

TITEL I: KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING
HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN
ARTIKEL 1 – TOEPASSINGSGBIED
<p>§ 1. Deze titel is van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</p> <p>§ 2. Deze titel is van toepassing op:</p> <p>1° de handelingen die onderworpen zijn aan een verkavelingsvergunning krachtens artikel 103 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;</p> <p>2° de handelingen en werken die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 98, § 1, eerste lid van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;</p> <p>3° de handelingen en werken bedoeld in artikel 98, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, waarvoor een stedenbouwkundige verordening een vergunning oplegt;</p> <p>4° de handelingen en werken bedoeld in 1°, 2° en 3° die het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig attest overeenkomstig artikel 198 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;</p> <p>5° de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning zoals bedoeld in de artikelen 98, § 2 en 98, § 2/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.</p> <p>§ 3. De artikelen 3 tot 8 zijn niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk als zij het bouwprofiel of de plaatsing ervan niet wijzigen.</p>
ARTIKEL 2 – DOELSTELLINGEN
<p>Met de bepalingen van deze titel worden de volgende doelstellingen nagestreefd:</p> <p>1° een morfologische evolutie van het gebouwenbestand toelaten, rekening houdend met de diversiteit van de bouwtypes, de contrasten op het vlak van hoogte en structurering en de interactie van de bouwwerken met de openbare ruimte op het vlak van plaatsing en architecturale uitdrukking; grote bouwwerken die afwijken van de omliggende bouwprofielen dragen hier en daar bij tot de stedelijke setting;</p> <p>2° een harmonieuze en evenwichtige dichtheid van het gebouwenbestand toelaten, overeenkomstig de ontwikkelingsdoelstellingen van het gewest;</p> <p>3° zorgen voor de herwaardering van het erfgoed en het klein erfgoed;</p> <p>4° de levenskwaliteit bevorderen en de milieu-impact van het gebouwenbestand verminderen door:</p> <p>a) de biodiversiteit te ontwikkelen door de ruimten kwaliteitsvol te vergroenen, met onder meer een herwaardering van de binnenterreinen van huizenblokken;</p> <p>b) de oorzaken en de gevolgen van de klimaatverandering te bestrijden;</p> <p>c) te kiezen voor een duurzame en kwaliteitsvolle architectuur;</p> <p>d) de akoestische eigenschappen van het gebouwenbestand te ontwikkelen, in het bijzonder in lawaaierige zones;</p> <p>e) het regenwater op het perceel te beheren om overstromingen te bestrijden;</p> <p>5° voorrang geven aan de reconversie en renovatie van bestaande gebouwen.</p>
ARTIKEL 2/1 – RECONVERSIE VAN GEBOUWEN
<p>§ 1. Elk project met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² dat betrekking heeft op de bouw of de uitbreiding van een kantoorgebouw of op de bouw van een bovengronds parkeergebouw, wordt zodanig ontworpen dat het mogelijk is om het volledig of gedeeltelijk om te bouwen waardoor het plaats kan bieden aan andere bestemmingen die het gewestelijk bestemmingsplan toelaat. In afwijking van §1 wordt, wanneer de activiteit geen mogelijkheid biedt voor een ontwerp dat toelaat om het gebouw om te vormen, bij de aanvraag een nota gevoegd die de hergebruiksmogelijkheden van de bouwmaterialen op termijn aantoonst.</p> <p>Als het project betrekking heeft op de uitbreiding van een kantoorgebouw, is het eerste lid enkel van toepassing op het nieuwe gedeelte dat de uitbreiding van het gebouw vormt.</p> <p>§ 2. Bij elk project met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² dat betrekking heeft op de bouw of de uitbreiding van een gebouw bestemd voor productieactiviteiten, wordt nagedacht over de mogelijkheid om het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding volledig of gedeeltelijk om te bouwen, als het zich bevindt in een gebied dat op het gewestelijk bestemmingsplan niet aangeduid is als gebied voor stedelijke industrie, ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving of gebied voor havenactiviteiten en vervoer.</p>

