

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
**GEMEENTE ANDERLECHT**  
*Bijzonder BestemmingsPlan*  
*"Klaverwijk"*



*EINDRAPPORT*

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du: 29/03/2012

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van:

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST Le Bourgmestre: G. VAN GOIDSENHOVEN  
Op last: De Gemeentesecretaris: De Burgemeester:

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen public à la maison communale  
Het College van burgemeester en schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd  
du / van 01/06/2012 au / tot 30/06/2012

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST L'Echevine: A.-M. VANPEVENAGE  
Op last: De Gemeentesecretaris: De Schepen:

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du: 22/11/2012

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van:

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST Le Bourgmestre: G. VAN GOIDSENHOVEN  
Op last: De Gemeentesecretaris: De Burgemeester:

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

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering van : 28-03-2013

Ann GEETS  
Directrice f.f.

opgemaakt op 12/02/2012 door:  
B. CLERBAUX & E. PINON

Terhulpesteenweg, 177 bte 5 - 1170 BRUSSEL  
Tel : 02 / 639.63.00. - Fax : 02 / 640.19.90.  
Erkende projectontwerper : Bruno CLERBAUX

 **TOWN PLANNING**  
**ARCHITECTURE**







**BBP "Klaverwijk"**  
**Eindrapport**



***Voorstelling van het BBP***  
***Bestaande en geplande toestand***  
***Doelstellingen van het BBP***

Erkende projectontwerpers: Bruno Clerbaux & Eric Pinon



## Inhoudsopgave

<b>1. LOKALISATIE (KAART 1)</b> .....	<b>7</b>
1.1. PERIMETER VAN HET PLAN.....	7
1.2. OMLIGGEND WEEFSEL IN EEN PERIMETER VAN 500 M .....	7
1.3. NOORDPIJL .....	7
1.4. GEMEENTEGRENZEN EN GRENZEN VAN DE BBP'S .....	7
1.4.1. Gemeentegrenzen .....	7
1.4.2. Grenzen van de omliggende BBP's .....	7
<b>2. BESTAANDE RECHTSTOESTAND (KAART 2)</b> .....	<b>8</b>
2.1. GRENS VAN HET GEWIJZIGDE DEEL .....	8
2.2. KADASTERNUMMERS VAN DE PERCELEN .....	8
2.3. GRENZEN VAN NIET-VERVALLEN VERKAVELINGSVERGUNNINGEN .....	8
2.4. GRENZEN VAN DE GEBIEDEN VAN DE VIGERENDE PLANNEN.....	8
2.4.1. Regelgevende plannen .....	8
2.4.2. Strategische plannen .....	9
2.5. ROOILIJNEN VASTGELEGD BIJ KONINKLIJK BESLUIT OF BIJ BESLISSING VAN DE GEMEENTERAAD .....	11
2.6. TERREINEN BESTEMD VOOR INDUSTRIE .....	11
2.7. RENOVATIE VAN EEN HUIZENBLOK .....	11
2.8. MONUMENTEN, BESCHERMDE OF OP DE INVENTARIS OPGENOMEN GEBOUWEN EN LANDSCHAPPEN .....	11
2.9. NATUUR- EN BOSRESERVATEN EN NATUURPARKEN .....	12
2.10. ONGEZOND VERKLAARDE GEBOUWEN.....	12
2.11. ONROEREND GOED ONDERWORPEN AAN EEN ONTEIGENINGSBESLUIT .....	12
2.11.1. Gebouwen.....	12
2.11.2. Grond .....	12
2.12. UITGEREIKTE, MAAR NOG NIET UITGEVOERDE (STEDEN)BOUWVERGUNNINGEN .....	12
2.13. UITGEREIKTE STEDENBOUWKUNDIGE ATTESTEN.....	12
2.14. ADMINISTRATIEF STATUUT VAN DE WEGEN .....	13
2.14.1. Grondstatuut .....	13
2.14.2. Hiërarchisch statuut .....	14
2.14.3. Fietsroutes (Iris-plan, GBP).....	14
2.15. ERFDIENSTBAARHEDEN .....	14
2.16. ANDERE RECHTSELEMENTEN: GRONDSTATUUT.....	15
2.16.1. Openbare eigendommen (totaal van 7ha 45ca 61ca - 74.561m <sup>2</sup> ) .....	15
2.16.2. Privé-eigendommen (totaal van 5ha 27a 76ca - 52.776 m <sup>2</sup> ).....	16
2.17. ANDERE STRATEGISCHE ELEMENTEN: MOBILITEITSPANNEN EN - MAATREGELEN .....	17
<b>3. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND (KAART 3)</b> .....	<b>18</b>

