

ERASMUS GARDENS NV

Aanvraag tot verkavelingsvergunning « Ketelwijk »

**Lennikse Baan – Ketelstraat
te
ANDERLECHT**

GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN

WAARSCHUWING :

De verkavelingsvergunning "Ketelwijk" is aangevraagd en toegekend in de Franse taal. Onderhavige Nederlandstalige vertaling van de geschreven voorschriften heeft geen officiële waarde. In geval van geschil is alleen de oorspronkelijke Franstalige versie van de geschreven voorschriften rechtsgeldig.

	Date - Datum	Modification - Wijziging		Date - Datum	Modification - Wijziging
	10/08/2007	Werkdocument	G		
	22/10/2007		H		
	14/11/2007		I		
D	28/11/2007		J		
E6	29/04/2013	art 126/1	K		
F4	30/12/2013	art 191	F		

INHOUDSOPGAVE

1. VOORWERP VAN DE VERGUNNING (INDICATIEVE WAARDE).....	2
2. WOONDICHTHEID, GRONDBEZETTING EN VERHOUDING VLOER/TERREIN, TABEL VAN DE OPPERVLAKTEN PER ZONE.....	2
3. VOORSCHRIFTEN.....	3
3.1. ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
3.1.1. <u>ALGEMEENHEDEN</u>	3
3.1.2. <u>STEDENBOUWKUNDIG REGLEMENT</u>	4
3.1.3. <u>VERHOUDING V/T</u>	4
3.1.4. <u>PUBLICITEIT EN UITHANGBORDEN</u>	4
3.1.5. <u>ANTENNES</u>	5
3.1.6. <u>PARKEERPLAATSEN VOOR GEMOTORISEERDE VOERTUIGEN</u>	5
3.1.7. <u>AFVOER EN GEBRUIK VAN WATER</u>	5
3.1.8. <u>HOOGSPANNINGSCABINES EN CABINES VOOR GASONTSPANNERS</u>	5
3.1.9. <u>BEHANDELING VAN DE KAVELGRENZEN</u>	6
3.1.10. <u>AANPLANTINGEN</u>	6
3.1.11. <u>NIVEAUVERSCHILLEN TUSSEN DE KAVELS</u>	6
3.1.12. <u>ENERGIE</u>	7
3.2. BIJZONDERE BEPALINGEN.....	8
3.2.1. <u>BOUWKAVELS GENUMMERD M1 T/M M72</u>	8
3.2.2. <u>ZONES MET AAN DE GEMEENTE OVER TE DRAGEN OPENBARE RUIMTEN</u>	12
4. TABEL VAN DE MAXIMUM V/T VERHOUDINGEN PER KAVEL.....	13
5. BIJLAGE : REPERTORIUM MET AANBEVOLEN PLANTENSOORTEN	15

1. VOORWERP VAN DE VERGUNNING (INDICATIEVE WAARDE)

De onderhavige verkaveling bestaat uit 72 kavels voor eengezinswoningen. De toegang naar deze kavels wordt verzorgd via een weg die zal worden aangelegd als zone 30 met aansluiting op de Lennikse Baan en op de Ketelstraat. Op deze geplande weg worden 4 ingerichte woonerven en een ingericht pleintje aangesloten. Een voetpad verzorgt de verbinding tussen het pleintje en de Ketelstraat. .

Er wordt voorgesteld zowel de wegen als de openbare groene ruimten over te dragen aan de Gemeente.

Het hoofdvolume van de huizen krijgt een bouwhoogte van maximaal R+1+T of R+2+T, met eventueel een secundair volume met R + T.

2. WOONDICHTHEID, GRONDBEZETTING EN VERHOUDING VLOER/TERREIN, TABEL VAN DE OPPERVLAKTEN PER GEBIED

OPPERVLAKTE VAN HET TERREIN DAT HET VOORWERP UITMAAKT VAN DE AANVRAAG TOT VERKAVELINGSVERGUNNING	26.599 m ²
OPPERVLAKTE VAN DE OPENBARE RUIMTEN	6.912 m ²
OPPERVLAKTEN VAN DE PRIVATIEVE PERCELEN	19.687 m ²

AANTAL KAVELS	72
MAXIMUM AANTAL WONINGEN (eengezinswoningen)	72

MAXIMUM BEBOUWDE OPPERVLAKTE OP DE GROND	6.735 m ²
MAXIMUM VLOEROPPERVLAKTE (boven de grond)	19.002 m ²

WONINGDICHTHEID (won/hectare)	27,07
MAXIMUM TERREINBEZETTINGSPERCENTAGE VAN DE BOUWWERKEN (boven de grond)	25%
MAXIMUM VERHOUDING VLOER/TERREIN	0,71

GEBRUIK VAN DE GROND

Bouwgebied (Zone de bâtisse)	6.735 m ²	ofwel	25,3%
Gebied voor koeren en tuinen (Zone de cours et jardins)	8.814 m ²	ofwel	33,1%
Achteruitbouwstrook (Zone de recul)	4.138 m ²	ofwel	15,6%
Gebieden met aan de Gemeente over te dragen openbare ruimten (Zone d'espaces publics à céder à la Commune)	6.912 m ²	ofwel	26,0%
TOTAAL	26.599 m²	ofwel	100%

De oppervlakten in deze tabel dienen te worden gelezen volgens de verklaringen van het Gewestelijk Bestemmingsplan.