HOOFDSTUK 2: PLAATSING EN BOUWPROFIELEN
AFDELING 1: MANDELIGE BOUWWERKEN
ARTIKEL 3 – PLAATSING
<p>§ 1. Langs de zijde van de weg wordt de gevel van het bouwwerk geplaatst op de rooilijn of, in voorkomend geval, op de bouwlijn.</p> <p>De isolatie van de straatgevelmuur van een gebouw is zodanig in die muur verwerkt dat het gevelvlak in regel is met het eerste lid.</p> <p>In afwijking van het tweede lid mag het straatgevelvlak van een bestaand gebouw voorbij de rooilijn komen boven de eerste 2,50 m van de gevel of vanaf de eerste verdieping of in voorkomend geval voorbij de bouwlijn komen, als de door de isolatie teweeggebrachte overschrijding voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ze bedraagt niet meer dan 0,14 m; - ze doet geen afbreuk aan de identiteit en de architecturale eigenschappen van het te isoleren gebouw en de naastliggende bouwwerken. <p>§ 2. Langs de zijanten van het terrein wordt het bouwwerk geplaatst op of tegen de mandelige grens, behalve wanneer het naastliggend bouwwerk inspringt ten opzichte van deze grens of wanneer een zijdelingse inspringstrook is opgelegd.</p> <p>De isolatie van de zijgevelmuur van een gebouw is zodanig in die muur verwerkt dat het gevelvlak in regel is met het eerste lid.</p> <p>In afwijking van het tweede lid en met de toestemming van de eigenaar van het betrokken naastliggende bouwwerk mag het zijgevelvlak van een bestaand gebouw voorbij de mandelige grens komen, als de door de isolatie teweeggebrachte overschrijding voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ze bedraagt niet meer dan 0,30 m; - ze doet geen afbreuk aan de identiteit en de architecturale eigenschappen van het te isoleren gebouw en de naastliggende bouwwerken. <p>De zijgevel van een bouwwerk die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, is esthetisch kwaliteitsvol afgewerkt.</p> <p>§ 3. Elk nieuw gebouw of elke uitbreiding van een bestaand gebouw respecteert een bouwrijpe afstand van 4 m te tellen vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterlopen die ingedeeld zijn in 1ste, 2de of 3de categorie overeenkomstig de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.</p>
ARTIKEL 4 – DIEPTE
<p>§ 1. De diepte van het bouwwerk voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <p>1° Op alle bouwlagen: het bouwwerk is niet dieper dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook. Deze regel is voor bouwwerken op hoekterreinen enkel van toepassing op de kelderverdieping.</p> <p>2° Op de bovengrondse bouwlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) wanneer het gaat om een bouwwerk dat tegen een zijdelingse mandelige grens is opgetrokken, komt het drielgelbouwwerk niet meer dan 3 m voorbij de diepte van het mandelig profiel van het naastliggende bouwwerk; een overschrijding met meer dan 3 m kan toegestaan worden als een zijdelingse insprong van minstens 3 m in acht genomen wordt; b) wanneer het gaat om een bouwwerk dat tegen de twee zijdelingse mandelige grenzen is opgetrokken: <ul style="list-style-type: none"> • als de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn: <ul style="list-style-type: none"> - is het bouwwerk niet dieper dan het mandelig profiel van het diepste bouwwerk; - komt het bouwwerk niet meer dan 3 m voorbij de diepte van het mandelig profiel van het minst diepe bouwwerk; een overschrijding met meer dan 3 m kan toegestaan worden als een zijdelingse insprong van minstens 3 m in acht genomen wordt; • als slechts een van de naastliggende terreinen bebouwd is, komt het bouwwerk niet meer dan 3 m voorbij de diepte van het mandelig profiel van het naastliggende bouwwerk; een overschrijding met meer dan 3 m kan toegestaan worden als een zijdelingse insprong van minstens 3 m in acht genomen wordt; c) wanneer geen van de naastliggende terreinen bebouwd is, of indien de diepten van de mandelige profielen van het/de naastliggende bouwwerk(en) abnormaal gering zijn ten opzichte van die van de andere bouwwerken in de straat, is enkel de voorwaarde vermeld onder 1° van toepassing;

- d) de toepassing van de regels bedoeld in a), b) en c) mag er niet toe leiden dat de diepte van het bouwwerk op het tuinniveau minder dan 12 m bedraagt; een bijkomende diepte van 3 m is toegestaan, indien de plaatselijke omstandigheden dat toelaten en op voorwaarde dat zo nodig een zijdelingse insprong in acht genomen wordt om de goede plaatselijke aanleg te vrijwaren.

3° Voor de toepassing van 2° wordt geen rekening gehouden met vrijstaande bijgebouwen op de naastliggende terreinen.

De opmetingen die resulteren uit deze paragraaf, gebeuren loodrecht op het referentie-element.

