

LAARBEEKWIJK

Bijzonder plan van aanleg nr 403

Stedebouwkundige voorschriften

1. Gemeenschappelijke voorschriften voor alle zones

1-1 Estetiek

Van alle gevels, evenals van alle zichtbare uitwendige delen van het gebouw, moet de afwerking zodanig zijn dat deze weerstand biedt aan de tand des tijds; ook moeten zij onderling harmoniëren teneinde bij te dragen tot een homogene estetik in de wijk.

1-2 Ontvankelijkheid van een bouwaanvraag

Een bouwaanvraag, binnen gelijk welke zone, kan slechts dan worden aanvaard indien het op te richten gebouw hernomen is in het liggingplan van de kavel dat de gedeeltelijke toepassing van het B.P.A. vormt.

Dit liggingplan, waarop eveneens zijn aangeduid de wegen, de riole-ring en de groene zones, zal moeten beantwoorden aan de hieronder beschreven criteria voor elk type van zone.

Dit liggingplan kan in de loop der jaren gewijzigd worden op voorwaarde telkens de ligging van de bestaande gebouwen, te hernemen en de voor dat type van zone vastgestelde criteria in acht te nemen. De overzichtsplannen van elke kavel evenals het overzichtsplan van alle kavels moeten onderling harmoniëren en zullen onderworpen worden aan een overlegprocedure. Het oorspronkelijke reliëf van de grond zal nauwgezet worden geëerbiedigd en het grond verzet zal tot een minimum herleid worden.

1-3 Regenwateraflopen

Teneinde het volume of het debiet van het regewater komende van de bebouwde oppervlakten of oppervlakten bekleed met een ondoordringbare bedekking te verminderen, zullen ofwel zakputten, indien de aard van de grond het toelaat, ofwel vergaarbakken voorzien worden.

2. Woonzones

2-1 Bestemming

Residentieel : bewoning en vrije beroepen.

Enkele kleine eenheden van gebouwen voor openbaar nut zijn toegelaten. Enkel lokale handelsuitbatingen met onmisbare benodigdheden zijn toegelaten op voorwaarde op zij gegroepeerd worden en voorzien in het liggingplan van de kavel.

Eén of twee herbergen zijn toegelaten en zullen, indien nodig, worden ondergebracht in de kleine eenheden van gebouwen voor openbaar nut hierboven voorzien.

Gebouwen helemaal bestemd voor kantoorruimten worden niet toegelaten.

2-2 Type van gebouw

De gebouwen toegelaten in deze zone zijn overeenkomstig één van de volgende types :

a) eenheden bestaande uit ééngezinswoningen :

- ofwel villa's met 4 gevels
- ofwel dubbelwoningen en villa's met 3 gevels
- ofwel enkelvoudige of op elkaar geplaatste woningen

b) residentiële gebouwen van het type appartementsgebouw bevattende elk en in de mate van het mogelijke :

- op de gelijkvloerse verdieping : individuele appartementen, met afzonderlijke ingangen
- appartementen van het klassieke type met 1, 2 of 3 kamers
- appartementen voor grote gezinnen met 4 à 6 kamers
- appartementen voor de uitbating van een vrij beroep met atelier, bureau..., gelegen bij voorkeur op de laagste verdiepingen van het gebouw
- appartementen van het type duplex, penthouse, met wintertuin, enz...

c) kleine gebouwen voor openbaar met bestaande uit eenheden van ongeveer 100 m² hetzij vast aan de woongebouwen hetzij gegroepeerd in eenheden en onderling verbonden.

