

<b>COMMUNE - GEMEENTE</b>	
<b>JETTE</b>	
PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL	BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN
<b>QUARTIER ALBERT - WJK</b>	
N <sup>o</sup> 8.05	

## GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN

<i>QUARTIER COMPRIS ENTRE:</i>	
LA RUE F. LENOIR, LA VENUE CH. WOESTE, LA VENUE O. WARLAND, LA RUE E. FAES, L'AXE DU BOULEVARD DE SMET DE NAEYER.	DE F. LENOIRSTRAAT, DE CH. WOESTELAN, DE O. WARLANDLAN, DE E. FAESSTRAAT, DE AS VAN DE DE SMET DE NAEYERLAN,
<i>Nu et approuvé provisoirement par le conseil communal</i> en séance du par le conseil: Le Secrétaire communal P.-M. EMPAIN	<i>Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad</i> in zitting van door de raad: De Gemeentesecretaris P.-M. EMPAIN De Voorzitter J.L. THYS
<i>Le collège des bourgmestre et échevins certifie que le</i> <i>présent plan a été déposé à l'examen du public à la</i> <i>maison communale</i> du au Le Collège: Le Secrétaire communal P.-M. EMPAIN	<i>Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat</i> <i>onderhavig plan ter inzage van het publiek op het</i> <i>gemeentehuis werd neergelegd</i> van tot Het College: De Gemeentesecretaris P.-M. EMPAIN De Burgemeester J.L. THYS
<i>Nu et approuvé provisoirement par le conseil communal</i> en séance du par le conseil: Le Secrétaire communal P.-M. EMPAIN	<i>Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad</i> in zitting van door de raad: De Gemeentesecretaris P.-M. EMPAIN De Voorzitter J.L. THYS
<i>Approuvé par arrêté du gouvernement</i> du P.-M. EMPAIN Le Secrétaire communal Le Président J.L. THYS	<i>Goedgekeurd bij besluit van de regering</i> van P.-M. EMPAIN De Gemeentesecretaris De Voorzitter J.L. THYS
DRESSE PAR PIERRE VANDERSTRAETEN ARCHITECTE-URBANISTE AVEC LA COLLABORATION DE: JEAN EVANGELOPOULOS ARCHITECTE ALEXIS KOUTSALEXIS URBANISTE Le 14.01.1998	IN SAMENWERKING MET: JEAN EVANGELOPOULOS ARCHITECT ALEXIS KOUTSALEXIS STEDENBOUWKUNDIGE Op 14.01.1998

# GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN

B.B.P. nr 8.05

## 1. VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

Deze voorschriften vervollledigen en bepalen nader de aanlegmaatregelen welke gratis op het plan aangeduid zijn. Bovendien drukken ze de voornemens uit welke niet op het plan zijn aangeduid, vermits ze niet gratis kunnen worden weergegeven.

De gratis beschikkingen op het plan welke afwijken van de geschreven voorschriften, hebben voortang op deze laatste.

De voorschriften van het plan welke betrekking hebben op de bestemmingen, de implantingen, het volume en het esthetisch uitzicht van de gebouwen en omheiningen, koeren en tuinen, alsmede deze voor de openbare ruimten, vervollledigen de in voege zijnde reglementen en instructies welke van toepassing zijn, en onder meer de voorschriften van de ordonnantie van 4 maart 1993 betreffende de bescherming van het onroerend erfgoed, in geval van tegenstrijdigheid, hebben de voorschriften van dit plan voortang.

De bouwwerken en inrichtingen van openbaar nut of gelijkwaardige, zoals de uitbating van diverse diensten (omvormingskabinen en andere), kunnen in gelijk welk gebied van het plan toegelaten worden, op voorwaarde het esthetisch karakter van de omgeving na te leven.

Wat de parkeerplaatsen voor wagens binnen de eigendommen betreft, beschouwt dit plan dat de reglementering welke in voege is bij het afgeven van de stedenbouwkundige vergunning van toepassing is.

Alles zal bewerkstelligd worden om het ecologisch patrimonium te vrijwaren en zijn waarde te verhogen, vooral wat betreft de hoogstammige bomen.

**Situering:** het plan en de voorschriften geven de politienummers van de percelen aan, zoals gekend op de dag dat het plan in werking treedt.

Als deze nummering of het perceelregister wijzigingen ondergaan, geldt uitsluitend de nummering van het plan voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

- categorie 1 : openbare ruimte die de stad structureert en met een woonkarakter;
- categorie 2 : openbare ruimte die wijken verbindt en met gemengd karakter;
- categorie 3 : openbare ruimte die wijken verbindt en met een woonkarakter;
- categorie 4 : openbare ruimte die de wijk structureerd en met een woonkarakter;
- categorie 5 : openbare ruimte van de wijk en met een gemengd karakter;
- categorie 6 : openbare ruimte van de wijk en met een woonkarakter;
- categorie 7 : openbare ruimte die een collectieve uitrusting bedient.

De bestemmingen welke in detail in de tabel hierna zijn beschreven, zijn toegelaten per perceel en per hoofdgebouw, de bestemmingen van de achteraan opgetrokken gebouwen en van de bijgebouwen zijn deze welke toegelaten zijn voor het hoofdgebouw, ondanks zijn percentage, op voorwaarde dat het geheel van de gebruikte oppervlakten op al de bebouwde delen van het perceel, de absolute maxima niet overschrijdt welke uitgedrukt worden in m<sup>2</sup> en op voorwaarde dat het hoofdgebouw geheel en te allen tijde te bezetten is overeenkomstig de voorschriften van de hiernavolgende tabel.

In de eerste kolom staan de bestemmingscategorieën vermeld, welke op het plan zijn aangeduid door middel van een kleurencode en deze categorieën zijn de volgende:

## 2.1.2. BESTEMMINGEN

De in de gebouwen toegelaten gemengde bestemmingen mogen in geen enkel geval de gemakkelijke toegang tot alle delen ervan belemmeren. De verdiepingen moeten steeds toegankelijk blijven.