§ 2. Het ondergronds bouwwerk wordt ofwel bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,60 meter over de hele onbebouwde bovengrondse oppervlakte, ofwel ingericht als terras of toegangsweg.

§ 3. De isolatie van de achtergevelmuur van een gebouw is zodanig in die muur verwerkt dat het gevelvlak in regel is met § 1.

In afwijking van het eerste lid mag het achtergevelvlak van een bestaand gebouw uitkomen voorbij de maximale diepte bedoeld in § 1, op voorwaarde dat de door de isolatie teweeggebrachte overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt.

§ 4. Schetsen in bijlage 1 van deze titel illustreren dit artikel.

ARTIKEL 5 – HOOGTE VAN DE VOORGEVEL

§ 1. De hoogte van de voorgevel van het bouwwerk wordt bepaald in functie van de hoogte van de referentiebouwwerken.

De hoogte van de gevel wordt gemeten vanaf het gemiddelde niveau van het trottoir. De acroteriemuren worden meegerekend bij de berekening van de gevelhoogte.

§ 2. De voorgevel van het bouwwerk mag niet:

1° hoger zijn dan de voorgevel van het hoogste referentiebouwwerk;

2° lager zijn dan de voorgevel van het laagste referentiebouwwerk.

Als de hoogte van de voorgevel van beide referentiebouwwerken abnormaal laag of abnormaal hoog is ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken gelegen aan dezelfde kant van de straat als het gebouw in kwestie of, bij gebreke hieraan, van het huizenblok, dan wordt de hoogte van het mandelige bouwwerk bepaald op grond van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken gelegen aan dezelfde kant van de straat als het gebouw in kwestie of, bij gebreke hieraan, op grond van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken van het huizenblok.

§ 3. Schetsen in bijlage 1 van deze titel illustreren dit artikel.

ARTIKEL 6 – HET DAK

§ 1. Onverminderd artikel 4 is het dak:

1° niet hoger dan het hoogste mandelig profiel van het dak van het hoofdgebouw en de aanpalende bijgebouwen van de referentiebouwwerken;

2° niet meer dan 6 m hoger dan het laagste mandelig profiel van het dak van het hoofdgebouw en de aanpalende bijgebouwen van de referentiebouwwerken.

De opmetingen bedoeld in deze paragraaf gebeuren verticaal.

§ 2. Het in § 1 bepaalde maximumprofiel van het dak omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van de liften.

De technische verdiepingen en de machinekamers van de liften worden harmonieus geïntegreerd in het dak en op zodanige manier dat hun visuele impact beperkt is.

§ 3. De dakisolatie is zodanig in het dak van een gebouw verwerkt dat het voldoet aan § 1.

In afwijking van het eerste lid mag het dak van een bestaand gebouw uitkomen boven het in § 1 bepaalde maximumprofiel, als de door de isolatie teweeggebrachte overschrijding voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- ze bedraagt niet meer dan 0,50 m;
- ze doet geen afbreuk aan de identiteit en de architecturale eigenschappen van het te isoleren gebouw en de naastliggende bouwwerken.