2-3 Inplanting, bouwprofiel en bedekking van de gebouwen

De gebouwen zullen worden ingeplant rekening houdend met de volgende criteria :

- de bruto verhouding vloer-grond mag niet groter zijn dan 1
- de netto verhouding vloer-grond mag niet groter zijn dan 1,5
- de maximale grondbezetting bedraagt 30 %
- de hoogte van elk gebouw mag niet meer bedragen dan de helft van de afstand tussen de gebouwen
- de hoogte van elk gebouw mag niet meer bedragen dan de afstand tussen het ontworpen gebouw en de grens van het nieuwe perceel of van de nieuwe eenheid
- de voormelde bepalingen in verband met de hoogte zijn verplichtend, tenzij de ligging van de overdag bewoonde plaatsen in elke woning zodanig is dat de zomerzon er minstens 3 uur binnenschijnt
- elk gebouw bevat maximum, boven de gelijkvloerse verdieping, 7 verdiepingen en één technische verdieping en dit op voorwaarde dat het maximum afdekkingspeil van 100 m niet overschreden wordt
- de technische verdieping bevattende de mechanismen van de lift, en de verwarming, de schoorstenen, en andere zuiver technische lokalen, mag ten hoogste 3 m boven de laatste verdieping uitsteken en moet minstens 4 m in achteruitbouw ten opzichte van de gevels worden gebouwd.

Er moet bijzondere aandacht worden geschonken aan het esthetisch uitzicht van deze in het oog vallende elementen.

De omvorming van de technische verdieping in woonst is niet toegelaten.

- De balkons moeten minstens 1 m 50 breed zijn en 8 m² groot zijn. Zoveel mogelijk balkons moeten dit type van balkon hebben.

De daken zijn of plat of hellend.

De platte daken moeten aanzien en behandeld worden als toegankelijke terrassen en betegeld en minstens 15 % van dat oppervlak moet versierd worden met bloembakken en verschillende planten.

Voor gebouwen met 1 à 3 niveau's zijn de daken verplicht hellend.

De bedekking van de hellende daken bestaat uit pannen van gebakken aarde, houten pannen, natuurlijke leisteen met normale afmetingen, en moeten harmoniëren met de daken van de burens.

De minimum helling is vastgesteld op 25°, tenzij het een verlenging is van de gevelbedekking (in dit geval mag de nok niet hoger liggen dan die hoogte waarop normaal de nok zou liggen indien de dakhelling 45° bedroeg).

Huisvesting in huizen met een hellend dak zijn toegelaten indien aldus een supplementaire verdieping wordt verkregen en op voorwaarde dat het niveau van de laatste vloer niet hoger dan 25 m boven het niveau van het voetpad van de referentie-straat ligt.

2-4 Standplaatsen voor wagens

Er wordt één overdekte standplaats voorzien per woongegelegenheid van 150 m² of per gedeelte van 150 m² en wel zodanig dat het parkeren er kan gebeuren zonder verplaatsing van andere voertuigen.

Parkeerplaatsen worden voorzien in de verhouding van één plaats :

- a) per 4 woongegelegenheden van minder dan 150 m² of gedeelte van 150 m², voorbehouden aan de bezoekers;
- b) per 20 woongegelegenheden van minder dan 150 m² of gedeelte van 150 m², voorbehouden aan halten voor dienstwagens en voor het op- en afladen van personen en goederen;
- c) per 30 m² winkel;
- d) per 50 m² lokalen voor openbaar nut.

De ondergrondse parkeergelegenheden voor voertuigen, voorbehouden aan de bewoners zijn verplicht afzonderlijke garages.

Indien deze ondergrondse garages niet worden bedekt door een park, door wegen, bovengrondse parkeerplaatsen, voetpaden, speelpleinen of gebouwen, dan moeten zij worden afgedekt met een 50 cm dikke laag grond teneinde er beplantingen te kunnen aanbrengen.

Het vaststellen van de manier waarop het probleem van parkeerplaatsen zal worden opgelost dient te gebeuren rekening houdend met het algemene plan. De parkeerplaatsen, mogelijk langsheen de aanpalende en rondliggende straten zullen bepaald worden in verhouding tot de grootte van het ontwerp.