3. VOORSCHRIFTEN

3.1. ALGEMENE BEPALINGEN

3.1.1. Algemeenheden

Onderhavig bestek met geschreven voorschriften maakt deel uit van een geheel van plannen en schriftelijke documenten waarin worden omschreven :

- de maatregelen waartoe werd besloten voor de verkaveling van het terrein,
- de regels voor de inrichting van de verschillende gebieden ervan.

De volledige lijst plannen en documenten volgt hieronder. De geschreven voorschriften vormen meer in het bijzonder een aanvulling op het « Verkavelingsplan (Plan de lotissement) ». De illustratieve documenten hebben indicatieve waarde .

00. SCHRIFTELIJKE DOCUMENTEN	Formulier voor Aanvraag tot Verkavelingsvergunning Aanvulling op de Verklarende Nota Eigendomsbewijs van het Goed Bekendmaking aan de Eigenaars (met ontvangstbewijs) Relevante Foto's van het te Verkavelen Goed Bestek met Schriftelijke Voorschriften Beschrijvende Nota van de wegenis- en landschapswerken Technische berekeningsnota : dimensionering van het afwateringsnetwerk. Technische berekeningsnota : Illustratie doordringbaarheid Raming van de kosten van de wegenis- en landschapswerken Verslag van de DBDMH (brandweerdienst) Aanvulling op het Effectenrapport dat in 2008 werd opgesteld
01. GRAFISCHE DOCUMENTEN	Situeringsplan Plan van de Bestaande Toestand Verkavelingsplan(Plan de lotissement) Plan van de Openbare Ruimten Openbare Ruimten : Principeschema voor inrichting. Plan van de leidingnetten Plan van de leidingnetten: Schema's Dwarsdoorsneden van de Wegen Langsdoorsneden van de Wegen Lengte- en dwarsdoorsneden Terrein Overzichtsdocumenten
02. ILLUSTRATIEVE DOCUMENTEN	Illustratieve plattegrond Luchtfoto Illustratief plan verwerkt in de luchtfoto

Onderhavige voorschriften vormen een aanvulling op de op het plan grafisch aangeduide inrichtingsmaatregelen en geven de details ervan ; bovendien preciseren zij de intenties die niet op het plan staan aangegeven omdat ze zich er niet toe lenen grafisch weergegeven te worden.

De bepalingen van de grafische voorschriften (buiten illustratieve documenten), die in tegenspraak zouden zijn met de geschreven voorschriften, primeren boven deze laatste.

De « Algemene Bepalingen » zijn van toepassing op het geheel van de gebieden van onderhavige verkaveling, voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere bepalingen, die betrekking hebben op de verschillende gebieden van de verkavelingsvergunning, in welk geval de laatste van toepassing zijn.

3.1.2. Stedenbouwkundige verordening

De stedenbouwkundige verordeningen of algemene bouwreglementen, zoals die van kracht zijn op het moment van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zijn van toepassing voor de materies die niet in onderhavige voorschriften worden behandeld.

3.1.3. Verhouding V/T

Voor de berekening van de verhouding V/T worden de volgende bepalingen toegepast :

Index V¹ :

Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het maaiveld en die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden gemeten tussen de buitenzijde van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten.

Index T :

Oppervlakte van de desbetreffende kavel of oppervlakte van het terrein, dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag tot verkavelingsvergunning voor de V/T van het geheel van de verkaveling.

In hoofdstuk 2 worden de globale gegevens van de verkavelingsvergunning aangegeven.
In hoofdstuk 4 worden de maximale V/T verhoudingen per kavel opgegeven.

3.1.4. Reclame- en uithangborden

In onderhavig artikel worden de reclame- en uithangborden behandeld op privé gronden, en dit ter aanvulling op de ter zake van kracht zijnde wetgeving.

Reclame

Eender welke vorm van reclame is verboden, met uitzondering van :

- vastgoedpanelen
- werfpanelen,
- aankondigingen en signalisatie die het gevolg zijn van wettelijke of reglementaire bepalingen

¹ Omschrijving van de « Vloeroppervlakte » van het glossarium van het GewBP (R.B. 03/05/2001).

3.1.5. Antennes

Vaste antennes voor het doorzenden of uitzenden van telecommunicatie zijn verboden.