§ 4. Ontoegankelijke platte daken van bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- 1° ontoegankelijke platte daken van meer dan 60 m² worden uitgerust met thermische of fotovoltaïsche zonnepanelen en/of ingericht als groendak, behalve ter hoogte van eventuele technische installaties en toegangszones tot de technische lokalen en inrichtingen;
 - 2° de andere ontoegankelijke platte daken bieden kwaliteitsvolle inrichtingen overeenkomstig de goede plaatselijke aanleg.
- § 5. Het in § 1 bepaalde maximumprofiel van het dak mag worden overschreden door de volgende bouwwerken en installaties:
- 1° schoorsteentoppen en ventilatiekappen;
 - 2° dakkapellen; deze voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
 - ze mogen slechts maximaal 2 m voorbij het maximale dakprofiel komen;
 - de totale breedte van de dakkapellen mag maximaal twee derde van de gevelbreedte bedragen;
 - 3° thermische of fotovoltaïsche zonnepanelen:
 - a) de panelen die op een hellend dak worden geplaatst, voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
 - ze worden evenwijdig met het dakvlak geplaatst;
 - ze steken verticaal maximaal 0,3 m uit;
 - wanneer ze zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, vormen ze een eenvoudige geometrische vorm die bestaat uit aan elkaar grenzende panelen van dezelfde grootte die evenwijdig met elkaar zijn geplaatst;
 - b) de panelen die op een plat dak worden geplaatst, voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
 - ze steken verticaal maximaal 2 m uit;
 - ze mogen niet voorbij een vlak komen dat is afgetekend op 45° vanaf de scheidingslijn tussen het vanaf de openbare ruimte zichtbare gevelvlak, met inbegrip van de acroteriemuur, en het dakvlak;
 - 4° toegangskokers tot platte daken; deze voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
 - ze mogen niet voorbij een vlak komen dat is afgetekend op 45° vanaf de scheidingslijn tussen het vanaf de openbare ruimte zichtbare gevelvlak, met inbegrip van de acroteriemuur, en het dakvlak;
 - ze zijn maximaal 3 m hoog;
 - de oppervlakte per koker mag niet groter zijn dan 9 m²;
 - 5° lichte borstweringen; deze voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
 - ze springen minstens 1,5 m in ten opzichte van het vanaf de openbare ruimte zichtbare gevelvlak;
 - ze zijn maximaal 1,5 m hoog;
 - 6° antennes voor mobiele telefonie: ze mogen niet meer dan 6 m uitsteken, desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur; de met de antennes verbonden technische kasten en installaties mogen maximaal 2 m boven het maximale dakprofiel uitsteken over maximaal 20% van de totale oppervlakte van het platte gedeelte van het dak waarop ze worden geplaatst, op voorwaarde dat deze technische kasten en installaties niet worden geplaatst op een afstand van de randen van het platte dak van minder dan het dubbele van hun totale hoogte gemeten vanaf het niveau van het platte dak, en dat ze geen afbreuk doen aan het architecturale uitzicht van het bouwwerk of dat van de naastliggende bouwwerken;
 - 7° land- of tuinbouwserres:
 - a) de serres die op een plat dak van maximaal 60 m² worden geplaatst, voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
 - ze mogen niet voorbij een vlak komen dat is afgetekend op 45° vanaf de scheidingslijn tussen het vanaf de openbare ruimte zichtbare gevelvlak, met inbegrip van de acroteriemuur en het dakvlak;
 - ze zijn maximaal 3 m hoog;
 - de oppervlakte van de serre bedraagt maximaal twee derde van de oppervlakte van het plat dak;
 - de volumetrie past harmonieus bij de omliggende gebouwde omgeving;
 - b) de serres die op de andere platte daken geplaatst worden, voldoen aan a) behalve als de oppervlakte van de serre meer bedraagt dan twee derde van de oppervlakte van het plat dak; in dat geval wordt de serre overeenkomstig § 2 opgenomen in het maximumprofiel van het dak;
 - 8° stadsmoestuinen.
- Deze elementen worden zo geplaatst en ingericht dat de esthetiek van het bouwwerk zo min mogelijk aangetast wordt. De opmetingen bedoeld in deze paragraaf gebeuren verticaal.

