

BBP KETEL

Dec. 2009

PPAS CHAUDRON

Ontwerp BBP  
**GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN**

Projet de PPAS  
**PRESCRIPTIONS LITTERALES**

**Maître de l'ouvrage :**  
Commune d'Anderlecht  
Rue Van Lint, 6  
1070 Bruxelles



**Opdrachtgever :**  
Gemeente Anderlecht  
Van Lintstraat, 6  
1070 Brussel

**A7A**  
ATELIER  
DES ARCHITECTES  
ASSOCIÉS



 **COOPARCH-R.U.**  
Architecture Recherche Urbanisme

*via*



## DOCUMENTEN van het BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

1. Toelichtingsnota
2. **Stedenbouwkundige voorschriften**
3. Plannen
  - *N°1 - Liggingsplan*
  - *N°2 - Plan van de bestaande feitelijke toestand*
  - *N°3 - Plan van de bestaande rechtstoestand*
  - *N°4 - Bodembestemmingsplan*
4. In het kader van het BBP Ketel werd een milieu-effectenrapport (MER) opgemaakt.

## INHOUDSTAFEL

<b>1. CHARTER DUURZAME ONTWIKKELING</b> .....	<b>3</b>
1.1. ALGEMENE ORGANISATIE .....	4
1.2. SPECIFIEKE MAATREGELEN .....	6
1.2.1. <i>Sociaal leven</i> .....	6
1.2.2. <i>Energie</i> .....	6
1.2.3. <i>Mobiliteit</i> .....	7
1.2.4. <i>Biodiversiteit</i> .....	8
1.2.5. <i>Water</i> .....	10
1.2.6. <i>Afval</i> .....	10
1.2.7. <i>Materialen</i> .....	10
1.3. AANBEVELINGEN VOOR INRICHTINGEN.....	11
1.3.1. <i>Stedenbouw</i> .....	11
1.3.2. <i>Mobiliteit</i> .....	11
1.3.3. <i>Natuurgebieden, biologische diversiteit</i> .....	12
1.3.4. <i>Participatie en samenwerking</i> .....	12
<b>2. GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>13</b>
2.1. HOOFDSTUK 1. - ALGEMENE BEPALINGEN.....	14
ARTIKEL 1. - ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP ALLE ZONES .....	14
2.2. HOOFDSTUK 2. - BESTEMMINGEN EN BUITENINRICHTING .....	16
ARTIKEL 2. - WOONZONES.....	16
ARTIKEL 3. - GEMENGDE ZONES WONEN EN ACTIVITEITEN.....	16
ARTIKEL 4. - ZONE VOOR SCHOOL- EN SOCIOCULTURELE VOORZIENINGEN .....	16
ARTIKEL 5. - ZONES VOOR INFRASTRUCTUREN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTEN.....	16
ARTIKEL 6. - ZONES VOOR KOEREN EN HOVINGEN .....	17
ARTIKEL 7. - ACHTERUITBOUWZONES .....	17
ARTIKEL 8. - ZONES VOOR BEGELEIDENDE GROENE RUIMTEN.....	17
ARTIKEL 9. - ZONES VOOR GROENE RUIMTEN VAN RECREATIEVE EN SPORTIEVE AARD .....	18
ARTIKEL 10. - ZONES VOOR GROENE RUIMTEN - MOESTUINEN.....	18
ARTIKEL 11. - ZONES VOOR GROENE RUIMTEN - NATUUR.....	19
ARTIKEL 12. - ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE.....	19
2.3. HOOFDSTUK 3. - FYSIEKE KENMERKEN VAN GEBOUWEN.....	21
ARTIKEL 13. - HOOFDGEBOUWEN .....	21
ARTIKEL 14. - BIJGEBOUWEN.....	23
ARTIKEL 15. - TECHNISCHE VOORZIENINGEN .....	24

# 1. CHARTER DUURZAME ONTWIKKELING

## 1.1. ALGEMENE ORGANISATIE

---

De ontwikkeling van het gebied rond de Ketelstraat zal de stedelijke pool « Erasmus », met het universitair ziekenhuis en haar voorzieningen en woonfuncties en het gebied voor bedrijven, verder afwerken en versterken in overeenstemming met het GewOP en het GBP, zowel op morfologisch als functioneel vlak. De nieuwe woonwijk « Ketel » zal zich inpassen in dit geheel met als centrum de omgeving rond de metrohalte Erasmus. De diensten, winkels en voorzieningen van dit centrum zullen binnen 10 minuten loopafstand liggen van elk punt van de toekomstige wijk, door de verlenging van de bestaande wegenis en de aanleg van nieuwe tracés.

Door de oriëntatie op de heuvelkam zal de wijk een eenduidige en harmonieuze grens vormen tussen de vallei van de Pedebek noordwaarts en de activiteitenpool Erasmus in het zuiden. In een overgang met de bestaande volumes en gabariten zal de nieuwe bebouwing de contouren van de vallei beklemtonen, waardoor een opwaardering in de perceptie van deze laatste vanuit de talrijke zichten langs de wegen. Kleurpaletten, gaande van heldere tot middenkleuren zullen gekozen worden om een contrast te creëren met de grijze tonen van de Erasmussite op de zuidelijke hellingen en om een dialoog te creëren met de dominante tonen van het natuur- en architecturaal patrimonium in de vallei van de Pedebek noordwaarts.

De kwaliteiten van het natuurpatrimonium – in hoofdzaak de biotopen van de spoorweghellingen en hun directe omgeving en het laaggelegen vochtig gebied – en het architecturaal patrimonium – het kasteeltje « de Fazant » - alsook het wandel- en fietsnetwerk zullen de ruimtelijke basis vormen voor de opwaardering van de site. Het ruimtelijk beeld van de groene stad in de tweede stadsgordel zal gestructureerd zijn op het netwerk van de groene en blauwe open ruimten en de waardevolle zichten, in bijzonder deze naar de vallei van de Pedebek en het kasteeltje. Het duurzaam karakter van de wijk zal gerealiseerd worden door een pakket van economisch haalbare maatregelen in een perspectief van maximaal reduceren van de milieueffecten in de verschillende domeinen opgenomen in de BWRO.

De bouwdichtheid zal een structurele voorwaarde vormen met als doelstelling de leefbaarheid van de lokale diensten, winkels en voorzieningen die zullen ingeplant worden in het hart van de toekomstige wijk. Deze zullen een lokaal, centraal en toegankelijk karakter hebben, binnen vijf minuten loopafstand vanuit alle punten van de nieuwe wijk. Het wijkcentrum zal duidelijk verbonden worden met de metrohalte Erasmus. Deze verbinding zal de ontwikkeling van commerciële activiteiten en complementaire diensten stimuleren. Ten opzichte van de groene stad in de tweede stadsgordel, zal deze leefbaarheid afhankelijk zijn van een minimale bevolking waarvan de kritische omvang 2500 bewoners bedraagt. Deze drempelwaarde dient eveneens bekeken te worden in het licht van een mogelijke woonontwikkeling in de site van de parking Erasmus.

