

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN 'KETEL'

GEMEENTELIJK NR. PPAS_E1 | GEWESTELIJK NR.: AND_0058_001

GEMEENTE ANDERLECHT

RAADSPLEIN 1 - 1070 BRUSSEL



D - VOORSCHRIFTEN

VERSIE NOVEMBER 2020

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN - KETEL

LIJST VAN DOCUMENTEN

- A. Verklarende nota
- B. Aanvullend milieueffectenrapport en zijn bijlagen
- C. Niet-technische samenvatting
- D. Aanvraag tot afwijking**
- E. Verzoek tot afwijkingen van het GBP
- F. Plannen
 - NR.1 – LIGGINGSPLAN
 - NR.2 – PLAN VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND
 - NR.3 – PLAN VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND
 - NR.4 – BESTEMMINGSPLAN

Bovengenoemde documenten verwijzen naar de volgende documenten, die integraal deel uitmaken van dit BBP:

- Milieueffectenrapport van 2010 en zijn bijlagen
- Niet-technische samenvatting van 2010
- Notulen van de vergaderingen van het Begeleidingscomité

Onderhavig document werd herschreven door:

Serge Peeters, architect & licentiaat Bouwkunde - ULB

Clément Bogaert, stedenbouwkundige - ISURU



WOORDENLIJST

Afkortingen

MV

Milieuvergunning

VV

Verkavelingsvergunning

SV

Stedenbouwkundige vergunning

BBP

Bijzonder bestemmingsplan (gemeentelijk niveau).

GBP

Gewestelijk Bestemmingsplan

GPDO

Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling

WRK

Woongebied met residentieel karakter (bijzonder voorschrift 1 van het GBP)

ES

Effectenstudie van de verkavelingsvergunning "Erasmuswijk" en de stedenbouwkundige vergunning "Pulsar" van de MIVB

MER

Milieueffectenrapport (het 'initiële' MER voor het voorontwerp van het BBP dateert van 2010, de aanvullende versie van 2020)

BWRO

Brussels wetboek van ruimtelijke ordening (het BBP-ontwerp wordt uitgevoerd volgens de oude procedure van het BWRO, versie 2004)





INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	7
	VERORDENINGEN EN BEPALINGEN	7
	MARKERING	8
	STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	8
2	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR ALLE ZONES	9
2.1	NAUWKEURIGE AFBAKENING VAN BESTEMMINGSGEBIEDEN.....	9
2.2	AFSLUITINGEN/HEGGEN	9
3	BESTEMMINGEN	10
3.1	WOONGEBIEDEN	10
3.2	WOON- EN ACTIVITEITENGEBIEDEN.....	10
3.3	GEBIEDEN VOOR SCHOOLVOORZIENINGEN - E.....	11
3.4	GEBIEDEN VOOR SOCIOCULTURELE VOORZIENINGEN - SC.....	11
3.5	GEBIEDEN VOOR TECHNISCHE VOORZIENINGEN - CT.....	11
3.6	ACHERUITBOUWGEBIEDEN	11
3.7	BINNENPLAATSEN EN TUINEN	12
3.8	GEBIEDEN VOOR AANVULLENDE GROENE RUIMTES	12
3.9	GEBIEDEN VOOR GROENE RUIMTES BESTEMD VOOR RECREATIE - R.....	13
3.10	GEBIEDEN VOOR GROENE RUIMTES BESTEMD VOOR SPORT - S	13
3.11	GEBIEDEN VOOR NATUURLIJKE GROENE RUIMTES - N.....	13
3.12	GEBIEDEN VOOR DE SPOORWEGINFRASTRUCTUUR.....	13
3.13	GEBIEDEN VOOR WEGEN IN WOONGEBIEDEN.....	14
3.14	GEBIEDEN VOOR BOVENLOKALE WEGEN	14
3.15	GEBIEDEN VOOR VOET- EN FIETSPADEN.....	14
4	GEBIEDEN IN OVERDRUK	15
4.1	AFWIJKEND HANDEL LINT	15
4.2	RUIMTEBESLAG VAN DE ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES.....	15
4.3	RUIMTEBESLAG VOORBEHOUDEN VOOR TUINEN - P.....	15
4.4	RUIMTEBESLAG VOORBEHOUDEN VOOR DE METRO.....	15



4.5	MOGELIJK RUIMTEBESLAG VOOR DE TOEGANG VOOR BUURTBEWONERS	16
5	FYSIEKE KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN.....	17
5.1	ROOILIJN	17
5.2	VERPLICHTE BOUWLIJN.....	17
5.3	UITERSTE GRENS VAN DE BOUWWERKEN	17
5.4	AANTAL BEWOONBARE NIVEAUS	17
5.5	SOORTEN DAKEN.....	17
5.6	VERBINDING VAN BOUWVOLUMES	18
5.7	SAMENSTELLING VAN DE GEVELS	18
5.8	MATERIALEN	18
5.9	FYSIEKE KENMERKEN VAN DE TOEGANKELIJKE RESIDENTIËLE RUIMTE	19