De bestemmingen voorgesteld op het plan, zijn niet aangeduid op de percelen. Hun bestemmingen zijn aangegeven op de openbare ruimte welke er langs loopt. Het politienummer en de arbakening van het kadastraal perceel zoals op het plan aangeduid, geven voor elk perceel de openbare ruimte aan, die dient in beschouwing genomen te worden. Aldus kan een ruilverkaveling de verdeling der bestemmingen niet wijzigen, zoals deze blijkt uit de bestaande, percelsvoorstelling bij het in voege treden van het plan.

In het geval dat een perceel één of meerdere hoofdgebouwen telt, welke gelegen zijn langs verscheidene openbare ruimten, dan wordt de bestemming van dit of deze gebouwen bepaald door de openbare ruimte waaraan ze grenzen.

In het geval dat er een dubbele bestemming bestaat op de openbare ruimte, dan wordt de bestemming van de percelen bepaald door de aanduiding van de bestemming waarnaast ze gelegen zijn.

In het geval dat een perceel niet grenst aan de openbare ruimte, wordt zijn bestemming bepaald door de openbare ruimte welke dat perceel onrechtstreeks bedient.

## 2.1.1. ALGEMEENHEDEN

## 2.1. BESTEMMINGEN

## 2. ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE DE PERCELLEN

**Verklarende woordenlijst:**

- \* Maximum 500 m<sup>2</sup> per gebouw.
- \*\* Maximum 200 m<sup>2</sup> per gebouw.
- \*\*\* Maximum 100 m<sup>2</sup> per gebouw.

categorie	Woning	Handel	Kantoor	Werkplaats	Hotel	Uitrusting
1	min. 66%	max. 20%	max. 20%*	max. 15%	max. 50 kamers	toegelaten
2	min. 50%	max. 33%	max. 33%**	max. 33%	max. 50 kamers	toegelaten
3	min. 66%	max. 25%	max. 25%*	max. 15%	niet toegelaten	toegelaten*
4	min. 66%	max. 25%	max. 25%**	max. 15%	niet toegelaten	toegelaten*
5	min. 66%	max. 25%	max. 33%**	max. 33%	niet toegelaten	toegelaten***
6	min. 75%	max. 25%	max. 25%**	max. 15%	niet toegelaten	toegelaten**
7	toegelaten	niet toegelaten	niet toegelaten	niet toegelaten	niet toegelaten	toegelaten

**- woning:** geheel van vertrekken die voor de huisvesting of voor de bewoning van één of meer personen dienen, met inbegrip van rusthuizen, met uitzondering van de hotelinrichtingen en inrichtingen zoals flatotels en appartotels, en met inbegrip van een kantoor activiteit welke niet meer dan 75 m<sup>2</sup> van het gebouw bezet en welke uitgeoefend wordt door een persoon welke effectief in het gebouw woont.

**- handel:** geheel van vertrekken, al dan niet toegankelijk voor het publiek, binnen dewelke diensten worden verleend of roerende goederen worden verkocht, met inbegrip van bureaus en bijhorende opslagplaatsen.

**- kantoor:** geheel van vertrekken waarin volgende activiteiten uitgeoefend worden:  
 - hetzij het beheer of de administratie van een bedrijf, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar;  
 - hetzij een vrij beroep;  
 - hetzij een activiteit van een bedrijf voor dienstverlening.

**- werkplaats:** geheel van ruimten waarin activiteiten worden uitgeoefend van, hetzij ambachtelijke bedrijven, hetzij kleine bedrijven en laboratoria, met inbegrip van kantoren en bijhorende opslagplaatsen.

**- hotel:** geheel van ruimten waarin personen onthaald en voorlopig verblijf houden, zoals hotel, herberg, motel, pension, appartohotel, flatohotel,...

**- uitrusting:** geheel van ruimten in dewelke een dienst van algemeen belang verricht wordt ten behoeve van de bevolking en de ondernemingen, welke er beroep op doen, te weten, voornamelijk de schoolinrichtingen, de culturele-, de sport-, sociale- en gezondheidsinfrastructuur.

## 2.2. FYSISCH EIGENSCHAPPEN

### 2.2.1. HOOFDGEBOUWEN

#### Bouwlijn en rooilijn

Door de bouwlijn dient men het hoofdvlak van de gevel te verstaan. De voorgevel moet ofwel op de rooilijn, ofwel achteruit ten opzichte van de rooilijn worden opgetrokken. In alle geval, mogen de gebouwen welke samen een hoek van een openbare weg vormen van minstens 90° op plan, achteruit worden opgetrokken ten opzichte van de rooilijn, op voorwaarde:

- dat deze achteruitbouw niet meer dan 5m bedraagt;
- dat al de gevels, zichtbaar vanaf de openbare ruimte het geheel van onderhavige voorschriften betreffende de gevels van de hoofdgebouwen naleven;
- dat de aldus geschapen achteruitbouwstrook niet afgesloten wordt, niet bestemd wordt voor het parkeren van motorvoertuigen. Lage beplantingen worden toegestaan.

De uitsprongen zijn toegelaten, binnen de perken bepaald door het gemeentelijk bouwreglement en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen.

De insprongen ten opzichte van het voorgevelvlak worden toegelaten voor zover hun breedte een derde van de gevelbreedte niet overschrijdt, en in die mate dat ze zijn aangelegd op méér dan 3 meter van de hoeken van het gebouw en voor zover ze de waarneming van het hoofdvlak niet in het gedrang brengen.

De insprong van een deel van de gevel die een deel van de mandelige muur omvat wordt slechts toegestaan mits akkoord tussen de betrokken geburen.

De diepte van de insprongen is niet beperkt.