Niettegenstaande het voorgestelde aantal inwoners op zich, de ontwikkeling van een nieuwe metrohalte niet verantwoordt, dient de mogelijkheid van een nieuwe metrohalte onder de nieuwe wijk toch overwogen te worden, daar een metrotunnel naar de nieuwe metrostelplaats van de MIVB toch al voorzien is. Deze maatregel beoogt een duurzaam mobiliteitsgedrag van de bewoners, daar waar de grote afstand van de bestaande Erasmushalte voor een aantal bewoners ontmoedigend kan zijn. Bovendien mag de verlenging van de metrolijn in de perimeter van de wijk nog als doelstelling hebben om een aansluiting met de spoorweg voor reizigers te bewerkstelligen, nog een verlenging naar Neerpede inhouden. Technische verbindingen tussen de metrolijnen en de sporen van lijn 50A hebben als voordeel dat hun impact op milieu en landschap verminderd wordt. Tijdens de werken voor de realisatie van de metrotunnel zal de Ketelstraat geheel gevrijwaard blijven, zowel in haar afmetingen als haar milieu- en landschappelijke kenmerken.

Beschermingsmaatregelen tegen geluids- en trillingshinder van weg- en treinverkeer zullen genomen worden.

Om de gezondheid van de toekomstige bewoners en gebruikers te vrijwaren, zullen woongelegenheden en voorzieningen voor kinderen op voldoende afstand van de hoogspanningslijnen ingeplant worden conform de aanbevelingen van de Hoge raad voor Gezondheid.

## 1.2. SPECIFIEKE MAATREGELEN

---

### 1.2.1. Sociaal leven

De woningen zullen variëren in omvang en type om een sociale en generatiegerichte diversiteit te bereiken ten voordele van het welzijn en de interrelaties in de wijk die wederzijdse kennisuitwisseling en behulpzaamheid tussen bewoners kunnen bevorderen.

De voorgevel van de bebouwing zal de publieke ruimten afbakenen zodat een sociale controle verzekerd is, langs achter zal voldoende tussenafstand de intimiteit verzekeren, gebaseerd op het regionaal cultureel model.

De sportzaal van de toekomstige school zal buiten de schooluren kunnen dienst doen als gemeenschapslokaal voor de wijk.

Ontmoetings- en speelruimten zullen geïntegreerd worden in de wijk, op schaal van de verschillende deelruimten.

#### *Gemeenschappelijke ruimten*

Waar gemeenschappelijke ruimten ingericht worden in binnenblokken, zal deze ingreep de mutualisatie van de individuele mogelijkheden in deze ruimten toelaten en stimuleren. De toe-eigening van een gemeenschappelijke ruimte is optimaal wanneer deze in directe relatie staat, zowel visueel als in gebruik, met de privatieve ruimte, waarvan hij als het ware het spontaan verlengde wordt. Het gebruik van een gemeenschappelijke ruimte is eveneens optimaal als deze complementair aan de individuele voorzieningen wordt ingericht (spel, diensten,...).

De productie van hernieuwbare energie, de inzameling en het beheer van organisch afval, beheer van regenwater, afval- en rioolwater, de fietsenstallingen en de moestuinen zijn de geprivilegerde domeinen voor de ontwikkeling van de gemeenschappelijke ruimten, rekening houdend met de verschillende besparingen en de optimalisatie van de rendementen die zij toelaten.

### 1.2.2. Energie

Gebouwen zullen zo zuinig mogelijk zijn in energieverbruik. Hun gebruik voor verwarming zal de prestaties van passiefbouw nastreven en zal minder of gelijkwaardig zijn aan de plaatselijke productie van hernieuwbare energie. Cogeneratie-eenheden zullen warmtenetwerken voor sanitair warmwaterproductie voeden. De lokale biomassa zal – buiten de grenzen van het BBP – zoveel mogelijk ten bate gebracht worden.

De natuurlijke bronnen van de site zullen als herbruikbare energie gebruikt worden : geothermieK, wind (kleine, verticale of horizontale windmolens, geïntegreerd in de dakvolumes, ...), zonneënergie (thermische zonnepanelen, ...), biomassa (tuinafval, organisch huishoudafval en afvoerwater, ...).

#### *Cogeneratie en warmtenetwerk*

Electriciteit en warmte, op zijn minst deze, nodig voor sanitair water zal, waar mogelijk geleverd worden door cogeneratie-eenheden met een voeding die zo weinig mogelijk afhankelijk is van energie uit fossiele brandstoffen.

Indien de opportuniteit zich voordoet om een warmtenetwerk te realiseren, zal deze bij voorkeur een groep gebouwen voeden waarin de bezetting zoveel mogelijk in de tijd gespreid wordt waardoor het beste rendement van de installatie verzekerd wordt.



### *Hernieuwbare energie*

De potentiële natuurlijke bronnen van de site zullen aangesproken worden voor de exploitatie van hernieuwbare energie: de geothermie, de wind, de zon en de biomassa. Elke woongelegenheid en activiteit zal voorzien worden van minimum 3 uur rechtstreekse bezonning per dag en gedurende het hele jaar.

### *Compactheid*

De bouwvormen zullen compact zijn waardoor de verhouding tussen de oppervlakte van de buitenvlakken en het bewoonbaar volume geoptimaliseerd wordt, echter met behoud en aandacht voor het volumespel van in- en uitstekende delen in gevels en daken die gebruiksgewoonten en relaties tussen binnen en buiten realiseren.

### *Windbeschutting*

De gebouwen worden tegen de dominante windrichting afgeschermd door een goede oriëntatie en door de plaatsing of constructie van windschermen die warmteverlies beperken.

## **1.2.3. Mobiliteit**

De voetgangers- en fietsverplaatsingen worden beoordeeld met een specifieke aandacht voor de personen met beperkte mobiliteit. Het wijkcentrum met diensten, winkels en dagelijks gebruikte voorzieningen, zullen idealiter binnen een straal van 5 minuten loopafstand liggen van de woningen. De metrohalte Erasmus en de diensten, winkels en occasioneel benodigde voorzieningen, aanwezig in de site Erasmus zullen binnen een straal van 10 minuten loopafstand liggen van de meeste woningen. De voetgangersoversteekplaatsen in de H. Simonetlaan zullen specifiek beveiligd worden.

Doorgaand verkeer zal rondom de wijk gehouden worden, de wegenis binnen de wijk zal ingericht worden als gedeelde ruimte (geheel in één niveau) voor een snelheidsvermindering van motorvoertuigen op 20 km/h.

Wandel- en fietstracés in de valeien van Neerpede en Vogelzang zullen verbonden worden en geïntegreerd in de wegenstructuur van de wijk.

Het parkeren zal beperkt worden tot de wegen en parkeerruimte zal gereserveerd worden aan de rand van de wijk om o.a. gedeeld autorijden te stimuleren.

Beveiligde fietsstallingen zullen voorzien worden in de openbare ruimte en fietslokalen in de gebouwen met meergezinswoningen (p.m. overeenkomstig de GSV, minimum 1 plaats per meergezinswoning), zowel binnen als buiten alleszins zo dicht mogelijk bij de ingang van gebouwen.

### *Rustpunten voetgangers*

Ongeveer elke 125 meter, liefst bij kruispunten, worden rustplaatsen voorzien in de openbare ruimte.

Om aantrekkelijk lopen te stimuleren dienen deze rustplaatsen te voorzien in zitbanken en meubilair met verschillende diensten. Banken worden zo geplaatst dat andere weggebruikers niet gehinderd worden, aantrekkelijke zichten aangeboden worden, een goede bezonning hebben en aan meubilair of inrichtingselementen vastgehecht worden.