1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

- 1.1. Deze voorschriften betreffen het Bijzondere Bestemmingsplan, 'Ketel' genoemd, gelegen in het zuidwesten van Anderlecht, tussen de Henri Simonetlaan, de Lenniksebaan, de grens met het sportcentrum van Sint-Gillis en de spoorweg Gent-Brussel (lijn 50a). De Ketelstraat loopt doorheen de site.
- 1.2. Deze schriftelijke voorschriften vullen de stedenbouwkundige maatregelen aan die grafisch zijn weergegeven op de plannen en bepalen ze nader. Ze omschrijven bovendien de bedoelingen die niet op de plannen voorkomen, omdat ze niet grafisch kunnen worden weergegeven.
- 1.3. In geval van tegenstrijdigheid tussen de stedenbouwkundige maatregelen die in het plan grafisch zijn weergegeven en de huidige voorschriften, gelden de meest beperkende maatregelen of die welke het best de bedoelingen van het plan weergeven.
- 1.4. De algemene schriftelijke voorschriften zijn van toepassing binnen de perimeter van het BBP, behalve in de zones met verkavelingsvergunningen. De bijzondere schriftelijke voorschriften stellen de algemene voorschriften vast voor specifieke situaties die verband houden met huizenblokken, zones en/of bepaalde gebouwen.
- 1.5. De zones in grijze kleur stemmen overeen met de geldende verkavelingsvergunningen binnen de perimeter van het BBP en zijn louter indicatief. De afwijkingen van het GBP ten opzichte van de incidentele overschrijding van de drempels voor handel per project en per gebouw worden in overdruk aangegeven door een lineaire balk in het wit/cyaan over de grijze gebieden.

VERORDENINGEN EN BEPALINGEN

- 1.6. De specifieke voorschriften van het GBP die van kracht zijn op het ogenblik van afgifte van de vergunningen en certificaten, blijven van kracht binnen het toepassingsgebied van dit plan. In de huidige woordelijke voorschriften worden echter onder meer de maximaal toegestane oppervlakten gespecificeerd.
- 1.7. Overeenkomstig artikel 94 van het BWRO zijn de bepalingen van de gewestelijke en gemeentelijke verordeningen die van kracht zijn op het moment van de afgifte van de vergunningen en certificaten, uitsluitend van toepassing op het grondgebied waarop dit plan betrekking heeft, voor zover zij niet in strijd zijn met de reglementaire voorschriften van dit plan.
- 1.8. Voor elke definitie van een term die niet in deze verklaring is opgenomen, wordt verwezen naar het GBP, evenals naar de definities van de verordeningen die van kracht waren op het moment dat het plan werd aangenomen.
- 1.9. Voor bepaalde bijzondere voorschriften van het BBP zijn aanvullende documenten of speciale regelen van openbaarmaking vereist (advies van de overlegcommissie) bij stedenbouwkundige vergunningen (zie onder meer 3.4 en 4.1).
- 1.10. De documenten die deel uitmaken van het dossier van de vergunningsaanvraag moeten, in eerste instantie op de plannen en eventueel op de andere bijgevoegde grafische en technische documenten, alle onderstaande punten toelichten:
 1. een historische studie en een fotografisch verslag, in het geval van een tussenkomst op erfgoedelementen;
 2. de manier waarop het gemiddelde bouwvolume "R+X" wordt toegepast;
 3. de maatregelen die zijn genomen om het geluidsoverlast en de effecten op de luchtkwaliteit te beperken;
 4. de potentiële terugwinning van regenwater;
 5. een beoordeling van het effect op de mobiliteit (alle vervoerswijzen) en de parkeergelegenheid, evenals de maatregelen die in dit kader zijn genomen;
 6. de berekening van de biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor (BAF+, een instrument ontwikkeld door Leefmilieu Brussel);
 7. het bouwpotentieel dat wordt bereikt door de bestemming van de verschillende zones;
 8. de maatregelen die zijn genomen om de door de activiteiten veroorzaakte overlast ten opzichte van de andere functies (woningen, kantoren, enz.) tot een minimum te beperken;

De informatie die niet in de plannen en andere bijgevoegde grafische en technische documenten kan worden opgenomen, moet met het oog op een beter begrip nader worden verklaard in de toelichting bij de vergunningsaanvraag. Deze aanvullende



documenten zijn echter niet van invloed op de verklaring van volledigheid van de vergunningsaanvraag.

MARKERING

- 1.11. De plannen en voorschriften vermelden de huisnummers en de kadastrale perceelnummers die betrekking hebben op de kadastrale percelen zoals die in 01/01/2020 bestonden.
- 1.12. Indien deze nummering of die van het perceel wordt gewijzigd, is de nummering vermeld in dit plan de enige authentieke nummering voor de interpretatie van de voorschriften van het BBP.