§ 6. Schetsen in bijlage 1 van deze titel illustreren dit artikel.
AFDELING 2: VRIJSTAANDE BOUWWERKEN
ARTIKEL 7 – PLAATSING EN DIEPTE
<p>§ 1. Het bovengronds bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.</p> <p>§ 2. Voor de kelderverdieping wordt de maximumdiepte van het vrijstaande bouwwerk bepaald overeenkomstig de regels voorgeschreven in artikel 13.</p> <p>Het ondergronds bouwwerk wordt ofwel bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,60 meter over de hele onbebouwde bovengrondse oppervlakte, ofwel ingericht als terras of als toegangsweg.</p> <p>§ 3. Elk nieuw bouwwerk of elke uitbreiding van een bestaand bouwwerk respecteert een bouwvrije afstand van 4 m te tellen vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterlopen die ingedeeld zijn in 1ste, 2de of 3de categorie overeenkomstig de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.</p>
ARTIKEL 8 – HOOGTE EN DAK
<p>§ 1. De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de omliggende bouwwerken op het desbetreffend terrein, zelfs indien het geheel van deze terreinen door één of meerdere verkeerswegen doorkruist wordt.</p> <p>§ 2. De in § 1 bepaalde maximale hoogte van het dak omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van de liften.</p> <p>De technische verdiepingen en de machinekamers van de liften worden harmonieus geïntegreerd in het dak en op zodanige manier dat hun visuele impact beperkt is.</p> <p>§ 3. De dakisolatie is zodanig in het dak van een gebouw verwerkt dat het voldoet aan § 1.</p> <p>In afwijking van het eerste lid mag het dakprofiel van een bestaand gebouw uitkomen boven de in § 1 bepaalde maximumhoogte, als de door de isolatie teweeggebrachte overschrijding voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ze bedraagt niet meer dan 0,50 m; - ze doet geen afbreuk aan de identiteit en de architecturale eigenschappen van het te isoleren gebouw en de naastliggende bouwwerken. <p>§ 4. Ontoegankelijke platte daken van bouwwerken voldoen aan de volgende regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° ontoegankelijke platte daken van meer dan 60 m² worden uitgerust met thermische of fotovoltaïsche zonnepanelen en/of ingericht als groendak, behalve ter hoogte van eventuele technische installaties en toegangszones tot de technische lokalen en inrichtingen; 2° de andere ontoegankelijke platte daken bieden kwaliteitsvolle inrichtingen overeenkomstig de goede plaatselijke aanleg. <p>§ 5. De in § 1 bepaalde maximumhoogte van het bouwwerk mag worden overschreden door de volgende bouwwerken en installaties:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° schoorsteentoppen en ventilatiekappen; 2° dakkapellen; deze voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - ze mogen slechts maximaal 2 m voorbij het maximale dakprofiel komen; - de totale breedte van de dakkapellen mag maximaal twee derde van de gevelbreedte bedragen; 3° thermische of fotovoltaïsche zonnepanelen: <ol style="list-style-type: none"> a) de panelen die op een hellend dak worden geplaatst, voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - ze worden evenwijdig met het dakvlak geplaatst; - ze steken verticaal maximaal 0,3 m uit; - wanneer ze zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, vormen ze een eenvoudige geometrische vorm die bestaat uit aan elkaar grenzende panelen van dezelfde grootte die evenwijdig met elkaar zijn geplaatst; b) de panelen die op een plat dak worden geplaatst, voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - ze steken verticaal maximaal 2 m uit; - ze mogen niet voorbij een vlak komen dat is afgetekend op 45° vanaf de scheidingslijn tussen het vanaf de openbare ruimte zichtbare gevelvlak, met inbegrip van de acroteriemuur, en het dakvlak; 4° toegangskokers tot platte daken; deze voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

