ze aan de architecturale en stedenbouwkundige kenmerken van hun omgeving beantwoorden. Die uitsteeksels moeten bovendien tenminste 90 cm van de werkelijke of fiktieve mandelige assen verwijderd zijn en hun vrije hoogte van de begane grond moet tenminste 2,50 meter bedragen.

. Alle gevels moeten uit parementsmateriaal zijn.

. De aanvragen om bouwvergunning moeten de voorziene schikkingen om de mandeligheden te harmoniseren en de zichtbare zijgevels te behandelen (bekleding,...), omstandig opgeven.

. De gebouwen moeten een kroonlijst met een uitsprong van 30 à 60 cm hebben en een grondmuur.

. De gebouwen die de **CENTRALE RUIMTE** omringen moeten als een architecturaal geheel beschouwd worden.

GARAGES

. Het ministerieel rondschriften nr 59 van 17 juni 1970 zal worden toegepast.

. Er wordt ten-hoogste één garagetoegang per gebouw toegelaten.

. De afritten tot de ondergrondse parkings mogen een helling van ten hoogste 4 % hebben over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn.

. De gestreepte gebieden duiden de plaatsen aan waar een garageingang is toegelaten.

5.1.5. ENTITEIT E

BESTEMMING

. De hoofdbestemming van die entiteit is het wonen.

. De vrije beroepen worden echter hier toegelaten voor zover :

1° ze niet meer dan 60 m² per eengezinswoning 30 m² per appartement bezetten.

2° ze een bijkomend karakter hebben bij de woonfunctie van de huurder of van de eigenaar.

. De vloeroppervlakte per woning mag bovendien niet kleiner zijn dan de normen van de Gewestelijke Maatschappij die de sociale huisvesting onder haar bevoegdheden heeft.

INPLANTING EN BEBOUWINGSPROFIELEN

. De bouwwerken moeten worden ingeplant binnen de op het BPA aangegeven grenzen, welke als maxima worden beschouwd.

. Op het plan worden aangegeven de maximale en minimale hoogten van de gevels tot onder de kroonlijst van de nieuwe bouwwerken ten opzichte van het wegenpeil. Deze hoogten worden aan de voet en in de as van de voorgevel genomen.

. Het aantal verdiepingen is niet vastgesteld, maar moet binnen dit bebouwingsprofiel vallen rekening houdende met de voorschriften van het bouwreglement van de Agglomeratie Brussel in verband met de hoogte onder het plafond van de verblijf- of woonkamers.

. Voor de "ONGENA TOEGANG" moeten de kroonlijsten van de twee gebouwen die de hoek vormen met de Ongenastraat op hetzelfde peil liggen.

DAKEN

. De gebouwen moeten bedekt zijn met een dak met hellende vlakken waarvan de nok evenwijdig is met de rooilijn of de voorkant van het gebouw.

. De hellingen mogen schommelen tussen 35° en 50° en de maximale hoogte van de nok bedraagt 5 m boven het peil van de kroonlijst.

. De kroonlijst aan de voorgevel van de gebouwen moet op ongeveer dezelfde hoogte geplaatst zijn als de kroonlijst van de achtergevel.

. Indien een gebouw wegens zijn diepte niet helemaal bedekt is door de dakhellingen, mag een plat dak worden geplaatst op het overblijvend gedeelte van het gebouw langs de binnenzijde van het blok.

. De hellende daken moeten bedekt zijn met pannen uit gebakken aarde, of materiaal dat hetzelfde uitzicht heeft, met een tint welke de hoofdkleur der daken van de omliggende gebouwen benadert.

. Onder de dak met hellende vlakken mogen woonkamers worden aangebracht.

• In het dak zijn zoldervensters en dakvensters toegelaten op voorwaarde dat de totale lengte de helft van de gevellengte niet overtreft, en dat zij aan de vereisten van het burgerlijk wetboek voldoen, met inachtneming der architecturale kenmerken van het gebouw.

UITZICHT DER GEBOUWEN

. Alle van de openbare weg zichtbare gevels moeten met elkaar een samenhang van compositie vertonen.