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

- 1.13. De afgifte van bepaalde stedenbouwkundige vergunningen binnen de perimeter van dit plan kan onderworpen zijn aan stedenbouwkundige heffingen op basis van de ten tijde van de afgifte van de vergunningen geldende regelgeving.
- 1.14. De stedenbouwkundige lasten worden in eerste instantie aangewend om schoolvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen te ontwikkelen binnen de perimeter van het plan. Zij kunnen ook worden bestemd voor de aanleg, de verbouwing of de renovatie van wegen, paden, groenvoorzieningen en openbare ruimten.



2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR ALLE ZONES

2.1 NAUWKEURIGE AFBAKENING VAN BESTEMMINGSGEBIEDEN

Bij de uitvoering kan de precieze toestand van de gebieden in het plan worden aangepast aan de exacte afmetingen die blijken uit de geometrische onderzoeken. De aanpassingen mogen echter slechts maximaal 5% afwijken van de metingen die zijn opgegeven in het bestemmingsplan en mogen enkel betrekking hebben op grenzen die niet samenvallen met enig element van de feitelijke toestand dat als referentie wordt genomen: bestaande muren en gevels, assen van wegen zoals die in de feitelijke toestand bestaan. De grenzen van de binnenplaatsen en tuinen die op het plan zijn aangegeven, geven de minimale omvang ervan weer. Hun definitieve ruimtebeslag kan worden verhoogd met het resterende aangrenzende onbebouwde ruimtebeslag in dit gebied.

2.2 AFSLUITINGEN/HEGGEN

De aanpak van de grenzen voldoet aan de onderstaande voorschriften, met dien verstande dat twee aan elkaar grenzende kavels niet (geheel of gedeeltelijk) van elkaar mogen worden afgescheiden, behoudens overeenstemming tussen de eigenaren.

De grenzen **tussen kavels** in **achteruitbouwzones** of in **zones met binnenplaatsen en tuinen** moeten worden geharmoniseerd met de grenzen tussen kavels en de openbare ruimte. Indien een secundaire bestemming voorzien is van een etalage, hoeft de afsluiting niet overeen te komen met de rooilijn.

De grenzen **tussen de kavels** in de **tuinen** bestaan uit heggen van inheemse planten. Deze heggen zijn omzoomd met een afsluiting (draad of gaas) dat de doorgang van kleine dieren aan de voet ervan mogelijk maakt. De heggen en de schutting tussen de tuinen zijn maximaal 1,9 meter hoog.

De bouw van een **mandelige muur** is echter toegestaan tot een diepte van maximaal 2 meter vanaf de diepste achtergevel; de maximale hoogte van deze muur bedraagt 1,9 meter. Voor het materiaal dienen de geldende voorschriften in acht te worden genomen.



3 BESTEMMINGEN

3.1 WOONGEBIEDEN

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woningen, met de uitdrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen en pensions.

3.2 WOON- EN ACTIVITEITENGEBIEDEN

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woningen, met de uitdrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen en pensions.

Zij kunnen ook, op het gelijkvloers, worden bestemd voor kantoren, vrije beroepen of intellectuele dienstverlening en kleine voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, rusthuizen, revalidatiecentra, studentenwoningen, op voorwaarde dat deze oppervlakten niet meer bedragen dan 250 m² per gebouw en per project voor kantoren en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

De bovenste verdiepingen (boven het gelijkvloers) zijn bedoeld voor de hoofdbestemming: woongelegenheid.

Andere bestemmingen dan de woning zijn secundaire bestemmingen of niet-aanvullende secundaire bestemmingen (onafhankelijke bestemming, die geen aanvulling is op een woning). Secundaire bestemmingen zijn verenigbaar met woningen en de ingangen van niet-aanvullende secundaire bestemmingen zijn gescheiden van de beveiligde toegangszones van de appartementen.

Garages en/of parkeerkelders zijn toegestaan in de ondergrondse delen van de gebouwen en in de ondergrondse bouwgebieden op het plan. Het aantal toegestane voertuigen moet beantwoorden aan de behoeften die overeenkomstig de geldende wetgeving moeten worden aangetoond en gerechtvaardigd.

Als een bovengrondse fietsenstalling wordt aanbevolen, is een ondergrondse fietsenstalling de aanvulling.

Het gebouw is voorzien van ruimten voor afvalbakken, grote voorwerpen, fietsen, kinderwagens en onderhoudsmateriaal.

Deze ruimten moeten zo ontworpen zijn dat er voldoende ruimte is voor de eventuele opslag van afval, rekening houdend met het feit dat er ondergrondse containers voorzien zijn op de openbare weg (proefproject) voor verschillende gesorteerde en ongesorteerde afvalsoorten, zijnde: huishoudelijk afval, PMD, papier/karton, organisch afval. Het aanspreekpunt voor de technische uitvoering van dit voorschrift is het Gewestelijk Agentschap voor Netheid.