<b>3.1.</b>	<b>KENMERKEN VAN DE BESTAANDE GEBOUWEN: AANTAL VERDIEPINGEN TOT KROONLIJSTHOOGTE EN TYPE VAN DAKEN.....</b>	<b>18</b>
3.1.1.	<i>Voor de hoofdgebouwen .....</i>	18
3.1.2.	<i>Voor de bij- en achtergebouwen .....</i>	18
<b>3.2.</b>	<b>BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN: BENEDENVERDIEPING EN VERDIEPINGEN.....</b>	<b>19</b>
3.2.1.	<i>Algemene bestemmingen per straat .....</i>	19
3.2.2.	<i>Specifieke bestemmingen per gebouw .....</i>	19
<b>3.3.</b>	<b>INNAME VAN DE WEGENIS, RICHTING VAN HET VERKEER, DOORGANG VAN HET OPENBAAR VERVOER EN DE HALTES ERVAN.....</b>	<b>21</b>
3.3.1.	<i>Inname van de wegenis, richting van het verkeer .....</i>	21
3.3.2.	<i>Inname van de wegenis, breedte, lengte, oppervlakte.....</i>	21
3.3.3.	<i>Openbaar vervoer, haltes.....</i>	22
3.3.4.	<i>Wandelpaden .....</i>	23
<b>3.4.</b>	<b>BEZETTING VAN DE ONBEOUWDE GEBIEDEN.....</b>	<b>23</b>
3.4.1.	<i>Braakliggende terreinen, grasperken en grasvelden .....</i>	23
3.4.2.	<i>Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen .....</i>	23
3.4.3.	<i>Achteruitbouwstroken.....</i>	23
3.4.4.	<i>Moestuinen.....</i>	23
3.4.5.	<i>Landbouwgronden .....</i>	23
3.4.6.	<i>Groene ruimtes, bossen, bosjes .....</i>	24
3.4.7.	<i>Sportvelden .....</i>	24
3.4.8.	<i>Speelplein .....</i>	24
3.4.9.	<i>Gebied voor verplaatsbare inrichtingen .....</i>	24
3.4.10.	<i>Depotgebied.....</i>	24
3.4.11.	<i>Parkeerzones (buiten de openbare weg).....</i>	24
<b>3.5.</b>	<b>WATERLOPEN EN –VLAKKEN, BRONNEN, VOCHTIGE GEBIEDEN EN MOERASSEN.....</b>	<b>25</b>
<b>3.6.</b>	<b>RELIËF, HELLINGEN .....</b>	<b>25</b>
<b>3.7.</b>	<b>SOLITAIRE OF IN RIJEN OF GROEPEN GEPLANTE HOOGSTAMMEN.....</b>	<b>25</b>
3.7.1.	<i>Solitaire hoogstammige bomen.....</i>	25
3.7.2.	<i>Bomenrijen .....</i>	25
3.7.3.	<i>Boomgroepen.....</i>	26
<b>3.7.4.</b>	<b>Opmerkelijke bomen.....</b>	<b>26</b>
<b>3.8.</b>	<b>FOTOGRAFISCHE DOCUMENTEN TER ILLUSTRATIE VAN DE BESTAANDE TOESTAND.....</b>	<b>27</b>
3.8.1.	<i>Landschapsstructuur.....</i>	27
3.8.2.	<i>Typologie van de stadsstructuur .....</i>	27
3.8.3.	<i>Structuur van de openbare ruimtes.....</i>	28
<b>3.9.</b>	<b>AANVULLENDE ELEMENTEN .....</b>	<b>31</b>
3.9.1.	<i>Varia.....</i>	31
<b>3.10.</b>	<b>SAMENVATTING VAN DE BESTAANDE TOESTAND.....</b>	<b>33</b>
3.10.1.	<i>Vereisten .....</i>	33
3.10.2.	<i>Tekortkomingen .....</i>	34
3.10.3.	<i>Mogelijkheden.....</i>	35