Koeren gelegen naast de openbare ruimte mogen worden aangelegd, onafhankelijk van de verplichting tot voorgevelvlak zoals aangeduid op het plan, mits het naleven van volgende voorwaarden:

- de hoofdgebouwen moeten opgetrokken worden volgens de verplichte bouwlijn, zoals getekend op het plan, op een lengte die minstens gelijk is aan de helft van die bouwlijn. Die gebouwen worden opgetrokken vanaf de twee mandelige grenzen. De breedte aan de straatzijde van de koer mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de gevels naast de koer en die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte leven de onderhavige voorschriften betreffende de gevels van de hoofdgebouwen na;

- de hoogte en de grondinname van de gebouwen worden bepaald door de voorschriften met betrekking tot de gebieden voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen en gebieden voor bijgebouwen waarin de gebouwen die uitgeven op een koer zijn opgetrokken. Nochtans wanneer de achtergevels van deze gebouwen die uitgeven op een koer zijn opgetrokken op een afstand van minstens 15 m van eender welke mandelige grens, dan mogen zij de maximum hoogte die toegelaten is voor de hoofdgebouwen bereiken;

- de afsluiting op de rooilijn moet doorzichtig zijn en dit tenminste vanaf een hoogte van 1,5 m gemeten vanaf het niveau van het voetpad;
- wat de bestemmingen betreft, worden enkel de gebouwen gelegen naast de openbare ruimte beschouwd als hoofdgebouwen.

Aan de straathoeken die op het plan met een cirkel zijn aangeduid, wordt de vrijheid gelaten inzake compositie, met uitzondering van insprinkende hoeken, en dit te meten over vier strekkende meter vanaf het hoekpunt der twee voorgevelvlakken.

#### **Uiterste grens van de gebouwen**

De uiterste grens die op het plan aangegeven is, omvat alle uitsprongen, met uitzondering van de terrassen op de twee eerste niveau's en de eventuele veiligheidsuitsprongen.

Een trap tussen terras en tuin is toegelaten, mits het naleven van een minimumafstand van 1,90m, tussen de trap en de perceelsgrens; mits een akkoord onder geburen, mag deze afstand verminderd worden, mits het naleven van de erfdienstbaarheden inzake rechtstreekse uitzichten.

#### **Gevelhoogte**

De maximale gevelhoogte die op het plan is aangegeven, wordt bepaald door het onderste niveau van de kroonlijst of van de dakrand, gemeten vanaf het midden van de gevel vanaf het horizontaal vlak van het trottoirniveau.

#### **Aansluitingen van de bouwprofielen**

Daar waar een wijziging van het bouwprofiel op het plan is aangegeven, moet het uitstekend deel van het gebouw dat zijdelings zichtbaar is als een eindvolume behandeld worden, zowel voor wat de behandeling van de gevel betreft als wat de vorm van het dak aangaat.

#### **Gevelcompositie**

##### **- Voor alle hoofdgebouwen:**

Alle gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn moeten bekleed zijn met parementsmaterialen en moeten onder elkaar een samenhang vertonen in hoogte van verhoudingen, afmetingen en kleuren.  
Deze samenhang kan zich zowel uitdrukken door analogie of door aanvulling.

De architecturale elementen welke op een beduidende manier een visuele eenheid vormen tussen verschillende gebouwen moeten behouden blijven.  
De zijkanalen van de gebouwen en de schoorsteenmantels moeten ook bekleed zijn met parementsmaterialen.  
De vanaf de openbare weg zichtbare gevels moeten een muurplint hebben waarvan de hoogte minstens 30 cm bedraagt.  
Indien de gevels worden afgesloten met kroonlijsten, dan moeten deze tenminste een uitsprong hebben van 20 cm.

Voor eenzelfde gebouw dient alle buitenschrijnwerk dat zichtbaar is vanaf de openbare weg vervaardigd te zijn uit eenzelfde materiaal en dezelfde tint vertonen, met uitzondering eventueel van de deur van de hoofdingang, en dit voor zover het niet gaat om een voor het geheel van de gevel toepasselijke uitvoering, ontworpen met een wel bepaald esthetisch doel.  
Wanneer een gebouw moet worden opgetrokken tussen twee bestaande gebouwen, waarvan de gevels dusdanig zijn samengesteld, dat er een overheersend, identiek, visueel ritme ontstaat, dan moet deze gevel samengesteld zijn volgens datzelfde ritme.

*- Voor de hoofdgebouwen gelegen Charles Woestelaan en de Smet de Naeyerlaan:*  
Een bijzondere aandacht dient te worden verleend aan de samenstelling van de onderscheiden, horizontale registers met betrekking tot de omgeving van het gebouw.

*- Voor de hoofdgebouwen gelegen F. Lenoir-, P. de Breuker-, Tilmont-, P. Michiels-, E. Faes-, De Keersmaeker-, F. Pire-, C. de Clercqstraat en de O. Warland- en de Levis Mirepoixlaan:*  
Elke gevel die op de rooilijn opgetrokken is en zichtbaar is vanaf de openbare weg moet tenminste één der volgende elementen bevatten: balkon, loggia, erker, bow-window, uitbouwenster,...

Deze elementen moeten de gemeentelijke bouwverordening naleven, en zonder dat ze één derde van het gevelvlak overschrijden en de helft van de breedte van de gevel.  
De gebouwen waarvan minstens één gevel uitsteekt op een koer welke paalt aan de openbare ruimte, zijn niet onderworpen aan deze verplichting.

### Daktypes

De toegelaten daktypes voor de hoofdgebouwen zijn de volgende:

**a) Zadelak waarvan de nok evenwijdig is aan de openbare weg**  
De hellingshoek van de daken moet ten opzichte van de horizontale tussen de 35° en 45° liggen.  
De nok mag niet hoger zijn dan 5 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de kroonlijst.