### *Toegangen tot woongelegheden*

De « voordeur » dient gestalte te krijgen als herkenbare hoofdtoegang tot woning of bedrijvigheid. Fietsstallingen in openlucht worden ingericht in de nabijheid van de hoofdtoegangen.

### *Aantal parkeerplaatsen*

De parkeernorm is gebaseerd op een ratio van 40 pp. per 100 inwoners, openbare ruimte inbegrepen, en wordt als volgt bepaald :

- Op privaat domein : maximum 1 pp. / 100 m<sup>2</sup> wonen en / 100 m<sup>2</sup> activiteiten.
- Op openbaar domein : maximum 1 pp. / eengezinswoning en maximum 0.15 openbare pp. / woongelegenheden en / 100 m<sup>2</sup> activiteiten voor bezoekersplaatsen.

De parkings dienen landschappelijk geïntegreerd in de openbare kwaliteitsvolle en aangename en (ontmoetings)ruimten.

## **1.2.4. Biodiversiteit**

- Het biotoop van het spoorwegtalud en directe omgeving en de vochtige zone gelegen in het laagste deel van de site langs weerszijden van de Ketelstraat zullen in de herinrichting opgevaardeerd worden.
- De verbinding tussen de 2 valleien via de Ketelstraat die opgenomen is in het gewestelijk groen netwerk zal als ecologische verbinding opgevaardeerd worden met bovenop andere natuurverbindingen die de structuur van de hellingen zal versterken. Deze gegevens zullen het microklimaat van de wijk verzachten dankzij hun oriëntatie, mee met de dominante windrichtingen.
- De beplantingen zullen gevarieerd zijn en gebaseerd op de aanwezige en potentiële plantengemeenschappen.

### *Ecologisch netwerk*

De biodiversiteit zal verrijkt worden door de inrichting van natuurverbindingen : grasperken met late maaibeurten, dicht beplante stroken, voldoende aaneengesloten bomenrijen, graslandwadi's, heggen, bosmassieven, moerassen, waterbekkens en greppels, ...

### *Groen-index*

Een minimum groen-index van 0,6 perceelsoppervlakte dient toegepast. Deze index is de verhouding tussen ecologisch inrichtbare oppervlakte en perceelsoppervlakte.

De groen-index vertaalt dus de verhouding tussen alle oppervlakten met een goede biodiversiteit op het perceel en de gehele perceelsoppervlakte. De diverse delen van het perceel bepalen zo een coëfficiënt die in verhouding staat tot hun ecologische waarde".

Type oppervlakte	Voorbeeld	Waarde
Ondoorlaatbaar oppervlak	Verharding, ondoorlaatbaar voor lucht en water, zonder groen (bvb. béton, bitumen, dallen met mortelvoegwerk)	0,0
Half-doorlaatbaar oppervlak	Verharding, lucht- en waterdoorlatend, normaal zonder groen (bvb. klinker, dallen op steenslag/zand, kasseien)	0,3
Halfopen oppervlak	Verharding, lucht- en waterdoorlatend, infiltratie regenwater met groen (bvb. terrassen in hout, gazontegels)	0,5
Wandbegroeiing	Begroeiing tegen blinde gevels tot 10 m	0,5
Dakbegroeiing	Extensief en intensief beplant groen dak of terras	0,6
Groen in plantbakken	Groen zonder relatie met vollegrond en een minimum 80 cm dikke laag teelaarde	0,7
Kroonomvang bomen	Kroonontrek van volwassen half- of hoogstamboom (streekeigen soort).	1,0
Groene ruimte in vollegrond	In natuurlijke vollegrond, geschikt voor de ontwikkeling van fauna en flora	1,0

#### *Continuïteit van de ecologische structuur*

Als het perceel aansluit bij een zone van het groene netwerk, zal een inrichting van de achteruitbouwstrook tussen rooilijn en gevels de continuïteit van de ecologische structuur versterken.

De randen van het private domein die aansluiten bij gebieden van het groene netwerk versterken de ecologische ontwikkeling door vegetalisatie van de inrichtingen.

#### *Bomenrijen*

De hoogstammen in bomenrijen worden op een afstand geplant die de nabijheid van de volwassen kronen onderling verzekert. Deze afstand bedraagt minimum 2 m tot de voorgevels.

### 1.2.5. Water

Inzameling van regenwater staat voorop en zal in een plaatselijk beheer voorzien met greppels, wadi's en wachtbekkens die het water terug in de atmosfeer brengen door evaporatie en in de ondergrond door infiltratie. Deze waterwegen zullen opgewaardeerd worden in de private en openbare ruimten en geïntegreerd in de groene vingers.

Het huishoudelijk waterverbruik zal teruggedrongen worden door de uitbouw van een technische en economisch leefbare infrastructuur.

Afvalwater zal opgevangen worden in de gebouwen en waar mogelijk in de wijk gezuiverd worden met inbegrip van het « grijs water » en met de beschikbare technieken.

#### *Hergebruik van rioleringswater*

In meergezinswoningen mag rioleringswater gebruikt worden voor de productie van biogas voor huishoudelijk gebruik, mits akkoord van de beheerder van het rioleringsnet.

### 1.2.6. Afval

De valorisatie en recycling van organisch afval in de wijk staat voorop. Voor het organisch afval van openbare groene ruimten zal een gezamenlijke compostering binnen de inrichting van de wijk voorzien worden.

### 1.2.7. Materialen

De bouwmaterialen voor de gebouwen mogen geen gezondheidshinder veroorzaken voor de bewoners en voor de ontwikkeling van biotopen.

Materiaalkeuze zal gebeuren op basis van het milieupact van hun gehele levenscyclus. De voorrang gaat uit naar streekeigen materialen. De keuze voor houtsoorten is beperkt tot deze uit de Europese Gemeenschap.

Bij de bouw van de wijk zal te verplaatsen grond ter plaatse gebruikt worden voor grondwerken, steunmuren en overige noodzakelijke werkzaamheden.

#### *Grijze energie*

Voor nieuwbouw zal de grijze energiewaarde van de gesloten ruwbouw maximum 40 kWh/m<sup>2</sup>/jaar bedragen. De beoordelingsoppervlakte is gelijk aan de netto-oppervlakte te verwarmen vloer van de woning en uitgezonderd lichte constructies wordt de levensduur van het gebouw op 85 jaar geraamd. Het betreft de primaire energie voor de gesloten ruwbouw. De analyse van de levenscyclus van de materialen bepaalt de grijze energiewaarde. Doelstelling blijft het gebruik van streekeigen materialen (korte kringloop), omzichtig gebruik van materialen en bepaling van hun volledige levenscyclus.