Eventuele ontvangstantennes (met name parabolantennes voor ontvangst) zullen strikt in overeenkomst moeten zijn met het Gemeentereglement en met de van kracht zijnde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

3.1.6. Parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen

Iedere kavel bevat hoogstens één overdekte parkeerplaats voor wagens² (garage of carport).

De « Aan de Gemeente over te dragen gebied met openbare ruimten – (zone d'espaces publics à céder à la Commune) » bevat minstens 25 parkeervakken in open lucht.

3.1.7. Afvoer en gebruik van water

De percelen zijn voorzien van een septische put.

Bufferreservoir (voorziening voor het ophouden van regenwater op de percelen)

De bouwwerken worden uitgerust met een bufferreservoir (systeem voor het ophouden en met een afgeregeld debiet afvoeren van regenwater) met een minimumcapaciteit van 33 liter per vierkante meter dak in horizontale projectie.

Reservoir voor huishoudelijk gebruik (tuinbesproeiing, schoonmaken...)

Iedere eengezinswoning bevat minstens een reservoir voor het opvangen van regenwater van de daken (en eventueel van de terrassen) voor huishoudelijk gebruik met een capaciteit van minstens 5.000 liter per woning.

In de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning wordt er een dubbel leidingnet voor de aanvoer van water (leiding- en regenwater) voorgesteld, dat noodzakelijk is voor optimaal gebruik van het regenwater in iedere woning (minstens leidingen, filtering en hydrofoorgroep). Het regenwater zal zonder latere aanpassingswerken minstens moeten kunnen worden gebruikt ter hoogte van een kraan bestemd voor de schoonmaak, en aan minstens één aftappunt aan de buitenkant, dat moet worden gekeurd door de BIWM/BIW.

Openbaar afwateringsnetwerk

Een ontdubbeld afwateringsnetwerk vangt op gescheiden wijze enerzijds het afvalwater en anderzijds het regenwater op.

De juistheid van de uitvoering van de privatieve aansluitingen en aftakkingen op het gescheiden netwerk zal worden gecontroleerd door het verplicht gebruik van :

- materialen van verschillende aard of uitzicht voor de aansluitingen voor afvalwater en voor regenwater,
- procedures voor de controle door de gemeentediensten of de beheerder van het netwerk op de aansluitingswerken bij iedere aanleg van een vertakking /aansluiting.

3.1.8. Hoogspanningscabines en cabines voor gasontspanners

De eventuele netcabines voor hoogspanning en gasontspanners moeten ondergronds geplaatst worden in het « Aan de Gemeente over te dragen gebied met openbare ruimten – (zones d'espaces publics à céder à la Commune) ».

² Gemotoriseerde tweewielers niet inbegrepen

3.1.9. Behandeling van de kavelgrenzen

De behandeling van de kavelgrenzen dient te voldoen aan de volgende voorschriften.

Mits akkoord van de betrokken eigenaars mogen twee aan elkaar grenzende kavels (volledig of gedeeltelijk) vrij blijven van een omheining tussen beide.

De grenzen tussen de kavels en tussen kavels en de openbare ruimte moeten bestaan uit plantaardige heggen van inheemse plantensoorten of van plantensoorten die al sinds de tweede helft van de XXe eeuw in het gebied worden gebruikt. Langs deze heggen wordt bovendien een draad- of rasterafsluiting aangebracht, die onderaan de doorgang van kleine dieren toelaat.

In gebieden voor koeren en tuinen (zone de cours et jardins):

- De bouw van een mandelige muur is toegestaan over een lengte van maximaal 2 meter vanaf de achtergevel van de diepste van de twee betrokken huizen ; de hoogte van deze muur mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- De hoogte van de heggen en van de omheining bedraagt hoogstens 1,8 meter en minstens 1,5 meter.

Tussen achteruitbouwstroken (zones de recul) en de rooilijn bedraagt de hoogte van de heggen en van de omheining 1 meter.

Afsluiting met eigendommen grenzend aan onderhavige verkaveling

- Ofwel omheiningen in rasterwerk, waarlangs heggen worden geplaatst zoals voorzien in de zone voor koeren en en tuinen (zone de cours et jardins).
- Ofwel mandelige muren in overeenstemming met de van kracht zijnde wetgeving of volgens het heersende constante en erkende gebruik.

3.1.10. Aanplantingen

Iedere kavel dient minstens één boom te bevatten per volledige schijf³ van 100 m² kaveloppervlakte. Deze bomen zijn inheemse plantensoorten of soorten die al sinds de tweede helft van de XXe eeuw in het gebied worden gebruikt.

De voorkeur dient in de nabijheid van de gebouwen uit te gaan naar bomen van de derde grootte (kleiner dan 12m als ze volgroeid zijn).