**b) Zadelak waarvan de nok haaks is op de weg en waarvan de gevel een puntgevel is**  
De geveltop moet begrepen zijn binnen het vlak dat beschreven wordt door een volledige, halve cirkel waarvan de diameter niet meer dan 10 meter bedraagt. De beschouwde basis van de geveltop is de horizontale lijn die door het laagste punt van het dak loopt. Deze basis mag worden verhoogd met 50 cm indien de puntgevel de zijwanden van het dak verbergt.  
De hellingshoek van de hellingen is begrepen tussen de 35° en 50°.

**c) Mansarddak**  
Het steile dakschild heeft een helling op de horizontale van maximum 70° en een hoogte van maximaal 2 m voor de gebouwen waarvan de gevelhoogte niet hoger is dan 12 m.  
Voor de gebouwen die hoger zijn, wordt de maximumhoogte gebracht op 3 m. De druiplijn van het steile dakschild mag ten opzichte van het gevelvlak niet uitsteken.  
Bovendien mag de helling van het bovenschild de 45° niet overschrijden.  
De nok mag niet hoger liggen dan 5 m boven het hoogste punt van de kroonlijst.

**d) Afgerond dak**  
Het hoogste punt van het dak mag niet hoger liggen dan 5 meter boven het hoogste punt van de kroonlijst.

**e) Plat dak**  
Het plat, dak, met of zonder verdieping in achteruitbouw, is toegelaten.  
De verdieping in achteruitbouw moet:  
- voor de gebouwen tussen mandelige muren:  
- op ten minste 4 meter achter de naakte voorgevelmuur en op ten minste 3 meter van de naakte achtergevelmuur worden opgetrokken;  
- wanneer het een hoekgebouw betreft:

- op ten minste 4 meter achter de naakte voorgevelmuur, op ten minste 3 meter van de naakte achtergevelmuur en op ten minste 4 meter van de naakte zijgevelmuur opgetrokken worden.

De verdieping in achterbouw moet alle opbouwen verbergen zoals liftopbouwen, verluchtingskanalen, schoorstenen,...

### **f) Combinatie van verschiedene daktypes**

Combinaties tussen daken zoals beschreven onder a), b) en d) zijn toegelaten. Voor de daken die onder a), b), c) en d) beschreven zijn, is geen enkel plat dak toegelaten, behalve als het gaat om de bedekking van het achterste gedeelte van het hoofdgebouw, op een diepte van maximum 4 meter te rekenen vanaf de achterste grens naar de voorgevel toe.

Indien een nieuwbouw wordt opgetrokken tussen twee gebouwen met zelfde dakvorm of indien een nieuwbouw wordt opgetrokken op het einde van een rij, dan moet deze nieuwbouw bedekt worden met een dak waarvan de nok in dezelfde richting gaat als de nok van deze van de gebouwen; of met een plat dak indien de naastliggende gebouwen van een plat dak voorzien zijn.

Bij nieuwbouw binnen een bestaand architecturaal geheel, moet de algemene dakvorm verplichtend gelijkwaardig zijn aan de toonaangevende dakvorm van dit geheel.

### **Natuurlijke verlichting van de onder dak gelegen lokalen**

De natuurlijke verlichting van deze lokalen kan slechts bekomen worden, door hetzij:  
1° door één of meerdere dakvlakramen met dezelfde helling als het dak en waarvan de totale oppervlakte per dakschild 1/5de van dat vlak niet mag overschrijden;  
2° door één of meerdere dakvensters waarvan de totale breedte per dakschild één derde van van de totale breedte van het dak niet mag overschrijden zo er één dakvenster is en de helft van de breedte indien er meer dan één dakvenster is. Het bovenste van de dakvenster mag niet hoger liggen dan de nok van het hoofdakvolume.  
3° door een terras binnen het dakvolume, voor wat betreft de achtergevels.

### **Parkerplaatsen - garages**

De garagepoorten moeten zich zo dicht mogelijk bij de garagepoort van het naastliggend gebouw bevinden teneinde de mogelijkheid te geven, een voertuig te stationeren recht over de twee toegangsdeuren.

### **Voorgevellokalen**

Met uitzondering van kelders en zolders, moeten deze lokalen woonbaar zijn en mogen geenszins dienen voor het opslaan van materialen of als opslagruimte.  
Geen enkele blinde gevel is toegelaten.

### **Uithang- en reclameborden**

Moeten conform zijn met de in voege zijnde reglementen.

- Met uithangbord dient men te verstaan, een bord dat geplaatst wordt teneinde de activiteit die op dat adres gevoerd wordt ter kennis te brengen van het publiek.



- Met reclamebord dient men te verstaan, een bord dat de aanduiding geeft van een produkt ten gunste van een persoon of een bedrijf, waarvan de aktiviteit niet wordt uitgeoefend, op de plaats waar de reclame aangeboden is.

Met uitzondering van de door het Openbaar Gezag aangebrachte aanplakborden, is het uitdrukkelijk verboden reclame aan te brengen.

De uithangborden of andere aanduidingen, schilderwerken en vertaalingen met een handelskarakter mogen op de gevels aangebracht worden.

De uithangborden welke op de gevels zijn aangebracht, mogen de hoogte of hoogten van het uitsaterraam niet overschrijden.

## 2.2.2. GEBIED VOOR ACHTERGEBOUWEN

Het bouwen van achtergebouwen is op de volledige oppervlakte van dit gebied toegelaten. De hoogte van de nok mag de 10 meter niet overschrijden. Het dient verplichtend een hellend dak te zijn, en geen enkel vlak gedeelte is toegelaten; de helling moet tenminste 25° bedragen en gericht zijn naar de meest nabij gelegen voornaamste bureu.

## 2.2.3. GEBIED VOOR KOEREN EN TUNEN MET BEPERKTE BOUW VAN BIJGEBOUWEN

Het plan duidt in percentage de maximale bouwoppervlakte aan van de bijgebouwen in dit gebied.