## 1.3. AANBEVELINGEN VOOR INRICHTINGEN

### 1.3.1. Stedenbouw

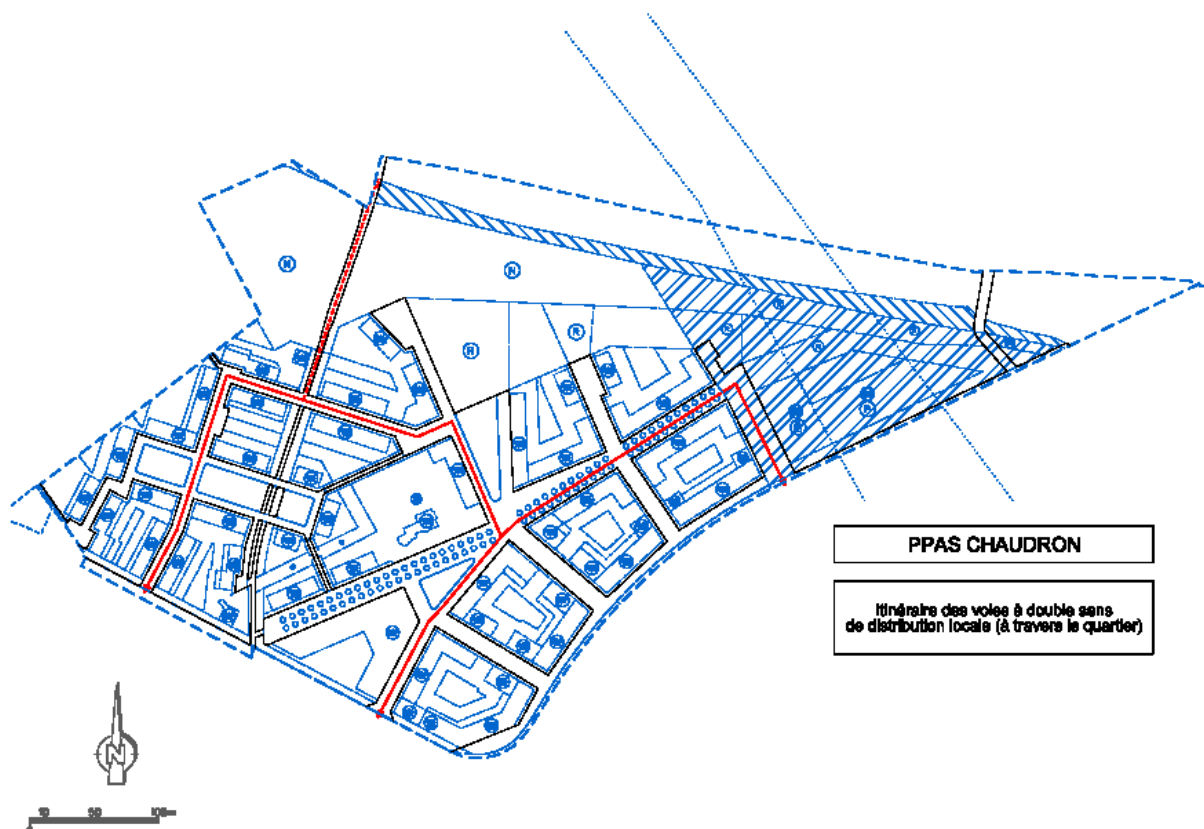
De weergave van de openbare ruimte in de gebruikelijke, ongedifferentieerde gele kleur suggereert wel met de overdruk in een groen puntraster, bouwvrije ruimten in het rechthoekige en de twee driehoekige pleinstructuren. Deze afbakening zou moeten ingericht worden als diverse recreatieve ruimten: kinderspeelplaatsen, speel- en sportzones voor jeugd, informele «pleinen om te ravotten» die occasioneel als evenementsruimte voor collectieve, feest- en marktmanifestaties in aanmerking komen.

Op gelijkaardige wijze zijn indicatief bomenrijen aangeduid op plan die moeten garant staan voor een inrichtingsproject met een concreet en kwalitatief bepalende bomenstructuur, vertaald op maat van het project.

### 1.3.2. Mobiliteit

De voorschriften van het BBP mogen, noch het inrichtingsproject voor de openbare ruimte al te strak omlijnen, noch te resoluut en eenzijdig de wegcode voorschrijven.

Het is veeleer aanbevolen om een strikte verkeershiërarchie toe te passen in het gebied, die maximaal de condities voor een residentiële karakter in alle wegen voorziet, terwijl het strikt noodzakelijke, plaatselijke tweerichtingsverkeer volgens het schema hierna voorbehouden wordt.



*Schema tweerichtingsverkeer lokale ontsluiting doorheen de wijk: de in rood aangeduide aftakking naar de Lenniksebaan, nabij de rotonde H. Simonet, is niet essentieel voor de verdeling v.h. verkeer en kan weggelaten worden. Deze is in het schema opgenomen voor*

*het geval hij ten behoeve van de school weerhouden wordt, bij voorkeur als inkomend eenrichtingsverkeer.*

In de Ketelstraat mag verondersteld worden dat het behoud van de multimodale toegankelijkheid naar Neerpede bijkomend sluisverkeer zal veroorzaken voor Neerpede. Het is dan aanbevolen om begeleidingsmaatregelen te voorzien in het verkeersplan van deze sector van de gemeente.

### **1.3.3. Natuurgebieden, biologische diversiteit**

Voor zover technisch haalbaar is het wenselijk om een structuur voor de herontwikkeling van de biodiversiteit van de taluds in het domein van de NMBS te integreren. In ieder geval is dit type natuurherstel, parallel langs de spoorweg, vooropgesteld.

### **1.3.4. Participatie en samenwerking**

De uitvoering van de gebiedsdelen in het project zou bij voorkeur moeten gebeuren in wederzijds overleg met de kandidaat inwoners – investeerders of in het zoeken van samenwerkingsverbanden met verenigingen of groeperingen die een haalbaar, duurzaam project levenskansen wensen te geven.

## **2. GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN**

## 2.1. HOOFDSTUK 1. - ALGEMENE BEPALINGEN

---

### ARTIKEL 1. – ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP ALLE ZONES

#### *§1. Relaties tussen de grafische en de geschreven voorschriften*

De grafische voorschriften van het bestemmingsplan geven de ruimtelijke verdeling weer van het bodemgebruik. Interpretaties over het gebruik, zoals inrichtingsmogelijkheden die kunnen afgeleid worden uit deze grafische voorschriften, gebeuren door toepassing van de bijhorende geschreven voorschriften. Bij twijfels aangaande de interpretatie van de voorschriften hebben de grafische voorschriften voorrang voor wat betreft de inplanting en de op het plan aangeduide afmetingen en aantal bouwlagen.

#### *§2. Exacte begrenzing van de bestemmingszones*

Het uitzetten van de exacte toestand van de zones, aangeduid op het plan, kan aangepast worden aan de exacte maten die voortvloeien uit de plaatselijke opmeting. De aanpassingen mogen echter niet gevoelig afwijken van de op het bestemmingsplan aangeduide afmetingen en betreffen enkel de grenzen die afwijken van een element van de bestaande feitelijke toestand dat als baken dient : bestaande muren en gevels, wegassen in de bestaande feitelijke toestand.

#### *§3. Afsluitingen*

a) De plaatsing van afsluitingen op de rooilijn is verboden, behalve in het geval waarbij de zone voor koeren en hovingen aan het openbare domein paalt : in dit geval zijn enkel levende hagen toegelaten met inheemse plantensoorten die onderhouden worden op 2 m hoogte.

b) Afsluitingen die eigendommen scheiden in de zones voor koeren en hovingen en in de zones voor bijgebouwen, dienen samengesteld uit inheemse plantensoorten en onderhouden worden op 2 m hoogte. Mits wederzijds akkoord tussen burens, kan de hoogte van de gemene afsluiting verminderd worden of gedeeltelijk of geheel ontbreken.

c) Afsluitingen die eigendommen scheiden in de zones voor gezamenlijke tuinen zijn verboden.