Rekening houdend met de oppervlakte-criteria hernoemen in de rubrieken groene zones, wegen, voetwegen, enz..., hieronder, moeten alle wagens, die buiten geen plaats vinden, in de ondergrondse garages worden geparkeerd.

De toegang tot de bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen langs de Tentoonstellingslaan is niet toegelaten.

De afritten naar de garages langs de straten mogen geen hellingsgraad hebben groter dan 4 % over een afstand van 5 m vanaf de rooilijn van de weg.

2-5 Wegen

De aanleg van alle wegen, zowel verbindingswegen als wegen voor plaatselijk verkeer, vallen ten laste van de bouwheer.

Het berijdbare gedeelte van de binnenwegen mag hoogstens 7 m breed zijn.

2-6 Groene zones, tuinen en parken

Het gedeelte van het terrein niet gebruikt voor gebouwen, toegangswegen, voetgangerswegen, speelruimten en parkeerruimten, wordt zodanig beplant dat het een geheel vormt met de aangrenzende parken en bossen.

Van de totale niet bebouwde oppervlakte van elke kavel of nieuw perceel wordt 20 % beplant met heesters, struiken en bloembedden.

Van deze 20 % wordt 5 % beplant met hoogstammige bomen, waarvan 10 % minstens 25 jaar oud zijn.

Een plan van het geheel van de groene zones, tuinen en parken, waarop zijn aangeduid de soorten bomen en struiken en andere gewassen moeten worden voorgelegd aan de goedkeuring van de schepen van beplantingen.

2-7 Afsluitingen

Geen enkele afsluiting wordt toegelaten behalve die op de grens van de partikuliere tuinen van de eensgezinswoningen, duplex-huizen of appartementen met afzonderlijke ingang.

In deze gevallen bestaan de toegelaten afsluitingen uit groene ligustrumhagen van 50 cm hoogte die enkel het gedeelte tuin zullen mogen afbakenen.

Hogere hagen of afschermingsmuren kunnen toegelaten worden door het college in zekere wel bepaalde gevallen bijvoorbeeld om kleine groene ruimten buiten af te sluiten.

2-8 Reklame

Enkel kleine uithangborden geplaatst op hoogte van de benedenverdieping op maximum 2 m50 boven het niveau van het voetpad worden toegelaten. De uitsprong van deze borden mag niet meer dan 5 cm bedragen. Geen enkele vorm van reclame wordt toegelaten in de groene zones, tuinen en parken.

3. Zone voor gemeenschappelijke diensten en openbare diensten (V. U. B.)

3-1 Bestemming

Zijn enkel toegelaten :

- Inrichtingen voor universitair onderwijs alsook de bijgebouwen en de verwante instellingen nodig voor een volledige uitrusting;
- Geneeskundige instellingen evenals de bijgebouwen en verwante instellingen nodig voor een volledige uitrusting;

- Inrichtingen voor openbaar nut, half-openbaar, en de gemeenschappelijke diensten, nodig voor de goede werking van de voormelde inrichtingen en verenigbaar met de bestemming van de zone;
- De gemeenschappelijke woongelegenheden voor de personeelsleden van deze instellingen.
De gebouwen bestemd voor individuele woongelegenheden worden niet toegelaten.

3-2 Nihil

3-3 Inplanting, bouwprofiel en bedekking van de gebouwen

De hoogte van ieder bouwblok mag niet meer bedragen dan de afstand ervan tot de afsluiting en zonder het maximumpeil vastgesteld op 100 m te overschrijden.

Langs het Laarbeekbos mag geen enkel gebouw, zowel onder- als bovengronds, opgericht worden op een afstand die minder bedraagt dan de som van de hoogte van dit gebouw en van de rechtover gelegen volgroeide bomen.

Geen enkele ondoordringbare bedekking mag geplaatst worden tussen de gebouwen en de perceelsgrens naar het bos.