<ul style="list-style-type: none"> - ze mogen niet voorbij een vlak komen dat is afgetekend op 45° vanaf de scheidingslijn tussen het vanaf de openbare ruimte zichtbare gevelvlak, met inbegrip van de acroteriemuur, en het dakvlak; - ze zijn maximaal 3 m hoog; - de oppervlakte per koker mag niet groter zijn dan 9 m²; <p>5° lichte borstweringen; deze voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ze springen minstens 1,5 m in ten opzichte van het vanaf de openbare ruimte zichtbare gevelvlak; - ze zijn maximaal 1,5 m hoog; <p>6° antennes voor mobiele telefonie: ze mogen niet meer dan 6 m uitsteken, desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur; de met de antennes verbonden technische kasten en installaties mogen maximaal 2 m boven het maximale dakprofiel uitsteken over maximaal 20% van de totale oppervlakte van het platte gedeelte van het dak waarop ze worden geplaatst, op voorwaarde dat deze technische kasten en installaties niet worden geplaatst op een afstand van de randen van het platte dak van minder dan het dubbele van hun totale hoogte gemeten vanaf het niveau van het platte dak, en dat ze geen afbreuk doen aan het architecturale uitzicht van het bouwwerk of dat van de naastliggende bouwwerken;</p> <p>7° land- of tuinbouwserrres:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) de serres die op een plat dak van maximaal 60 m² worden geplaatst, voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - ze mogen niet voorbij een vlak komen dat is afgetekend op 45° vanaf de scheidingslijn tussen het vanaf de openbare ruimte zichtbare gevelvlak, met inbegrip van de acroteriemuur, en het dakvlak; - ze zijn maximaal 3 m hoog; - de oppervlakte van de serre bedraagt niet meer dan twee derde van de oppervlakte van het plat dak; - de volumetrie past harmonieus bij de omliggende gebouwde omgeving; b) de serres die op de andere platte daken geplaatst worden, voldoen aan a) behalve als de oppervlakte van de serre meer bedraagt dan twee derde van de oppervlakte van het plat dak; in dat geval wordt de serre overeenkomstig § 2 opgenomen in de maximumhoogte van het bouwwerk; <p>8° stadsmoestuinen.</p> <p>Deze elementen worden zo geplaatst en ingericht dat de esthetiek van het bouwwerk zo min mogelijk aangetast wordt. De opmetingen bedoeld in deze paragraaf gebeuren verticaal.</p>	
HOOFDSTUK 3: BENEDENVERDIEPINGEN EN GEVELS	
ARTIKEL 9 – BENEDENVERDIEPINGEN	
<p>Uitgezonderd omheiningsmuren bevat de gevel van de benedenverdieping die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, over minstens 30% van zijn oppervlakte gevelopeningen, garagepoort niet inbegrepen. In voorkomend geval worden de garagepoort en het verhoogde gelijkvloers meegeteld in de berekening van de oppervlakte van die gevel.</p> <p>De inrichting van de benedenverdiepingen voor handelsdoeleinden of voor een ander gebruik dan huisvesting mag de bewoning van de bovenverdiepingen niet in de weg staan.</p> <p>Als er een afzonderlijke ingang bestaat, wordt deze behouden.</p> <p>Een aparte en gemakkelijk bereikbare ingang naar deze verdiepingen is verplicht, behalve wanneer de gevelbreedte minder dan 6 strekkende meter bedraagt.</p>	
ARTIKEL 10 – UITSPRONGEN AAN DE STRAATGEVEL	
<p>§ 1. Uitsprongen aan de straatgevel op de rooilijn mogen geen gevaar opleveren voor voorbijgangers, noch de doorgang van voetgangers verhinderen of hinder veroorzaken voor de buren.</p> <p>Ten opzichte van de bouwlijn steken de uitsprongen aan de gevel niet meer dan 0,12 m uit over de eerste 2,50 meter gevelhoogte of desgevallend over de hoogte van het verhoogde gelijkvloers, en één meter daarboven.</p> <p>Schotelantennes zijn verboden aan de straatgevel.</p> <p>De luifels mogen, ten opzichte van de bouwlijn, verder uitsteken dan de grens bedoeld in het tweede lid, voor zover deze minstens 2,50 meter boven het trottoir hangen.</p> <p>De luifels moeten in open stand minstens 0,35 m afstand houden van de buitenrand van het trottoir of van de grens van de rijweg, om de doorgang van bussen, brandweerwagens en vrachtwagens mogelijk te maken.</p> <p>Deze paragraaf is niet van toepassing op de plaatsing van reclame of uithangborden.</p>	

§ 2. Uitstekende elementen zoals balkons, terrassen en erkers passen binnen de twee verticale vlakken die een hoek van 45° vormen ten opzichte van de gevel, vertrekkend vanaf de mandelige grens.

De totale breedte van de erkers, balkons, loggia's en terrassen is kleiner dan twee derde van de gevelbreedte.

§ 3. Bij nieuwbouw zijn de regenpijpen geïntegreerd in de gevel.

Wanneer deze regenpijpen uitsteken op de gevel, zijn ze bij alle bestaande bouwwerken voorzien van een uitloopbuis van minstens 1 meter hoog.

HOOFDSTUK 4: NAASTE OMGEVING

ARTIKEL 11 – INRICHTING VAN DE ACHTERUITBOUWSTROOK

§ 1. De achteruitbouwstrook wordt beplant in volle grond en maakt het voorwerp uit van een landschappelijke inrichting.

Deze omvat alleen bouwwerken die horen bij de ingang van een gebouw, zoals brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten. Ook is het toegelaten niet-overdekte fietsstallingen te plaatsen, in zoverre die stallingen de landschappelijke inrichting van de achteruitbouwstrook niet aantasten.

§ 2. De achteruitbouwstrook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte voor gemotoriseerde voertuigen of opslagruimte, noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten), tenzij een gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dit toelaat onder bepaalde voorwaarden.

In afwijking van het eerste lid mogen op de achteruitbouwstrook van gebouwen met meerdere woningen ondergronds voorzieningen voor regenwaterbeheer geplaatst worden, alsook, in het geval die gebouwen 150 of meer woningen tellen, ondergrondse containers voor de opslag van huisvuil, op voorwaarde dat deze inrichtingen kwalitatief ingepast worden in hun omgeving en dat ze door hun opstelling zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken zijn vanaf de openbare ruimte.