. De architecturale samenstelling der voorgevels van de nieuwe of verbouwde gebouwen wordt gebaseerd op een stel volle en open ruimten (muren en openingen) dat verwant is aan het type der voormaligegevels.

. De uitstekende elementen (zoals balkons, hokjes, erkers en dergelijke) zijn toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,90 m uitsprong hebben en ze aan de architecturale en stedenbouwkundige kenmerken van hun omgeving beantwoorden. Die uitsteeksels moeten bovendien tenminste 90 cm van de werkelijke of fiktieve mandelige assen verwijderd zijn en hun vrije hoogte van de begane grond moet tenminste 2,50 meter bedragen.

• Alle gevels moeten uit parementsmateriaal zijn.

. De aanvragen om bouwvergunning moeten de voorziene schikkingen om de mandeligheden te harmoniseren en de zichtbare zijgevels te behandelen (bekleding,...), omstandig opgeven.

. De gebouwen moeten een kroonlijst met een uitsprong van 30 à 60 cm hebben en een grondmuur.

. De perceelindeling moet in elk geval aan de voorgevel langs de straatzijde zichtbaar zijn, door het uitkomen van het ritme de loodrechte lijnen, bepaald door de werkelijke of fiktieve mandelige assen welke traditioneel bij zulke gebouwde oppervlakten gebruikelijk zijn.

GARAGES

. Het ministerieel rondschriften nr 59 van 17 juni 1970 zal worden toegepast.

. Er wordt ten hoogste één garagetoegang per gebouw toegelaten.

• De afritten tot de ondergrondse parkeerplaats mogen een helling van ten hoogste 4 % hebben over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn.

5.1.6. ENTITEIT F

BESTEMMING

- . De hoofdbestemming van die entiteit is het wonen.
- . De vrije beroepen worden echter hier toegelaten voor zover :
 - 1° ze niet meer dan 60 m² per eengezinswoning en 30 m² per appartement bezetten.
 - 2° ze een bijkomend karakter hebben bij de woonfunctie van de huurder of van de eigenaar.
- . Bovendien, enkel binnen die entiteit en uitsluitend langs de straatzijde van de Carton de Wiartlaan (hoeken inbegrepen) kan een handel de gelijkvloerse verdieping bezetten.
- . De vloeroppervlakte per woning mag bovendien niet kleiner zijn dan de normen van de Gewestelijke Maatschappij die de sociale huisvesting onder haar bevoegdheden heeft.

INPLANTING EN BEBOUWINGSPROFIELEN

- . De bouwwerken moeten worden ingeplant binnen de op het BPA aangegeven grenzen, welke als maxima worden beschouwd.
- . Op het plan worden aangegeven de maximale en minimale hoogten van de gevels tot onder de kroonlijst van de nieuwe bouwwerken ten opzichte van het wegenpeil. Deze hoogten worden aan de voet en in de as van de voorgevel genomen.
- . Het aantal verdiepingen is niet vastgesteld, maar moet binnen dit bebouwingsprofiel vallen rekening houdende met de voorschriften van het bouwreglement van de Agglomeratie Brussel in verband met de hoogte onder het plafond van de verblijf- of woonkamers.
- . Voor de "VANDERPERREN TOEGANG" moeten de kroonlijsten van de twee gebouwen die de hoek vormen met de Vanderperrenstraat op hetzelfde peil liggen.

DAKEN

- . De gebouwen moeten bedekt zijn met een dak met hellende vlakken waarvan de nok evenwijdig is met de rooilijn of de voorkant van het gebouw.
- . De hellingen mogen schommelen tussen 35° en 50° en de maximale hoogte van de nok bedraagt 5 m boven het peil van de kroonlijst.
- . De kroonlijst aan de voorgevel van de gebouwen moet op ongeveer dezelfde hoogte geplaatst zijn als de kroonlijst van de achtergevel.
- . Indien een gebouw wegens zijn diepte niet helemaal bedekt is door de dakhellingen, mag een plat dak worden geplaatst op het overblijvende gedeelte van het gebouw langs de binnenzijde van het blok.
- . De hellende daken moeten bedekt zijn met pannen uit gebakken aarde, of materiaal dat hetzelfde uitzicht heeft, met een tint welke de hoofdkleur der daken van de omliggende gebouwen benadert.

