



BBP BIESTEBROEK

SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

GEMEENTE ANDERLECHT | september 2017

COLOFON

Tijdelijke Vereniging
ARIES Consultants - BUUR



ARIES CONSULTANTS, SOCIÉTÉ ANONYME

rue des Combattants 96

1301 Bierges | BE

T +32 10 430 113

F + 32 10 430 111

E info@ariesconsultants.be

www.ariesconsultants.be

Project Manager | ir. Gilles LEDENT

Medewerkers | Hélène Delmée, Thierry BOEREBOOM, David DE BORMAN, Dr. Ir. Séverine DELSTANCHE, Ir.

Alexandra DUFAY, Ir. Arnaud GOSSIAUX, François HALBARBIER, ir. Louis VANDEBROEK, Natalia RIEZNIK



BUUR SCRL

Sluisstraat 79 / 03.02 • B

3000 Leuven, BE

T +32 (0) 16 89 85 50

F +32 (0) 16 89 85 49

E buur@buur.be

www.buur.be

Project Manager | ir. arch. Hélène RILLAERTS

Medewerkers | Anna SANS ORRIOLS, Jens AERTS, Florence VANNOORBEECK, Diego LUNA QUINTANILLA



IDEA CONSULT

Kunstlaan 1-2, Bus 16

1210 Brussel, BE

T +32 (0)2 / 300 85 15

F+32 (0)2 / 282 17 15

E jan.verheyen@ideaconsult.be

www.ideaconsult.be

Project Manager | Hélène GUERARD

Medewerkers | Pieter STAELENS

Le Conseil Communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance du

23/6/16

Par ordonnance,
le Secrétariat communal,
de Gemeentesecretaris,
Marcel Vermeulen

De Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en schepenen de opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek in zitting van

23/6/16

In opdracht,
le Bourgmestre,
de Burgemeester,
Eric Tomas

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

20/6/16 au 28/6/16
27/4 28/5/17

Par ordonnance,
le Secrétariat communal,
de Gemeentesecretaris,
Marcel Vermeulen

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig plan te inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van

20/6/16 tot 28/6/16
27/4 28/5/17

In opdracht,
l'Echevin,
de Schepen,
Gaëtan Van Goidsenhoven

Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du

28/9/17

Par ordonnance,
le Secrétariat communal,
de Gemeentesecretaris,
Marcel Vermeulen

Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van

28/9/17

In opdracht,
le Bourgmestre,
de Burgemeester,
Eric Tomas

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

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

Voor eensluidend afschrift,

Christophe SOIL
Directeur - general - Directeur général

07-12-2017

Certifié conforme,

SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN	1
I. VOORWOORD.....	3
II. MAATREGELEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN VOOR ALLE GEBIEDEN	5
I.1_ ALGEMEENHEDEN	5
I.2_ BOUWPROFIELEN EN DAKEN.....	6
I.3_ KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN	8
1. BEHANDELING VAN DE GEVELS	8
2. WOONKWALITEIT EN TECHNISCHE VOORZIENINGEN	9
I.4_ INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING	10
1 AANPLANTINGEN.....	10
2. TOEGANGEN.....	11
III. BEBOUWBARE GEBIEDEN.....	13
II.1_ WOONGEBIEDEN	13
1 BESTEMMING	13
2. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN	13
II.2_ GEMENGDE GEBIEDEN	14
1 BESTEMMING	14
2. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN	14
II.3_ STERK GEMENGDE GEBIEDEN.....	15
1 BESTEMMING	15
2. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN	15
3. PERIMETERS MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN.....	16
II.4_ ONDERNEMINGSGBIED IN STEDELIJKE OMGEVING.....	17
1 BESTEMMING	17
2. PERIMETER WAARVOOR BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN GELDEN	19
3 KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN.....	21
4 INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING	22
II.5_ GEBIEDEN VOOR HAVENACTIVITEITEN EN VERVOER	24
1 BESTEMMING	24
2. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN	24
3 INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING	25
II.6_ SPOORWEGGEBIEDEN	27
IV. NIET-BEBOUWBARE GEBIEDEN	28
III.1_ WEGGEBIEDEN	28
III.2_ WEGENGEBIED WEGEN MET LANDSCHAPPELIJK KARAKTER	29
III.3_ PARKGEBIEDEN.....	29
III.4_ VOOR HET PUBLIEK VRIJ TOEGANKELIJK KAAIGEBIED	30
BIJLAGEN	32

I. VOORWOORD

Dit document gaat dieper in op de verordenende voorschriften die nodig zijn om de doelstellingen van het bijzonder bestemmingsplan te bereiken.

Ook een aantal bedoelingen worden ter informatie nader toegelicht.

Doelstellingen en krachtlijnen bij de uitwerking van het Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig beleid dat in het kader van het BBP Biestebroek wordt gevoerd, wil gunstige voorwaarden scheppen voor de economische, sociale en culturele ontwikkeling van het gebied, met het oog op het behoud en de versterking van de bestaande materiële omgeving en het gemengde karakter van de activiteiten die hier worden georganiseerd.

Meer in het bijzonder, kunnen de volgende doelstellingen worden vermeld:

- Herdefinitie en opwaardering van de Kanaalzone;
- Heraanleg van de stedelijke verbindingen tussen beide kanaaloevers;
- Versterking van de verbindingen tussen de wijken;
- Oplossing voor de bevolkingstoename door versterking van de residentiële aantrekkelijkheid;
- Bevordering van het gemengde karakter van de functies door een betere integratie van de haven- en productieactiviteiten in de stedelijke omgeving;
- Efficiënte ontwikkeling van de voorzieningen van algemeen belang en meer in het bijzonder van de schoolvoorzieningen.

De ambitie bestaat er niet in om een toekomstige en onveranderlijke toestand te ontwerpen, maar de contouren te schetsen van een wenselijke ontwikkeling die ruimte laat voor een aanvaardbaar niveau van onvoorspelbaarheid. Dit houdt het ontwerp in van een dynamisch beleidsinstrument dat gebaseerd is op het bepalen van kaders zonder dewelke het evenwicht van de wijken en hun activiteiten zouden worden bedreigd. Het BBP-project beoogt aldus de realisatie van een plan dat bindend is voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten, meer in het bijzonder voor wat betreft de vorming van het stedelijk weefsel, maar toch nog voldoende flexibiliteit vertoont om binnen dit weefsel hoogwaardige architectuurprojecten te realiseren.

De doelstellingen en krachtlijnen zijn meer in detail toegelicht in de in de memorie van toelichting.

Aanbevelingen

Voorliggende aanbevelingen komen voort uit de analyse binnen het huidige rapport over de milieugevolgen dat het BBP « Biestebroek » vergezelt. Het zijn flankerende maatregelen die de voorschriften van het BBP aanvullen. Ze hebben geen verordenende kracht, maar geven indicaties over de gewenste wijze van uitvoering van het plan.

- 1° 1° de afwerking van het beeldkwaliteitsplan / landschapskwaliteitsplan is wenselijk, om een goede uitvoering van de publieke ruimten, overeenkomstig de filosofie van het Plan, te verzekeren ;
- 2° 2° Goederentransport van en naar de wijk wordt bij voorkeur afgewikkeld langs de waterweg (grondafvoer, vervoer van materialen...)
- 3° La création de « cheminements modes actifs » à travers les parcelles est encouragée. Ils sont sécurisés et accessibles dans les plages horaires les plus étendues possible, en cohérence avec la gestion communale de mobilité dans le quartier ;
- 3° De creatie van routes voor de actieve modi over de percelen wordt aangemoedigd. Ze zijn verzekerd en toegankelijk gedurende een zo groot mogelijke tijdsspanne per dag, afgestemd op het gemeentelijke mobiliteitsbeheer in de wijk
- 4° 5° de vermindering van het parkeren op en buiten de openbare weg wordt aangemoedigd, samen met de ontwikkeling van het netwerk van openbaar vervoer

De aanbevelingen zijn meer in detail toegelicht in de memorie van toelichting.

Detaillering met betrekking tot perimeter A

De perimeter A heeft als roeping om een activiteit te huisvesten die een bijzondere uitstraling heeft, met culturele dimensie.

Detaillering met betrekking tot het Onteigeningsplan

Het Onteigeningsplan heeft als doel om een kwalitatief beheer van de publieke ruimten te garanderen. Er zullen begeleidende maatregelen genomen worden om de bedrijven te ondersteunen in de voortzetting of de verdere ontwikkeling van hun activiteiten en hun sites.

Informatie die bij de Vergunningsaanvraag moet worden gevoegd

Het aanvraagdossier bestaat uit een aantal documenten, hoofdzakelijk plannen maar ook een aantal grafische en technische bijlagen, die de volgende punten nader omschrijven:

- 1° Een geschiedkundige studie en een fotoreportage, in het geval er ingrepen zouden moeten worden doorgevoerd aan elementen met erfgoedwaarde, zoals vermeld in artikel 7;
- 2° De manier waarop het gemiddelde bouwprofiel « B+V » wordt toegepast, zoals vermeld in artikel 8;
- 3° De maatregelen die worden genomen om zoveel mogelijk tweezijdige woningen te voorzien, zoals vermeld in artikel 16;
- 4° De maatregelen die worden genomen om geluidsoverlast en luchtvervuiling tegen te gaan, zoals vermeld in artikel 16;
- 5° Het mogelijk hergebruik van het regenwater, zoals vermeld in artikel 17;
- 6° Een evaluatie van de effecten op de mobiliteit (alle modi) en het parkeren, met inbegrip van de maatregelen om deze aan te pakken;
- 7° De berekening van het Biotoopcoëfficiënt per Oppervlak, zoals vermeld in artikel 21 en waarvan de coëfficiënt berekend wordt volgens de in bijlage aangegeven formule;
- 8° Het bereikte potentieel aan bebouwbaar gebied per bestemming in de Ondernemingsgebieden in Stedelijke Omgeving, zoals vermeld in artikel 49 en artikelen 55 tot 58;
- 9° De maatregelen die worden genomen om de algemene overlast die door de activiteiten worden gegenereerd tot een minimum te beperken voor de andere functies in de wijk (woningen, kantoren...), zoals vermeld in artikel 62.

Voor een beter begrip van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, wordt de informatie die niet op de plannen of in de grafische en technische bijlagen kon worden weergegeven, verder toegelicht in een verklarende nota die bij het aanvraagdossier werd gevoegd.