#### *§4. Garages en parkeerruimten*

**a) Buiten het openbaar domein :** in percelen met gebouwen waarvan de gabariten beperkt zijn tot  $R + 1 + T$ , zijn garages en parkeerruimten niet toegelaten. In de andere gevallen zijn, tenzij specifiek anders vermeld in onderhavige voorschriften, slechts garages en parkeerruimten toegelaten in de zones met hoofdgebouwen tot 12 m en 14 m bouwdiepte. Ondergrondse constructies zijn hier toegelaten tot een diepte van 17 m, te meten vanaf de bouwlijn, de zones voor koeren en hovingen in binnenblokken die op deze ondergrondse constructies aansluiten worden dan ingericht als koeren en hovingen op dak met desgevallend, de constructies boven toegangshellingen naar garages inbegrepen. Het maximum aantal toegelaten parkeerplaatsen per meergezinswoning bedraagt 1 per 100 m<sup>2</sup> woonst in de meergezinswoningen en maximum 1 per 100 m<sup>2</sup> kantoren, winkels en voorzieningen van collectief belang of openbare diensten.

**b) In het openbaar domein :** Inrichting met maximum 1,15 parkeerplaatsen per eengezinswoning en 0,15 per 100 m<sup>2</sup> appartement, kantoor of winkel. Met uitzondering van plaatsen voor gehandicapten en voor autodelen, zijn deze parkeerplaatsen enkel toegelaten buiten de straaddelen langs hoofdgebouwen, behalve bij wegen met een breedte (gemeten tussen de rooilijnen) van minimum 13m.



### **§5. Opwaardering van het patrimonium**

Voor het bestaande gebouw, gelegen in de zone voor te vrijwaren koeren en hovingen, dient de bestaande buitenafwerking gehandhaafd te worden. Het gebouw mag op geen enkele wijze geïntegreerd worden in het volume van een andere constructie. Ingeval van bestemmingswijziging, zijn lichte constructies zoals luifels, muurtjes en tuinmeubilair toegelaten.

### **§6. Metrotunnel**

Het milieu- en landschappelijk impact van de metrotunnel zal zo gering mogelijk zijn. De Ketelstraat dient geheel gevrijwaard te blijven voor wat de afmetingen, de milieu- en landschapskenmerken betreft, ook gedurende de werf.

## **2.2. HOOFDSTUK 2. - BESTEMMINGEN EN BUITENINRICHTING**

---

### **ARTIKEL 2. - WOONZONES**

Deze zones zijn in hoofdzaak bestemd voor het wonen, met expliciet uitsluiting van hotels, overnachtingsfuncties, herbergen en kosthuizen.

Een complementaire functie bij het wonen (zoals een cabinet van een zelfstandig beroep) kan toegelaten worden, voor zover de oppervlakte van de bestemming voor deze functie maximum 75 m<sup>2</sup> per woongegelegenheid bedraagt en op voorwaarde dat deze functie de hoofdbestemming niet in het gedrang brengt.

### **ARTIKEL 3. - GEMENGDE ZONES WONEN EN ACTIVITEITEN**

Deze zones zijn in hoofdzaak bestemd voor het wonen. Als bijbestemming komen eveneens in aanmerking kantoren, winkels en handelszaken en voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, enkel in gelijkvloers en voor een oppervlakte van maximum 150 m<sup>2</sup> per gebouw voor winkels en 250 m<sup>2</sup> per gebouw voor kantoren en voorzieningen van collectief belang of openbare diensten.

Het gemengd karakter van de toegelaten activiteiten in de gebouwen, mag de goede toegankelijkheid tot de diverse onderdelen niet in het gedrang brengen; de toegang tot de verdiepingen dient permanent mogelijk te zijn en onafhankelijk van de gelijkvloerse toegangen.

### **ARTIKEL 4. - ZONE VOOR SCHOOL- EN SOCIOCULTURELE VOORZIENINGEN**

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor openbare schoolvoorzieningen, hun sport- en manifestatiezalen, alsook de socioculturele voorzieningen van het gemeenschaps- en verenigingsleven van de wijk.

De toegang tot een metrohalte en ontvangsruimte voor reizigers kan in de bebouwing van deze zone geïntegreerd worden.

### **ARTIKEL 5. - ZONES VOOR INFRASTRUCTUREN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTEN**

#### **§1. Spoorweg**

Deze zones zijn enkel bestemd voor constructies en infrastructuren van de spoorwegen. Un encadrement d'espaces verts est mis en œuvre Terreinen die niet gebruikt worden voor de exploitatie van de spoorweg dienen uitgerust met een inkadering van groene ruimten.

#### **§2. Spoorweg – reservatie**

a) De bepalingen van §1 zijn van toepassing. In de mate van het mogelijke beoogt de inrichting een herstel van de beplante taluds met als doel het behoud van ecologische waarden en een maximale mildering van geluidsoverlast en visuele hinder tengevolge van de uitbating van de spoorweg.

b) Een aansluiting tussen spoor- en metrolijnen is ten behoeve van de technische exploitatie toegelaten. De impact op milieu en landschap door deze verbindingsinfrastructuur dient maximaal beperkt te zijn.

#### **§3. Metrostelplaats**

Deze zone is bestemd voor de constructie van een ondergrondse metrostelplaats. Het afgewerkt grondpeil komt overeen met het oorspronkelijk peil en de oppervlakte wordt ingericht als zones voor gedeelde openbare ruimte, zones voor groene ruimten van recreatieve aard, zones voor groene ruimten - natuur en moestuinen en zones voor begeleidende groene ruimten conform, de grafische voorschriften aangeduid op het plan (in overlapping met gebied voor technische voorzieningen).

## **ARTIKEL 6. - ZONES VOOR KOEREN EN HOVINGEN**

### **§1. Algemeen**

- a) Deze zones moeten in vollegrond beplant worden op minimum 60% van hun oppervlakte. Bomen en struiken, zichtbaar vanaf de openbare ruimte dienen van inheemse aard te zijn.
- b) Lichte constructies voor tuinen en/of voor ecologisch beheer zijn in deze zones toegelaten op voorwaarde dat de bebouwde grondoppervlakte maximum 10% bedraagt.

### **§2. Zones voor koeren en hovingen**

Zones voor koeren en hovingen sluiten aan bij het gelijkvloers van gebouwen, teneinde de bewoners ervan het gebruik toe te laten, als terras, koeren of tuinen. Deze gebieden zijn niet bestemd voor autoparkeerplaatsen.

### **§3. Zones voor gezamenlijke hovingen**

- a) De zones voor gezamenlijke hovingen versterken het groen en blauw netwerk en dienen voor ecologische voorzieningen van de bewoners in het bouwblok. Zij zijn centraal gelegen in de bouwblokken.
- b) Deze zones zijn bestemd voor vegetatie die dienst doet als schuilplaats voor kleine natuurlijke fauna, de opvang van regenwater alsook voor voorzieningen als hernieuwbare energieproductie, cogeneratie, afvalwaterzuivering en verwerking van organisch afval rioolwater. Recreatief gebruik is toegelaten voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt.

### **§4. Zone voor te vrijwaren koeren en hovingen**

De tuin moet zijn bestaand buitenkarakter behouden. Mits behoud van de bestaande hoogstammen zijn nieuwe toegangen naar de gebouwen toegelaten.