De in het tweede lid bedoelde ondergrondse containers voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- 1° ze moeten lekvrij zijn om bodemverontreiniging te vermijden;
- 2° ze moeten gemakkelijk bereikbaar zijn vanaf de weg voor de bewoners en de ophaaldiensten van huishoudelijk afval.
- 3° ze moeten voldoen aan de voorwaarden voor afvalophaling die bepaald zijn door het Agentschap Net Brussel (onder meer op het vlak van toegankelijkheid).

§ 3. De achteruitbouwstrook mag over niet meer dan 25% van haar oppervlakte, alle inrichtingen inbegrepen, verhard worden.

ARTIKEL 12 – INRICHTING VAN DE GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN EN VAN DE ZIJDELINGSE INSPRINGSTROKEN

De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren en inheemse fauna en flora te herbergen.

De installaties voor de inrichting van deze gebieden, zoals onverharde terrassen, tuinhuisjes, overdekte of niet-overdekte fietsstallingen, banken, schommels, standbeelden of andere decoratieve of sierelementen zijn toegelaten.

ARTIKEL 13 – BEHOUD VAN EEN DOORLAATBARE OPPERVLAKTE EN BIODIVERSITEIT

Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte en draagt bij tot de ontwikkeling van de biodiversiteit.

Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant om de infiltratie van regenwater in situ mogelijk te maken.

De volledige ondoorlaatbaarheid van het gebied voor koeren en tuinen mag enkel om hygiënische redenen worden toegestaan, als het om een bescheiden oppervlakte gaat.

ARTIKEL 14 – OMHEINING VAN HET ONBEBOUWD TERREIN

Het onbebouwd terrein dat grenst aan een weg en dat ofwel omringd is door bebouwde terreinen, ofwel gelegen is in een huizenblok dat voor meer dan driekwart van de oppervlakte bebouwd is, wordt langs de rooi- of bouwlijn afgesloten door een omheining die voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- 1° stevig in de grond bevestigd zijn met het oog op stabiliteit;
- 2° minstens 2 meter hoog zijn;
- 3° een reliëf hebben dat het aanplakken ontraadt;
- 4° geen gevaar vormen voor de voorbijgangers;

- 5° een toegangspoort hebben die naar het terrein toe opengaat;
- 6° zodanig ontworpen zijn dat ze de doorgang van kleine fauna niet verhindert, uitgezonderd omheiningen die teelten en/of kweken beschermen.

Omheiningen zijn niet verplicht voor onbebouwde terreinen die zijn ingericht als voor het publiek toegankelijke ruimte.

HOOFDSTUK 5: NUTSVOORZIENINGEN

ARTIKEL 15 – NUTSVOORZIENINGEN VAN DE BOUWWERKEN

§ 1. Bij nieuwbouw mogen de aansluitingen op de nutsvoorzieningen, onder meer op de netwerken voor telefoon, elektriciteit, kabeltelevisie, water, gas en riolering, alsook de doorgangen voor kabels en leidingen hiervoor, niet zichtbaar zijn.

Indien het technisch onmogelijk is de in het eerste lid bedoelde voorschriften na te leven, mag de aansluiting verricht worden door middel van een wachtbuis die is ingewerkt in de structuur en deel uitmaakt van het bouwwerk.

De meters worden in het bouwwerk geplaatst aan de weggkant teneinde te beantwoorden aan de technische voorschriften van de netbeheerders.

§ 2. De afvoerleidingen voor rookgassen en hun uitgang voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden;

- a) in een nieuw gebouw:
 - de afvoerleidingen voor rookgassen worden verwerkt in het bouwvolume van het bouwwerk;
 - de leidingen monden uit in het dak;
- b) in een bestaand gebouw:
 - de afvoerleidingen voor rookgassen worden ofwel verwerkt in het bouwvolume, ofwel geplaatst aan de achtergevel, op voorwaarde dat ze harmonieus ingepast worden in de gevel;
 - de leidingen monden uit in het dak; het is echter toegelaten de uitgangen die voorzien zijn van een luchtgat, te plaatsen aan de achtergevel, als de plaatsing ervan volgens de regels van de kunst gebeurt op een afstand van de mandelige grens en van iedere gevelopening.

§ 3. Het is verboden om de leidingen van het verluchtingssysteem en hun uitgang, met uitzondering van de verluchtingsroosters van de ramen, aan te brengen op de gevel die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.