Deze aanvullende documenten hebben echter geen invloed op de volledigheidverklaring van de vergunningsaanvraag.

II. MAATREGELEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN VOOR ALLE GEBIEDEN

I.1_ ALGEMEENHEDEN

Deze voorschriften hebben betrekking op het bijzonder bestemmingsplan nr. __, genaamd "Biestebroek". Het wordt begrensd door de volgende wegen en infrastructuur:

- Klein Eilandstraat,
- Industrielaan,
- Ontwikkelingsstraat,
- Biestebroekkaai,
- F. Ysewijnstraat, een dwarsstraat van de Bergensesteenweg, met uitzondering van de percelen nrs 602-604,
- Bergensesteenweg,
- R. Vander Bruggenlaan,
- Scheutveldstraat,
- Orchideeënstraat,
- Oudstationstraat,
- Emile Carpentierstraat,
- Elektriciteitsstraat,
- de spoorlijn

art 1. Algemeenheden

Deze voorschriften vormen een aanvulling op en bieden een nadere omschrijving van de maatregelen voor de inrichting van de openbare ruimte die grafisch op de plannen zijn weergegeven. Ze verduidelijken ook de algemene doelstellingen van het BBP die niet op de plannen staan aangegeven omdat deze niet grafisch kunnen worden weergegeven.

In geval van tegenstrijdigheid en onduidelijkheid over de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften, krijgt de grafische weergave voorrang op de schriftelijke voorschriften.

art 2. Regelgeving en bepalingen

Voor de verklaring van de gebruikte termen, verwijzen we naar de woordenlijsten die horen bij het Gewestelijk Bestemmingsplan van 3 mei 2001, gedeeltelijk herzien op 2 mei 2013, alsook naar de definities van de Gewestelijke Stedelijke Verordening van 21 november 2006.

art 3. Plaatsbepaling

Het plan en de voorschriften vermelden voor ieder perceel het polisnummer en het kadastraal nummer die op de datum dat het plan van kracht werd, voorhanden waren.

In geval de nummering of het perceel gewijzigd werd, is enkel het nummer dat op het Bestemmingsplan staat aangeduid bindend voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

art 4. Rooilijnen

De rooilijnen worden bepaald door de buitenste perimeters van de bebouwbare gebieden.

art 5. Stedenbouwkundige lasten

De stedenbouwkundige lasten worden in de eerste plaats toegewezen aan de realisatie van:

- 1° de schoolvoorzieningen binnen de onmiddellijke omgeving van het Plan; deze kunnen ook worden bestemd voor:

2° openbare ruimte en huisvesting.

art 6. De verbouwingswerken

De bestaande, gebouwen die nog vóór de invoering van het Kanaalplan wettelijk werden toegestaan en waarvan het bouwprofiel niet voldoet aan de voorwaarden van dit Plan kunnen het voorwerp uitmaken van uitbreidings-, transformatie- en ingrijpende renovatiewerken voor zover ze de bestaande vloeroppervlakte met niet meer dan 20% verhogen.

art 7. Erfgoed

Het erfgoed van het gebied wordt behouden.

De gebouwen en infrastructuur die getuigen van de industriële geschiedenis van het gebied, moeten zo mogelijk worden geherwaardeerd. Bepaalde ingrepen en relatief zware structurele wijzigingen mogen worden doorgevoerd, op voorwaarde dat ze de industriële identiteit van het goed in ere houden.

Dit betreft meer in het bijzonder de elementen met erfgoedwaarde die in bijlage -werden opgelijst:

- de industriële gebouwen met erfgoedwaarde;
- de kunstwerken en de spoorweginfrastructuur;
- de haveninstallaties;
- de landschapselementen.

Het vloeroppervlak van het industrieel erfgoed met een hoger bouwprofiel dan voorgeschreven door het BBP (voor de goedkeuring ervan), kan met 30% toenemen.

Bij de toepassing van dit voorschrift wordt rekening gehouden met de verschillende erfgoedidentificatiemiddelen die geldig waren op het moment dat de vergunningsaanvraag werd ingediend.

I.2_ BOUWPROFIELEN EN DAKEN

art 8. Hoogte van de bouwwerken

§1. De hoogte van de bouwwerken en/of het aantal bovengrondse verdiepingen worden gedefinieerd in het Plan en staan aangegeven in de zwart gearceerde gebieden. Deze hoogte wordt gemeten vanaf het voetpad dat zich bevindt langs de weg waar zich de hoofdtoegang tot het gebouw bevindt. Het maximale bouwprofiel wordt als volgt vastgesteld:

- hetzij door absolute hoogte, waarbij 'X' staat voor de hoogte onder de kroonlijst van de gevel, uitgedrukt in meter.
Een extra dakverdieping is toegestaan onder de voorwaarden van artikel 9, behalve in de Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer en de Ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving;
- hetzij door middel van een aantal verdiepingen "B* + V", waarbij:
 - "B*": overeenstemt met de benedenverdieping, waarvan de hoogte van de vloer tot het plafond is vastgesteld tussen minimum 3,50 m en maximum 6,50 m. Op de benedenverdieping mag een mezzanine worden ingericht, maar die mag niet in twee aparte verdiepingen worden onderverdeeld. Deze bepaling geldt echter niet voor woningen en aan wonen ondersteunende ruimten (parkeren, opslagruimte). De vloer van de benedenverdieping "B*" ligt op een hoogte van maximum 1,50 m, vanaf de grond gemeten in het midden van de gevel;
 - "V": overeenstemt met verdieping en het aantal verdiepingen aangeeft waarvan de hoogte van de vloer tot aan het plafond is vastgesteld op maximum 3,50 m. Dit aantal verdiepingen is het maximale aantal toegelaten verdiepingen en omvat eventueel het dak.

Het bouwprofiel "B*+V" is een gemiddelde waarde: meer verdiepingen zijn toegestaan, voor zover een gelijkwaardig aantal verdiepingen elders worden verwijderd zodat het algemene gemiddelde profiel overeenstemt met de hoogte die in het Bestemmingsplan werd vastgesteld.

De toegestane variaties worden beperkt tot maximum twee verdiepingen meer of minder..

§2. Hogere bouwvolumes die leiden tot een aanzienlijk hoger volume dan dat van de aangrenzende bouwwerken worden in het Bestemmingsplan geïdentificeerd door een "(*^V)», waarbij "(*^V)" overeenstemt met een volume waarvan het maximumbouwprofiel op "B* + V" mag worden gebracht.

Er mag op zekere manier soepel worden omgesprongen met de exacte plaatsing van deze hoogbouwelementen, zodat er voldoende marge overblijft voor de architecturale vormgeving van het project. De grafische weergave van de hogere bouwwerken geeft blijk van landschappelijke ambitie langs beide zijden van het kanaal.

art 9. Soorten daken

Er kunnen verschillende soorten daken worden toegestaan, voor zover ze de in artikel 8 vastgestelde profielen naleven.

Daken moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de ruimte onder het dak mag slechts 1 woonbare verdieping omvatten;
 - 2° in het geval van hellende daken, ligt het hellingspercentage tussen 30° en 45°;
 - 3° in het geval van platte daken, springt het dak ten minste 2 m in ten opzichte van het gevelvlak van de voorgevel, of maakt het maximaal 85% uit van de oppervlakte van de verdieping onder de kroonlijst;
 - 4° de platte daken worden ingericht als groene daken.
- Deze verplichting is niet van toepassing voor delen van het dak waar zonnepanelen werden geplaatst of waar toegankelijke terrassen werden ingericht, noch voor koepels of glaspartijen.

art 10. Groene daken

Groene daken voldoen aan de volgende voorwaarden :

- Het zijn minstens semi-intensieve groendaken, die voldoen aan de volgende voorwaarden: ze zijn bekleed met een substraatlaag van 10 tot 25 cm; ze worden aangeplant met verschillende soorten planten (mossen, vetkruid, grassen, vaste planten, lage planten en struiken); ze vertragen de afvloeiing van het regenwater (buffereffect).
- De inrichting van intensieve groendaken (bekleed met een substraatlaag van meer dan 25 cm) wordt aangemoedigd, waarbij rekening wordt gehouden met de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel; ze worden aangeplant met verschillende soorten planten (mossen, vetkruid, grassen, vaste planten, lage planten en struiken).
- Er wordt bijzondere aandacht besteed aan hun landschappelijke inrichting.

art 11. Toegankelijke daken

§1. In het geval van bouwwerken die grenzen aan woningen of voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten, worden de daken van de activiteiten die op de benedenverdieping zijn gevestigd, toegankelijk gemaakt voor de bewoners van de aangrenzende gebouwen die deel uitmaken van hetzelfde project. Deze kunnen ook voor de gebruikers van de buurtfuncties worden opengesteld.

§2. Deze daken worden zodanig ingericht dat hier verschillende soorten activiteiten voor de buurtbewoners kunnen worden opgezet, met inbegrip van:

- ruimten voor stedelijke landbouw (moestuintjes, serres...);

- ruimten bestemd voor algemeen vermaak (gemeenschappelijke tuinen, gemeenschappelijke terrassen, sportieve voorzieningen...);
- ruimten voor privévermaak (privétuinen, privéterrassen...);
- activiteiten die bijkomend mee deel uitmaken van de aangrenzende productieactiviteit.

§3. De inrichting van deze ruimte moet een zekere landschappelijke kwaliteit vertonen.

art 12. Dakbedekking

Het plaatsen van weinig hoogwaardige materialen is verboden.

De plaatsing van zonnepanelen op het dak is toegestaan.

art 13. Schoorsteentoppen

De zichtbare schoorsteentoppen worden bekleed met sierelementen die mooi harmoniëren met de siermaterialen die voor de rest van het gebouw werden gebruikt.

art 14. Technische voorzieningen op de daken

De maximale bouwprofielen die in artikel 8 werden bepaald, omvatten de technische verdiepingen, de machinekamers van de liften, de installaties nodig voor de luchtafvoeren ventilatie. Deze worden in het volume van het gebouw geïntegreerd. De schouwen en afvoer kanalen mogen echter buiten het volume uitsteken.