## **ARTIKEL 7. - ACHTERUITBOUWZONES**

De achteruitbouwzone is het deel, gelegen tussen de rooilijn en de gevellijn van de bebouwing die achteruitgeschoven ten opzichte van de rooilijn wordt opgetrokken of de zone voor koeren en hovingen. In deze zones die door de bewoners van de gebouwen gebruikt worden als « voortuin », worden de toegangen naar de gebouwen geïntegreerd. Parkeerplaatsen voor auto's zijn niet toegelaten. In afwijking van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en om het fietsgebruik te stimuleren, zijn fietsstelplaatsen maar ook bergingen voor het beheer van huisvuil toegelaten, behoorlijk geïntegreerd. Deze voorzieningen versterken het architecturaal concept van de gevels, de maximumhoogte bedraagt 3 m. Een behoorlijke afscherming ten opzichte van het openbaar domein is verplicht.

## **ARTIKEL 8. - ZONES VOOR BEGELEIDENDE GROENE RUIMTEN**

Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor de inrichting en versterking van het groen en blauw netwerk, met inheemse plantensoorten die het ecologisch netwerk kunnen versterken.

Langs de Lennikse Baan dienen deze zones eveneens als afscherming van de woningen tegen geluidsoverlast door inrichting als talud en/of grondwal.

Deze doorlopende groenstroken worden enkel onderbroken ter hoogte van toegangen naar de bestaande gebouwen op de dag van goedkeuring van het BBP, alsook naar de gebouwen langs de Lennikse Baan waarvan het gabariet vastgelegd is op R + 2 + T.

Graslandwadi's voor de opvang van regenwater, dienen in deze zones geïntegreerd te worden.

Kleinschalige nutsvoorzieningen zoals technische kabines of stadsmeubilair zijn toegelaten voor zover zij de hoofdbestemming niet in het gedrang brengen.

## **ARTIKEL 9. - ZONES VOOR GROENE RUIMTEN VAN RECREATIEVE EN SPORTIEVE AARD**

### **§1. Algemeen**

De zones voor groene ruimten van recreatieve en sportieve aard zijn in hoofdzaak bestemd als ontspanning voor de bewoners en bezoekers van de stedelijke omgeving, temidden een inrichting, in essentie met een groen karakter.

Drie gebiedstypes komen voor :

- gebieden voor groene, recreatieve ruimten ;
- gebieden voor speelpleinen voor kinderen en adolescenten ;
- gebieden voor sport in openlucht, bestemd als spel en sportactiviteiten in openlucht.

Kleinschalige nutsvoorzieningen zoals technische kabines of stadsmeubilair zijn toegelaten voor zover zij de hoofdbestemming niet in het gedrang brengen.

### **§2. Bijzondere inrichting van groene ruimtenrecreatie- en sportgebieden in openlucht.**

a) De gebieden voor groene recreatieve ruimten worden behandeld als groen park en ontspanning in openlucht waarvan de eenvoudige, beboste en/of beplante inrichting type weiden, niet-georganiseerd spel en openluchtsporten toelaat.

b) De gebieden voor sport in openlucht kunnen de nodige installaties inhouden voor de uitoefening van zowel individuele als ploegsporten, temidden een groen kader die een landschappelijke integratie verzekert. Buiten de aangepaste vlakke oppervlakten (zoals voetbal- of tennisvelden) en bijhorende vaste infrastructuur, zijn complementaire constructies en installaties toegelaten als hun globale grondinname maximum 10 % van het gebied bedraagt. Voor bomen en struiken binnen het groen kader komen enkel inheemse soorten in aanmerking.

## **ARTIKEL 10. - ZONES VOOR GROENE RUIMTEN - MOESTUINEN**

Deze zones zijn in hoofdzaak bestemd als ontspanning voor de bewoners en bezoekers van de stedelijke omgeving, temidden een inrichting, in essentie met een groen karakter.

Deze zones zijn in hoofdzaak bestemd als ontspanning voor de bewoners, in een hoofdzakelijk groen kader, alsook in de gebieden voor technische voorzieningen en bij sommige inrichtingen en bouwvolumes. Zij worden prioritair ingericht als gebied voor tuinderij, bestemd als moestuinen en boomgaarden.

De delen van deze zones die niet voor tuinderij weerhouden zijn, worden toegewezen aan de zones voor groene ruimten van recreatieve aard.

Kleinschalige constructies zoals bergingsruimte voor tuingereedschappen zijn toegelaten. Deze bergingsruimten moeten architecturale kwaliteit uitstralen. De oppervlakte bedraagt maximum 6 m<sup>2</sup>.

Binnen de gebieden voor technische voorzieningen zijn inrichtingen en bouwvolumes toegelaten:

- Gebied bestemd voor garages of parkeergebouwen en exploitatiediensten voor de garage bij de metro. Dit gebied is bestemd voor garages en parkeerruimten ten behoeve van de wijk en voor de exploitatiediensten van de garage voor de metro. De maximumhoogte van de constructies is aangeduid op het plan. Groengevels zijn toegelaten. De maximum toegelaten grondinname bedraagt 2.000 m<sup>2</sup> in gesloten volumes voor de metrostelplaats, 2.500 m<sup>2</sup> voor het parkeergebouw ten behoeve van het personeel van de metrostelplaats, en 2.500 m<sup>2</sup> voor het parkeergebouw ten behoeve van bewoners en bezoekers van de wijk.
- Gebied bestemd voor het beheer van de wijk. Dit gebied is uitsluitend voorbehouden voor technische voorzieningen voor het beheer van de wijk (cogeneratie, afval, ...) ondergronds en/of als constructies waarvan de maximumhoogte is aangeduid op het plan, met een maximum grondinname van 1.600 m<sup>2</sup>. Groene gevels zijn toegelaten.

## **ARTIKEL 11. - ZONES VOOR GROENE RUIMTEN - NATUUR**

Deze zones zijn bestemd voor :

- Het behoud van het natuurlijk en vochtig milieu van de laaggelegen gronden in de site ;
- Het beheer van het oppervlaktewater dat wordt opgevangen door het netwerk van wadi's.

Zij mogen toegankelijk zijn voor wandelaars in de mate dat hun hoofdbestemming niet in het gedrang wordt gebracht.

Natuurlijke oevers omringen het stormbekken.

## **ARTIKEL 12. - ZONES VOOR OPENBARE RUIMTE**

### **§1. Algemeen**

a) De openbare ruimten zijn bestemd voor verblijfsactiviteiten, verplaatsingen alsook de toegang tot de percelen in de woonbuurt.

b) Beplantingen hebben een belangrijk aandeel in het beeld van straten en pleinen in de wijk. Het plan geeft schematisch de bomenrijen van de hoofddreef weer. Deze aanduiding wijst op de verplichte inrichting als groene laan met bomen. Op dezelfde wijze geeft een groen puntraster op het plan, schematisch de begroening van pleinen weer.

c) De inrichtingen duiden op de wil naar eenvoud. In de hele wijk en per openbare ruimte mogen maximum 3 verschillende bestratingsmaterialen gebruikt worden.

d) Om het comfort van personen met beperkte mobiliteit te garanderen en de toeëigening van de ruimte voor gebruikers te vergemakkelijken, worden openbare zitbanken op regelmatige intervallen geplaatst op een afstand, variërend tussen 100 en 150 m.

e) Stadsmeubilair wordt op strategische plaatsen gegroepeerd, o.a. ter hoogte van openbaar vervoerhaltes in de nabijheid van zitbanken.

f) Bestratingsmaterialen moeten de meest gunstige ecobalan voorleggen en heldere kleuren bezitten.

g) Graslandwadi's met goede drainerende kenmerken maken deel uit van de inrichting van alle openbare ruimten.

h) Buiten de pleinen worden de bomenrijen met hoogstammen aangeplant in grasstroken die, in de mate van het mogelijke, ononderbroken worden ingericht.

