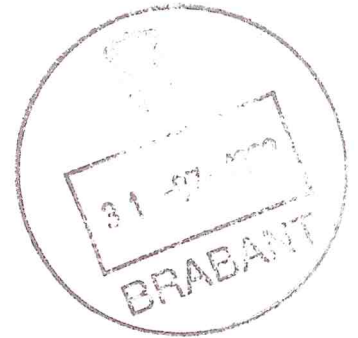


PROVINCIE BRABANT

2 118/19
1.7.1993



GEMEENTE HOEILAART

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 22
WIJK "VANDAMMESTRAAT"

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

SITUATIE:

=====

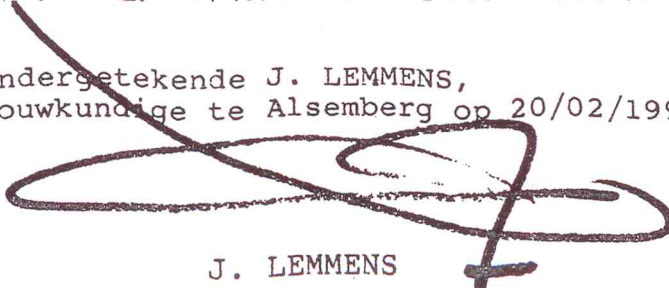
Schaal: 1: 5000

Voor eensluidend afschrift
De Bestuurschef,


W. WITTOCX



Opgesteld door ondergetekende J. LEMMENS,
architect-stedebouwkundige te Alsemberg op 20/02/1992.


J. LEMMENS

B.P.A. KANTOORPARK VANDAMMESTRAAT / ROZENDAL

Voorafgaande opmerking

Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften hebben, in geval van tegenstrijdigheid, voorrang op de aanduidingen van het bestemmingsplan.

Artikel 1.

Begrenzing van het BPA :

Het BPA is begrensd door de spoorlijn Brussel-Namen, de Vandammestraat, de Terhulpensesteenweg, de Albert I-laan en de Leopold I-laan.

Zij verder verwezen naar de aanduidingen op het Bestemmingsplan.

Artikel 2.

Bestaande gebouwen :

Aan alle bestaande gebouwen, welke niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig plan van aanleg, zijn alleen veranderingswerken en/of verbeteringswerken toegelaten, voor zover deze werken de gebouwen doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het bijgaand plan. Zoniet worden alleen gewone onderhoudswerken toegestaan.

Artikel 3.

Openbare inrichting:

De bestaande zone is bezet door de spoorlijn Brussel-Namen.

De zone is uitsluitend bestemd voor de oprichting van bijhorende inrichtingen.

Alle konstrukties moeten vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn wat betreft de afmetingen, de plaatsing, de vormgeving en de aangewende materialen.

Artikel 4.

Zone voor diensten en kantoren :

4.1. Bestemming

Gebouwen en inrichtingen voor dienstverlening, kantoorgebouwen, administraties, socio-kulturele diensten en gelijkaardige openbare en privé-instellingen.

Deze gebieden zijn niet bestemd voor winkels, detailhandel, ambachten of activiteiten welke storend kunnen zijn voor het omliggend woongebied.

Het kantoorpark is opgesplitst in twee gebieden voor kantoren, namelijk een gebied grenzend aan de Vandammestraat en een gebied "Rozendael" geheten, en dat oostwaarts gelegen is van de Welkomstraat.

De stedenbouwkundige invulling van de onderscheidene zones voor kantoren dient derwijze te gebeuren dat het gebied een parkuitzicht blijft behouden.

4.2. Voorschriften

Bouwhoogte en opvatting :

- Maximaal drie bovengrondse bouwlagen zijn toegelaten, waarvan de derde laag geheel of gedeeltelijk in de dakkap wordt ingewerkt.
- De hoogte tussen het normaal grondpeil en de onderzijde van de kroonlijst bedraagt hoogstens 10 m.
- De technische verdieping dient volledig te worden ingewerkt binnen het volume van de dakkap.
- Ondergronds zijn geen verblijfskantoren toegelaten, enkel technische lokalen, archiefruimten, bergingen en parkeergelegenheden.