I.3_ KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

1. BEHANDELING VAN DE GEVELS

art 15. Samenstelling van de gevels

- §1. Voor ieder project geldt dat gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn een zekere harmonie moeten vertonen voor wat de betreft de keuze van de (sier)materialen en hun samenstelling (verhoudingen, configuraties, kleuren...). Deze samenhang kan tot uitdrukking worden gebracht, hetzij door analogie, hetzij door complementariteit.
- §2. Blinde gevels op de rooilijn of die grenzen aan voor het publiek toegankelijke ruimten, zijn niet toegelaten. In alle andere gevallen, worden ze zoveel mogelijk vermeden.
Blinde gevels worden eventueel begroend of bekleed.
- §3. Gevels die uitgeven op een park worden behandeld als hoofdgevels.
- §4. De muren boven het minst hoge dak krijgen een kwaliteitsvolle bekleding.
- §5. Elementen met architecturale waarde die verschillende gebouwen visueel met elkaar verenigen, worden behouden.
- §6. Indien de gevels worden bekroond met een kroonlijst, mogen deze niet meer dan 0,20 m uitspringen ten opzichte van het gevelvlak.
- §7. Voor ieder gebouw geldt dat het raamwerk gemaakt is uit hetzelfde materiaal en een zekere harmonie vertonen voor wat betreft kleurgebruik en kleurtoetsen, waarbij eventueel uitzondering kan worden gemaakt voor de hoofdtoegangsdeur, voor zover deze geen deel

uitmaakt van een groter geheel dat met een specifiek esthetische doel werd ontworpen voor de volledige gevel.

2. WOONKWALITEIT EN TECHNISCHE VOORZIENINGEN

art 16. Woonkwaliteit

- §1. De gebouwen worden zodanig ontworpen dat ze beschikken over een maximaal aantal openingen die uitzicht bieden op minstens twee gevels (doorzonwoning of hoekwoning).
- §2. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de geluidsisolatie van gebouwen die zich bevinden in spoorweggebied. De vergunningsaanvragen speciëren op de plannen en in de grafische en technische bijlagen, de maatregelen om geluidshinder te beperken, meer bepaald voor wat betreft:
- 1° de voorziene isolatiedrempels;
 - 2° de indeling van de kamers ten opzichte van de lawaaibronnen (plaats van de slaapkamers...);
 - 3° het ontwerp van de blootgestelde gevels (niet gladde gevels, volledige balustrades, absorberend bekleding boven de balkons, gangen of loggia's, dubbele gevels...).
- §3. De openingen voor luchtafvoer afkomstig van technische installaties of parkeergarages worden zodanig geplaatst dat ze zo weinig mogelijk geurhinder veroorzaken of de luchtkwaliteit zo weinig mogelijk beïnvloeden.

art 17. Waterbeheer

- §1. Iedere nieuwbouwwoning wordt uitgerust met een gescheiden riolering dat het afvalwater en het regenwater afzonderlijk afvoert:
- het afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk;
 - het hemelwater wordt afgevoerd naar een regenwatertank.
- §2. De regenwatertank voldoet aan de volgende voorwaarden:
- 1° het opgevangen hemelwater wordt herbruikt als alternatief voor het leidingwater;
 - 2° het opslagvolume wordt berekend op basis van het oppervlak waarop het hemelwater wordt opgevangen en al naargelang de behoeften aan alternatieve watervoorziening (toiletten, wasserij, schoonmaak, bewatering...). Dit volume zal worden gerechtvaardigd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning; bedoeling is dat minstens 90% van het opgevangen regenwater wordt gerecupereerd of dat minstens 90% van de behoeften worden gedekt;
 - 3° het is aangesloten op een voldoende aantal waterpunten (toiletten, wasserij, schoonmaak, bewatering...) al naargelang de opgevangen hoeveelheid regenwater. Het water dat via dit systeem wordt aangevoerd, wordt duidelijk geïdentificeerd als zijnde niet-drinkbaar water;
 - 4° het bevat alle elementen die nodig zijn om de goede werking en het onderhoud ervan te garanderen, zoals filters, een vertragingsinrichting en een hydrofoorpomp;
 - 5° indien een gescheiden riolering aanwezig is, wordt de overloop aangesloten op het gescheiden rioolnetwerk dat het teveel aan water afvoert naar het kanaal.
- §3. Het regenwater dat afkomstig van andere oppervlakken dan de daken en de overloop van regenwatertanks wordt afgevoerd naar het kanaal via het gescheiden afvoernetwerk voor regenwater (bijvoorbeeld via afvoergeulen), overeenkomstig de aanbevelingen van de Haven van Brussel.

§4. Het deel van de terrein dat enkel bestaat uit een kelderverdieping die geen toegang geeft tot het gebouw, wordt bedekt met een substraatlaag van ten minste 0,60 m om het afvloeien van het regenwater te vertragen (buffereffect).

De aanplant van hoogstammen wordt er aangemoedigd. In dat geval moet de deklaag (plaatselijk) opgetrokken worden tot 1,20m.

§5. Dit deel kan worden aangelegd als terras voor zover de oppervlakte ervan niet meer dan 30% van de totale oppervlak beslaat.

art 18. Bouwwerken van openbaar nut

Bouwwerken van openbaar nut die worden gebruikt voor de exploitatie van verschillende nutsdiensten (zoals transformatiekabines), worden ingeplant en ingericht met extra aandacht voor hun landschappelijke integratie. Zij worden bij voorkeur geïntegreerd in de gebouwen en toegankelijk gemaakt voor de beheerders.

art 19. Parkeernormen voor wagens

In het geval van nieuwbouwconstructies wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot 0,7 à 1 per woning. Deze verhouding zal worden geëvalueerd aan de hand van 4 criteria:

- 1° De nabijheid van openbaar vervoer;
- 2° De alternatieve vervoersmiddelen waarover de toekomstige bewoners zullen kunnen beschikken (wagen en/of deelfiets; meer dan 1 fiets/woning...);
- 3° Het verzadigingsniveau op de weg;
- 4° De integratie van het project binnen de context van een duurzame wijk. Voor dergelijke geïntegreerde initiatieven kan de ratio van 0,7 plaatsen per woning worden verlaagd.

art 20. Het aantal parkeerplaatsen voor fietsen

Bij nieuwbouwconstructies moet er voor iedere kamer minstens 1 parkeerplaats worden voorzien. Deze norm geldt ook voor studio's.

De fietsenstallingen zijn beveiligd en gemakkelijk bereikbaar. Ze zijn niet verplicht op het gelijkvloers ingeplant. Hun plaats in het gebouw kan aangepast worden, afhankelijk van de typologie.

art 21. Ontwikkeling van de biotoop

Alles wordt in het werk gesteld om de kwaliteit van het ecologisch erfgoed in stand te behouden en te verbeteren. Het buitenoppervlak van de bouwwerken en hun naaste omgeving worden zo veel mogelijk begroend, om de ontwikkeling van de biotoop alle kansen te geven. Elk project moet de biotoopcoëfficiënt per oppervlak verhogen.

De Biotoopcoëfficiënt wordt bepaald volgens de berekeningsformule die in de bijlage is opgenomen.

I.4_ INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING

1 AANPLANTINGEN

art 22. Keuze van de aanplantingen

De keuze, de plaatsing en de dichtheid van de plantensoorten worden bepaald met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1° de aanplantingen vormen een harmonieus geheel met het bestaande landschap;
- 2° bij de aanplantingen wordt rekening gehouden met de aangrenzende terreinen (om schaduweffecten in de mate van het mogelijke tegen te gaan...);
- 3° de aanplantingen worden samengesteld uit inheemse soorten die opgenomen zijn in de aanbevelingslijst van Leefmilieu Brussel in bijlage. Invasieve soorten zijn verboden;

- 4° de aanplantingen vertonen een zekere diversiteit, zowel voor wat betreft soorten als afmetingen;
- 5° de aanplantingen laten de creatie toe van verschillende soorten natuurlijke omgevingen (vochtige omgeving, open omgeving, droge omgeving...);
- 6° naaldbomen mogen worden aangeplant, maar liefst in beperkte mate.

2. TOEGANGEN

art 23. Toegang tot de verdiepingen

Het gemengd karakter van functies dat in de gebouwen wordt toegestaan, vormt geen obstakel voor de gemakkelijke toegang tot alle onderdelen ervan. De verdiepingen zijn te allen tijde toegankelijk en de toegang ertoe gebeurt niet via de toegang tot de activiteiten op de benedenverdieping.

Een gemeenschappelijke hal voor de functies op de benedenverdieping en de verdiepingen is toegestaan.

art 24. Privatieve toegang voor overdekte parkeerplaatsen buiten de openbare weg

§1. De toegangen tot de privégarages en -parkeerplaatsen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze worden zodanig ingericht dat ze parkeren op de openbare weg in de hand werken : ze houden rekening met de locatie van de inritten van de aangrenzende garages zodat de stukken weg waarlangs kan worden geparkeerd minstens 5 meter lang zijn;
- 2° de toegangen worden zodanig ontworpen dat ze zo weinig mogelijk openbare ruimte innemen en hun visuele aanwezigheid tot een minimum wordt beperkt. Ze mogen geen afbreuk doen aan de architecturale elementen van de gevel en meer in het bijzonder van de benedenverdieping. Ze nemen niet de volledige breedte van de gevel in;
- 3° langs de bouwlijn, worden de toegangen voor vrachtwagens gecentraliseerd via een enkele toegang, die zich bevindt nabij de dubbele pijlen aangegeven op het Bestemmingsplan. Er mogen geen toegangen worden ingericht buiten de plaatsen aangegeven met deze dubbele pijlen;
- 4° langs de linten voor handelskernen en de voorgestelde linten voor handelskernen /en de suggestielinten voor handelskernen worden de toegangen voor vrachtwagens tot de binnenterreinen van de gebouwen verboden;
- 5° voor de nieuwe woningen die langs de openbare ruimte worden opgetrokken, wordt het aantal inritten tot de ondergrondse parkeergarage zo laag mogelijk gehouden. Zij bevinden zich bij voorkeur in de buurt van aangrenzende gebieden van openbare wegen. De hellende in- en uitritten worden in de bebouwing geïntegreerd;
- 6° ze leiden niet tot de verwijdering van de bomenrijen langs de openbare weg.