In de achteruitbouwstrook van 8 m breedte tussen de afsluiting vermeld in het nierna volgend artikel 3-7 en de rooilijn, mogen er dienstgebouwen zonder verdieping worden opgericht (behalve in de 40 m brede groene zone voorzien langsheen het Laarbeekbos).

De totale oppervlakte van de vloeren mag niet meer bedragen dan 185.000 m² hetgeen overeenkomt met de verhouding vloer-terrein gelijk aan 0,5; de oppervlakte van het terrein in aanmerking genomen wordt begrensd ten noorden door de Schapenweg ten zuiden door de Laarbeeklaan, ten oosten door de nieuwe weg langsheen het ziekenhuis en genaamd Dikke-Beuklaan en ten westen door het Laarbeekbos.

3-4 Parkeerplaatsen voor wagens

Moet voorzien worden :

- één plaats per 2 bedden voor de bezoekers en het personeel;
- één plaats per 10 m² auditorium voor de studenten.

De afritten naar de parkeerplaatsen langsheen de wegen mogen hoogstens 4 % bedragen, over een afstand van 5 m te rekenen vanaf de rooilijn.

3-6 Groene zones, tuinen en parken

Een strook van 40 m breedte langsheen de noordelijke rooilijn van de Laarbeeklaan, tussen het Laarbeekbos en het Poelbosdomein, zal volledig worden beplant teneinde tussen beide een belaste verbinding te verkrijgen.
Het gedeelte van de grond niet ingenomen door gebouwen, wegen, voetgangerswegen en parkeerruimten, wordt beplant en ten allen tijde goed onderhouden, zodanig dat het geheel harmonieert met de naburige parken en bossen. 20 % van de totale niet bebouwde oppervlakte wordt beplant met heesters, struiken en bloembedden. Van deze 20% bestaat 5 % uit hoogstammige bomen, waarvan 10% 25 jaar oud.

4. Gemengde zones voor bewoning en ondernemingen

4-1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor bewoning evenalsvoor handelsuitbatingen en werkplaatsen voor zover de aard van de werkzaamheden verenigbaar zijn met de bewoning.

4-2 Nihil

4-3 Inplanting, bouwprofiel en afdekking van de gebouwen

De gebouwen worden ingeplant rekening houdend met volgende criteria:

- De bruto verhouding vloer-grond mag niet hoger zijn dan 1;
- De netto verhouding vloer-grond mag niet hoger zijn dan 1,5;
- Er bestaat geen maximum percentage voor de bezetting van de grond;
- De overige voorschriften van artikel 2-3 hierboven blijven geldig.

4-4 Parkeerplaatsen voor wagens

Artikel 2-4 is van toepassing, evenwel aangevuld als volgt :

- Parkeerruimten zijn te voorzien in de verhouding van 1 plaats per 30 m² werkplaatsen of handelsuitbatingen.
- De toegang tot de parkeerplaatsen en garages mag gebeuren langs- heen de Tentoonstellingslaan indien kan worden bewezen dat een andere oplossing niet kan gevonden worden.

4-5 Wegen

Zie artikel 2-5.

4-6 Groene zones, tuinen en parken

Zie artikel 2-6.

4-7 Afsluitingen

Voor de woongelegenheden zie artikel 2-7.

Voor de andere gebouwen van de zone, kunnen afsluitingen allerhande die de toegang tot sommige gebouwen verbieden, door het college worden toegelaten, voor zover de estetik van het geheel niet wordt geschaad.

4-8 Reklame

Reklameborden worden toegelaten voor zover zij beantwoorden aan de voorschriften vastgesteld door het algemene bouwreglement. Geen enkele reclame is toegelaten in de groene zones, tuinen en parken.