- i) Openbare verlichting is geïntegreerd naar de grond en bevindt zich op een hoogte, kleiner of gelijk aan 5 m.
- j) Publiciteitsvoorzieningen zijn niet toegelaten. Enkel informatievoorzieningen voor het publiek zijn toegelaten.
- k) Globaal dient de inrichting van de openbare ruimten de grootst mogelijke aandacht te besteden aan het langzaam verkeer (voetgangers, fietsers, gehandicapten), een goede continuïteit bewerkstelligen en aangename en veilige verplaatsingen te garanderen.

## **§2. Gedeelde openbare ruimte**

- a) De gedeelde openbare ruimte wordt ingericht in een uniform, doorlopend vlak, van rooilijn tot rooilijn.
- b) Verkeersborden, wegmarkeringen, boordstenen en belemmeringspalen zijn beperkt tot het strikt noodzakelijke.
- c) De inrichting zet bestuurders van gemotoriseerde voertuigen aan om een snelheid van 30km/h niet te overschrijden.
- d) Parkeerruimten worden discreet gesignaleerd en worden prioritair voorbehouden voor voertuigen van personen met een beperkte mobiliteit en voor autodelen.

## **§3. Voet- en fietswegen**

- a) De inrichting van deze wegen moet toegang en verplaatsing van gemotoriseerd verkeer verhinderen met uitzondering van de Ketelstraat, waar de inrichting voertuigen voor openbare diensten en landbouwexploitaties moet toelaten.
- b) Het inrichten van ruistruimten en alle inrichtingen die in rechtstreekse relatie staan met hun omgeving en hun functie zijn toegelaten.
- c) De toegankelijkheid voor en verplaatsingen van personen met een beperkte mobiliteit worden hier beoordeeld.

## **§4. Toegang tot metrohalte**

De toegang tot een metrohalte geeft uit in de centraal gelegen, belangrijkste openbare ruimte van de wijk, ofwel als een autonome toegangsconstructie, ofwel geïntegreerd in de gelijkvloers van een gebouw in de zone voor school- of socioculturele voorzieningen. De liftconstructie, de toegang tot de trap, lift of roltrap en het stadsmeubilair vormen desgevallend samen een geïntegreerd geheel in de openbare ruimte. De fietsenstalling is overdekt en geïntegreerd in het toegangscomplex. Personen met een beperkte mobiliteit krijgen een voordeelbehandeling.

## **§5. Gewestwegen**

- a) Gewestwegen worden niet ingericht als gedeelde openbare ruimte. Hun inrichting kadert in de uitbouw van het gewestelijk netwerk dat de grenzen van het BBP overschrijdt.
- b) De delen, aangeduid op plan met een lijnraster worden ingericht als zones voor begeleidende groene ruimten, maar mogen desgevallend als aansluitingsweg ingericht worden tussen de Henri Simonetlaan en de lokale toegangswegen naar de bebouwing in de wijk.

## **2.3. HOOFDSTUK 3. - FYSIEKE KENMERKEN VAN GEBOUWEN**

---

### **ARTIKEL 13. - HOOFDGEBOUWEN**

#### **§1. Algemeen**

Dit voorschrift is van toepassing op de hoofdgebouwen in woonzones, gemengde zones wonen en activiteiten en zones voor socioculturele voorzieningen.

#### **§2. Verplichte bouwlijn**

- a) Onder bouwlijn dient het hoofdvlak van de gevel verstaan te worden.
- b) De bouwlijn is verplicht op de rooilijn of in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn conform de grafische voorschriften.
- c) Uitsprongen zijn toegelaten volgens de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordeningen en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen.
- d) Insprongen in het hoofdvlak van de gevel zijn toegelaten voor zover zij zich op minimum 60 cm van de as van de gemene gevel bevinden en in de mate deze niet storend zijn in de perceptie van het hoofdvlak van de gevel.
- e) De diepte van insprongen is niet beperkt op voorwaarde dat de vrijgekomen ruimte niet gebruikt wordt voor parkerende, gemotoriseerde voertuigen.

#### **§3. Uiterste bouwgrens**

De uiterste bouwgrens, aangeduid op plan, behelst alle uitsprongen behalve balkons, terrassen en eventuele veiligheidsconstructies. Uitsprongen zijn toegelaten binnen de perken van de vigerende verordeningen.

#### **§4. Aantal bouwlagen en gevelhoogten**

- a) Het aantal toegelaten bouwlagen en de maximumhoogte van de vloer in de bovenste bouwlaag, zoals aangeduid op plan, geven het maximumgabarit van het hoofdgebouw aan.
- b) Niettegenstaande de beperkingen, weergegeven in de volgende alinea, heeft elke bouwlaag, een vrije hoogte van minimum 2,6 m en maximum 3,5 m, gemeten tussen vloer en plafond, met uitzondering van de gelijkvloers en de bovenste bouwlaag waar de hoogte 4 m mag bedragen. De minimumhoogte van 2,6 m is echter niet van toepassing bij onbewoonbare ruimten en lokalen. Het gelijkvloers mag verhoogd worden ten opzichte van het grondpeil. De maximumhoogte is niet van toepassing voor gebouwen in socioculturele voorzieningen.
- c) De maximumhoogte van de vloer van de bovenste bouwlaag, zijnde deze onder dak, bedraagt
  - 7 m voor gebouwen R + 1 + T en R + 1 ;
  - 10 m voor gebouwen R + 2 + T ;
  - 13 m voor gebouwen R + 3 + T ;
  - 16 m voor gebouwen R + 4 + T.

Deze hoogte wordt gemeten vanaf het grondpeil in het midden van de uit te zetten gevel.

- d) De bewoonbare oppervlakte van de bovenste bouwlaag, aangeduid op plan met een letter T, bedraagt maximum 50% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. Bij hellende

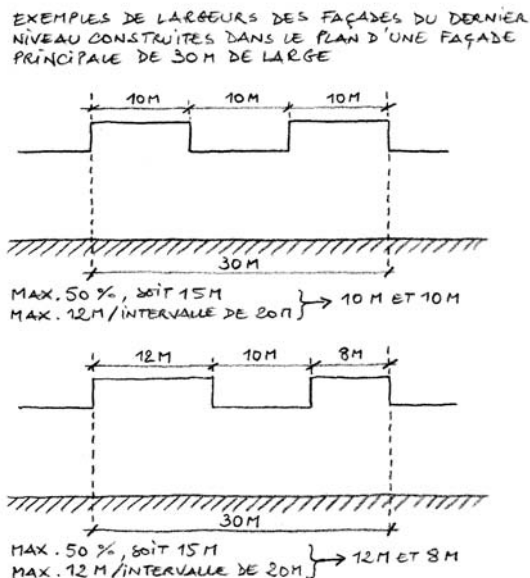
daken bedraagt de maximumhoogte van de nok, gemeten vanaf de vloer van de bovenste bouwlaag 5,5 m.

e) Bij aan elkaar palende gebouwen met eenzelfde gabariet, is de respectievelijke hoofdgevelhoogte dezelfde over een breedte van minimum 2 m per gebouw, te meten vanaf de as van de gemene gevel.