Inplanting :

- de rooilijn langs de Vandammestraat wordt bepaald op 6 m. uit de as van de straat;
- de bouwlijn langs de Vandammestraat ligt minstens op 15 m. uit de as van de straat;
- de rooilijn evenals de bouwlijn langs de Terhulpsesteenweg worden bepaald overeenkomstig de beschikkingen van het Bestuur der Wegen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
De achteruitbouwstrook is minimaal zoals aangegeven op het plan;
- de zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minstens 10 m.;
- de afstand tot de achterste perceelsgrenzen bedraagt minstens 10 m.

- de afstand tussen nieuwe kantoorgebouwen en de drie bestaande gebouwen langs de Terhulpssteenweg is bepaald overeenkomstig het plan, doch met een minimum van 20 m. tot de bestaande achtergevels (gebied aan de Vandammestraat);
- bij aansluiting aan een bestaand gebouw is dezelfde gevellijn verplicht.
- de maximale te bebouwen oppervlakte bedraagt 30 % van de perceelsoppervlakte zowel voor het gebied aan de Vandammestraat als voor het gebied Rozendal. Voor de berekening van de perceelsoppervlakte wordt enkel het gedeelte binnen de nieuwe rooilijnen in aanmerking genomen.
- de vloer/terrein-index (V/T) dient kleiner dan 0,8 te zijn.

De maximale toegelaten vloeroppervlakten bedragen evenwel:

- * gebied aan de Vandammestraat : 12.000 m²
- * gebied Rozendal : 10.000 m²

De vloeroppervlakten worden extra muros gemeten, met inbegrip van de eventuele bijgebouwen.

De verdiepingen welke zich volledig ondergronds bevinden worden niet in rekening gebracht.

Gabarit :

Hellende daken zijn verplicht over een breedte gelijk aan minstens 2/3 van de diepte van het gebouw.

Het dak bestaat uit minstens twee vlakken waarvan de helling niet kleiner mag zijn dan 20°.

Bij aansluiting aan een bestaand gebouw dient het bestaande gabarit te worden aangehouden.

Architectuur :

De architectonische vormgeving en inplanting zullen na voorlegging van een voorontwerp, in overleg met het college van burgemeester en schepenen en in overleg met het bestuur van stedenbouw, goedgekeurd worden.

Verkeer / Verhardingen / Beplantingen

Onafgezien specifieke voorschriften in verdere artikels, dienen volgende regels in acht te worden genomen voor de kantoorparkgebieden.

- De ministeriële omzendbrief dd. 20.10.1982, in verband met parkeergelegenheden, is van toepassing.

Bij het dossier van de bouwaanvraag dient een verkeersstudie van in- en uitritten, de inwendige circulatie en de organisatie van de parking gevoegd te worden.

Bij het dossier van de bouwaanvraag dient eveneens een berekening van het aantal parkeerplaatsen te worden gevoegd.

Minstens 50 % van het aantal parkeerplaatsen dient geheel ondergronds te worden voorzien.

- Buiten de bebouwde oppervlakten mogen er verhardingen aangebracht worden onder de vorm van parkeerplaatsen, inritten en uitritten. Het resterende niet verharde gedeelte mag echter niet kleiner zijn dan 40 % van de totale perceelsoppervlakte.
- Het niet verharde gedeelte moet beplant worden met streekgebonden beplanting.
De beplantingen, al dan niet gecombineerd met "groene taluds", dienen tevens gebruikt te worden als afscherming van visueel storende elementen (zoals er zijn parkings, bijgebouwen, enz...). Het beplantingsplan dient bij de bouwaanvraag te worden gevoegd.

Publiciteit :

Dit voorschrift is zowel voor publiciteit, als voor het aanbrengen van naam-, firmaborden of dergelijke van toepassing.

De vergunningsaanvraag tot aanbrengen van borden of publiciteit, onder welke vorm ook, zal bij het bouwaanvraagdossier gevoegd worden.

De vormgeving der publiciteit zal in overeenstemming zijn met de architectuur van het gebouw, en uitgevoerd worden in waardevolle, duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Artikel 5.

Zone voor open bebouwing :

5.1. Bestemming :

Hoofdbestemming: Enkel ééngezinswoningen met maximaal twee bewoonbare niveau's. Kamers onder dak en bijhorigheden zijn toegelaten, overeenkomstig de omzendbrief van 15 juli 1991 van het Bestuur van Stedebouw.