§2. Langs de bouwlijnen, de linten van commerciële handelskernen en de voorgestelde linten voor handelskernen / en de suggestielinten voor handelskernen, zijn loskades verboden.

art 25. Trajecten voor actieve vervoersmodi

§1. Doorgangen voor openbaar gebruik bestemd voor de actieve vervoersmodi worden aangelegd langs de dubbele donkerblauwe pijlen weergegeven op het Plan. Het Plan maakt een onderscheid tussen:

- verplichte trajecten, aangegeven door een dubbele pijl met volle lijn;
- voorgestelde trajecten, aangegeven door een dubbele pijl in stippellijn.

- §2. De plaatsbepaling van deze trajecten wordt louter ter informatie meegegeven en kan nog worden aangepast al naargelang de locatie van de gebouwen die zullen worden opgetrokken en het project in zijn geheel.
- §3. Deze trajecten krijgen een hoogwaardige inrichting. Deze doorgangen zijn voor het publiek toegankelijk, toch zeker buiten de werkingsuren van de aangrenzende functies (met uitzondering van woonfuncties).

III. BEBOUWBARE GEBIEDEN

II.1_ WOONGEBIEDEN

1 BESTEMMING

art 26. Grafische voorstelling

Deze gebieden zijn op het Bestemmingplan beige (1) ingekleurd.

art 27. Bestemming

§1. Deze gebieden zijn in hoofdzaak bestemd voor huisvesting.

Ze kunnen ook worden bestemd voor alle andere bijkomende functies die door het Gewestelijk Bestemmingsplan voor het woongebied werden voorzien.

§2. De niet-bebouwde delen worden ingericht als koeren en tuinen.

2. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

art 28. Rooilijnen

Aan de zijdes of delen van de zijdes van de huizenblokken met een verplichte bouwlijn, wordt het hoofdvlak gevormd door de gevel, doorlopend geplaats langs de zwarte lijn.

Bij gebrek aan een verplichte bouwlijn, is de plaatsing van het gevelvlak vrij.

art 29. Diepte van de bouwwerken

Voor wat betreft de diepte van de bouwwerken, gelden de voorschriften van de Gewestelijke Stedelijke Verordening.

art 30. Stedenbouwkundige integratie

Om de stedenbouwkundige integratie te garanderen, gelden de volgende voorwaarden:

- 1° enkel de handelingen en werkzaamheden die betrekking hebben op huisvesting, of op voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten, mogen inbreuk plegen op de binnenterreinen van de huizenblokken;
- 2° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties stemmen overeen dat van het omliggend stedelijk kader;
- 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de woonfunctie;
- 4° de continuïteit van de woonfunctie is gewaarborgd.

II.2_ GEMENGDE GEBIEDEN

1 BESTEMMING

art 31. Grafische voorstelling

Deze gebieden zijn op het Bestemmingplan licht bruin (2) ingekleurd.

art 32. Bestemming

§1. Deze gebieden zijn in hoofdzaak bestemd voor huisvesting.

Ze kunnen ook worden bestemd voor alle andere bijkomende functies die door het Gewestelijk Bestemmingsplan voor de gemengde gebieden werden voorzien.

§2. De niet-bebouwde delen van deze gebieden worden als volgt aangelegd:

- als achteruitbouwstrook wanneer het niet-bebouwde deel zich bevindt tussen de rooilijn en de bouwlijn;
- als koer of tuin in alle overige gevallen.

2. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

art 33. Rooilijnen

Aan de zijdes of delen van de zijdes van de huizenblokken met een verplichte bouwlijn, wordt de het hoofdvlak gevormd door de gevel, doorlopend geplaatst langs de zwarte lijn.

Bij gebrek aan een verplichte bouwlijn, is de plaatsing van het gevelvlak vrij.

art 34. Diepte van de bouwwerken

Voor wat betreft de diepte van de bouwwerken, gelden de voorschriften van de Gewestelijke Stedelijke Verordening.

art 35. Stedenbouwkundige integratie

Om de stedenbouwkundige integratie te garanderen, gelden de volgende voorwaarden:

- 1° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met dat van het omliggend stedelijk kader;
- 2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de woonfunctie;
- 3° de continuïteit van de woonfunctie is gewaarborgd.

II.3_ STERK GEMENGDE GEBIEDEN

1 BESTEMMING

art 36. Grafische voorstelling

Deze gebieden zijn op het Bestemmingplan donker bruin (3) ingekleurd.

art 37. Bestemming

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van algemeen belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten. Het vloeroppervlak van alle deze functies samen, met uitzondering van huisvesting, mag per gebouw niet meer dan 1.500 m² beslaan, met een maximum van 1.000 m² voor kantoren.

§2. De benedenverdieping van de gebouwen kan worden bestemd voor handelszaken alsook voor groothandel. Ook de eerste verdieping kan hiervoor worden bestemd.

Het vloeroppervlak bestemd voor handelszaken en groothandel, kan op 5.000 m² per project en per gebouw worden gebracht.

Het vloeroppervlak bestemd voor speciaalzaken kan op meer dan 3.500 m² per project en per gebouw worden gebracht.

§3. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor hotelinrichtingen voor zover deze niet meer dan 150 kamers bevatten.

§4. De niet-bebouwde delen van deze gebieden worden als volgt aangelegd:

- als achteruitbouwstrook wanneer het niet-bebouwde deel zich bevindt tussen de rooilijn en de bouwlijn;
- als zijdelingse insprongstrook wanneer het niet-bebouwde deel wordt ontwikkeld tussen de zijkant van het bouwwerk en de zijgrens van het terrein;
- als koer of tuin in alle overige gevallen.

2. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

art 38. Rooilijnen

Aan de zijden of delen van de zijden van de huizenblokken met een verplichte bouwlijn, wordt de het hoofdvlak gevormd door de gevel, doorlopend geplaatst langs de zwarte lijn.

Bij gebrek aan een verplichte bouwlijn, is de plaatsing van het gevelvlak vrij.

art 39. Diepte van de bouwwerken

Voor wat betreft de diepte van de bouwwerken, gelden de voorschriften van de Gewestelijke Stedelijke Verordening.

art 40. Inname van de bovengrondse bouwwerken

Indien het Bestemmingsplan gewag maakt van een maximumpercentage voor de inname van bovengrondse bouwwerken, wordt dit toegepast j per project of verkavelingsplan.

art 41. Stedenbouwkundige integratie

Om de stedenbouwkundige integratie te garanderen, gelden de volgende voorwaarden:

- 1° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties stemt overeen met dat van het omliggend stedelijk kader;
- 2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de woonfunctie;
- 3° de continuïteit van de woonfunctie is gewaarborgd.

art 42. Behandeling van de gevels en daken

§1. Er wordt speciale aandacht besteed aan de gevels en daken die zich bevinden tegenover bestaande of nog op te trekken voorzieningen van algemeen belang. Het gaat hierbij zowel over de esthetische kwaliteiten ervan als om de handhaving van de woonkwaliteit.

§2. In het geval van bouwwerken die grenzen aan woningen of voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten, worden de daken van de activiteiten die op de benedenverdieping gevestigd zijn, toegankelijk gemaakt voor de bewoners van de naastliggende gebouwen, volgens de voorwaarden van artikel 11.

De daken mogen ook voor het publiek toegankelijk zijn.

3. PERIMETERS MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

art 43. Algemeenheden

In de perimeters met bijzondere voorschriften zijn de bepalingen van artikelen 36 tot 42 van toepassing. Ze worden nader omschreven in artikelen 43 tot 46 die de bijzondere voorwaarden bepalen voor de aanleg van niet-bebouwde delen in het gebied.

art 44. Grafische voorstelling

De zwarte stippellijnen op het Bestemmingsplan geven de grenzen weer van de perimeter met bijzondere voorschriften E, die overeenstemt met het terrein tussen de F. Demetskaai, de R. Vander Bruggenlaan, de Scheutveldstraat en de Orchideeënstraat.

art 45. Koeren en tuinen

Het gebied voor koeren en tuinen omvat een doorlaatbare oppervlakte die minstens 50% van de oppervlakte beslaat, het dok niet meegerekend.

Deze doorlatende oppervlakte bestaat uit volle grond en is aangeplant.

art 46. Dok

De aanleg van een dok kan worden overwogen in het niet-bebouwde deel van gebied met sterk gemengd karakter. Het past binnen een totaalproject dat op zijn minst beantwoordt aan de volgende voorwaarden:

- 1° In het dok kunnen kleine bootjes aanmeren;
- 2° Het dok heeft een maximumoppervlakte van 5.000 m²;
- 3° De aanleg van het dok en de naaste omgeving is kwalitatief hoogstaand:
 - a. De aanleg voorziet een toegang voor publiek gebruik tot aan het watergedeelte. Deze toegang wordt in een wandeltraject ingepast.
 - b. De aanleg voorziet ruimte met publiek gebruik voor ontspanning rond het dok;
 - c. Het dok wordt geïntegreerd in en verbonden met de openbare ruimte van de wijk;
 - d. De niet-bebouwde delen van het bouwblok worden ingegroend. De minerale zones zijn beperkt tot een minimum ;

- e. De waterpartij en de vaargeul vanaf het kanaal dragen bij tot de ontwikkeling van de lokale fauna en flora, en omvatten 'groene' inrichtingen, zoals drijvende plantenbakken, perkjes met planten;
 - f. De kaaien liggen minimum 2 meter hoger dan het referentieniveau van het kanaal. Er worden trappen voorzien die onder water mogen komen te staan om contact met het water mogelijk te maken.
- 4° De aanleg van de toegangen tot het dok trekt de bestaande trajecten verder door, en dit voor alle vervoersmodi:
- a. De aanleg zorgt voor een verderzetting van de GFR en de voetgangerstrajecten langs het kanaal met heeft oog voor kwalitatief hoogstaande inrichtingen die in de openbare ruimte worden geïntegreerd;
 - b. De bruggen die worden gebouwd, moeten in de openbare ruimte en de naaste omgeving worden geïntegreerd.
- 5° De woonkwaliteit binnen het huizenblok is gegarandeerd;
- 6° Specifieke functies eigen aan het dok alsook verwante activiteiten worden op een kwalitatief hoogstaande manier in de stedelijke context ingepast en dragen bij tot de activering van de buitenruimte;
- 7° Het regenwater wordt naar het kanaal afgevoerd volgens de aanbevelingen van de Haven van Brussel.

II.4_ ONDERNEMINGSGBIED IN STEDELIJKE OMGEVING

1 BESTEMMING

art 47. Grafische voorstelling

Deze gebieden zijn in het Bestemmingplan paars (4) ingekleurd.

art 48. Algemeenheden

De algemene bestemmingen beschreven in artikel 49 zijn van toepassing op alle ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving.