Deze maximale bouwoppervlakte is per perceel in acht te nemen.

De bijgebouwen moeten niet aan het hoofdgebouw grenzen.

De maximale hoogte van de bijgebouwen bedraagt 4,2 m.

Het gaat om de totale hoogte van de constructie, dak inbegrepen, gemeten vanaf het niveau van de grond waarop het bijgebouw is opgetrokken.

Het dak dient verplichtend een hellend dak te zijn; de helling moet tenminste 35° bedragen en gericht zijn naar de meest nabij gelegen voornaamste bureu, uitzonderd wanneer het ontworpen bijgebouw tegen een bestaand bijgebouw wordt opgetrokken met overname van de nokbalk.

In het geval dat de totale hoogte van het bijgebouw, dak inbegrepen, de hoogte van 3,20 m niet overschrijdt, dan zijn alle daktypes toegelaten.

Een maximum hoogte van 7 m is toegelaten voor de bijgebouwen die zijn opgetrokken op minder dan 5 m diepte te rekenen vanaf de uiterste grens van de constructies van het hoofdgebouw en op meer dan 5 m van de mandelige grenzen.

De vorm van het dak is vrij voor zover de hoogte van 7 m niet overschreden wordt.

De niet bebouwde oppervlakte moet voor tenminste 50 % beplant zijn.

De bomen en struiken zichtbaar vanaf de openbare ruimte moeten van een inländse soort zijn.

## 2.2.4. GEBIED VOOR KOEREN EN TUNEN

In dit gebied is geen enkele bebouwing toegelaten.

Enkel constructies die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden toegelaten, mits de oppervlakte 6 m<sup>2</sup> niet overschrijdt en de totale hoogte 2,5 meter niet overschrijdt. Deze

gebieden moeten op tenminste 50 % van hun oppervlakte beplant worden. Dit percentage is per perceel afzonderlijk in acht te nemen.  
Enkel bomen en struiken van een inlands soort zijn toegelaten in de voor- en zijtuinen.  
Er zijn geen ondergrondse constructies toegelaten onder het gedeelte voorbehouden voor beplanting.

## 2.2.5. GEBIED VOOR VOORWAARDELIJKE UITBREIDINGEN

Het plan duidt de gebieden aan waarin de hoofdgebouwen de uiterste bouwgrenzen mogen overschrijden.  
Deze uitbreiding is enkel toegelaten op voorwaarde dat tenminste de percelen die aangeduid zijn op het plan, samen één perceel vormen ingevolge een ruilverkaveling.

## 2.2.6. OMHEININGEN

### 2.2.6.1. SCHEIDINGSMOMHEININGEN

#### a) Mandelige omheiningen van de percelen:

- in de gebieden voor koeren en tuinen;
- in de gebieden voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen;
- in de gebieden voor achtergebouwen.

De mandelige omheiningen hebben een maximale hoogte van 2 meter, met uitzondering van de zeopgetrokken in de voor- en zijtuinen, zichtbaar vanaf de openbare ruimte, die de bepalingen dienen na te leven vermeld onder 2.2.6.1.b.2.  
Niettemin mag, indien de betrokken geburen een akkoord sluiten, de mandelige omheining naar beneden toe gewijzigd worden of mag de omheining zelfs gedeeltelijk of volledig wegge laten worden.

#### b) Omheiningen op de rooilijn aan de openbare weg:

1. Als het gaat over het plaatsen van omheiningen op de grensscheiding van een achtertuin of van een achterkoer die de rooilijn uitmaakt moeten de omheiningen bestaan uit ofwel een groene haag, ofwel uit een muur die in hetzelfde materiaal als dat van de voor- en zijgevels van het hoofdgebouw is opgetrokken.  
Hun maximale hoogte bedraagt 2,40 meter.

De muur moet voorzien zijn van een muurplint van tenminste 30 cm.  
2. Als het gaat over het plaatsen van omheiningen op de grensscheiding van een voor- of zijtuin moeten ze bestaan uit ofwel een groene haag, ofwel uit een muur die in hetzelfde materiaal als dat van de voor- en zijgevels van het hoofdgebouw is opgetrokken, of uit een hekken met metalen staven. De maximale hoogte voor de omheiningen bestaande uit planten en uit hekkens is beperkt tot 1,20 meter en tot 0,50 m voor de muren.  
In het geval dat de omheiningen dienen te worden opgetrokken in een tuin gelegen naast bestaande afgesloten tuinen, dan dienen zij te worden uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt bij deze bureu.

### **3. ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE DE OPENBARE RUIMTE**

#### **3.1. BESTEMMING**

De openbare ruimte is bestemd voor verplaatsing, verblijfs- en ontspanningsactiviteiten en hun gebruikelijke bijhorigheden. De aanduiding van de bestemming van de percelen die op de openbare weg aangeduid is, brengt dus geen verplichting te wege voor de openbare weg zelf; hoogstens geven deze aanduidingen richtlijnen inzake inrichting van de wegen.

#### **3.2. FYSISCH KENMERKEN**

##### **3.2.1. WEGEN**

Uitsprongen op het voetpad worden aangelegd, in aansluiting op de uiterste grens van de parkeerzones evenwijdig met het trottoir, op de verschiedene kruispunten en ter hoogte van de bushaltes; deze maatregel is niet van toepassing indien er een gunstiger aanleg voorzien wordt voor de voetgangers, zoals bijvoorbeeld verhoogde plateaus of doorgaande trottoirs.

### **4. OVERGANGSBEPALINGEN**

#### **4.1. HOOFDGEBOUWEN EN ACHTERGEBOUWEN**

De gebouwen en hun bestaande bezettingen, die op wettige wijze werden toegelaten, maar niet overeenstemmen met de voorschriften van het B.B.P. kunnen behouden blijven zolang de tussenkomsten van de eigenaars zich beperken tot onderhouds- of lichte verbouwingwerken. Voor de vergroting van het bouwvolume mogen stedenbouwkundige vergunningen worden afgegeven, voor zover echter de nieuwe volumes overeenstemmen met de voorschriften van onderhavig B.B.P.