<b>3.11.</b>	<b>ALGEMENE SAMENVATTING .....</b>	<b>37</b>
3.11.1.	<i>Vereisten, tekortkomingen, mogelijkheden .....</i>	<i>37</i>
3.11.2.	<i>Besluit .....</i>	<i>38</i>
<b>3.12.</b>	<b>RAMING VAN DE BESTAANDE VLOEROPPERVLAKTE (M<sup>2</sup>).....</b>	<b>39</b>
3.12.1.	<i>Oppervlakte per bestemming (m<sup>2</sup>) .....</i>	<i>39</i>
3.12.2.	<i>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) .....</i>	<i>39</i>
<b>4.</b>	<b>SCHEMA VAN DE BESTEMMINGEN (KAART 4).....</b>	<b>41</b>
<b>4.1.</b>	<b>DOELSTELLINGEN.....</b>	<b>41</b>
4.1.1.	<i>Algemene doelstellingen van het BBP: de (her)ontwikkeling van de site plannen .....</i>	<i>41</i>
4.1.2.	<i>Bestemmingen: huisvesting, voorzieningen en handel ontwikkelen, het bedrijfsleven en administratieve activiteiten herontwikkelen, sport- en vrijetijdsactiviteiten uitbreiden, groengebieden beschermen.....</i>	<i>43</i>
4.1.3.	<i>Samenvatting .....</i>	<i>45</i>
4.1.4.	<i>Doelstellingen voor de programmering (raming van de nieuwe vloeroppervlaktes per huizenblok en per bestemming).....</i>	<i>46</i>
<b>4.2.</b>	<b>WOORDELIJKE VOORSCHRIFTEN (ZIE BIJGEVOEGD VOORSCHRIFTENKOHIER) .....</b>	<b>49</b>
<b>5.</b>	<b>UITTREKSEL UIT DE NOTULEN .....</b>	<b>51</b>
<b>5.1.</b>	<b>UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE BERAADSLAGING VAN DE GEMEENTERAAD TER BESLISSING VAN DE OPSTELLING VAN EEN BIJZONDER BESTEMMINGSPAN OF DE AANPASSING VAN EEN BESTAAND PLAN.....</b>	<b>51</b>
<b>5.2.</b>	<b>UITTREKSEL VAN DE NOTULEN VAN DE BERAADSLAGING VAN DE GEMEENTERAAD TOT AANSTELLING VAN DE PROJECTONTWERPER.....</b>	<b>51</b>
<b>6.</b>	<b>FOTOREPORTAGE .....</b>	<b>52</b>

***BESTAANDE TOESTAND***



# 1. LOKALISATIE (KAART 1)

## 1.1. PERIMETER VAN HET PLAN

De perimeter van de studie "BBP Klaver" gaat van de Bergensesteenweg tot de Maurice Carémelaan. De perimeter wordt begrensd door de Bergensesteenweg, de Klaverstraat, de Delwartstraat, de James Cookstraat, de Bloemtuilstraat, de Pierre Schlosserstraat en de Alexandre Pierrardstraat. De oude Lenniksebaan loopt doorheen de volledige perimeter.

<b>Lengte</b>	± 447 m tussen de Bergensesteenweg en de Delwartstraat
<b>Breedte</b>	± 268 m tussen de Klaverstraat en de Bloemtuilstraat
<b>Oppervlakte</b>	± 15ha 56a 00ca

## 1.2. OMLIGGEND WEEFSEL IN EEN PERIMETER VAN 500 M

De onderzoeksperimeter van het "BBP Klaver" ligt aan de zuidwestelijke rand van het gemeentelijk en gewestelijk grondgebied en is met de centra van die twee administratieve entiteiten verbonden via de Bergensesteenweg. Het omliggende stadsweefsel in een straal van 500 m – tot aan de grens van het gemeentelijk grondgebied – omvat de wijken tussen de Bergensesteenweg en het kanaal naar Charleroi (de wijk Het Rad), net als de wijken tussen de Maurice Carémelaan en de Ring West.

## 1.3. NOORDPIJL

De noordpijl staat op de lokalisatiekaart.

## 1.4. GEMEENTEGRENZEN EN GRENZEN VAN DE BBP'S

### 1.4.1. Gemeentegrenzen

De perimeter van 500 m rond de onderzoeksperimeter stopt aan de gemeente- en gewestgrenzen.