Zij worden aangevuld met:

- specifieke bepalingen in artikel 50 die een gedetailleerde beschrijving bieden van de bestemmingen die langs de bouwlijnen zijn toegestaan;
- specifieke bepalingen die een gedetailleerde beschrijving bieden van de bestemmingen die langs de linten van commerciële handelskernen zijn toegelaten (artikel 51) of hier worden voorgesteld (artikel 52);
- specifieke bepalingen die de toegelaten drempels beschrijven voor bebouwbare gebieden in de perimeters waarvoor specifieke voorschriften gelden (artikelen 55 tot en met 58).

art 49. Algemene bestemmingen

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor productieactiviteiten en geïntegreerde zakelijke dienstverlening, meer bepaald 'business to business'-diensten met een vloeroppervlakte die beperkt is tot 2.000 m² per gebouw.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor huisvesting, handel, groothandel en voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten.

Het vloeroppervlak mag per gebouw niet meer bedragen dan 1.000 m² voor handelszaken (uitgezonderd speciaalzaken), 2.500 m² voor groothandelszaken en 3.500 m² voor grote speciaalzaken.

De uitbreiding van deze vloeroppervlakken kan worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- 1° de verhoging is naar behoren gerechtvaardigd om sociale of economische redenen;
- 2° de plaatselijke omstandigheden maken deze uitbreiding mogelijk zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;
- 3° de handelingen en werken werden aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

De benedenverdiepingen mogen niet worden bestemd voor huisvesting, met uitzondering van de zijden of delen van de zijden van de huizenblokken geplaatst langs een bouwlijn, zoals beschreven in artikel 50.

§2. De realisatie van een project dat ten minste 10.000 m² vloeroppervlakte beslaat, kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan speciale redenen van openbaarmaking zijn onderworpen:

- 1° het project voorziet om een vloeroppervlakte die minimaal 90% van de grondinname van het project beslaat, te bestemmen voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening, handel of groothandel;
- 2° het project voorziet om minimaal 75% van de grondinname van de benedenverdieping van het project te bestemmen voor productieactiviteiten, groothandel, voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten ;
- 3° het aandeel activiteiten bestemd voor geïntegreerde zakelijke dienstverlening wordt beperkt tot 10% van de vloeroppervlakte van het project;
- 4° het project voorziet om 40% van de vloeroppervlakte te bestemmen voor huisvesting.

De vergunningaanvraag beschrijft het bereikte bebouwbare potentieel, overeenkomstig de hierboven vermelde percentages.

§3. Er kan worden afgeweken van de bepalingen in §2 in het geval van verbouwings- of uitbreidingswerken van bestaande gebouwen die voornamelijk bestemd zijn voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening, handel of groothandel, en voor zo ver de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- 1° de verbouwing of de uitbreiding is nodig voor behoeften van de bestaande onderneming;
- 2° de verbouwing of uitbreiding is ingegeven door economische en sociale redenen;
- 3° de handelingen en werken werden aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

§4. De niet-bebouwbare, bovengrondse delen van deze gebieden zijn bestemd voor de inrichting van de naaste omgeving van de naastliggende activiteiten en buurtbewoners, volgens de bepalingen van de artikelen 65 tot en met 68.

De naaste omgeving van de schoolvoorzieningen zijn bestemd voor de aanleg van recreatieve ruimten in openlucht, volgens de bepalingen van artikel 66.

art 50. Specifieke bestemmingen langs de bouwlijnen

- §1. Aan de zijden of delen van de zijden van de huizenblokken met een bouwlijn, zijn de volgende bestemmingen toegestaan, voor zover de in artikel 49 genoemde drempels worden nageleefd:
- 1° de benedenverdiepingen kunnen worden bestemd voor huisvesting en voorzieningen van algemeen belang et openbare diensten, alsook voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening en handel, met uitzondering van groothandel en speciaalzaken;
 - 2° de verdiepingen van de bouwwerken zijn bestemd voor huisvesting en voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten.
- §2. Aan de zijden of delen van de zijden van huizenblokken gekenmerkt door een stedelijke bouwlijn is de aard van de activiteiten verenigbaar met huisvesting.

art 51. Specifieke bestemmingen langs de linten voor handelskernen

- §1. Aan de zijden of delen van de zijden van huisblokken gekenmerkt door een lint voor handelskern, worden de volgende bestemmingen toegestaan, voor zover de drempels vermeld in artikel 50 worden nageleefd:
- 1° de benedenverdiepingen van de bouwwerken zijn bestemd voor groothandel, met uitzondering van groothandel, alsook voor voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten;
 - 2° de verdiepingen van de bouwwerken zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening alsook voor handel met uitzondering van groothandel.
- §2. Aan de zijden of delen van de zijden van huisblokken gekenmerkt door een lint voor handelskern, is de aard van de activiteiten verenigbaar met de woonfunctie.
- §3. Het lint voor handelskern volgt het bouwfront, zelfs al vertoont deze een insprong ten opzichte van de “kaaigebieden die publiek toegankelijk zijn”.

art 52. Specifieke bestemmingen langs voorgestelde linten voor handelskernen

De zijkanten of delen van de zijkanten van huizenblokken gekenmerkt door een lint voor handelskernen, vertonen een groot potentieel voor de inplanting van grote speciaalzaken.

2. PERIMETER WAARVOOR BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN GELDEN

art 53. Algemeenheden

In de perimeters waarvoor specifieke voorschriften gelden, zijn de bepalingen van de artikelen 49 tot en met 52 van toepassing. Ze worden nader omschreven door de artikelen 55 tot en met 58, die het maximale bebouwbare potentieel vastleggen.

Het bereikte bebouwbare potentieel, met inachtneming van de hieronder vermelde drempels, wordt nader toegelicht in de vergunningaanvraag.

art 54. Grafische voorstelling

De zwarte stippellijnen op het Bestemmingplan geven de grenzen aan van de perimeters waarbinnen de specifieke voorschriften van kracht zijn:

- Perimeter A: het terrein tussen de Vaardijk, de Kommenstraat, de Zoutstraat en de Gouverneur Nensstraat;
- Perimeter B: het terrein tussen de Dantestraat, de Vaardijk en de Grondelsstraat;
- Perimeter C: het terrein tussen de Ontwikkelingsstraat, de Vaardijk, de Klein Eilandstraat en de Industrielaan;

- Perimeter D: het terrein tussen de Klein Eilandstraat, de Grondelsstraat en de spoorweg.

Omwille van de leesbaarheid van het plan, zijn de stippellijnen die de zones met specifieke voorschriften afbakenen, licht verplaatst ten opzichte van de bestemmingszones op het Plan. Hun feitelijke afbakening komt echter overeen met de grenzen van de bestemmingszones die ze begrenzen.

art 55. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter A

§1. Binnen perimeter A, is het bebouwbaar potentieel beperkt tot een verhouding V/T per project of verkavelingsplan van 4,3.

§2. De bepalingen in artikel 49 §2 2° die de minimumbestemming vastlegt van de productieactiviteiten, groothandel en voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten op de benedenverdieping, wordt verlaagd tot 50% van de vloeroppervlakte van de benedenverdieping

§3. Het bouwfront weergegeven op het Plan is enkel verplicht tot op een hoogte van 18 m gemeten vanaf het voetpad. Boven deze limiet is het bouwfront vrij.

art 56. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter B

Binnen perimeter B, is het bebouwbaar potentieel beperkt tot een verhouding V/T per project of verkavelingsplan van 4,3.

art 57. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter C

§1. Binnen perimeter C, is het bebouwbaar potentieel – zonder het schoolgebouw - beperkt tot een verhouding V/T per project of verkavelingsplan van 2,9.

§2. Dit bebouwbare potentieel voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° maximaal 104.000 m² vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting;
- 2° de bepaling in artikel 49 §2 3 ° die het percentage activiteiten bepaalt bestemd voor geïntegreerde zakelijke dienstverlening, wordt verhoogd tot 16% van de vloeroppervlakte van het project;
- 3° een minimale vloeroppervlakte van 3.800 m² wordt bestemd voor de realisatie van een schoolgebouw. Dit wordt voorzien in het verlengde van de Klein Eilandstraat en de Pierre Marchantstraat.
- 4° Op het bouwblok op de hoek van de Ontwikkelingsstraat en de Industrielaan en het naburige bouwblok aan de Industrielaan, wordt minstens 40% van de grondoppervlakte van het project ingekomen door productie-activiteiten en groothandel. Deze activiteiten zijn gesitueerd op het gelijkvloers.

art 58. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter D

§1. Binnen perimeter D, is het bebouwbaar potentieel beperkt tot een verhouding V/T per project of verkavelingsplan van 3.

§2. Een vloeroppervlakte van minimaal 5.000 m² en maximaal 7.500 m², buiten het gebied voor koeren en tuinen, wordt bestemd voor de realisatie van een schoolvoorzieningen.

§3. Afhankelijk van de vloeroppervlakte van de schoolvoorziening bepaald in §2, kan de toegelaten V/T- verhouding vermeld in §1, worden verhoogd.

3 KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

art 59. Rooilijnen

Het hoofdvlak gevormd door alle voorgevels is vrij.

De zijkanten en gedeelten van de zijkanten van de huizenblokken gekenmerkt door een stedelijke bouwlijn voldoen aan de volgende voorwaarden, overeenkomstig de bepalingen van artikel 63:

- 1° het hoofdvlak gevormd door de benedenverdieping loopt gelijk met de rooilijn;
- 2° het hoofdvlak gevormd door de gevel van de verdiepingen is vrij.

Voor de zijkanten van de huizenblokken aangeduid door een gele stippellijn op het Bestemmingsplan, gelden specifieke regels die nader worden bepaald in de artikelen 67 en 68.

art 60. Inname van de bovengrondse bouwwerken

In het geval het Bestemmingplan een maximumpercentage bepaalt voor de inname van de bovengrondse bouwwerken, zal dit percentage per project of verkavelingsplan worden toegepast.

art 61. Stedenbouwkundige integratie

§1. Om de stedenbouwkundige integratie te garanderen, gelden de volgende voorwaarden:

- 1° de projecten maken de structurering van het stedelijk weefsel mogelijk;
- 2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft alsook van de aangrenzende huizenblokken;
- 3° de kenmerken van de gebouwen en installaties stemmen overeen zijn met die van het omliggende stedelijk kader;
- 4° de benedenverdiepingen worden zodanig ingericht dat ze zich harmonieus inpassen in de algemene vormgeving van het gebouw.