• Onder de dak met hellende vlakken mogen woonkamers worden aangebracht.

. In het dak zijn zoldervensters en dakvensters toegelaten op voorwaarde dat de totale lengte de helft van de gevellengte niet overtreft, en dat zij aan de vereisten van het burgerlijk wetboek voldoen, met inachtneming der architecturale kenmerken van het gebouw.

UITZICHT DER GEBOUWEN

. Alle van de openbare weg zichtbare gevels moeten met elkaar een samenhang van compositie vertonen.

. De architecturale samenstelling der voorgevels van de nieuwe of verbouwde gebouwen wordt gebaseerd op een stel volle en open ruimten (muren en openingen) dat verwant is aan het type der voormaligegevels.

. De uitstekende elementen (zoals balkons, hokjes, erkers en dergelijke) zijn toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,90 m uitsprong hebben en ze aan de architecturale en stedenbouwkundige kenmerken van hun omgeving beantwoorden. Die uitsteeksels moeten bovendien tenminste 90 cm van de werkelijke of fiktieve mandelige assen verwijderd zijn en hun vrije hoogte van de begane grond moet tenminste 2,50 meter bedragen.

. Alle gevels moeten uit parementsmateriaal zijn.

. De aanvragen om bouwvergunning moeten de voorziene schikkingen om de mandeligheden te harmoniseren en de zichtbare zijgevels te behandelen (bekleding,...), omstandig opgeven.

. De gebouwen moeten een kroonlijst met een uitsprong van 30 à 60 cm hebben en een grondmuur.

. De perceelindeling moet in elk geval aan de voorgevel langs de straatzijde zichtbaar zijn, door het uitkomen van het ritme de loodrechte lijnen, bepaald door de werkelijke of fiktieve mandelige assen welke traditioneel bij zulke gebouwde oppervlakten gebruikelijk zijn.

GARAGES

. Het ministerieel rondschriften nr 59 van 17 juni 1970 zal worden toegepast.

• Er wordt ten hoogste één garagetoegang per gebouw toegelaten.

. De afritten tot de ondergrondse parkings mogen een helling van ten hoogste 4 % hebben over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn.

5.1.7. ENTITEIT G

BESTEMMING

. De hoofdbestemming van die entiteit is het wonen.

. De vrije beroepen worden echter hier toegelaten voor zover :
1° ze niet meer dan 60 m² per eengezinswoning en 30 m² per appartement bezetten.
2° ze een bijkomend karakter hebben bij de woonfunctie van de huurder of van de eigenaar.

. De vloeroppervlakte per woning mag bovendien niet kleiner zijn dan de normen van de Gewestelijke Maatschappij die de sociale huisvesting onder haar bevoegdheden heeft.

INPLANTING EN BEBOUWINGSPROFIELEN

. De bouwwerken moeten worden ingeplant binnen de op het BPA aangegeven grenzen, welke als maxima worden beschouwd.

. Op het plan worden aangegeven de maximale en minimale hoogten van de gevels tot onder de kroonlijst van de nieuwe bouwwerken ten opzichte van het wegenpeil. Deze hoogten worden aan de voet en in de as van de voorgevel genomen.

. Het aantal verdiepingen is niet vastgesteld, maar moet binnen dit bebouwingsprofiel vallen rekening houdende met de voorschriften van het bouwreglement van de Agglomeratie Brussel in verband met de hoogte onder het plafond van de verblijf- of woonkamers.

. Voor de "ONGENA TOEGANG" moeten de kroonlijsten van de twee gebouwen die de hoek vormen met de Ongenastraat op hetzelfde peil liggen.