3.3 GEBIEDEN VOOR SCHOOLVOORZIENINGEN - E

Dit gebied is hoofdzakelijk bestemd voor openbare of dienstverlenende voorzieningen voor onderwijs, hun sport- en feestzalen, alsmede de socioculturele collectieve voorzieningen voor het verenigings- en gemeenschapsleven van de wijk.

Kinderdagverblijven zijn toegestaan.

Occasioneel parkeren tijdens evenementen (feesten) is toegestaan.

Indien nodig kan dit soort voorzieningen worden vervangen door andere voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, mits de aard van de activiteiten verenigbaar is met woongelegenheden en deze vervanging het voorwerp uitmaakt van een SV-verzoek waarvoor speciale regelen van openbaarmakingen gelden.

3.4 GEBIEDEN VOOR SOCIOCULTURELE VOORZIENINGEN - SC

Het bestaande gebouw op de site van het pand "De Fazant", met een oppervlakte van ongeveer 350 m², is momenteel een woning. Indien de bestemming als woning gehandhaafd blijft, zijn verbouwings-, aanzienlijke renovatie- of sloopwerkzaamheden onderworpen aan de bewaringsclausule van het GBP.

De site van het pand "De Fazant" is bestemd om een socioculturele en artistieke collectieve voorziening te worden en aansluiting te maken met de Groene Wandeling. Daarbij zijn ook horecagelegenheden (ijssalon, brasserie en restaurant) voorzien die er de gebruikelijke en bijkomende aanvulling op vormen.

De site moet over meerdere toegangswegen beschikken.

De voorkeur gaat uit naar parkeergelegenheden voor de zachte mobiliteit. Motorvoertuigen mogen niet op de site parkeren. De manoeuvreerruimten rond het gebouw mogen niet als parking worden gebruikt.

De historische identiteit van de site van het pand "De Fazant" moet te allen tijde worden gerespecteerd.

Een uitbreiding mag niet leiden tot een toename van de bestaande vloeroppervlakte met meer dan 20% per periode van 20 jaar.

Elke uitbreiding of nieuwbouw of elke vorm van parkeergelegenheid voor de zachte mobiliteit op deze site moet worden gerechtvaardigd door een ontwerpnota, landschapsstudie en fytosanitaire analyse ten aanzien van de hoogstammige bomen, waarvan de stam een omtrek heeft van ten minste 40 cm op 1,50 m hoogte en een hoogte van ten minste 4 m bereikt.

Voor elke uitbreiding, nieuwbouw of afbraak in dit gebied moet advies van het overlegcommissie worden ingewonnen.

3.5 GEBIEDEN VOOR TECHNISCHE VOORZIENINGEN - CT

Dit gebied is bestemd voor technische voorzieningen, die hoofdzakelijk verband houden met het openbaar vervoer.

Parkeren is er toegestaan voor het openbaar vervoer.

In de vrijwaringszone van 43 m aan beide zijden van de hoogspanningslijnen moet de blootstelling aan de magnetische velden die deze elektrische installaties afgeven, worden beperkt, in het bijzonder voor kinderen. Het is bijgevolg verboden om er een vaste verblijfplaats van het kind of een buitenruimte voor kinderen te vestigen.

3.6 ACHTERUITBOUWGEBIEDEN

Een achteruitbouwgebied is het deel tussen de rooilijn en de gevel van het gebouw dat zich daarachter bevindt.



De achteruitbouwgebieden moeten in overeenstemming zijn met de geldende wetgeving.

De volledige doorlaatbaarheid van de bodem moet echter gewaarborgd zijn en het moet te allen tijde mogelijk zijn om kleine voorzieningen zoals brievenbussen, afsluitingen, lage muren, trappen en toegangsbermen te voorzien.

3.7 BINNENPLAATSEN EN TUIJEN

De binnenplaatsen en tuinen zijn beplant en/of met gras begroeid. Zij zijn gericht op de ontwikkeling van de inheemse fauna en flora, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Samen dragen zij bij tot de biologische continuïteit. Alleen voorzieningen zoals tuinhuisjes, banken, schommels zijn toegestaan.

Minstens 80% van de oppervlakte van deze gebieden moet doorlaatbaar zijn.

De afsluitingen moeten bestaan uit levende, doornvrije, inheemse hagen van verschillende regionale soorten (plantencombinaties) met een maximale hoogte van 1,80 meter en mogen vergezeld gaan van omheiningen die een vrije doorgang voor kleine fauna mogelijk maken.

Het is toegestaan om een reliëf aan te leggen, trappen of muren te plaatsen, en elk ander element voor het ontwerp van private tuinen aan te wenden, op voorwaarde dat er geen enkele wijziging is van het reliëf over een ononderbroken breedte van minstens 1 meter vanaf de verbindingen met naburige eigendommen.