5. Zones voor handelsuitbatingen

5-1 Bestemming

De voornaamste bestemming is : handel, Woongelegenheden voor de eigenaars, uitbaters, huisbewaarders, enz... van de kleine of middelgrote winkels, zijn toegelaten. Deze zone mag eventueel ook worden gebruikt voor wijkuitrustingen zoals voorzien in artikel 6-1 hieronder.

5-2 Type van gebouw

De gebouwen toegelaten in deze zone moeten overeenstemmen met één van volgende type's; deze moeten zoveel als mogelijk afzonderlijk gegroepeerd worden :

- a) kleine winkels met een oppervlakte kleiner dan 200 m² per winkel;
- b) één middelgrote winkel van hoogstens 3.000 m².

5-3 Inplanting, bouwprofiel en afdekking van de gebouwen

- de bruto verhouding vloer-grond mag niet groter zijn dan 1;
- de netto verhouding vloer-grond mag niet groter zijn dan 1,5;
- de maximum bezetting van de grond is vastgesteld op 50 %;
- het bouwprofiel van de gebouwen van type "kleine winkel" zal slechts 3 niveau's omvatten, zijnde 1 niveau verkoop en 2 niveau's woongelegenheid;
- het bouwprofiel van de gebouwen type "middelgrote oppervlakten" omvat slechts 2 niveau's boven het niveau van de geëffende grond, te weten één niveau opslag van en lossen en opladen van goederen en één niveau verkoop;
- een 3de niveau kan bestemd worden voor woongelegenheid van het personeel.

Voor dit type van gebouw worden inrichtingen buiten in het dak, zoals restaurant in open lucht, met hun aanhorigheden toegelaten voor zover de aanleg ervan op esthetisch gebied niet storend werkt voor het zicht van de hogere verdiepingen van de naastliggende gebouwen.

De structuur en het geraamte van het dak mag zichtbaar zijn op voorwaarde dat zij een bouwkundige waarde hebben en een vastberaden opvatting uitdrukken, zonder nochtans, het geheel van het projekt te schaden.

Voor de "kleine winkels" zijn de daken verplicht hellend.

5-4 Parkeerplaatsen voor wagens

Artikel 2-4 is van toepassing, evenwel aangevuld als volgt :

- Voor het geval één of meerdere garages met meerdere niveau's worden voorzien, mag één van deze niveau's zich op het niveau van de gelijkvloerse verdieping bevinden. Het bouwprofiel toegelaten voor de rest van de bouw zal in dat geval verhoogd worden met de hoogte van dat niveau.

- Voor het geval één of meerdere garages met meerdere niveau's worden voorzien buiten het gebouw dan kan het vorig artikel eveneens worden toegepast voor zover dan het dak van deze ondergrondse garages wordt aangelegd als tuin (50 cm aarde + beplantingen, uiteraard niet als de garages liggen onder wegen, voetgangerswegen of uitrustingen die worden aangelegd op dat gewijzigd niveau).
- De ondergrondse of overdekte parkeerplaatsen bestemd voor de zone voor handelsuitbatingen moeten geen afzonderlijke garages zijn.
- Open parkeerruimten kunnen worden voorzien in de maximale verhouding van één vierde van de nodige parkeerplaatsen met een maximum van 100 plaatsen.
- Alle parkeerplaatsen bestemd voor de zone voor handelsuitbatingen moeten ten allen tijde kunnen gebruikt worden, tegen dezelfde voorwaarden, door de automobilisten die de zone voor wijkuitrustingen bezoeken.
Evenzo geldt deze regel voor de parkeerplaatsen bestemd voor de zone voor wijkuitrustingen die op dezelfde wijze moet kunnen gebruikt worden door de bezoekers van de zone voor handelsuitbatingen.

5-5 Wegen

Zie artikel 2-5.

5-6 Groene zones, tuinen en parken

Artikel 2-6 is van toepassing; evenwel gewijzigd als volgt :

- 10 % van de totale niet bebouwde oppervlakte van elke kavel of nieuw perceel zal bedekt worden met heesters, struiken en bloembedden.