In het geheel van de verkaveling dient het systematisch gebruik van gemengde en te veelkleurige variëteiten te worden voorkomen.

De gehelen van heesters dienen voor de meerderheid « groen » te zijn.

Voor de heggen die tussen de eigendommen worden geplant, dient de keuze te vallen op soorten die bestand zijn tegen snoeien. De voorkeur gaat hierbij uit naar loofdragende boven groen blijvende heesters. Levensbomen zijn verboden.

In het algemeen mag het volume van planten met groen blijvende bladeren niet hoger zijn dan 30% van het beplante geheel.

De lijst met beplantingen zoals die voorzien zijn in de privatieve ruimten en op de openbare wegen is opgenomen als bijlage bij onderhavige voorschriften.

3.1.11. Niveauverschillen tussen de kavels

De niveauverschillen die worden teweeg gebracht door een grondverlaging op een kavel worden verwerkt met :

- Keermuren met een verzorgde afwerking

³ Bijvoorbeeld : oppervlakte kavel 235 m² => 2 volledige schrijven van 100 m² => minstens twee bomen op de kavel.

- Vormgeving van het terrein met zacht glooiende hellingen.

3.1.12. Energie

Het niveau K dat bij de bouw dient te worden nageleefd, is lager dan of gelijk aan 35, zonder afbreuk te doen aan een strikter(e) norm/reglement die/dat in werking zou treden.

De verwarmingssystemen worden gevoed met aardgas en/of gebruiken vernieuwbare energie en/of maken gebruik van warmtepompen. De gasketels zijn van het condensatie type.

In een streven het energieverbruik tot een minimum terug te dringen worden de woningen uitgerust met een mechanische balansventilatie met warmterecuperatie ; desgevallend mag een andere, efficiëntere techniek worden gebruikt.

3.2. BIJZONDERE BEPALINGEN

3.2.1. Bouwkavels genummerd M1 t/m M72

3.2.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De kavels genummerd van M1 t/m M72 zijn hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting in eengezinswoningen.

Secundaire bestemming

In de gebouwen mag een secundaire bestemming in de vorm van een onderneming voor intellectuele dienstverlening worden ondergebracht die afzonderlijk wordt uitgeoefend, onverminderd het uitvoeringpersoneel, of in de vorm van vrije beroepen, hierbij inbegrepen medische en paramedische beroepen, indien er wordt voldaan aan de volgende twee voorwaarden :

- de secundaire bestemming is een bijhorigheid ofwel aan de hoofdverblijfplaats van de persoon die de secundaire activiteit uitoefent, ofwel aan de hoofdverblijfplaats van één van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die de activiteit uitoefent,
- de voor deze secundaire bestemming gebruikte oppervlakte is kleiner dan of gelijk aan 75 m² per woning.

3.2.1.2 Verhouding V/T

De maximum vloer/terrein-verhoudingen per kavel zijn opgegeven in de tabel van hoofdstuk 4 van deze voorschriften.

3.2.1.3 Inplanting

De bouw wordt gevestigd binnen de « Grenzen van bouwgebieden – (limites des zones de bâtisse) » zoals aangegeven op het «Verkavelingsplan (Plan de lotissement)»; hij mag 100% van de bouwgebied in beslag nemen ; hij moet minstens 70% van het bouwgebied in beslag nemen.

Minstens 70% van de voorgevel moet worden ingeplant op de voorgrens van het gebied van het hoofdvolume.

Het niet gebouwd overschot binnen «de grenzen van het bouwgebied (limite de zone de bâtisse) » wordt aangelegd volgens de voorschriften voor « Gebieden voor koeren en tuinen – Zone de cours et jardins) » of « Achteruitbouwstroken – (Zone de recul) ». Bij zulke aanleg behoudt dit overschot echter zijn hoedanigheid van bouwbaar boven- en ondergrondse bouwgebied.

Inplanting in mandeligheid

De hoofdvolumes⁴ van de eengezinswoningen worden gebouwd in mandeligheid, zelfs in geval van samenvoeging van kavels.

⁴ Hoofdvolume : bouw die is ingeplant in de bouwgebieden die op het « Verkavelingsplan » niet met een « * » zijn aangeduid.

3.2.1.4 Afmetingen van de gebouwen

Aantal bouwlagen

Het maximum aantal bouwlagen staat op het « Verkavelingsplan (Plan de lotissement) » in de « Bouwgebieden – zone de bâtisse » aangeduid in de vorm van R+X+T. R betekent gelijkvloers ; X geeft een aantal verdiepingen weer, waarbij een dakvolume T wordt gevoegd. Het minimum aantal bouwlagen is het maximum aantal min één.

Niveau van het gelijkvloers

Percelen met een achteruitbouwstrook van minder dan 5 meter :

Het afgewerkte niveau van het gelijkvloers is gelijk aan dat van de openbare weg zoals die is uitgevoerd, met een toegelaten afwijking van 30 centimeter in min of meer.