Nevenbestemming : dienstverlening, kleinhandel, ambachtelijke activiteit of horeca-activiteit worden toegelaten, doch enkel op het gelijkvloers en alleen indien de activiteit verenigbaar is met de woonfunctie.

5.2. Voorschriften:

Bouwhoogte :

Hoofdgebouw : de maximale hoogte tussen normaal grondpeil en onderkant kroonlijst bedraagt : 5,80 m.
Bestaande gebouwen, waarvan de kroonlijsthoogte groter is dan 5,80 m. mogen ongewijzigd worden bewaard.

Bijgebouwen : de maximale hoogte tussen normaal grondpeil en onderkant kroonlijst bedraagt 3,00 m. De bijgebouwen dienen aan te sluiten op het hoofdgebouw en dienen maximaal architectonisch geïntegreerd te zijn.

Inplanting :

Binnen de op plan aangeduide bouwstrook, met inachtnaam van volgende minima :

- achteruitbouw : min. 5,00 m.
- zijdelingse bouwvrije strook : min. 4,00 m., tenzij bestaand gebouw,
- afstand tot de achterste perceelsgrenzen : min. 5,00 m., tenzij bestaand gebouw.
- bouwdiepte : 17 m., tenzij bestaand gebouw.

De vloer/terrein index (V/T) bedraagt maximaal 0,3.

Gabarit :

Zowel voor de hoofdgebouwen als voor de eventuele bijgebouwen is het hellend vlak verplicht.
Het dak bestaat uit minstens twee dakvlakken, waarvan de helling begrepen is tussen 25° en 50°.

Afhellende inritten naar ondergrondse garages (beneden het straatpeil) zijn slechts toegelaten aan de achtergevel en bijgevolg uitgesloten in de achteruitbouwstrook, evenals in de zijdelingse bouwvrije stroken.

Dakvensters :

In het dakvlak mogen rechtstaande vensters worden ingebouwd. De oppervlakte van het voorvlak van deze vensters, omraming inbegrepen, mag maximaal 1/10 bedragen van het dakvlak waarin zij gebouwd zijn.

Zij moeten van een zadel dak worden voorzien, waarvan de helling maximaal 15° kleiner mag zijn dan deze van het gepenetreerde dakvlak. De noklijn dient horizontaal te zijn.

Uitsprongen :

Aan de voor- en zijgevels zijn uitsprongen van maximaal 0,50 m. toegestaan.

Breedte : maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

Gevelmaterialen :

De gevelmaterialen van de hoofdgebouwen - zowel als van de aangebouwde - en/of afzonderlijke bijgebouwen dienen ten opzichte van elkaar en met hun omgeving te harmoniëren.

Alle zichtbaar blijvende gevels, zowel van de hoofdgebouwen als desgevallend de bijgebouwen, dienen te worden afgewerkt in dezelfde materialen en met dezelfde kleuren als deze gebruikt voor de voorgevel.

Enkel niet verglaasde gevelsteen, natuursteen en hout zijn toegelaten. Het gebruik van hout is beperkt tot 20 % van de geveloppervlakte. De oppervlakte van "andere" materialen, zoals er zijn zichtbaar beton, al dan niet glad bekist, synthetische materialen, enz... mag niet groter zijn dan 1/10 der geveloppervlakte.

Er kan, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, en mits goedkeuring door het bestuur van stedenbouw, afgeweken worden van deze regel, voor zover de esthetische uitbouw van de omgeving niet in het gedrang komt.

Dakbedekking :

De hellende daken worden bekleed met pannen, mat van uitzicht of met natuur- of vezelcementleien, rechthoekig formaat.

Kleur : variabel (rood tot zwart-grijs), met uitsluiting van alle helle tinten.

5.3. Afsluitingen:

a. Langs de openbare weg :

Afsluitingen langs de openbare weg dienen te bestaan uit een loofhouthaagbeplanting, bakstenen muurtjes of hout. Maximale hoogte: 0,60 m.

Afsluitingen in metaal- of kunststofgaas zijn toegestaan, mits ze door een haag volledig zal overgroeid en aan het uitzicht onttrokken worden.

b) Tussen private eigendommen :

Afsluitingen dienen te bestaan uit loofhouthagen of houten afsluitingen.

Betonplaten van max. 0,30 m. hoogte met palen en draad zijn toegestaan.