. Voor de "VANDERPERREN TOEGANG" moeten de kroonlijsten van de twee gebouwen die de hoek vormen met de Vanderperrenstraat op hetzelfde peil liggen.

DAKEN

. De gebouwen moeten bedekt zijn met een dak met hellende vlakken waarvan de nok evenwijdig is met de rooilijn of de voorkant van het gebouw.

. De hellingen mogen schommelen tussen 35° en 50° en de maximale hoogte van de nok bedraagt 9 m boven het peil van de kroonlijst.

. De kroonlijst aan de voorgevel van de gebouwen moet op ongeveer dezelfde hoogte geplaatst zijn als de kroonlijst van de achtergevel.

. Indien een gebouw wegens zijn diepte niet helemaal bedekt is door de dakhellingen, mag een plat dak worden geplaatst op het overblijvend gedeelte van het gebouw langs de binnenzijde van het blok.

. De hellende daken moeten bedekt zijn met pannen uit gebakken aarde, of materiaal dat hetzelfde uitzicht heeft, met een tint welke de hoofdkleur der daken van de omliggende gebouwen benadert.

. Onder de dak met hellende vlakken mogen woonkamers worden
aangebracht.

. In het dak zijn zoldervensters en dakvensters toegelaten op
voorwaarde dat de totale lengte de helft van de gevellengte niet
overtreft, en dat zij aan de vereisten van het burgerlijk wetboek
voldoen, met inachtneming der architecturale kenmerken van het
gebouw.

UITZICHT DER GEBOUWEN

. Alle van de openbare weg zichtbare gevels moeten met elkaar een
samenhang van compositie.

. De architecturale samenstelling der voorgevels van de nieuwe of
verbouwde gebouwen wordt gebaseerd op een stel volle en open
ruimten (muren en openingen) dat verwant is aan het type der
voormaligegevels.

. De uitstekende elementen (zoals balkons, hokjes, erkers en
dergelijke) zijn toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,90 m
uitsprong hebben en ze aan de architecturale en stedenbouwkundige
kenmerken van hun omgeving beantwoorden. Die uitsteeksels moeten
bovendien tenminste 90 cm van de werkelijke of fiktieve mandelige
assen verwijderd zijn en hun vrije hoogte van de begane grond moet
tenminste 2,50 meter bedragen.

. Alle gevels moeten uit parementsmateriaal zijn.

. De aanvragen om bouwvergunning moeten de voorziene schikkingen
om de mandeligheden te harmoniseren en de zichtbare zijgevels te
behandelen (bekleding,...), omstandig opgeven.

. De gebouwen moeten een kroonlijst met een uitsprong van 30 à 60
cm hebben en een grondmuur.

. De perceelindeling moet in elk geval aan de voorgevel langs de
straatzijde zichtbaar zijn, door het uitkomen van het ritme de
loodrechte lijnen, bepaald door de werkelijke of fiktieve
mandelige assen welke traditioneel bij zulke gebouwde oppervlakten
gebruikelijk zijn.

GARAGES

. Het ministerieel rondschriften nr 59 van 17 juni 1970 zal worden
toegepast.

. Er wordt ten hoogste één garagetoegang per gebouw toegelaten.

. De afritten tot de ondergrondse parkings mogen een helling van
ten hoogste 4 % hebben over een afstand van 5 meter vanaf de
rooilijn.

5.2. GEBIEDEN VOOR BIJGEBOUWEN

5.2.1 BESTEMMING

. De gebieden voor bijgebouwen zijn gebieden waarin enkel de bijkomende volumes, al dan niet verbonden met de hoofdgebouwen, mogen worden gebouwd.

De bestemming van de bijgebouwen is de bestemming van het bebouwd gebied waaraan ze beantwoorden.

5.2.2. INPLANTING EN BEBOUWINGSPROFIELEN

. De gebouwen moeten binnen de op het BPA aangegeven grenzen ingeplant worden. Deze zijn als maxima te beschouwen.

. Het bebouwingsprofiel van de gebouwen is beperkt tot 2 niveau's: de gelijkvloerse plus één verdieping.