§2. Alle bedrijfsactiviteiten (met inbegrip de laad- en losactiviteiten) gebeuren in gesloten gebouwen waarvan de stedenbouwkundige en esthetische kenmerken zijn aangepast aan het stedelijk kader en de buurt, en dan vooral aan die van de nabijgelegen woning.

art 62. Woonkwaliteit

De vergunningsaanvragen beschrijven in detail de maatregelen die werden genomen om de overlast te beperken. Het betreft hier meer bepaald:

- 1° de werking van de leveringsplaatsen en loskaaien;
- 2° de werking van de activiteit in het licht van de andere functies (huisvesting, kantoren...).

art 63. Stedelijke bouwlijn

De activiteiten en de behandeling van de gevels langs de stedelijk bouwlijn dragen bij tot de inrichting van een hoogwaardige stedelijke ruimte. In dat opzicht voldoen de zijden van de huizenblokken gekenmerkt door een stedelijke bouwlijn aan de volgende voorwaarden:

- 1° vrachtwagens krijgen slechts beperkte toegang. De toegangen voor de vrachtwagens worden gecentraliseerd, in overeenstemming met de voorschriften van artikel 24;
- 2° loskaaien zijn hier verboden;
- 3° het stedelijke bouwlijn kan hier en daar visueel worden doorbroken en er kunnen toegangen worden gecreëerd naar de binnenterreinen.

art 64. Behandeling van de gevels en daken

§1. Er wordt speciale aandacht besteed aan de gevels en daken die zich bevinden tegenover bestaande of nog op te trekken voorzieningen van algemeen belang. Deze aandacht heeft zowel betrekking op de esthetische kwaliteit dan wel op de naleving van de woonkwaliteit.

§2. In het geval van bouwwerken die grenzen aan woningen of voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten, worden de daken van de activiteiten die op de benedenverdieping gevestigd zijn, toegankelijk gemaakt voor de bewoners van de aangrenzende gebouwen, zoals gesteld in artikel 11.

De daken mogen ook voor het publiek toegankelijk zijn.

4 INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING

art 65. Inrichting

§1. Bij de landschappelijke inrichting van de naaste omgeving wordt erop toegezien dat het gebied zich mooi inpast in de omgeving en dat de binnenterreinen van de huizenblokken een harmonieus geheel vormen. Het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° deze ruimtes worden aangeplant. Ze kunnen ook toegang verlenen tot de gebouwen in de buurt en tot de kelders en de parkeergarages;
- 2° de naaste omgeving van de bouwwerken worden niet ondoorlaatbaar gemaakt, behalve de garage-inritten, de parkeerplaatsen en manoeuvreerruimten. Deze ondoorlaatbare oppervlakte bedraagt niet meer dan 50% van de totale oppervlakte van de naaste omgeving, per project of verkavelingsplan.

§2. De minder fraai ogende plaatsen die dienen voor de plaatsing van containers, de vuilniszaken, opslagtanks... worden in het gebouw geïntegreerd.

§3. Ook het composteerterrein bestemd voor de buurtbewoners kan hier worden ondergebracht.

art 66. Ruimten voor buitenrecreatie

De ruimten voor buitenrecreatie worden ontworpen om te voldoen aan hun functie. Ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° er is enkel plaats voor de installaties en de bijhorende bouwwerken, zoals overdekkingen, spel- en sportterreinen, fietsstallingen...;
- 2° voor de verharding worden bij voorkeur doorlaatbare materialen gebruikt;
- 3° deze ruimten worden aangeplant met inheemse plantensoorten die zijn vermeld in de aanbevelingslijst van Leefmilieu Brussel die in bijlage is opgenomen;
- 4° buitenopslag is hier verboden.

art 67. De voor het publiek toegankelijke kaaien binnen het ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving

Er moet een achteruitbouwstrook worden voorzien binnen perimeter A. Deze achteruitbouwstrook voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de minimale oppervlakte ervan bedraagt 900m²;
- ze bevindt zich binnen het gebied aangegeven door de gele stippellijnen op het Bestemmingsplan, in het verlengde van het aangrenzende kaagebied dat voor het publiek toegankelijk is;
- ze bestaat uit één enkel terrein;
- ze bevindt zich in een kaagebied dat voor het publiek toegankelijk is, volgens de voorwaarden vermeld in de artikelen 91 tot 93.

art 68. Park binnen het ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving

Binnen perimeter C worden in het ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving 2 parken voorzien. Deze parkgebieden voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze bevinden zich binnen de gele stippellijnen weergegeven op het Bestemmingplan, in het verlengde van het aangrenzende parkgebied;
- ze hebben elk een respectievelijke minimumoppervlakte van 1.100 m² en 1.800 m²; de gebieden die op het Plan zijn weergegeven, vertonen een grotere oppervlakte zodat ze meer marge bieden voor de inplanting van het bouwfront;
- ze bestaan uit een enkel terrein;
- ze worden ingericht als parkgebied, volgens de voorwaarden vermeld in de artikelen 87 tot 90;
- de aangrenzende bouwfronten beantwoorden aan de geldende voorwaarden.

II.5_ GEBIEDEN VOOR HAVENACTIVITEITEN EN VERVOER

1 BESTEMMING

art 69. Grafische voorstelling

Deze gebieden zijn op het Bestemmingplan donkerblauw (5) ingekleurd.

art 70. Bestemming

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor:

- 1° haven- en logistieke activiteiten, meer bepaald overslag, distributie, verpakking, groothandel, vervoer en opslag;
- 2° nijverheids- of ambachtsactiviteiten die de productie of de bewerking van roerende goederen ter plaatse beogen;
- 3° activiteiten die de verbetering van het milieu beogen, zoals waterzuivering, systemen voor het verwijderen, verwerken, recycleren en ophalen van afval.

§2. De terreinen aan de kaaien worden bij voorrang bestemd voor watergebonden activiteiten.

§3. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten, alsook voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling vormen op de activiteiten bedoeld in §1,.

§4. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor bijkomende huisvesting dat ook deel uitmaakt van de hoofdfuncties van het gebied, meer bepaald voor de huisvesting van het veiligheidspersoneel.

§5. De benedenverdiepingen worden bij voorrang bestemd voor watergebonden activiteiten.

§6. De aard van de activiteiten is verenigbaar met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft, alsook van de aangrenzende huizenblokken;

2. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

art 71. Algemeenheden

§1. De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en de landschappelijke inrichting van hun omgeving maken hun inpassing mogelijk in de stedelijke omgeving.

§2. De bouwwerken vormen geen doorlopend bouwlijn langs het aanpalend weggebied en vormen geen belemmering voor het gebruik van de kaaien als publiek toegankelijk ruimte.

§3. Technische infrastructuur (kranen, silo's...) noodzakelijk voor de exploitatie van het gebied, mag hier eventueel worden geplaatst. Voor technische redenen, mag de hoogte van deze installaties de hoogtebeperkingen van het Plan overschrijden.

§4. De niet-bebouwde gebieden kunnen vrij toegankelijk worden gemaakt, toch zeker buiten de werkingsuren van de bedrijven.

art 72. Kenmerken van de bouwwerken

Binnen de havengebieden, voldoen de bouwwerken aan de volgende voorwaarden:

- 1° bij de inplanting en de inrichting van de gebouwen wordt er nauwlettend op toegezien dat ze binnen de stedelijke en landschappelijke context worden geïntegreerd;
- 2° ze worden uitgevoerd met hoogwaardige materialen die het industriële karakter of de havenidentiteit benadrukken (ruwe materialen...);
- 3° de opslagplaatsen, ook indien in open lucht, krijgen een verzorgde afwerking. Bij de inplanting en inrichting ervan wordt er bijzondere aandacht besteed aan hun landschappelijke integratie. Deze opslagplaatsen moeten niet publiek toegankelijk worden gemaakt.

art 73. Doorkijkjes

De doorkijkjes worden behouden in de gebieden die op het Plan zijn aangegeven met een dubbel pijl.

- 1° De doorkijkjes met verplichte plaatsbepaling worden weergegeven met een dubbele, paarse pijl met volle lijn;
- 2° De doorkijkjes waarvan de plaatsbepaling louter ter informatie wordt aangeduid, worden weergegeven met een dubbele, paarse pijl met stippellijn;
- 3° Het zicht dat door de doorkijkjes wordt geboden, wordt nergens belemmerd, ook niet door de opslagplaatsen.

Deze doorkijkjes zijn minimum 10 m breed en worden zodanig ontworpen dat ze vanaf de aanpalende weggebieden uitzicht bieden op het kanaal.

3 INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING

art 74. Behandeling van de naaste omgeving

§1. De havengebieden beogen een inscenering van een stedelijk havenlandschap.

§2. De naaste omgeving wordt ingericht als een overgangszone tussen de stedelijke ontwikkelingen en het gebied voor havenactiviteiten en vervoer. Zij dragen bij tot de ontwikkeling van het groene netwerk.

Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de inrichting, de integratie van de aanplantingen en de bewegwijzering.

§3. De verlichting van de naaste omgeving draagt bij tot de veiligheid van dit gebied. Ze verhoogt ook het esthetische aspect ervan, en zet de havenkenmerken in de kijker.

§4. Er wordt ook rekening gehouden met de kwaliteit van de bouwwerken en de naaste omgeving die zichtbaar zijn vanaf bepaalde plaatsen binnen de perimeter met uitzicht op het havengebied:

- vanuit de woonwijken en aangrenzende openbare ruimte;
- vanaf de Marchantbrug en het E. Vanderveldeplein;
- vanaf de tegenoverliggende oevers, en dan vooral vanaf de perimeter A en zijn omgeving.

§5. In de mate van het mogelijke, worden de toegangen tot aanpalende concessies gemeenschappelijk gemaakt.