Levende afsluitingen dienen op min. 0,50 m. van de scheidingslijn geplant te worden, of in de scheidingslijn mits akkoord van de betrokken eigenaars. Max. hoogte: 1,80 m.

5.4. Verkavelingsvoorschriften :

Perceelsgrenzen : min. 20 m.

Zijdelingse bouwvrije strook : min. 4,00 m.

Bouwdiepte : max. 17 m.

Afstand tot de achterste perceelsgrenzen : min. 5,00 m.

Minimale perceelsoppervlakte van de kavels : 10 are.

De kavels dienen aangepast naar de verhouding van wegenis, openbaar groen t.o.v. de bebouwbare oppervlakte om een gemiddelde bezetting van circa vijf woningen per ha niet te overschrijden.

Artikel 10.

Zone voor wegen en parking

10.1. Bestemming

De zone is hoofdzakelijk bestemd voor de inplanting der toegangswegen, de binnencirculatie en buitenparkeerplaatsen.

10.2. Voorschriften

Zie eveneens artikel 4.2., Verkeer/Verharding/Beplanting.

De verhardingen in deze zone bedragen hoogstens 70 % van de oppervlakte.

Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen :

- de verhardingen der circulatieoppervlakte, waarvan zowel het tracé, als de stabiliteit aan bestaande of op te leggen eisen moeten voldoen (zoals brandweer, ...).
- de verhardingen voor buitenparkings, waar de voorkeur zal worden gegeven aan alternatieve materialen en toepassingen welke het groene karakter van de omgeving benadrukken (zoals grasdallen, ...).

Minstens 30 % van de oppervlakte der zone moet uitsluitend worden aangewend voor groenbeplanting, overeenkomstig de hierboven aangehaalde bepalingen.

Het volledige aanlegplan wordt bij de bouwaanvraag ter goedkeuring toegevoegd.

Langs de perceelsgrenzen dient in deze zone een groenbeplanting, hetzij een groenscherm met een breedte van minstens 2 m. te worden voorzien.

Bij de bouwaanvraag dient eveneens gevoegd de studie van de afvoer van het neerslagwater. Een wachtbekken van voldoende capaciteit dient te worden voorzien als buffer stroomopwaarts de aansluiting op het openbaar rioleringsnet.

Artikel 11.

Zone van achteruitbouw.

11.1. Bestemming.

In deze zone zijn enkel siertuinen, groenaanplantingen alsmede de nodige verhardingen voor de toegangen naar de gebouwen, garages en ingangen toegelaten.

Behoudens de toegelaten uitsprongen zijn alle konstrukties verboden. De toegelaten inritten mogen niet onder het peil van de stoep worden aangebracht.

Afsluitingen zijn toegestaan op de perceelsgrenzen, evenals aan de openbare weg, op de rooilijn.

11.2. Voorschriften

Afsluitingen :

Zie art. 5.3.a.

Posten van 1,20 m. hoogte zijn toegelaten.

Zij dienen opgetrokken te worden in dezelfde gevelmaterialen als deze van het hoofdgebouw, en dienen enkel als steun voor hekken en/of brievenbus.

Langs de Terhulpsesteenweg is het toegelaten "geluidsdijken" aan te leggen.

Deze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m. en worden over de ganse oppervlakte beplant.

Beplanting :

De beplanting geschiedt met streekgebonden planten en bomen.

Per are dient minimaal voorzien :

- twee hoogstammige bomen
- vier struiken
- verder gras of siertuin.

Artikel 12.

Zone voor koeren en tuinen

12.1. Bestemming.

In deze zone zijn enkel private tuinen toegestaan. Het oprichten van terrassen, kleine serres en bergplaatsen voor gereedschappen zijn eveneens toegestaan.

Afzonderlijke garages worden enkel toegestaan als zij één architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.

Parkeerplaatsen, overeenkomstig de ministeriële omzendbrief dd. 20.10.1982 zijn eveneens toegelaten.

12.2. Voorschriften

Afmetingen :

Max. bebouwde oppervlakte : 30 m² per kavel.

Inplanting :

De bijgebouwen dienen te worden ingeplant rekening houdend met de omgeving, op min. 2,00 m. van de perceelsgrenzen en op min. 6,00 m. achter de uiterste grens van het hoofdgebouw.