. De maximale hoogte van dit bebouwingsprofiel is vastgesteld op 7 meter onder de kroonlijst of de kroon gemeten, van de voet en in de as van het bouwwerk genomen.

5.2.3. DAKEN

De gebouwen moeten bedekt zijn met platte daken of dak met hellende vlakken. De hellingen mogen schommelen tussen 35° en 50°.

5.2.4. UITZICHT DER GEBOUWEN

. Alle gevels moeten uit parementsmateriaal zijn. Die materialen, evenals de ramen en de beglaasde elementen moeten in harmonie zijn met het hoofdgebouw.

. De serres, beglaasde ruimten en luifels zijn toegelaten en vereisen een bouwvergunning.

5.3 GEBIEDEN VOOR INGEGRAVEN CONSTRUCTIES

. In dit gebied kunnen de ingegraven constructies (kelders, garages) worden verwezenlijkt binnen de op het plan aangegeven grenzen welke als maxima worden beschouwd.

. De inrichting aan de oppervlakte van die gebieden zal geschieden volgens de voorschriften van het koeren- en tuinengebied, na bedekking van de daken van de ingegraven constructies met een laag van minimum 50 cm teelaarde.

. Als een ingegraven constructie echter een uitsprong heeft ten opzichte van het terreinpeil van het koeren- en tuinengebied die haar omringt, moet de ingegraven constructie bedekt worden met een terras met beplantingen; de vloerbedekking van het terras moet er esthetisch uitzien.

. De daken (afgewerkt niveau) van de ingegraven constructies kunnen geenszins het op het bestemmingsplan aangeduide hoogtepunt overschrijden.

HOOFDSTUK II : NIET BEBOUWDE GEBIEDEN

5.4. TOEGANGSGEBIEDEN

- . Die gebieden zijn bestemd om een toegang mogelijk te maken voor de wagens vanaf het "gemengd" wegengebied of "voor wagens voorbehouden" wegengebied tot de garagetoegangen via de kortste weg.
- . De voetganger blijft voorrang hebben binnen die gebieden.
- . De maximale helling van het toegangsgebied is 4 % over een afstand van 5 m vanaf het wegengebied.
- . Die gebieden mogen versierd worden met lage beplantingen (maximum 60 cm hoogte) in de vorm van bloemperken of bloembakken.
- . In de stroken van achteruitbouw moet de groundbekleding waterdoorlatend zijn en moet visueel onderscheiden kunnen worden van de bekleding van het wegengebied.

5.5. LINTBEPLANTINGSGBIEDEN

- . Onderhavige voorschriften bepalen enkel de lintbeplantingsgebieden voor de SERKEYN- en CENTRALERUIMTE, en de ONGENA-, VANDERPERREN- EN LONGTINTOEGANG.
- . Die gebieden zullen het voorwerp uitmaken van een overzichtsplan dat zal goedgekeurd worden door het College van Burgemeester en Schepenen.

5.6. ACHTERUITBOUWSTROKEN

ONGENASTRAAT:

- . Deze stroken zijn voorbehouden voor tuinen.
- . Enkel lage beplantingen zijn toegelaten.
- . Toegangswegen met een zo klein mogelijke oppervlakte zijn toegelaten. Poortjes aan de toegangswegen zijn verboden.
- . Voor de toegangswegen mag de helling over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn niet meer bedragen dan 4 %.
- . De afbakening tussen de percelen en de openbare weg moet gebeuren door middel van een boordsteen in blauwe hardsteen of in getrild beton, 20 cm boven het peil van het voetpad en met een breedte van 15 cm.
- . De tuintjes worden bezaaid met gras en moeten steeds goed onderhouden worden.