Percelen met een achteruitbouwstrook van 5 meter of meer :

Het afgewerkte niveau van het gelijkvloers is gelijk aan dat van de openbare weg zoals die is uitgevoerd met een toegelaten afwijking van 30 centimeter in min of meer ; deze toegelaten afwijking mag worden verhoogd tot 150 centimeter als er een « bel-étage » (gedeeltelijk ondergrondse garage en verhoogd gelijkvloers) wordt gebouwd.

Meting van de afwijking

De toegelaten afwijking wordt gemeten in de as van de hoofdgevel aan de straatkant ten opzichte van het afgewerkte niveau van het trottoir, of bij het ontbreken hiervan, van de weg op de rooilijn.

Hoogte van lokalen en niveaus

De minimum hoogte onder plafond van de woonlokalen bedraagt :

- 2,80 m op het gelijkvloers
- 2,60 m op de verdiepingen (met uitzondering van de verdiepingen onmiddellijk onder het dak).

Deze hoogten gelden telkens voor de vrije hoogte gemeten van vloer tot plafond.

De minimum hoogte onder plafond voor een woonruimte in het dak bedraagt 2,30 m en geldt voor minstens de helft van de vloeroppervlakte van deze ruimte.

De maximum hoogte van een bouwlaag bedraagt 3,20 meter (met uitzondering voor verdiepingen die onmiddellijk onder het dak liggen en voor eventuele ruimten van meerdere niveaus⁵). Deze hoogte wordt gemeten van vloer tot vloer (van afgewerkt peil tot afgewerkt peil).

Hoogte van de straat- en achtergevels

De maximum hoogte onder kroonlijst, of bij ontbreken hiervan, van de gevels, wordt als volgt berekend: (som van de hoogten van de bouwlagen) + 1,2 meter.

Deze hoogte wordt gemeten ten opzichte van het afgewerkt peil van het gelijkvloers. In deze hoogte zijn de eventuele doorkijk borstweringen van dakterrassen niet inbegrepen.

Hoogte van de eindgevels

De hoogte van punt- of eindgevels mag de maximum hoogte waarvan hierboven sprake overschrijden in functie van het soort dak.

Dakvolume

Het maximum dakvolume is een benutbaar volume bepaald door hellende vlakken met een hellingshoek van 60° vanaf de maximum hoogte van de kroonlijst of vanaf de maximum hoogte van de straat- en achtergevels.

Voor de bouwgebieden die op het « Verkavelingsplan (Plan de lotissement) » met «*» staan aangeduid, wordt het maximum dakvolume echter begrensd door een horizontaal vlak 3,5 meter boven de maximum hoogte van de kroonlijst of boven de maximum hoogte van de straat- of achtergevel.

Vorm van de daken

⁵ Bijvoorbeeld in geval van een tussenverdieping (mezzanine)

Voor de percelen gelegen aan de Lennikse Baan moeten de daken hellende daken (schilddaken) zijn, met naleving van het maximum dakvolume zoals hiervoor uiteengezet. Het dakvolume mag slechts één woonniveau bevatten met eventueel een tussenverdieping (mezzanine) die accessoire ruimten bevat van de woonvertrekken. De maximum hellingshoek van de dakschilden bedraagt 45°.

Voor de andere percelen zijn de daken plat. De bouwlaag in het dakgedeelte kan de vorm aannemen van een inspringende verdieping, mits naleving van het maximum toegelaten dakvolume.

Alleen schoorsteen- of ventilatiepijpen mogen uitsteken buiten het hierboven omschreven volume evenals antennes mits naleving van voorschrift 3.1.5.

Harmoniseringsmaatregel

Twee naast elkaar staande « garagevolumes » moeten hetzelfde mandelig profiel en hetzelfde volume hebben ; een verschil in hoogte is aanvaardbaar in functie van het peilverschil tussen de betrokken kavels. De gebruikte materialen moeten op elkaar zijn afgestemd.

Diversen

Dakramen zijn toegestaan. Dakkapellen, spitsgevels en erkers zijn toegestaan mits naleving van de van kracht zijnde reglementen.

Platte daken mogen plaats bieden aan terrassen met de bijbehorende borstwering.

3.2.1.5 Esthetica van de bouw en te gebruiken materialen

Uitzicht van de gevels

De gevels moeten worden uitgevoerd met parement, inclusief het mandelige hoeks deel ervan ; de delen van mandelige muren die zichtbaar zijn ter hoogte van het dak, mogen echter afgewerkt worden met dakmaterialen. Volledig reflecterend glaswerk is verboden.