Mits akkoord van de aanpalende eigenaar, kunnen de bergplaatsen twee aan twee gekoppeld worden. Ze dienen dan één esthetisch of architecturaal geheel te vormen.

Gabarit :

Bouwhoogte : max. één normale bouwlaag (2,80 m. tussen normaal grondpeil en onderzijde der kroonlijst).

Bouwdiepte : max. 6,00 m.

Dak : hellend vlak, met minstens twee dakvlakken, waarvan de helling begrepen is tussen 25° en 50°.

Materialen :

De materialen van het bijgebouw zijn dezelfde als deze van het hoofdgebouw.

Beplanting :

cfr. art. 11.2.

Verhardingen voor terrassen en toegangswegen mogen niet meer bedragen dan 20 % van het niet bebouwde gedeelte van de kavel.

Artikel 13.

Zone voor buffergroen

13.1. Bestemming.

De zone dient als overgang tussen twee zones met verschillende bestemming.

De zone wordt ingericht als groenruimte door middel van streekgebonden beplanting en dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke studie.

Artikel 19.

Wegenis.

19.1. Bestemming

De stroken , welke op het plan aangeduid zijn voor openbare wegen zullen, in zoverre zij nog niet tot het openbaar domein behoren, hierbij ingelijfd worden, door afstand of door onteigening.

De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, parkeergelegenheden, groenbeplanting en dergelijke, zijn slechts ten titel van inlichting gegeven.

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een rechtstreekse toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen vastgelegd zijn door de gemeente of/en de desbetreffende besturen, en de algemene uitrustingen uitgevoerd zijn, overeenkomstig de eisen die hieraan door de betrokken besturen gesteld zijn.

19.2. Verkeersorganisatie ter hoogte van het gebied Rozendal

Voor het gebied Rozendal dient bij de bouwaanvraag een specifieke verkeersstudie gevoegd te worden van de organisatie van het verkeer op de kruising van de Terhulpssteenweg, de Albert I-laan en de inrit naar het gebied Rozendal.

De nieuwe structuur van het kruispunt zal na voorlegging van een voorontwerp in overleg met het college van burgemeester en schepenen en de bevoegde overheidsbesturen vastgelegd worden.

Bij de bouwaanvraag dient tevens de volledige studie betreffende de aanleg van alle vereiste infrastructuur en alle uitrustingen gevoegd te worden. Alle aanlegkosten zijn ten laste van de bouwheer.

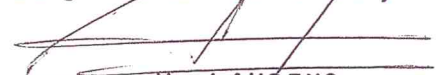
GEZIEN EN VOORGESTELD DOOR HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
in zitting van 2 april 1992

NAMENS HET COLLEGE :

de gemeentesecretaris,


G. RAYMAEKERS

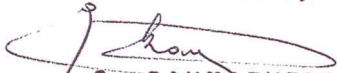
de burgemeester-voorzitter,


V. LAUREYS

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD
in zitting van 2 april 1992

NAMENS DE RAAD :

de secretaris,


G. RAYMAEKERS

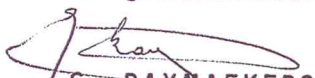
de voorzitter,


V. LAUREYS

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT
ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK WERD NEERGELEGD
VAN 25 MEI 1992 TOT 24 JUNI 1992.

NAMENS HET COLLEGE :

de gemeentesecretaris,


G. RAYMAEKERS

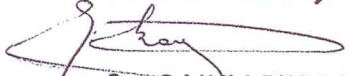
de burgemeester-voorzitter,


V. LAUREYS

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD
in zitting van 25/02/1993

NAMENS DE RAAD :

de secretaris,


G. RAYMAEKERS

de voorzitter,


V. LAUREYS

PROVINCIAAL GOVERNEMENT VAN BRABANT

ALGEMENE INSPECTIE

DIRECTIE

DIENST 12

N^o 165/830.946/5454.

GEZIEN VOOR GUNSTIG ADVIES

Brussel, 06-05-1993

Op Bevel:

DE BESTENDIGE DEPUTATIE

De Provincieg Griffier,

De Voorzitter,

J. VANDEPUTTE

(v)

A. DEGROEVE

VOOR BEKLEVENDE AFSCHRIFT,

De ene Provincieg Griffier



W L

J. J. VELAERTS.