### §5. Daktypes

a) Alle daktypes zijn toegelaten bij hoofdgebouwen. In elk geval moet de architecturale kwaliteit van het volumespel van de daken verzekerd zijn.

b) Voor zover de laatste bouwlaag in dak over een gevel beschikt, gelegen in hetzelfde vlak als de hoofdgevel, mag deze maximum 50% van de hoofdgevelbreedte bedragen en maximum 12 m per interval van 20 m.



c) De technische verdiepingen moeten in de voorgeschreven dakvolumes geïntegreerd worden.

d) In het dak geïntegreerde panelen en overige voorzieningen, bestemd voor het gebruik van wind- en zonne-energie, alsook architecturale onderdelen zoals schouwen bestemd voor specifieke energiezuinige systemen of natuurlijke ventilatie, zijn toegelaten als zij deel uitmaken van het architecturaal concept van het gebouw.

e) Platte daken zijn groene daken wanneer deze niet als toegankelijke terrassen, aansluitend bij de woning worden ingericht.

### §6. Overgang tussen gabariten

Waar wijzigingen in gabariten aangeduid zijn op plan, dient het zijdelings zichtbaar en bovenuitstekend deel van het gebouw, als een afgewerkte gevel behandelt te worden, zowel voor wat betreft de gevelmaterialen als de vorm van het bovenuitstekende volume.

### §7. Gevelopbouw

a) Ten opzichte van de openbare ruimte moeten alle gevels een onderling afgestemde compositie hebben, door goede verhoudingen, configuraties en kleuren. De coherentie hiervan zal expressiever zijn naarmate diversiteit geïntegreerd wordt, of anders gezegd moet het mogelijk zijn, om diversiteit in de architecturale expressie waar te nemen, gebaseerd op een patroon van relaties die de perceptie bepalen.



- b) De gevelkleuren worden bepaald door een palet van helle en middelmatige tonen die enerzijds kunnen contrasteren met de grijze dominant van de Erasmussite op de zuidelijke hellingen en anderzijds die een dialoog kunnen aangaan met de dominante tonen van het architecturaal en natuurlijk patrimonium van de vallei van de Pedeebeek in het noorden.
- c) Externe toegangsconstructies voor de woongelegenheden op verdiepingen kunnen toegelaten worden.
- d) Per woning is minstens één « leefruimte » (eetplaats, living, keuken, bureau) in directe relatie met de openbare ruimte.

### **§8. Materialen**

- a) De milieukwaliteit dient in de basiskwaliteit van de gebruikte materialen opgenomen. De milieukwaliteit wordt met twee criteria bepaald: de duurzaamheid en de ecologische footprint.
- Duurzaamheid houdt in dat het materiaal goede thermisch isolerende en slijtbestendige kwaliteiten bezit waardoor onderhoud beperkt wordt.
  - De ecologische footprint vertaalt het impact van de productie, het transport, de uitvoer en de recycling van het materiaal, in water en energieverbruik, in productie van potentiële water-, bodem- en luchtvervuiling.
- b) Die volgende materialen zijn verboden :
- Immitaties van natuurlijke materialen.
  - Luchtdichte coatings.
  - Voor optrekken : synthetische materialen zoals polyesters en polycarbonaten.

### **§9. Toegang tot parkings**

- a) Per gebouwgroep (hoofdgebouw per bestemmingszone) zijn maximum 2 toegangen tot de ondergrondse parkeerruimten toegelaten.
- b) De breedte van de toegangen tot de ondergrondse parkeerruimten mag niet meer als 3,5 m bedragen. De inrichting is discreet en geïntegreerd in het hoofdgebouw.
- c) De uitgang van de parkeerruimten heeft een helling van maximum 4%, te meten over de eerste 5 meter vanaf de rooilijn. Ten opzichte van de bouwlijn moet de inrichting van achteruitspringende delen bij parkeertoegangen een goede zichtbaarheid van de voetgangers garanderen.

## **ARTIKEL 14. - BIJGEBOUWEN**

- a) Onder bijgebouwen worden verstaan : de volumes die als kleinere gabariten bij de hoofdgebouwen aansluiten.
- b) In deze zone kunnen bijgebouwen opgetrokken worden die aan de volgende voorwaarden beantwoorden :
- De maximale terreinbezetting van bijgebouwen bedraagt maximum 50% in de woonzones en 66% in de gemengde zones wonen en activiteiten.
  - De maximumhoogte van bijgebouwen bedraagt 4,2 m. Het betreft de totale bouwhoogte, daken inbegrepen, gerekend vanaf het laagste natuurlijke grondpeil waar het bijgebouw opgericht wordt.
  - Platte daken dienen beplant te worden.
- c) Parkeerplaatsen zijn niet toegelaten in deze zones.

d) De onbebouwde grondoppervlakte dient voor minimum 50% beplant te worden. Enkel inheemse bomen en struiken mogen zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

e) Bijgebouwen dienen te beantwoorden aan een kwaliteitsvolle architectuur en dienen eveneens de architecturale kwaliteit van het geheel waar zij visueel toe behoren, op te waarderen.

#### **ARTIKEL 15. - TECHNISCHE VOORZIENINGEN**

In de zone voor technische voorzieningen, dienen de gebouwen te beantwoorden aan een kwaliteitsvolle architectuur die de omgeving waar zij visueel toe behoren kwalitatief opwaardeert. Hun maximale hoogte is weergegeven op plan.

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE ANDERLECHT  
BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN**

Gemeentelijk nummer: PPAS\_E1  
Gewestelijk nummer: AND\_0058\_001

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE D'ANDERLECHT  
PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL**

Numéro communal : PPAS\_E1  
Numéro régional : AND\_0058\_0011

**PLAN**

Opgemaakt door de Projectauteur

**PLAN**

Dressé par l'auteur de projet



Gezien en voorlopig goedgekeurd: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek de zitting van 25.11.2021

In opdracht,  
Le Bourgmestre,  
De Burgemeester  
Fabrice CUMPS

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet à enquête publique en séance de 25.11.2021

Par Ordonnance :  
Le Secrétaire communal,  
De Gemeentesecretaris,  
Marcel VERMEULEN

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek ~~van het publiek~~ op het gemeentehuis werd neergelegd van 16.12.2021 tot 28.01.2022

In opdracht,  
De wethouder voor stedelijke ontwikkeling,  
De Schepen van Stedelijke ontwikkeling,  
Susanne MÜLLER-HÜBSCH

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale

du 16.12.2021 au 28.01.2022

Par Ordonnance :  
Le Secrétaire communal,  
De Gemeentesecretaris,  
Marcel VERMEULEN

Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van ...././..

In opdracht,  
Le Bourgmestre,  
De Burgemeester,  
Fabrice CUMPS

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du ...././..

Par Ordonnance :  
Le Secrétaire communal,  
De Gemeentesecretaris,  
Marcel VERMEULEN

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ...././..

De Minister-President

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ...././..

Le Ministre-Président