3.8 GEBIEDEN VOOR AANVULLENDE GROENE RUIJTEN

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het groene en blauwe netwerk dat bestaat uit inheemse planten¹. Op die manier wordt het ecologische en landschappelijke verder versterkt. De bermen en de bestaande begroeiing moeten worden behouden en de struiklaag moet verder worden versterkt.

Daarnaast dienen ze ook om huizen te beschermen tegen geluidsoverlast langs de Lenniksebaan, daarom aangelegd als merloen of berm.

Deze zijn ononderbroken, behalve voor het toepasselijke recht van toegang tot de bestaande huizen op het ogenblik dat het BBP werd aangenomen en om toegang te verlenen tot de gebouwen gelegen aan de Lenniksebaan.

In deze gebieden kunnen beplante greppels voor de opvang van regenwater worden geïntegreerd.

Er mag straatmeubilair worden geplaatst op voorwaarde dat het de hoofdbestemming niet in gevaar brengt.

¹ Inheems = soorten van regionale en lokale oorsprong, die deel uitmaken van het lokale erfgoed en de biodiversiteit versterken.



3.9 GEBIEDEN VOOR GROENE RUITES BESTEMD VOOR RECREATIE - R

Deze gebieden dienen als siertuinen en boomgaarden met inheemse planten.

Siertuinen en semiprivate boomgaarden die toegankelijk zijn voor de bewoners van de kavel en die op bepaalde uren van de dag voor het publiek toegankelijk kunnen zijn.

Speeltoestellen voor kinderen (schommels) zijn toegestaan.

In de vrijwaringszone van 43 m aan beide zijden van de hoogspanningslijnen moet de blootstelling aan de magnetische velden die deze elektrische installaties afgeven, worden beperkt, in het bijzonder voor kinderen. Het is bijgevolg verboden om er een vaste verblijfplaats van het kind of een buitenruimte voor kinderen te vestigen.

3.10 GEBIEDEN VOOR GROENE RUITES BESTEMD VOOR SPORT - S

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor sporten in openlucht en de voorzieningen voor het onderhoud en het beheer ervan, in een overwegend groene omgeving.

Er mogen kleine nutsvoorzieningen, zoals technische cabines of straatmeubilair, worden voorzien, zolang zij het hoofdgebruik niet in gevaar brengen.

Enkel handelingen en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gebruik van deze ruimten of die een aanvulling vormen op de sociale functie ervan, zijn toegestaan.

3.11 GEBIEDEN VOOR NATUURLIJKE GROENE RUITES - N

Deze gebieden zijn bestemd om:

- afvloeiend water op te vangen;
- de boom- en struiklaag en inheemse fauna in stand te houden;
- de versterking van de spontane biodiversiteit, in het bijzonder van kruidachtige vegetatie, door middel van extensief beheer.

3.12 GEBIEDEN VOOR DE SPOORWEGINFRASTRUCTUUR

Deze gebieden zijn uitsluitend bestemd voor constructies en infrastructuur van spoorwegen.

Deze zones kunnen onder meer paden voor wandelaars, fietsers en toegang voor personen met beperkte mobiliteit omvatten, overeenkomstig de geldende regelgeving.

Het tracé van de lijnen binnen deze gebieden wordt slechts ter informatie vermeld.

Deze oppervlakten zijn uitsluitend voorbehouden voor constructies en infrastructuur van spoorwegen. Er wordt inheemse vegetatie aangeplant op de terreinen om plantenschermen te vormen en de beplante bermen te herstellen. Zo wordt de ecologische waarde en de visuele waarde van de vergezichten van en naar de Pedevallei behouden.

Er mag een spoorverbinding worden aangelegd tussen de metrolijnen en de spoorlijn voor technisch-operationele behoeften. De impact op het milieu en het landschap van deze verbindingsinfrastructuur moet zo klein mogelijk worden gehouden.



3.13 GEBIEDEN VOOR WEGEN IN WOONGEBIEDEN

De wegen bieden toegang tot de woningen en zorgen voor een goede verkeerssituatie, vooral voor voetgangers en fietsers. De aanleg ervan moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° toegang verschaffen tot aanliggende gebouwen, rekening houdend met de mobiliteitsbehoeften van de activiteiten;
- 2° de doorgang van voetgangers en fietsers faciliteren;
- 3° parkeerplaatsen voor fietsen omvatten en, indien nodig, voor motorvoertuigen;
- 4° de doorgang van personen met beperkte mobiliteit faciliteren;
- 5° de gebruikte wegbekleding is vlak en biedt een goede grip;
- 6° het lokale verkeer bevorderen;
- 7° over aangepaste verlichting beschikken, die de impact op de biodiversiteit tot een minimum beperkt door de lichtvervuiling te verminderen;
- 8° zorgen voor de aanplanting van inheemse hoogstammige bomen en struiken.