Materialen

De hoofdbekledingsmaterialen die toegelaten zijn voor het parement van de gevels zijn :

- o metselwerk in parementbaksteen of klinkers in zichtbeton;
- o sierpleister;
- o hout met een natuurlijk uitzicht, of getint of geschilderd ;
- o natuurlijke leistenen of imitatie-leistenen met een donkere tint ;

Bovendien mogen de volgende materialen als secundair materiaal worden gebruikt :

- o blauwe hardsteen ;
- o metalen materialen,
- o glas.

De materialen die toegelaten zijn voor de schilddaken zijn :

- o dakpannen van beton of van aardewerk in de tinten oker, rood en/of grijs, en met uitsluiting van verniste dakpannen ;
- o natuurlijke leistenen of imitatie-leistenen in donkere tinten ;
- o metalen materialen.

De materialen die zijn toegestaan voor de schoorsteenpijpen zijn :

- o ofwel metselwerk in baksteen ;
- o ofwel sierpleister;
- o ofwel natuurlijke leistenen of imitatie-leistenen in donkere tinten ;
- o ofwel metalen materialen.

De materialen voor de eventuele carports moeten zijn afgestemd op die van de bouw waarbij ze horen.

De platte daken bestaan uit materialen die voor deze dakvorm passen en moeten de opvang van regenwater mogelijk maken.

Het raamwerk is in hout, aluminium, PVC of staal.

Bovendien , voor zover dit geen afbreuk doet aan de esthetische eigenschappen van de plaats, is ook ieder materiaal met een duurzaam en recycleerbaar⁶ karakter toegelaten.

Wat het hout betreft : de voorkeur gaat uit naar de Europese houtsoorten, maar exotische houtsoorten zijn toegestaan, voor zover ze beschikken over een FSC- (Forest Stewardship Council) of PEFC- (Pan European Forest Certification) certificaat of een minstens gelijkwaardig certificaat.

Indien ecologische bilans beschikbaar zijn, gaat de voorkeur uit naar materialen met een voordelig ecologisch bilan.

Harmoniseringsmaatregelen voor de materialen

Alle gevels van eenzelfde gebouw moeten worden uitgevoerd met hetzelfde gamma (kwaliteit) bekledingsmaterialen, zonder echter dat ze van de ene op de andere gevel identiek hoeven te zijn.

3.2.1.6 Gebied voor koeren en tuinen (Zone de cours et jardins)

Die gebieden beantwoorden aan de functie van siertuin. Die gebieden worden aangelegd van met gazon en/of beplantingen. Ookterrassen met een beperkte oppervlakte zijn er toegelaten.

De beplanting bestaat hoofdzakelijk uit inheemse plantensoorten of plantensoorten die al sinds de tweede helft van de XXe eeuw in het gebied worden gebruikt.

Per kavel is één tuinhuisje toegelaten. De gevels van dit tuinhuisje worden uitgevoerd in één of meerdere bouwmaterialen van het hoofdgebouw of in hout. Het dak moet van een materiaal zijn dat is aangepast aan het daktype. Hiervoor niet geschikt gerecycleerd materiaal is verboden. De materialen zijn tijdbestendig en moeten regelmatig worden onderhouden.

De oppervlakte van het tuinhuisje mag niet meer bedragen dan 6 m². De totale hoogte ervan mag niet meer bedragen dan 2,75 meter.

Het gebied van koeren en tuinen (zone de cours et jardins) dient regelmatig onderhouden te worden.

Voor de percelen 28, 29, 71 en 72 omvat het gebied met koeren en tuinen (zone de cours et jardins) :

- een groene strook tot op 10 meter van de as van de Ketelstraat, die moet worden aangelegd met inheemse of zelfs spontaan groeiende vegetatie,
- voorbij deze 10 meter een strook van minstens 2 meter die wordt aangelegd als tuin.

3.2.1.7 Achteruitbouwstrook (Zone de recul)

De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw evenals reservoirs voor het opvangen en ophouden van regenwater, keldergaten en toezichtkamers.

Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkom en de garage).

De achteruitbouwstrook moet regelmatig worden onderhouden.

⁶ Duurzaam, recycleerbaar : met een laag ecologisch bilan.

3.2.1.8 Samenvoeging van kavels

De kavels mogen hoogstens per twee samengevoegd worden om het voorwerp uit te maken van een grotere eengezinswoning.

3.2.2. Gebieden met aan de Gemeente over te dragen openbare ruimten

(Zone d'espaces publics à céder à la Commune)

De « Gebieden met aan de Gemeente over te dragen openbare ruimten » bevatten onder meer :

- De als zone 30 aangelegde wegen (gebieden P1, P2⁷).
- De residentiële wegen (gebieden P3 t/m P6).

De gebieden P1 t/m P6 zijn bedoeld voor de openbare ruimte en zijn bestemd voor allerlei verkeer, alsook hun natuurlijke en gebruikelijke aanverwanten. Ook kunnen technische uitrustingen (verlichtingstoestellen, etc.), stadsmeubilair, aanplantingen van hoogstammige bomen en andere soorten begroeiing mogen er worden aangebracht.