### 1.4.2. Grenzen van de omliggende BBP's

De perimeter van 500 m rond de onderzoeksperimeter omvat de grenzen van de perimeters van de volgende vier bijzondere bestemmingsplannen:

GBP-nummer	Onderwerp	Goedkeuring	Wijziging
BBP 13 "Wijk Meir-uitbreiding"	-	K.B. 07.07.1951	K.B. 02.10.1961
BBP 20 "Omgeving van de Ring"	onteigeningsplan	K.B. 06.11.1956	-
BBP 51 "Mellemeers Oost"	-	B.E. 16.01.1992	-

## 2. BESTAANDE RECHTSTOESTAND (KAART 2)

Om de perimeter van het plan beter in zijn context te kaderen, werd de bestaande rechtstoestand uitgebreid naar de perimeter plus een bijkomende omtrek van 50 m. De gegevens die niet direct aan de perimeter gekoppeld zijn, worden in cursief weergegeven.

### 2.1. GRENS VAN HET GEWIJZIGDE DEEL

Niet van toepassing.

### 2.2. KADASTERNUMMERS VAN DE PERCELEN

De kadastrumnummers van de percelen staan op de achtergrond op kaart 2 gedrukt.

### 2.3. GRENZEN VAN NIET-VERVALLEN VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Nr. Gew/Gem	Bouwheer	Onderwerp	Goedkeuring
PL5 / L4	OCMW Brussel	Verkaveling Bergensestwg 1183-1185	PL 11/03/63
<i>PL12 / L17</i>	<i>Gemeente Anderlecht</i>	<i>Verkaveling E. Baielaan</i>	<i>PL 11/07/68</i>
<i>PL58 / L54</i>	<i>IMMO Des Etangs SA</i>	<i>Verkaveling "Delwart -Carême - Hals"</i>	<i>PL 12/04/94</i>
PL48 / L60	EGTA Contractors SA	Verkaveling "Hals"	PL 10/10/95
<i>PL75 / L72</i>	<i>IMMO TREFLES SA</i>	<i>Verkaveling "Delwart -Carêmes"</i>	<i>PL 30/11/99</i>

*Cursief: in de bijkomende perimeter van 50 m.*

De perimeters van verkavelingsplan L4 en L60 liggen deels of volledig in de onderzoeksperimeter.

De vennootschap "Immo La Roue" diende op 30 maart 2010 een aanvraag voor een verkavelingsvergunning in (dossier 46991). De aanvraag werd aangepast en voorgesteld aan een overlegcommissie op 29 september 2011 (gunstig advies met voorwaarden). Die verkavelingsvergunning betreft de bouw van 175 woningen op 3 loten en de aanleg van een weg van 150 m lang.

### 2.4. GRENZEN VAN DE GEBIEDEN VAN DE VIGERENDE PLANNEN

#### 2.4.1. Regelgevende plannen

##### 2.4.1.1. Gewestelijk Bestemmingsplan

Het Gewestelijk Bestemmingsplan, "GBP", is de referentie voor de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en legt de algemene bestemming vast voor de verschillende gebieden in het Gewest.

Stedenbouwkundige vergunningen moeten altijd met dat plan in overeenstemming zijn. Het GBP trad in werking op 29 juni 2001.

Het GBP legt de onderstaande bestemmingen vast voor de terreinen binnen de perimeter van het BBP en de bijkomende perimeter van 50 m rondom:

-in de perimeter-	
<b>Typische woongebieden:</b>	Woongebieden
<b>Gemengde gebieden:</b>	Gemengde gebieden Sterk gemengde gebieden
<b>Groengebieden:</b>	Gebieden voor sport en vrije tijd in de open lucht
<b>Andere gebieden:</b>	Structurerende ruimte
-in perimeter + 50 m -	
<b>Typisch woongebied:</b>	Woongebied met residentieel karakter Woongebieden
<b>Gemengde gebieden:</b>	Gemengde gebieden Sterk gemengde gebieden
<b>Andere gebieden:</b>	Gebied van Culturele, Historische of Esthetische Waarde of voor Stadsverfraaiing Lint voor handelskern Structurerende ruimte

In een straal van 500 m vinden we gebieden voor voorzieningen van collectief belang, voor spoorwegen, voor parken en een overstapparking.

#### 2.4.1.2. **Bijzonder Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan "Omgeving van de Ring" omvat een deel van de onderzoeksperimeter. Dat plan betreft de vereiste onteigeningen voor de aanleg van de Ring ("te onteigenen gebieden"), maar die zijn niet van toepassing op de percelen van de onderzoeksperimeter.