§6. De niet-bebouwde ruimte wordt vrij toegankelijk, toch zeker buiten de werkingsuren van de bedrijven.

art 75. Doorgangen voor de actieve vervoersmodi

§1. De havenactiviteiten worden zodanig georganiseerd dat de trajecten voor actieve vervoersmodi langs het water behouden blijven. Deze trajecten komen tegemoet aan de volgende voorwaarden zodat de route langs het kanaal wordt verdergezet:

- 1° Alles wordt in het werk gesteld om de veiligheid, het comfort en het aangename karakter van het traject te garanderen, zonder daarbij de hoofdbestemming van het havengebied in het gedrang te brengen
- 2° De havenactiviteiten worden zodanig georganiseerd dat een traject voor de actieve vervoersmodi langsheen het water wordt behouden. Dit traject voldoet aan de volgende voorwaarden :de continuïteit van het traject langsheen het kanaal wordt verzekerd;
- 3° alles wordt in het werk gesteld om de veiligheid, het comfort en het aangename karakter langsheen dit traject te garanderen, met respect voor de hoofdbestemming van het havengebied.

§2. Er wordt een alternatieve weg voorzien met inrichtingen, of toch minstens met aanduiding, zodat het traject niet wordt onderbroken wanneer het tijdelijk niet mag worden gebruikt wegens overslagactiviteiten.

§3. §1 is niet van toepassing voor de bestaande activiteiten, noch voor eventuele uitbreidingen die wegens de plaatsconfiguratie de aanleg van een dergelijk traject onmogelijk zouden maken. In dat geval blijft § 2 wel van toepassing.

art 76. Omheiningen

Er wordt speciale zorg besteed aan de kwaliteit van de poorten binnen de omheining. Ze mogen visueel zo weinig mogelijk een barrière vormen om het zicht op de havenactiviteiten en op het kanaal niet te belemmeren:

- zij laten een vrij zicht toe;
- ze zijn maximum 2,50 m hoog.

II.6_ SPOORWEGGEBIEDEN

art 77. Grafische voorstelling

Deze gebieden zijn op het Bestemmingplan grijs ingekleurd (7).

art 78. Bestemming

Deze gebieden zijn bestemd voor spoorweginfrastructuur.

art 79. Inrichting

De bermen en de naaste omgeving van de spoorlijnen dragen hoofdzakelijk bij tot de totstandkoming van het groene netwerk, zonder afbreuk te doen aan de functie en de verdere ontwikkeling van het spoorvervoer.

IV. NIET-BEBOUWBARE GEBIEDEN

III.1_ WEGGEBIEDEN

art 80. Grafische voorstelling

Deze gebieden zijn op het Bestemmingplan geel (7) ingekleurd.

art 81. Bestemming

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen.

§2. Het weggebied omvat voetpaden, openbare parkeerplaatsen, rijweg, fietspaden, beplanting en verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsook straatmeubilair, kiosken, standbeelden, waterpartijen en andere stedelijke verfraaiingselementen.

art 82. Inrichting

§1. De wegen zijn voor het publiek toegankelijk, garanderen goede verkeersomstandigheden, vooral voor voetgangers en fietsers. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt en houdt rekening met de verkeersbehoeften van de aanwezige activiteiten;
- 2° ze vergemakkelijkt de doorgang voor de voetgangers en de fietsers;
- 3° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsen;
- 4° zij vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit;
- 5° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden;
- 6° ze werkt lokaal verkeer in de hand;
- 7° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrag komt;
- 8° de fietsverbindingen zijn verbonden met het bestaande netwerk;
- 9° Het traject van het fietsGEN wordt ontwikkeld, voorzien van signalisatie en beveiligd. De route en/of het alternatief zijn over de gehele lengte, 24 op 24 uren, ononderbroken en bruikbaar.

§2. Het onderhoud en het aanplanting van bomen langs de straten wordt aangemoedigd. In dat opzicht:

- 1° wordt de bestaande bomenrij in de Dantestraat behouden;
- 2° worden er bomenrijen aangeplant langsheen het kanaal, tussen het E. Vanderveleplein en het uiteinde van het Biestebroekdok rekening houdend met de beperken vanuit de aanpalende functies ;
- 3° worden er bomenrijen aangeplant, evenwijdig met het kanaal, de F. Demetskaai, het E. Vanderveleplein en de spoorwegbrug rekening houdend met de beperken vanuit de aanpalende functies.

§3. Er wordt bijzondere zorg besteed aan het landschappelijk aspect.

III.2_ WEGENGEBIED WEGEN MET LANDSCHAPPELIJK KARAKTER

art 83. Grafische voorstelling

Deze gebieden zijn op het Bestemmingplan geel gearceerd (8).

art 84. Bestemming

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen met lokale bestemming.

§2. Het weggebied omvat voetpaden, openbare parkeerplaatsen, rijweg, fietspaden, beplanting en verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsook straatmeubilair, kiosken, standbeelden, waterpartijen en andere stedelijke verfraaiingselementen.

art 85. Inrichting

§1. In deze gebieden, wordt enkel gemotoriseerde verkeer toegelaten dat toegang moet krijgen tot de gebouwen binnen het gebied. De wegen zijn voor het publiek toegankelijk, bieden goede verkeersomstandigheden voor voetgangers en fietsers. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° het berijdbare gedeelte van de wegen wordt tot het strikte minimum beperkt; het biedt toegang tot de gebouwen in de buurt en houdt rekening met de verkeersbehoeften van de aanwezige activiteiten
- 2° ze vergemakkelijkt de doorgang voor fietsers;
- 3° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsen;
- 4° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit;
- 5° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden;
- 6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrag komt ;
- 7° Laad- en losplaatsen kunnen op vraag ingericht worden, voor kleine bestelwagens en vrachtwagens (15m)

§2. Er wordt bijzondere zorg besteed aan het landschappelijk aspect. De inrichting wordt ontworpen in het verlengde van de naastliggende parkgebieden. De inrichting ondersteunt voetgangersverplaatsingen en fietsverplaatsingen.

§3. Er worden bomen aangeplant, ofwel in bosjes ofwel als bomenrij.

art 86. Reclame

Er mag geen reclame worden aangebracht.

III.3_ PARKGEBIEDEN

art 87. Grafische voorstelling

Deze gebieden zijn op het Bestemmingsplan groen ingekleurd (9).

art 88. Bestemming

Deze gebieden zijn bestemd voor beplanting, waterpartijen, ontspanningsvoorzieningen, alsook voor het behoud van fauna en flora.

Deze gebieden zijn publiek toegankelijk.

art 89. Inrichting

§1. Deze gebieden worden aangelegd als park om zo hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke en ecologische rol te vervullen. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° er wordt bijzondere zorg besteed aan het landschappelijk aspect, in nauw verband met ecologische elementen;
- 2° er worden bomen aangeplant, ofwel in bosjes ofwel als bomenrij;
- 3° ze benadrukt de aanwezigheid van het water, in het bijzonder langs de historische loop van de Kleine Zenne;
- 4° ze omvat spel- en ontspanningsvoorzieningen;
- 5° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt;
- 6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrag komt.

§2. De parkgebieden garanderen goede verkeersomstandigheden voor voetgangers en fietsers. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze vergemakkelijkt de doorgang voor fietsers;
- 2° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsen;
- 3° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit;
- 4° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden;

Enkel de werken die absoluut noodzakelijk zijn voor de bestemming van de gebieden zijn toegestaan.

§3. De parkgebieden zijn toegankelijk voor de voertuigen van de hulp- en onderhoudsdiensten alsook voor verhuurwagens die de aanpalende woningen moeten kunnen bedienen.

art 90. Beheer van het regenwater

Het regenwater wordt afgevoerd naar de vochtige gebieden, de geulen en de installaties voor de opvang en de infiltratie van het regenwater die in de landschapsinrichting van het gebied worden geïntegreerd. Deze verschillende installaties voor het beheer van het hemelwater voeren het regenwater af naar het kanaal volgens de aanbevelingen van de Haven van Brussel zijn opgelegd.

Bij de inrichting van de waterpartijen moet rekening worden gehouden met de variatie van het waterniveau. Dit voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° er is steeds voldoende water aanwezig om de biodiversiteit te bevorderen;
- 2° het aanwezige water wordt geregeld omgewoeld en vervangen.

III.4_ VOOR HET PUBLIEK VRIJ TOEGANKELIJK KAAIGEBIED**art 91. Grafische voorstelling**

Deze gebieden zijn op het Bestemmingsplan zalmroze (10) ingekleurd.

art 92. Bestemming

Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer en het verblijf van de actieve vervoersmodi langs de kanaalkaaien.

art 93. Inrichting

§1. Deze gebieden worden aangelegd als park om zo hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke en ecologische rol te vervullen. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° er wordt speciale zorg besteed aan het landschappelijk aspect, in verbinding met het water;

- 2° ze benadrukt de aanwezigheid van water;
- 3° ze draagt bij tot de begroening van de oevers;
- 4° ze omvat spel- en ontspanningsvoorzieningen;
- 5° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt;
- 6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrag komt.

§2. De voor het publiek toegankelijke kaagebieden garanderen goede verkeersvoorwaarden voor voetgangers en fietsers. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze vergemakkelijkt de doorgang voor fietsers
- 2° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsen;
- 3° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit;
- 4° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden.

BIJLAGEN

BIJLAGE I : Aspecten met betrekking tot erfgoed

Onderstaande lijst biedt een opsomming van de verschillende elementen met erfgoedwaarde binnen de perimeter.

Deze lijst werd afgesloten op de datum waarop het BBP-project aan het openbaar onderzoek werd onderworpen. Dit houdt in dat deze erfgoedinventaris later, bij goedkeuring door de Gemeente Anderlecht of bij eventuele actualisering, nog verder kan worden gespecificeerd en aangevuld.