In het algemeen moet bij de inrichting van het « Gebied voor aan de Gemeente over te dragen openbare ruimten » de grootst mogelijke aandacht worden besteed aan het zogenaamd langzaam verkeer (voetgangers, fietsers, personen met beperkte mobiliteit) en moet gestreefd worden naar de continuïteit, het comfort en de veiligheid van deze verkeersvormen.

Dit gebied wordt, na oplevering van de wegeniswerken, gratis, vrij van schulden en lasten overgedragen aan de Gemeente.

Dit gebied mag het voorwerp uitmaken van aansluitingen op aangrenzende goederen (toegangsweg voor ieder type voertuigen, voetgangers, fietsers, PBMs ...).

In gebied P5 mag een kleine constructie worden voorzien t.b.v., uitrustingen van het wateropvoerstation. Dit gebouwtje mag maximaal een oppervlakte hebben van 9 m² en mag maximaal 3,5 meter hoog zijn.

De geplande inrichting mag nog het voorwerp uitmaken van geringe veranderingen ondergaan, als gevolg van de grotere nauwkeurigheid waarmee de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen gepaard gaan.

oooooooooooooooooooo

⁷ P2 omvat bovendien een groene ruimte.

4. TABEL VAN DE MAXIMUM V/T VERHOUDINGEN PER KAVEL

Kavel	Maximum aantal woningen	Oppervlakte kavel	Maximum grondbezetting in bouwgebied	Maximum bebouwde oppervlakte op de grond	Maximum verhouding V/T	Maximum vloeroppervlakte
1	1	346 m ²	100%	90 m ²	0,73	253 m ²
2	1	266 m ²	100%	99 m ²	0,86	229 m ²
3	1	266 m ²	100%	99 m ²	0,86	229 m ²
4	1	280 m ²	100%	105 m ²	0,88	246 m ²
5	1	280 m ²	100%	105 m ²	0,88	246 m ²
6	1	279 m ²	100%	91 m ²	0,92	257 m ²
7	1	279 m ²	100%	91 m ²	0,92	257 m ²
8	1	280 m ²	100%	105 m ²	0,88	246 m ²
9	1	280 m ²	100%	105 m ²	0,88	246 m ²
10	1	206 m ²	100%	90 m ²	1,22	253 m ²
11	1	465 m ²	100%	110 m ²	0,64	297 m ²
12	1	441 m ²	100%	140 m ²	0,82	363 m ²
13	1	308 m ²	100%	91 m ²	0,83	257 m ²
14	1	378 m ²	100%	99 m ²	0,61	229 m ²
15	1	310 m ²	100%	99 m ²	0,74	229 m ²
16	1	230 m ²	100%	91 m ²	1,12	257 m ²
17	1	193 m ²	100%	91 m ²	1,33	257 m ²
18	1	248 m ²	100%	99 m ²	0,93	229 m ²
19	1	248 m ²	100%	99 m ²	0,93	229 m ²
20	1	193 m ²	100%	91 m ²	1,33	257 m ²
21	1	193 m ²	100%	91 m ²	1,33	257 m ²
22	1	260 m ²	100%	91 m ²	0,99	257 m ²
23	1	260 m ²	100%	91 m ²	0,99	257 m ²
24	1	248 m ²	100%	99 m ²	0,93	229 m ²
25	1	248 m ²	100%	99 m ²	0,93	229 m ²
26	1	193 m ²	100%	90 m ²	1,31	253 m ²
27	1	261 m ²	100%	105 m ²	0,94	246 m ²
28	1	623 m ²	100%	142 m ²	0,54	338 m ²
29	1	454 m ²	100%	103 m ²	0,84	381 m ²
30	1	177 m ²	100%	78 m ²	1,68	297 m ²
31	1	185 m ²	100%	78 m ²	1,61	297 m ²
32	1	189 m ²	100%	78 m ²	1,58	297 m ²
33	1	302 m ²	100%	103 m ²	1,27	383 m ²
34	1	349 m ²	100%	90 m ²	0,72	253 m ²
35	1	247 m ²	100%	90 m ²	1,02	253 m ²
36	1	252 m ²	100%	90 m ²	1,00	253 m ²
37	1	257 m ²	100%	90 m ²	0,98	253 m ²
38	1	325 m ²	100%	115 m ²	0,83	268 m ²
39	1	308 m ²	100%	120 m ²	0,89	273 m ²
40	1	314 m ²	100%	92 m ²	0,79	249 m ²
41	1	257 m ²	100%	112 m ²	1,04	265 m ²
42	1	257 m ²	100%	105 m ²	1,26	324 m ²
43	1	203 m ²	100%	90 m ²	1,69	343 m ²
44	1	262 m ²	100%	90 m ²	1,31	343 m ²
45	1	320 m ²	100%	80 m ²	0,68	217 m ²