Het afgeven van stedenbouwkundige vergunningen voor het slopen en/of wederopbouw wordt ondergeschikt aan de eisen van overeenstemming met het geheel van de voorschriften van onderhavig B.B.P.

In het geval dat een hoofdgebouw wordt gepland tussen twee bestaande mandelige gebouwen, waarvan de gevelhoogten dezelfde zijn, dan mag de gevelhoogte ervan gelijk zijn aan deze van de belendende buren, dit in tegenspraak met de grafische voorschriften.

De verbouwingwerken en in het bijzonder deze die enkel de gevel van de gelijkvloerse verdieping wijzigen, leven het karakter van het gebouw na.

#### **4.2. BIJGEBOUWEN**

Enkel werken betreffende verhoging van het bestaande bouwvolume en van wederopbouw van bijgebouwen dienen het geheel van de voorschriften van onderhavig B.B.P. na te leven.

Het heropbouwen van bijgebouwen met een oppervlakte van minder dan 30 m<sup>2</sup> mag worden toegelaten zonder verplichting om het hoofdgebouw en de eventuele achtergebouwen, met het geheel van de voorschriften betreffende de bestemmingen van het B.B.P., in overeenstemming te brengen.

- De stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkavelingsvergunning L 79 afgegeven op 17.01.1992 en die afwijken van onderhavige voorschriften, blijven van toepassing.

- Een erfdienstbaarheid van doorgang is aangelegd voor de toegang tot de Sint-Michiëlsschool vanaf de Levis Mirepoixlaan.

Net als bij een steegje, wordt deze ter beschikking gesteld voor de doorgang van voetgangers en wielrijders.

Beplantingen en stadsmeeubilair mogen de plaats verfraaien.

- Het benzinestation gelegen de Smet de Naeyerlaan 102 (hoek Leopold straat), mag in geval van verbouwing of afbraak, terug herbouwt worden op voorwaarde dat het arfak zich integreert op de verplichte bouwlijnen zoals ze op het plan voorkomen.

- De hoofdgebouwen gelegen Leopold I straat tussen de nrs 437 en 449 en die zich in een gebied voor voorwaardelijke uitbreiding bevinden, mogen slechts worden opgetrokken op de opgegeven diepte en met een gevelhoogte van 12 m, dan op de bijkomende voorwaarde van de algemene beschikkingen met betrekking tot de gebieden voor voorwaardelijke uitbreiding, dat de bestaande hoofdgebouwen gelegen achteraan het terrein afgebroken worden om plaats te maken voor een gebied voor koeren en tuinen met de mogelijkheid van het bouwen van bijgebouwen beperkt tot een grondinname van 33%.

## 5.2. DIVERSEN

\* Het "Wit huis", gelegen Charles Woestelaan 183 is beschermd.

Een vrijwaringzone van dit huis is afgeleverd op het plan. De gebouwen welke deze zone omgrenzen zijn onderworpen aan het bepaalde onder de voorafgaande alinea.

In het geval dat een aanvraag indruist tegen deze bepaling, kan de toelating slechts worden afgeleverd nadat een beslissing zal zijn genomen door de overlegcommissie die het advies zal kunnen aanvragen aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.

\* De eigendommen aangeduid met een sterretje zijn het te behouden onroerend erfgoed.

De ruwbouw van hun gevels alsook hun daken, tenminste de gedeelten welke zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, dienen in hun oorspronkelijke staat te worden behouden; de werken met betrekking op de afwerking van de ruwbouw of welke die afwerking wijzigen, meer in het bijzonder de buiten schrijnwerkerij, zichtbaar vanaf de openbare ruimte, zijn enkel toegelaten mits het naleven en opwaarderen van het karakter van het gebouw.

Deze buiten schrijnwerkerij moet de fijnheid van zijn aspect behouden.

## 5.1. BESCHERMING VAN HET ERFGOED

### 5. BIJZONDERE BEPALINGEN

**INHOUDSTAFEL VAN DE GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN**

---

p. 1	<b>1. VOORAFGAANDELIJKE OPMERKINGEN</b>
p. 2	<b>2. ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE DE PERCELEN</b>
p. 2	2.1. BESTEMMINGEN
p. 2	2.1.1. ALGEMEENHEDEN
p. 2	2.1.2. BESTEMMINGEN
p. 5	2.2. FYSISCH EIGENSCHAPPEN
p. 5	2.2.1. HOOFDGEBOUWEN
p. 8	2.2.2. GEBIED VOOR ACHTERGEBOUWEN
p. 8	2.2.3. GEBIED VOOR KOEREN EN TUNEN
p. 8	2.2.4. GEBIED VOOR KOEREN EN TUNEN
p. 8	2.2.5. GEBIED VOOR WAARDELIJKE UITBREIDINGEN
p. 9	2.2.6. OMHEININGEN
p. 10	<b>3. ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE DE OPENBARE RUIMTE</b>
p. 10	3.1. BESTEMMING
p. 10	3.2. FYSISCH KENMERKEN
p. 10	3.2.1. WEGEN
p. 10	<b>4. OVERGANGSBEPALINGEN</b>
p. 10	4.1. HOOFDGEBOUWEN EN ACHTERGEBOUWEN
p. 10	4.2. BIJGEBOUWEN
p. 11	<b>5. BIJZONDERE BEPALINGEN</b>
p. 11	5.1. BESCHERMING VAN HET ERFGOED
p. 11	5.2. DIVERSEN

<b>COMMUNE - GEMEENTE</b>	
<b>JETTE</b>	<b>BIJZONDER</b>
PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL	BESTEMMINGSPLAN
<b>QUARTIER ALBERT - WIK</b>	
<b>N° 8.05</b>	