CENTRALE RUIMTE EN VANDERPERRENSTRAAT:

- . achteruitbouwstroken zijn bestemd voor tuinen.
- . Ze moeten met gras bezaaid worden en steeds goed onderhouden worden.
- . Enkel lage beplantingen zijn toegelaten.
- . Het peil van de achteruitbouwstroken moet gemiddeld verhoogd worden tussen 0.60 m en 1.00 m ten opzicht van het wegenpeil (met uitzondering van de toegangsgebieden).
- . Behalve het toegangsgebied is een bestrate oppervlakte van 1 m toegelaten langs de gevel.
- . De mandelige afsluitingen en de afsluitingen aan de straatzijde bestaan uitsluitend uit groene hagen.
- . De steunmuren tussen de achteruitbouwstrook en de wegengebieden moeten uit een parementsmateriaal zijn dat binnen het gamma materialen zit van de gebouwen die rond de centrale ruimte liggen

5.7. KOEREN- EN TUINENGEBIEDEN

- . Deze gebieden zijn bestemd om te worden ingericht als groengebieden met uitzondering van iedere parkeerplaats.
- . Voor de verkavelingspercelen 15 à 21 van de Ongenastraat :

Bestemming :

. Deze gebieden moeten als steeds goed onderhouden koeren en tuinen aangelegd worden, met minstens 20 % beplantingen.

. Op ieder perceel, wordt achterin de tuin een gebouw toegelaten met een maximum oppervlakte van 6 m² en een hoogte van maximum 2,25 m. Het zal bestemd worden als berging voor gereedschappen en aanvullend aan de tuinbezigheden, een esthetisch uitzicht hebben en niet mogen bestaan uit lichte of herbruikte materialen. Men zal zich eveneens richten naar het burgerlijk wetboek wat betreft de rechte en schuine zichten.

Afsluitingen :

- . De afsluitingen moeten :
 - Boven het natuurlijk peil van het terrein, een maximum hoogte hebben van 2,60 m alles inbegrepen.
 - Een esthetisch uitzicht hebben
 - Zij zijn in traliewerk beplant met groene hagen.De basis van de afsluiting mag evenwel bestaan uit een donkerkleurige volle afscheiding maximum 30 cm hoog.

. Het planten van hoogstammige bomen is toegelaten voor zover ze door hun afmetingen en de dichtheid van hun gebladerte in volgroeide staat de goede verlichting der woningen niet hinderen. Die bomen moeten op meer dan 5 m van alle woningen en op tenminste 2 m van de mandeligheds grenzen geplant worden.

. Enkel de stroken voor ingegraven constructies en de toegangen die nodig zijn voor de bouwwerken mogen een grondbekleding krijgen.

. Geen parkeerplaats is toegelaten met uitzondering van de ondergrondse garages binnen de gebieden voor ingegraven constructies.

De afsluitingen tussen eigendommen zullen niet hoger zijn dan 1,80 m en moeten bestaan uit een traliewerk beplant met groene hagen.

5.8. WEGENGEBIEDEN

Verskillende wegentypes dienen onderscheiden te worden :

5.8.1. VOETGANGERSWEGEN :

- . Die gebieden zijn uitsluitend bestemd voor voetgangers.
- . De toegelaten groundbekledingen zijn kasseien of een afwisseling van kasseien en betonstenen.
- . Daar waar de voetgangerswegen aan een ander wegentype of aan een toegangsgebied grenst moet een doeltreffende inrichting (bolder of hoge kantlaag) voorzien worden teneinde de voetgangerswegen te beschermen.

5.8.2 GEMENGDE WEGEN :

- . Die gebieden zijn bestemd voor simultaan gebruik van wagens en voetgangers.
- . De groundbekleding moet bestaan uit kasseien.

5.8.3 GEWONE WEGEN :

- . Voetpaden en wegen...

5.9. PARKEERPLAATSEN :

- . Deze gebieden zijn bestemd voor het parkeren van wagens en rijwielen.
- . De groundbekleding moet bestaan uit kasseien of grasbetonstenen.
- . De inrichting ervan moet ontworpen worden in overeenstemming met het naburige parkgebied.

5.10. PARKGEBIEDEN

- . Deze gebieden zijn bestemd voor het spelen of het rusten en moeten ingericht worden als openbare tuin. De inrichting ervan moet onderworpen worden aan het advies van de overlegkommissie.