Kavel	Maximum aantal woningen	Oppervlakte kavel	Maximum grondbezetting in bouwgebied	Maximum bebouwde oppervlakte op de grond	Maximum verhouding V/T	Maximum vloeroppervlakte
46	1	317 m ²	100%	82 m ²	0,70	221 m ²
47	1	306 m ²	100%	80 m ²	0,71	217 m ²
48	1	404 m ²	100%	80 m ²	0,54	217 m ²
49	1	301 m ²	100%	80 m ²	0,72	217 m ²
50	1	269 m ²	100%	80 m ²	0,81	217 m ²
51	1	284 m ²	100%	82 m ²	0,78	221 m ²
52	1	286 m ²	100%	80 m ²	0,76	217 m ²
53	1	262 m ²	100%	90 m ²	1,31	343 m ²
54	1	203 m ²	100%	90 m ²	1,69	343 m ²
55	1	203 m ²	100%	90 m ²	1,69	343 m ²
56	1	203 m ²	100%	90 m ²	1,69	343 m ²
57	1	203 m ²	100%	90 m ²	1,69	343 m ²
58	1	288 m ²	100%	85 m ²	1,12	323 m ²
59	1	270 m ²	100%	84 m ²	0,87	236 m ²
60	1	210 m ²	100%	84 m ²	1,12	236 m ²
61	1	209 m ²	100%	84 m ²	1,13	236 m ²
62	1	205 m ²	100%	84 m ²	1,15	236 m ²
63	1	215 m ²	100%	90 m ²	1,17	253 m ²
64	1	317 m ²	100%	90 m ²	0,80	253 m ²
65	1	337 m ²	100%	90 m ²	0,75	253 m ²
66	1	184 m ²	100%	78 m ²	1,19	219 m ²
67	1	255 m ²	100%	99 m ²	0,90	229 m ²
68	1	250 m ²	100%	99 m ²	0,92	229 m ²
69	1	167 m ²	100%	78 m ²	1,31	219 m ²
70	1	181 m ²	100%	84 m ²	1,30	236 m ²
71	1	196 m ²	100%	90 m ²	1,29	253 m ²
72	1	446 m ²	100%	101 m ²	0,61	274 m ²

oooooooooooooooo

5. BIJLAGE : REPERTORIUM MET AANBEVOLEN PLANTENSOORTEN

TYPE	BOTANISCHE BENAMING	NEDERLANDSE BENAMING	
Boom	<i>Acer campestre</i>	Spaanse esdoorn	
	<i>Acer monspessulanum</i>	Montpelieresdoorn	
	<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk	
	<i>Betula verrucosa</i>	Zilverberk	
	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	
	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'	Christusdoorn	
	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenboom	
	<i>Malus sylvestris</i>	Wilde appelboom	
	<i>Mespilus germanica</i>	Mispel	
	<i>Prunus avium</i>	Zoete kers	
	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	
	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Sierperenboom	
	<i>Pyrus communis</i>	Gewone perenboom	
	<i>Prunus fruticosa</i> 'Globosa'	Bolsierkersenboom	
	<i>Quercus imbricaria</i>	Eik	
	<i>Salix caprea</i>	Treurwaterwilg	
	<i>Tilia cordata</i> 'Van Pelt'	Linde	
	<i>Ulmus minor</i>	Gladde iep	
	Heester	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje
		<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje
<i>Cornus sibirica</i>		Witte kornoelje	
<i>Corylus avellana</i>		Gewone notelaar	
<i>Euonymus europaeus</i>		Wilde kardinaalsmuts	
<i>Ilex aquifolium</i>		Hulst	
<i>Rhamnus frangula</i>		Sporkeboom	
<i>Ribes nigrum</i>		Zwarte bes	
<i>Ribes rubrum</i>		Rode bes	
<i>Rosa canina</i>		Hodsroos	
<i>Sambucus nigra</i>		Gewone vlierbes	
<i>Sorbus aucuparia</i>		Wilde lijsterbes	
<i>Symphoricarpos hancockii</i>		Gelderse roos	
<i>Viburnum opulus</i>		Sneeuwbes	
Haag		<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	
	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
	<i>Lonicera nitida</i>	Chinese kamperfoelie	
	<i>Taxus baccata</i>	Taxusboom	
	Bedekkende en Klim-plant	<i>Clematis vitalba</i>	Bosrank
<i>Hedera helix</i>		Klimop	
<i>Clematis vitalba</i>		Bosrank	
<i>Humulus lupulus</i>		Hop	
<i>Vinca minor</i>		Kleine maagdenpalm	
<i>Lonicera periclymenum</i>		Wilde kamperfoelie	

oooooooooooooooo