De gebouwen van het industrieel erfgoed:

- het geheel van gebouwen dat deel uitmaakt van de voormalige weverij Le Vesdre, in de Grondelsstraat 152-154 en de Klein-Eilandstraat 1A, kadaster 278/G6 n278/02;
- de eigendommen gelegen tussen de Bergensesteenweg en de Biestebroekstraat, die bestaan uit de voormalige Établissements Mahillon & C°, Bergensesteenweg 460 (in het bijzonder de directeurswoning en atelier in metaalstructuur), kadaster 197F2 en de vroegere Établissements Birmingham Bedshaed Bender & Cie, Biestebroekstraat 2A-2-4 en Biestebroekkaai 56 (in het bijzonder het oude industriële gebouw met structuur in gewapend beton)), kadaster 197D2 en 197/02 ;
- het geheel van gebouwen die de site Verhulsel vormen, Orchideeënstraat 10 kadaster 314V3 en 314L4;
- het gebouw op de hoek van de Vaartdijk 50-51-52-53 en de Dantestraat 98-100-102-104, kadaster 217A2 en 217Z.
- het geheel van negen arbeidershuisjes aan de Biestebroekkaai 13 tot 21, kadaster 221N2, 221M2, 221L2, 221K2, 221H2, 221G2, 221I2 en 221E2

De kunstwerken en de spoorweginfrastructuur:

- de Vierendeelbrug die over het kanaal loopt;
- het spoorwegcomplex van het vroegere station van Kuregem, met inbegrip van de bruggen die over de Bergensesteenweg en de Gouverneur Nensstraat lopen;
- de muren van de spoorwegberm langs de Zoutstraat;
- de spoorwegbrug in de Kommenstraat;
- de spoorwegbrug in de Grondelsstraat;
- de spoorwegbrug in de Kleineilandstraat;
- de dubbele brug die over het kanaal en de Vaartdijk loopt.

De havenvoorzieningen:

- de kraan aan de Biestebroekkaai;
- de kaaien en de kaaimuren die dateren van de jaren 30, met inbegrip van het kleinschalige havenerfgoed (meerpalen, relingen...).

De landschappelijke elementen:

- het Crickx-park is een site die is ingeschreven op de lijst die bekrachtigd is door het besluit van 16/03/1995;
- het Biestebroekdok, de naaste omgeving ervan, de groene bermen en het zicht hierop;
- het batelagedok, de naaste omgeving ervan (meer bepaald de bestaande bomenrijen aan de zijde van de Biestebroekkaai en de Vaartdijk), de groene bermen, en het zicht hierop, meer in het bijzonder het zicht gevormd door de aangemeerde kanaalboten.

BIJLAGE II : Toegelaten soorten

Dit onderdeel bevat de door Leefmilieu Brussel opgestelde aanbevelingslijst met inheemse plantensoorten waarnaar wordt verwezen in de artikelen 22, 66.

Nom français	Nom scientifique	Hauteur	Type sol	Floraison	Aspects biodiversité	Aspects paysagers	Source
Aubépine à deux styles	Crataegus laevigata	2 à 7 m	Sec à peu humide	Mai - juin	Mellifère, intérêt pour les oiseaux	Floraison	Bruxelles Environnement
Aubépine à un style	Crataegus monogyna	2 à 8 m	Sec à peu humide	Mai - juin	Mellifère, intérêt pour les oiseaux	Floraison	Bruxelles Environnement + Natagora
Auline glutineux	Alnus glutinosa	Jusqu'à 20 m	Humide à inondé	Février	Intérêt pour les oiseaux; fixe les berges	Lié aux zones humides et à l'eau	Bruxelles Environnement + Natagora
Bouleau pubescent	Betula pendula	20 m et plus	Sec à peu humide	Avril	Intérêt pour les oiseaux	Couvert léger	Bruxelles Environnement + Natagora
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa	25 m et plus	Sec à peu humide	Avril	Intérêt pour les oiseaux	Couvert léger	Bruxelles Environnement + Natagora
Bourdaïne	Frangula alnus	3 m	Acide, peu humide à humide		Fruits pour les oiseaux	Pour sous-bois clair	Bruxelles Environnement + Natagora
Cerisier à grappes	Prunus padus		Peu humide à humide	Avril	Intérêt pour les oiseaux	Floraison	Bruxelles Environnement + Natagora
Charme	Carpinus betulus	10 à 20 m	Moyennement sec à peu humide	Avril - mai		Marcescent	Bruxelles Environnement + Natagora
Châtaignier	Castanea sativa	25m et plus	Normal, sans calcaire	Juin	Intérêt pour la faune	Majestueux isolé	Bruxelles Environnement
Chêne pédonculé	Quercus robur	25 m et plus	Drainé à humide	Mai	Très grand intérêt	Majestueux isolé	Bruxelles Environnement + Natagora
Chêne rouvre	Quercus petraea	25 m et plus	Moyennement sec à normal	Mai	Très grand intérêt	Majestueux isolé	Bruxelles Environnement + Natagora
Cognassier	Cydonia oblonga	5 m et plus	Normal	Mai - juin	Mellifère	Floraison, vergers	Bruxelles Environnement
Cornouiller mâle	Cornus mas	2 à 6 m	Très sec à normal, non acide	Mars	Mellifère, fruits pour les oiseaux	Floraison précoce	Bruxelles Environnement
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	2 m	Sec à humide	Mars - avril	Fruits pour les oiseaux		Bruxelles Environnement + Natagora
Eglantier	Rosa canina	2 m	Moyennement sec à normal	Juin - juillet	Fruits et abri pour les oiseaux	Floraison	Bruxelles Environnement + Natagora
Erable champêtre	Acer campestre	20 m	Sec à moyennement humide			Feuillage, idéal pour haies ou parkings	Bruxelles Environnement + Natagora
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	30 m	Sec à moyennement humide			Feuillage, idéal pour haies ou parkings	Bruxelles Environnement + Natagora
Frêne commun	Fraxinus excelsior	30 m et plus	Peu humide à humide			Intéressant isolé ou en alignement	Bruxelles Environnement + Natagora
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus	2 à 5 m	Sol calcaire normal à peu humide			Très jolis fruits bicolores	Bruxelles Environnement + Natagora
Genêt à balais	Sarothamum scoparium	2 à 4 m	sol sec	Mai - juillet			Bruxelles Environnement + Natagora
Griottier	Prunus cerasus	2 à 6 m	Sol normal	Avril - mai	Fruits	Floraison	Bruxelles Environnement
Grosellier épineux	Ribes uvacrispa	1,5 m	Humidité moyenne stable		Fruits pour les oiseaux	Baies rouges pour oiseaux	Bruxelles Environnement + Natagora
Hêtre	Fagus sylvatica	35 - 40 m	Humidité moyenne stable				Bruxelles Environnement + Natagora
Houx	Ilex aquifolium	2 à 10 m	Sol normal à peu humide		Fruits pour les oiseaux	Sempervirent	Bruxelles Environnement + Natagora
Merisier	Prunus avium	10 à 25 m	Sol normal à peu humide	Avril	Mellifère, fruits	Floraison	Bruxelles Environnement + Natagora
Néflier	Mespilus germanica	2 à 5 m	Sol sec à normal, calcaire	Mai - juin		Floraison	Bruxelles Environnement
Nerprun	Rhamnus cathartica	3 m	Sol calcaire, sec à humide		Fruits pour les oiseaux	Sous-bois clairs et lisières	Bruxelles Environnement
Noisetier	Corylus avellana	4 à 6 m	Sol normal à peu humide	Février	Fruits pour oiseaux et mammifères		Bruxelles Environnement + Natagora
Noyer commun	Juglans regia	20 à 30 m	Sol normal à peu humide, (parfois assez sec)			Intéressant en alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Orme champêtre	Ulmus minor	10 à 30 m	Sol sec, assez riche	Mars - avril	Papillons rares		Bruxelles Environnement
Peuplier blanc	Populus alba	20 à 30 m	Sol normal à humide			En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Peuplier grisard	Populus canescens	20 à 30 m	Sol normal à humide			En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Peuplier tremble	Populus tremula	15 à 25 m	Sol normal à humide			En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement + Natagora
Poirier commun	Pyrus communis	6 à 12m et plus	Sol normal	Avril - mai	Très intéressant	En verger ou isolé, floraisons	Bruxelles Environnement
Pommier	Malus sylvestris	6 à 10 m	Sol normal	Avril - mai		En verger ou isolé; floraisons	Bruxelles Environnement
Prunellier	Prunus spinosa	1,5 à 4 m	Tous types de sols	Mars - avril	Oiseaux, insectes	Floraison précoce	Bruxelles Environnement + Natagora
Saule blanc	Salix alba		Pas sur sol sec	Avril - mai	Oiseaux cavernicoles, insectes	Têtards en alignement	Bruxelles Environnement + Natagora
Saule marsault	Salix caprea	10 - 15 m	Tous types de sols	Mars	Fruits pour les oiseaux	Baies rouges pour oiseaux	Natagora
Sorbier des Oiseleurs	Sorbus aucuparia	6 à 12 m	Sol acide	Mai	Fruits	Floraison, fructification	Bruxelles Environnement + Natagora
Sureau à grappes	Sambucus racemosa	4 - 5 m	Sols secs à moyennement humide	Avril - mai	Fruits pour les oiseaux	Baies rouges pour oiseaux	Natagora
Sureau noir	Sambucus nigra	8 - 10 m	Sols moyennement à fortement humides	Juin - juillet	Fruits pour les oiseaux	Baies noires pour oiseaux, confitures et sirops	Natagora
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	25m et plus	Sol sec à normal	Juin - juillet	Mellifère	En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	30 m et plus	Sol sec à normal	Juin - juillet	Mellifère	En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Troène commun	Ligustrum vulgare	1,5 à 3 m	Sol sec à normal, calcaire	Juin			Bruxelles Environnement + Natagora
Viorne obier	Viburnum opulus	2 à 4 m	Sol normal à humide	Mai - juin	Fruits	Fruits en hiver	Bruxelles Environnement + Natagora

BIJLAGE III : Berekening van het Biotoopcoëfficiënt per Oppervlak

Het biotoopcoëfficiënt per Oppervlak wordt berekend volgens onderstaande formule:

$$\text{CBS} = (\sum (\text{oppervlakken die ecologisch worden aangelegd} \times \text{de respectieve wegingsfactor})) / \text{oppervlakte van het terrein}$$

Waarbij de volgende wegingsfactoren gelden:

Soort oppervlak (m ²)	Wegingsfactor
Waterdicht oppervlak	0
Semi-waterdicht, verhard oppervlak	0,2
Gedeeltelijk beplant oppervlak	0,4
Groene gevel met klimplanten	0,4
Oppervlak met beplanting op een dunne substraatlaag (< 20cm)	0,5
Oppervlak met beplanting op een gemiddelde substraatlaag (20-60cm)	0,6
Oppervlak met beplanting op een dikke substraatlaag (> 60cm)	0,8
Oppervlak met beplanting in volle grond	1
Verharde waterpartij	0,3
Semi-permanente waterpartij	0,9
Beplante permanente waterpartij	1
Innoverende technologie	0
Droge omgeving en verharde gebieden	0,6