Dit percentage geldt ook voor de platte daken van de middelgrote gebouwen, aangelegd als parkeerplaats.

Het wordt 40 % indien de platte daken niet worden gebruikt als parkeerplaats.

5 % van deze planten zijn hoogstammige bomen in volle grond die minimum 25 jaar oud zijn.

Een plan van het geheel van de groene zones, tuinen en parken, waarop zijn aangeduid de soorten bomen en struiken en andere gewassen moeten worden voorgelegd aan de goedkeuring van het college.

5-7 Afsluitingen

Afsluitingen allerhande die de toegang verbieden tot zekere gebouwen of gedeelten van gebouwen kunnen toegelaten worden mits het akkoord van het college.

5-8 Reklame

Het geheel van de borden en andere reclame moet het voorwerp uitmaken van een algehele studie.

Op esthetisch gebied moeten deze elementen harmoniëren met de straattoestellen.

De lettertypes moeten harmoniëren, behalven als het een schild of enig andere tekening betreft die bijdragen tot het imago van de firma. Een globale studie, waarin elke vorm van publiciteit wordt beschreven, zal aan het college worden voorgelegd.

6. Zone voor wijkuitrusting

6-1 Bestemming

De voornaamste bestemming is gebouwen bestemd voor openbare diensten zoals zwembad, sporthal, feestzaal enz. . .

Deze zone is op de tweede plaats bestemd voor bewoning (woongelegenheden en vrije beroepen) evenals aan handelsvoorzieningen zoals bepaald in artikel 5-1 hierboven.

6-2 Type van gebouw

Voor de gebouwen voor woongelegenheden zijn de types van gebouw overeenstemmend deze beschreven in artikel 2-2.

Voor de gebouwen voor openbare diensten zal het type aangepast worden aan de bestemming die haar zal zijn opgelegd, en moet bovendien toegelaten worden door de gemeenteraad.

6-3 Inplanting, bouwprofiel en afdekking van de gebouwen

Het artikel 2-3 is van toepassing op de gebouwen met woonbestemming.

Volgende voorschriften zijn van toepassing op de gebouwen met openbare bestemming :

- de bruto verhouding vloer-grond mag niet hoger zijn dan 1;
- de netto verhouding vloer-grond mag niet hoger zijn dan 1,5;
- de maximum inname van de grond bedraagt 50 %
- het bouwprofiel van de gebouwen zal zeker niet meer mogen bedragen dan 3 niveaus
- de inrichtingen buiten in het dak zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet als onesthetisch ervaren worden vanaf hogere verdiepingen. Het geraamte mag zichtbaar blijven, wanneer het een architectonische waarde heeft en een zekere vastberaden opvatting uitdrukt, zonder nochtans het geheel van het projekt te schaden.

6-4 Parkeerplaatsen voor wagens

Het artikel 5-4 is van toepassing, met dien verstande dat de vermeldingen "middelgroot" en handelsuitbating vervangen worden door de vermelding "gebouw met openbare bestemming".

6-5 Wegen

Het artikel 2-5 is van toepassing.

6-6 Groene zones, tuinen en parken

Het artikel 2-6 is van toepassing voor de zone, bestemd voor bewoning.

Het artikel 5-6 is van toepassing voor de zone met openbare bestemming, met dien verstande dat de vermelding "middelgroot" dient te worden vervangen door de vermelding "openbare bestemming".

6-7 Afsluitingen

Het artikel 2-7 is van toepassing voor de zone met woonbestemming.
Het artikel 5-7 is van toepassing voor de zone met openbare bestemming.

6-8 Reklame

Het artikel 4-8 is van toepassing.

7. Groene zones

Verplichting om de op dit ogenblik onbekoste delen, die op het plan vermeld zijn als "groene ruimten", en die de groene strook zullen vormen tussen het Laarbeekbos en het Poelbosdomein, te bebossen.