## EFFEKTENVERSLAG

<b>QUARTIER COMPRIS ENTRE:</b>	
LA RUE F. LENOIR, L'AVENUE CH. WOESTE, L'AVENUE O. WARLAND, LA RUE E. FAES, L'AXE DU BOULEVARD DE SMET DE NAEYER.	DE F. LENOIRSTRAT, DE CH. WOESTELAN, DE O. WARLANDAN, DE E. FAESSTRAT, DE AS VAN DE DE SMET DE NAEYERLAN,
Vu et approuve provisoirement par le conseil communal par le conseil: Le secrétaire communal Le Président J.L.THYS	Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van door de raad: De Gemeentesecretaris P.-M. EMPAIN J.L. THYS
Le collège des bourgmestre et échevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du au Le Collège: Le Secrétaire communal Le Bourgmestre J.L.THYS	Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot Het College: De Gemeentesecretaris Burgemeester P.-M. EMPAIN J.L. THYS
Vu et approuve par arrêté du gouvernement du DRESSE PAR: PIERRE VANDERSTRAETEN ARCHITECTE-URBANISTE	OPGEMAAKT DOOR: PIERRE VANDERSTRAETEN, ARCHITECT-STEDENBOUWKUNDIGE
AVEC LA COLLABORATION DE: JEAN EVANGELOPOULOS ARCHITECTE ALEXIS KOUTSALEXIS URBANISTE Le 14.01.1998	IN SAMENWERKING MET: JEAN EVANGELOPOULOS ARCHITECT ALEXIS KOUTSALEXIS STEDENBOUWKUNDIGE Op 14.01.1998

## EFFECTENVERSLAG

B.B.P. nr 8.05

### 1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN EN HET GEBIED DIE DOOR DE GEPLANDE AANLEG KUNNEN WORDEN BEÏNVOLOED

Overeenkomstig artikel 31 van de ordonnantie van 30.07.1992, gewijzigd door de ordonnantie van 23.11.1993, somt het effectenverslag de elementen en het geografisch gebied op die zouden kunnen beïnvloed worden door het ontwerp.

Er is geen enkel ontwerp, zoals bepaald door bijvoegsel A van de ordonnantie, voorzien binnen het gebied van het plan.

Wij kunnen dus volgende tabel opstellen voor de inventaris van de beduidende invloeden:

<b>AKTIVITEITEN</b>	
Beïnvloede elementen	Invloedsfeer binnen het B.B.P. Invloedsfeer buiten het B.B.P.
<i>huysvesting</i>	betere woonbaarheid binnen de woonblokken
<i>werkgelegenhed</i>	geen beduidende invloed
<i>uitrustingen</i>	geen beduidende invloed
<i>verplaatsingen</i>	verbetering van het voetgangers- traject en de oversteekplaatsen

<b>FYSISCH KADER</b>	
Beïnvloede elementen	Invloedsfeer binnen het B.B.P. Invloedsfeer buiten het B.B.P.
<i>openbare ruimte</i>	landschappelijke samenhang en vertraaging
<i>binnensterreinen</i>	verlaging van het volume van de achter- en bijgebouwen die te hoog zijn
<i>erfgoed</i>	in waarde stelling van het "Withuis" door omschrijving van een vrijwaringszone
<i>natuurlijk leefmilieu</i>	geen beduidende invloed
	geen beduidende invloed.

**2. EVALUATIE VAN DE VOORSPELBARE EFFECTEN VAN DE GEPLANDE  
AANLEG TEN OPZICHTE VAN DE BESTAANDE TOESTAND**

**AKTIVITEITEN**

Beïnvloede elementen	Invoeds sfeer binnen het B.B.P.	Invoeds sfeer buiten het B.B.P.
<b>huisvesting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- versterking van het gemengd karakter van de wijk;</li> <li>- verenigbaarheid tussen de huisvesting en het ambachtelijk werk;</li> <li>- het behoud van de ambachtelijke activiteiten kan hinder te weeg brengen voor de huisvesting;</li> <li>- de maatregelen om deze te verbeteren zijn beschreven in punt 3°</li> </ul>	
<b>werkgelegenheden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud en ontwikkeling van de ambachtelijke-en handelsactiviteiten van de Leopold Istraat;</li> <li>- behoud en versterking van de ambachtelijke activiteiten van de E.Faes-, P.Michiels en Tilmonstraat;</li> </ul>	
<b>verplaatsingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verhoging van de veiligheid en vertraging van de voetgangers trajecten via verhoging van de sociale controle door de bewoners.</li> </ul>	

**FYSISCH KADER**

Beïnvloede elementen	Invoeds sfeer binnen het BBP	Invoeds sfeer buiten het BBP
<b>openbare ruimte</b>	de samenhang tussen het landschap en het belang van de wegen biedt referentiepunten en verhoogd de leesbaarheid van de plaats.	
<b>binnenruimten</b>	geen rechtstreekse uitzichten noch toegangen naar de achterzijde van de woningen, wat een waarborg biedt voor een woonbaarheid conform aan ons cultureel model.	
<b>erfgoed</b>	verhoging van de esthetische waarde van het geheel rond het "Withuis"	



### 3. BESCHRIJVING VAN DE MAATREGELEN DIE DE NEGatieve EFFECTEN VAN DE GEPLANDE AANLEG MOETEN VERMIDDEN, AFSCHAFFEN OF VERMINDEREN

Hershaling van de belangrijke negatieve effecten.

#### Probleem:

Het behoud van de ambachtelijke activiteiten kan conflicten doen ontstaan met de omliggende huisvesting.

#### Maatregelen:

Het B.B.P. behoudt het gemeengd karakter van de Albertwijk en meer bepaald van de Leopold I-, E.Faas-, P.Michiels en Tilmonstraat.