De leidingen en uitgangen van de volgende voorzieningen zijn toegelaten op de zij- of achtergevel die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte:

- luchtinlaten;
- luchtafzuigers;
- de uitgangen van afzuigkappen voor thuisgebruik op meer dan 1 m van een gevelopening.

§ 4. De afzuigkappen voor horecagebruik voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- a) in een nieuw gebouw:
 - de afvoerbuis van de afzuigkap wordt verwerkt in het bouwvolume van het bouwwerk;
 - de afzuigkap mondt uit in het dak;
- b) in een bestaand gebouw:
 - de afvoerbuis van de afzuigkap wordt bij voorkeur verwerkt in het bouwvolume of bij ontstentenis geplaatst aan de achtergevel, op voorwaarde dat zij harmonieus verwerkt wordt in de gevel;
 - de afzuigkap mondt uit in het dak.

HOOFDSTUK 6: REGENWATER

ARTIKEL 16 – HERGEBRUIK VAN REGENWATER

Het regenwater dat wordt opgevangen door alle daken van een nieuw bouwwerk, wordt afgeleid naar een regenwaterput.

Deze put voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- hij is ten minste aangesloten op een buitenkraan en op een of meerdere wc's; het aantal wc's op regenwater wordt bepaald op basis van het volume van de regenput;
- hij heeft een volume van minstens 33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie; groendaken met een drainagelaag en een waterreserve van minstens 8 liter per m² worden niet meegeteld in het dakoppervlak bij de berekening van het volume van de put;
- de regenwaterput wordt aangesloten op een of meerdere voorzieningen voor regenwaterbeheer en de overloop wordt ingericht conform artikel 17.

Indien de put uit meerdere eenheden bestaat, moeten deze in hun geheel voldoen aan de in het tweede lid bepaalde cumulatieve voorwaarden.

ARTIKEL 17 – BEHEER VAN REGENWATER

§ 1. Behalve de handelingen en werken die omwille van hun geringe omvang vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning en onder voorbehoud van § 5, worden bij de volgende handelingen en werken een of meerdere voorzieningen voor regenwaterbeheer op het terrein geplaatst:

- a) de bouw van een nieuw gebouw;
- b) de verbouwing van een bestaand gebouw waardoor dit laatste een grotere grondinname krijgt;
- c) de inrichting van de naaste omgeving van een bestaand gebouw waardoor de ondoorlaatbare oppervlakte van het terrein groter wordt.

§ 2. De voorziening(en) voor regenwaterbeheer wordt (worden) zodanig ontworpen dat het regenwater maximaal kan insijpelen, verdampen en/of evapotranspireren.

Ze worden, in volgorde van voorkeur, geplaatst:

- 1° in open lucht met begroeiing;
- 2° in open lucht zonder begroeiing;
- 3° in de bodem.

§ 3. De voorziening(en) maken het mogelijk om minstens de volgende gecumuleerde volumes regenwater op de nieuw verharde oppervlakten te beheren:

Totale oppervlakte van het project (O in verharde m²)	Volume zonder lozing buiten het terrein (liter / verharde m²)	Volume met eventuele lozing buiten het terrein (liter / verharde m²)
$O \leq 100$	8	0
$100 < O \leq 200$	8	10
$200 < O \leq 500$	8	20
$500 < O \leq 2000$	8	35
$O > 2000$	8	40

§ 4. Desgevallend wordt de overtollige hoeveelheid water, die geloosd wordt buiten het terrein, in volgorde van voorrang afgevoerd naar:

- 1° het hydrografisch netwerk indien het zich in de onmiddellijke nabijheid bevindt;
- 2° een gescheiden netwerk van regenwater indien er één bestaat, mits het uitlaatdebiet verenigbaar is met dat netwerk;
- 3° de openbare riolering mits het gereguleerd lekdebiet:
 - maximaal 1 liter per seconde bedraagt als het project gepaard gaat met een verharding van 2.000 m² of minder;
 - maximaal 5 liter per seconde en per hectare bedraagt als het project gepaard gaat met een verharding van meer dan 2.000 m².

§ 5. In de gevallen bedoeld in § 1, eerste lid, b) of c) kan rekening gehouden worden met de plaatselijke omstandigheden om te beoordelen of het ontwerp strookt met dit artikel. Desgevallend wordt de inrichting van een of meerdere voorzieningen voor regenwaterbeheer niet verplicht, in zoverre op het terrein voor en na de uitvoering van het project een voorziening aanwezig is die beantwoordt aan de paragrafen 2 tot 4.