3.14 GEBIEDEN VOOR BOVENLOKALE WEGEN

De gebieden van de openbare ruimte zijn bestemd voor wegen van bovenlokaal belang. De inrichting ervan voldoet aan de reglementering van de gewestelijke beheerders.

Het weggebied omvat voetpaden, openbare parkeerplaatsen, de rijweg, fietspaden, beplantingen en verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsmede straatmeubilair, kiosken, standbeelden, waterpartijen en alle andere stedelijke verfraaiingselementen.

3.15 GEBIEDEN VOOR VOET- EN FIETSPADEN

De wegen waarborgen een publieke toegang en zorgen voor een goede verkeerssituatie, vooral voor voetgangers en fietsers. De aanleg ervan moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° toegang verschaffen tot aanliggende gebouwen (percelen met toegang tot de Ketelstraat), rekening houdend met de mobiliteitsbehoeften van de activiteiten;
- 2° de doorgang van voetgangers en fietsers faciliteren;
- 3° parkeerplaatsen voor fietsen omvatten;
- 4° de doorgang van personen met beperkte mobiliteit faciliteren;
- 5° de gebruikte wegbekleding is vlak en biedt een goede grip;
- 6° het lokale verkeer bevorderen;
- 7° over aangepaste verlichting beschikken, die de impact op de biodiversiteit tot een minimum beperkt door de lichtvervuiling te verminderen;
- 8° zorgen voor de aanplanting van inheemse hoogstammige bomen en struiken.

De bermen en de bestaande begroeiing moeten worden behouden en de struiklaag moet verder worden versterkt.

Het is toegelaten om rustplaatsen te voorzien, evenals elke andere infrastructuur die in direct verband staat met de omgeving en de functie ervan.



4 GEBIEDEN IN OVERDRUK

4.1 AFWIJKEND HANDEL LINT

De bestemming van handelszaken is toegestaan op het gelijkvloers, of bij wijze van uitzondering op de eerste verdieping, met een maximale commerciële oppervlakte van **500 m² per gebouw en per project**; mits verantwoording en overeenkomstig de linten die zijn opgegeven in het bestemmingsplan door schuine lijnen op de voorgevel van de gebouwen:

- In perceel **B2** (opgenomen in het bestemmingsplan “**Lint I**”);
- In perceel **D** (opgenomen in het bestemmingsplan “**Lint II**”);
- In perceel **E** (opgenomen in het bestemmingsplan “**Lint II**”);
- In perceel **F1** (opgenomen in het bestemmingsplan “**Lint IV**”).

Naast de bovengenoemde verruimtelijking wordt een algemene drempel voor de perimeter van de VV Erasmus van **maximaal 3.750 m²** aan handelszaken ingesteld.

De berekening en motivatie dienen bij elke vergunningsaanvraag van de handelszaak te worden gevoegd.

4.2 RUIMTEBESLAG VAN DE ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

Dit zijn ondergrondse oppervlaktes, die de maximumgrens vormen voor ondergrondse bouwwerken.

Deze zijn bestemd voor het private gebruik van woningen en activiteiten in de gebouwen, zoals kelders, technische ruimten en parkeerplaatsen voor motorvoertuigen.

Als een bovengrondse fietsenstalling wordt aanbevolen, is een ondergrondse fietsenstalling de aanvulling.

4.3 RUIMTEBESLAG VOORBEHOUDEN VOOR TUINEN - P

Dit soort tuin moet in zijn huidige uiterlijke verschijningsvorm behouden blijven.

Bij het vrijwaren van de beplantingen moet in ieder geval de voorkeur verleend worden aan deze die de uitrustingen en gebouwen onttrekken aan het zicht vanaf de openbare wegen, openbare ruimten en belendende eigendommen.

De doorlaatbaarheid van het hele gebied moet worden gewaarborgd.

Er mogen nieuwe toegangen tot gebouwen en nieuwe gebouwen worden aangelegd, mits een zo groot mogelijk aantal bestaande hoogstammige bomen wordt behouden.

In dit gebied mogen kleine voorzieningen zoals brievenbussen, hekken, lage muren en trappen worden voorzien.

4.4 RUIMTEBESLAG VOORBEHOUDEN VOOR DE METRO

Deze oppervlakte is voorbehouden voor de bouw van een ondergronds metrodepot.

Het tracé van de lijnen binnen dit ruimtebeslag wordt slechts ter informatie vermeld.

Deze inrichting wil bermen aanleggen met inheemse vegetatie, groendaken of plantenmuren om de ecologische waarde en de visuele waarde van de vergezichten van en naar de Pedevallei te behouden.



De impact op het milieu en het landschap van deze infrastructuur moet zo klein mogelijk worden gehouden.