Wat betreft de eventuele hinder berokkend door bijzondere uitbatingsinstallaties, worden de nodige maatregelen getroffen via milieuvergunningen.

Wat betreft het vervoer, laten de voorschriften de aanleg toe van bedrijfskoeren die aan de openbare ruimte palen, heuven manoeuvres en het parkeren op privé-ruimte mogelijk maakt zonder het openbaar leven te hinderen.

Ten slotte voor wat betreft de zichten en ruimten in de binnenstraten, bepalen de voorschriften de voorwaarden voor de verenigbaarheid tussen het bedrijfsleven en de huisvesting, door het opleggen van bouwvolumes voor de achter- en zijgebouwen, die rekening houden met het leven van de bewoners aan de achterzijde van de woningen.

### 4. VERGELIJKENDE STUDIE VAN DE VERVANGINGSOPLOSSINGEN DIE REDELIJKERWIJZE IN ACHT KUNNEN WORDEN GENOMEN, ALSMEDE VAN DE EVALUATIE VAN HUN EFFECTEN

In de mate dat het B.B.P. geen plaats laat voor het uitvoeren van projecten die op beduidende wijze de bestaande toestand zouden wijzigen, zou de vergelijkende studie van vervangingsopties die redelijkerwijze in acht zouden kunnen worden genomen, alsmede de evaluatie van hun effecten, worden voorgesteld als een samenvatende beoordeling van twee tegenstrijdige hypothesen in verband met de ontwikkeling van de activiteiten van de hogervermelde gemengde straten, die we hebben verworpen.

De hypothese van een stedelijke ontwikkeling met overheersende huisvesting stelt ernstige problemen.

Een B.B.P. is vooral een bijzondere stedenbouwkundige verordening die op zichzelf de middelen niet biedt om snel een bestaande toestand te wijzigen. Niettemin zou een langzame verwerping van de bedrijven en handelszaken zou bij hen terecht een verlies aan vertrouwen teweeg brengen en het langzaam maar zeker terugtrekken van de investeringen die zowel de openbare als de privé-belangen van de wijk zouden schaden.

De historische verwevenheid van deze bedrijven en de handelszaken in het economisch en sociaal leven van Jette heeft wederzijds afhankelijkheidsbanden geschapen. Men zou dus terecht kunnen vrezen voor andere bedrijven met stedelijk karakter en andere handelszaken die evolueren in dit afhankelijkheidsstelsel zoals nabijgelegen onderaannemingen, restaurants, de buiten de perimenter gelegen handelsactiviteiten afhankelijk van de Leopold Istraat.

Metertijd zouden de leegkomende achtergebouwen nu bezet door deze bedrijven en deze handelsstapelaars moeilijk te beheren zijn inzake verkoop en herbestemming.

Het realiseren van woningen en prive- of zelfs openbare-tuinen in de binnensterreinen zou de straten devalueren, waarbij een groot risico bestaat dat deze, een soort achtergevel van dienst wordt, ten voordele van deze nieuwe ingepante woningen.

De radikaal tegenoverliggende hypothese van een ontwikkeling met overheersende bedrijven en handelszaken brengt ook moeilijk op te lossen problemen met zich mee. Een verhoging van het aantal bedrijven en handelszaken langs deze straten zou de aanpalende straten en lanen onder druk zetten van een zwaar vrachtovervoer, en dit ten opzichte van de steer van het huidig stadsleven.

De monofunctionaliteit van deze straten zou onvermijdelijk openbare veiligheidsproblemen met zich mee brengen (geen sociale controle buiten de werkuren en week-ends, vakanties) en privé veiligheidsproblemen (diefstal en beschadigingen in de bedrijven en handelszaken).

Tenslotte zouden de levensomstandigheden van marginale bewoners zwaar in het gedrang worden gebracht. De belangencconflicten zouden waarschijnlijk leiden tot het gedwongen vertrek van de inwoners veroorzaken met alle ongelukkige en rampzalige gevolgen van dien.

## 5. NIET-TECHNISCHE SAMEENVATTING VAN DE VOORGAANDE ELEMENTEN

De in ogenschouw te nemen voorspelbare effecten op de omgeving betreffen hoofdzakelijk het beheer van het gemengd karakter tussen de woningen, de ambachtelijke bedrijven en de handelszaken.

De gemeentelijke doelstellingen die aanleiding gaven tot onderhavig B.P. hebben duidelijk een behoud en versterking van dit plaatselijk gemengd stedelijk karakter voor ogen, zowel ten bate van de inwoners als van de bedrijven en de handelszaken.

De aan gang zijnde en geplande aanlegwerken van de openbare ruimte komen tegemoet aan deze doelstellingen.

De goede toegang tot de bedrijven en de handelszaken mag niet in tegenstrijd zijn met het stadsleven in de openbare ruimte en de veilige en kwaliteitsvolle voetgangersplaatsingen. Vooral de toegangen tot de St Michielsschool zullen speciaal het voorwerp uitmaken van een aangepaste aanleg ten behoeve van de kinderen die er dagelijks de straat oversteken

De grafische en schriftelijke voorschriften hebben zowel betrekking op de bestemmingen als op het bouwfysisch kader en beogen de evenwichtige ontplooiing binnen dit lokaal gemengd stadsleven.

Wij menen immers dat de huisvesting de zuisteen vormt van het stadsleven. Dit laat toe de grondvoorwaarden voor een sociale controle te verzekeren en bij de inwoners een gevoelshand te scheppen ten opzichte van hun wijk, die noodzakelijk is opdat de inwoners zich met hun wijk zouden kunnen vereenzelvigen.

Op deze verwevenheid kunnen zich verschillende activiteiten enten die de plaats een eigen beeld en levensritme geven.

Daarom leggen de voorschriften minimumvloeroppervlaktes op voor de huisvesting en maximumvloeroppervlaktes voor de werkruimtes.