4.5 MOGELIJK RUIMTEBESLAG VOOR DE TOEGANG VOOR BUURTBEWONERS

Een ruimtebeslag waarin een toegangsweg wordt gewaarborgd voor de bewoners van aanliggende gebouwen via onopvallende en bij voorkeur doorlaatbare inrichtingen.

De wegen bieden toegang tot de woningen en zorgen voor een goede verkeerssituatie, vooral voor voetgangers en fietsers. De aanleg ervan moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° toegang verschaffen tot aanliggende gebouwen, rekening houdend met de mobiliteitsbehoeften van de activiteiten;
- 2° de doorgang van voetgangers en fietsers faciliteren;
- 3° parkeerplaatsen voor fietsen omvatten;
- 4° de doorgang van personen met beperkte mobiliteit faciliteren;
- 5° de gebruikte wegbekleding is vlak en biedt een goede grip;
- 6° het lokale verkeer bevorderen;
- 7° over aangepaste verlichting beschikken, die de impact op de biodiversiteit tot een minimum beperkt door de lichtvervuiling te verminderen;
- 8° zorgen voor de aanplanting van inheemse hoogstammige bomen en struiken.

De handelingen en werkzaamheden kunnen slechts worden toegestaan indien zij vergezeld gaan van de nodige stedenbouwkundige maatregelen met betrekking tot hun stedelijke integratie en de eerbiediging van het milieu.



5 FYSIEKE KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

5.1 ROOILIJN

De rooilijn stemt overeen met de grens tussen de openbare weg en de aanliggende eigendommen.

Deze rooilijn kan meer in het oog springen door inheemse heggen aan te planten (op de erfgrans).

5.2 VERPLICHTE BOUWLIJN

De bouwlijn is de eerste lijn van de voorgevel van het gebouw. De voorgevel van het gebouw moet hetzij op de rooilijn worden gebouwd, hetzij achteruit gebouwd overeenkomstig de grafische specificaties.

Uitsprongen zijn toegestaan binnen de grenzen van de geldende regelgeving.

Insprongen of uitsprongen ten opzichte van de eerste lijn van de voorgevel zijn toegestaan, op voorwaarde dat zij op meer dan 60 cm van enige gemene as zijn gelegen en op voorwaarde dat zij de perceptie van de eerste lijn niet verstoren.

5.3 UITERSTE GRENS VAN DE BOUWWERKEN

De uiterste grens die op het plan is aangegeven omvat alle uitsprongen, met uitzondering van balkons, terrassen en eventuele veiligheidsvoorzieningen.

Uitsprongen zijn toegestaan binnen de grenzen van de geldende regelgeving.

5.4 AANTAL BEWOONBARE NIVEAUS

Het aantal toegestane niveaus geeft het maximale bouwvolume R+X+T van het hoofdgebouw weer.

R= gelijkvloers ten opzichte van de openbare ruimte

X = aantal aangegeven verdiepingen boven het gelijkvloers

T= het zadeldak of een achteruit gebouwde verdieping met een horizontaal dak. Het dak mag maximaal 1 niveau omvatten.

5.5 SOORTEN DAKEN

Alle soorten dakbedekking zijn toegestaan voor de hoofdgebouwen. De vorm van het dak heeft een maximale helling van 60° ten opzichte van de horizontale as, waarbij de absolute hoogte beperkt is tot 5 m vanaf deze horizontale as.

De architectonische kwaliteit van het samenspel van de dakvolumes moet te allen tijde worden gewaarborgd.

De technische ruimtes, lifthuisjes en de nodige voorzieningen voor de afvoer- en verluchtingsinstallaties moeten in de voorgeschreven dakvolumes worden geïntegreerd.

Zonnepanelen of andere in het dak geïntegreerde voorzieningen voor zonne-energie met geringe impact, die deel uitmaken van een bepaald energiebesparingssysteem, zijn toegestaan indien zij opgenomen zijn in het architectonisch ontwerp van het gebouw.



Platte daken zijn groendaken of ingericht als toegankelijke terrassen. Niet-toegankelijke platte daken van meer dan 50 m² moeten ingericht zijn als groendaken.

5.6 VERBINDING VAN BOUWVOLUMES

Als er sprake is van een wijziging in het bouwvolume op het plan, moet het deel van het gebouw dat uitspringt en lateraal zichtbaar is, worden behandeld als een grens. Dit betekent dat zowel de zijgevel als de vorm van het bovenste volume als dusdanig moet worden behandeld.

5.7 SAMENSTELLING VAN DE GEVELS

Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten onderling harmonieus en coherent zijn wat betreft de samenstelling. De ontwerpers moeten erop toezien dat de gevels die ze ontwerpen harmonisch aansluiten op de omringende stedelijke omgeving.

Blinde gevels tegen de rooilijn of grenzend aan de openbare ruimte zijn verboden.

5.8 MATERIALEN

Aanzicht van de gevels

De gevels en de gemene muren worden afgewerkt met bekledingsmaterialen. De delen van de gemene muren die zichtbaar zijn vanaf het dak mogen worden afgewerkt met dakbedekkingsmaterialen. Zij moeten uit gelijksoortige of harmonieuze bekledingsmaterialen bestaan en onderling harmonieus en coherent zijn wat betreft samenstelling, ontwerp, formaten en tinten.

Volledig reflecterende beglazing is verboden.

Materialen

De belangrijkste bekledingsmaterialen die zijn toegestaan voor gevels zijn:

- metselwerk met bakstenen of zichtbeton;
- gips;
- natuurlijk, gebeitst of geverfd hout;
- natuurlijke of kunstmatige leisteen in donkere tinten;

In tweede instantie mogen ook de volgende materialen worden gebruikt:

- blauwe hardsteen;
- metalen materialen;
- glas.

De toegestane materialen voor hellende daken zijn:

- betonnen of keramische tegels in okerkleurige, rode en/of grijze tinten, met uitzondering van geglazuurde tegels;
- natuurlijke of kunstmatige leisteen in donkere tinten;
- metalen materialen.

De toegestane materialen voor schoorsteenpijpen zijn:

- metselwerk met baksteen;
- gips;
- natuurlijke of kunstmatige leisteen in donkere tinten;
- metalen materialen.

De materialen voor de eventuele carports moeten in harmonie zijn met die van de bijhorende constructies.



De platte daken zijn gemaakt van materialen die aan deze geometrie zijn aangepast en maken het mogelijk regenwater op te vangen.

De frames zijn gemaakt uit hout, aluminium, pvc of staal.

Bovendien is, zonder afbreuk te doen aan de esthetiek van het gebouw, elk duurzaam en recyclebaar materiaal toegestaan.

Wat het hout betreft: Europese soorten genieten de voorkeur, maar exotische soorten zijn toegestaan mits zij FSC- of PEFC-gecertificeerd (respectievelijk Forest Stewardship Council en Pan European Forest Certification) zijn of ten minste gelijkwaardig.

Voor zover er ecobalansen beschikbaar zijn, zal de voorkeur worden gegeven aan materialen met een gunstige ecobalans.

Maatregelen om materialen te harmoniseren

Alle gevels van eenzelfde constructie zijn gemaakt met bekledingsmaterialen uit hetzelfde gamma (kwaliteit) zonder dat de materialen van de verschillende gevels noodzakelijkerwijs identiek zijn.

5.9 FYSIEKE KENMERKEN VAN DE TOEGANKELIJKE RESIDENTIËLE RUIMTE

Om het comfort van personen met beperkte mobiliteit te waarborgen en de gebruikers de ruimte beter te laten benutten, moet de inrichting voldoen aan de geldende voorschriften.

De ruimte moet ontworpen zijn met het oog op een eenvoudig gebruik. In de hele wijk en per openbare ruimte mogen niet te veel verschillende wegbekledingen worden gebruikt, om de uniformiteit te behouden en continuïteit te creëren met de indelingen van de openbare ruimten van de VV's.

Het straatmeubilair bevindt zich samen op strategische plaatsen, zoals bij haltes van het openbaar vervoer en in de buurt van rustplaatsen (pleintjes, uitkijpunten, enz.) en op regelmatige afstanden in de openbare ruimte worden banken geplaatst voor het comfort van de gebruikers.

De ruimte moet ook een sorteerstraatje met ondergrondse afvalcontainers voor alle afvalsoorten omvatten. Deze ondergrondse containers zullen gelijkmatig over de wijk worden verspreid:

- dit systeem bevat de belangrijkste afvalsoorten;
- het is zo beveiligd dat het gebruik ervan beperkt is tot de inwoners;
- het volume is afgestemd op het wekelijkse ritme van afvalinzameling.

De verlichting is naar de grond gericht en wordt op een hoogte van minder dan of gelijk aan 6 m (laag) en 9 m (hoog) geplaatst, afhankelijk van de ruimtelijke vereisten.

De technische netwerken (kast en installaties) zijn ingegraven.

Reclamedragers zijn toegestaan overeenkomstig de geldende wettelijke voorschriften.

De autoparkings met doorlatende ondergrond dienen het residentiële karakter en de voorrang voor actieve vervoersmodi te respecteren en mogen geen afbreuk doen aan de goede levenskwaliteit van de woonwijk.

Garages en/of parkeerkelders zijn toegestaan in de ondergrondse delen van de gebouwen en in de ondergrondse constructies op het plan. Het aantal toegestane voertuigen moet beantwoorden aan de behoeften die overeenkomstig de geldende wetgeving moeten worden aangetoond en gerechtvaardigd.

Als een bovengrondse fietsenstalling wordt aanbevolen, is een ondergrondse fietsenstalling de aanvulling.



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