Nr. Gew/Gem	Bouwheer	Onderwerp	Goedkeuring
BBP 20 "Omgeving van de Ring"		onteigeningsplan	KB 06.11.1956

### 2.4.2. **Strategische plannen**

#### 2.4.2.1. **Gewestelijk Ontwikkelingsplan**

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP), goedgekeurd op 12 september 2002, is een strategisch oriëntatieplan dat de ontwikkelingsdoelstellingen en –prioriteiten van het Gewest vastlegt. Dat plan heeft een indicatieve waarde.

Het GewOP omvat alle materies waarvoor het Gewest bevoegd is of die een rol spelen in de ontwikkeling van het Gewest: huisvesting, economie, tewerkstelling, mobiliteit, leefmilieu, veiligheid, onderzoek, erfgoed, toerisme, handel, cultuur, sociaal beleid.

Het GewOP bestaat uit diverse kaarten waarop de ontwikkelingsopties volgens verschillende thema's worden weergegeven. De opties voor de perimeter "Klaver" in het GewOP:

<b>Stadsproject (kaart 1):</b> Samenvatting van de volgende elementen...	
<b>Hefboomgebieden (kaart 2)</b>	
Hefboomgebied 1 "Erasmus":	Perimeter van het BBP
Gebied van Gewestelijk Belang:	Perimeter van het BBP
<b>Ruimte voor versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie (kaart 3)</b>	
<i>RVOHR:</i>	<i>Tuinwijk Het Rad</i>
<b>Verbetering van het levenskader (kaart 4)</b>	
Recreatief groen net:	Te verbeteren groene ruimte in de BBP-perimeter
Versterking van de verblijfsfunctie:	
Primair gewestelijk net in typisch woongebied (voorrang voor akoestiek):	Ring West tussen de M. Carêmelaan en de Bergensesteenweg
Interwijkenwegen in typisch woongebied (verbetering van de rust door maatregelen inzake snelheid en weginrichting):	Perimeter van het BBP
Structurerende ruimte met versterkte milieu-integratie (matiging van het wegverkeer volgens specialisatie van de wegen en herstel van het evenwicht in het voordeel van de zachte mobiliteit):	Bergensesteenweg
<b>Wegen (kaart 5)</b>	
<i>Snelweg:</i>	<i>Ring West</i>
<i>Hoofdweg:</i>	<i>M. Carêmelaan</i>
Interwijkenweg:	Bergensesteenweg
<b>Openbaar vervoer (kaart 6)</b>	
Lijn in onafhankelijke baan en aan te leggen station:	Bergensesteenweg
Buslijnvak met een frequentie van minimaal 10 bussen/uur tijdens de spits:	Bergensesteenweg
Aan te leggen beschermde baan:	Bergensesteenweg
Aan te leggen GEN-station:	Bergensesteenweg
<i>Net van fietsroutes, fietspaden en parkings (fig. 104), bestaand traject:</i>	<i>M. Carêmelaan</i>
Wegen – Zone 30 (fig. 105). Weg waar zone 30 niet van toepassing is:	Ring West, M. Carêmelaan en Bergensesteenweg
Wegen – Zone 30 (fig. 105). Weg waar zone 30 wel van toepassing is:	Wijk van BBP, tuinwijk Het Rad
Routes vrachtwagens (fig. 109). Zones (...) en wegen toegankelijk voor alle vrachtwagens:	Ring West, M. Carêmelaan en Bergensesteenweg
Conflictgebieden tussen het lawaai van het wegverkeer, het lawaai van de spoorweg en de woonfunctie (fig. 113). Wegen met 70 dB(A):	Ring West, M. Carêmelaan en Bergensesteenweg
<i>Spoorwegvakken met 70 dB(A):</i>	<i>Lijn 50a Gent-Oostende</i>

### 2.4.2.2. **Gemeentelijk Ontwikkelingsplan**

Een Gemeentelijk Ontwikkelingsplan is een document van politieke en strategische strekking dat vastlegt welke ontwikkelingsdoelstellingen een gemeente navolgt.

In de meest uiteenlopende aangelegenheden (stedenbouw, inrichting van de openbare ruimte, economie enz.) vertaalt en preciseert zo'n plan "het beleid van de gemeente", dus het algemene politieke programma dat de gemeenteverheid uitstippelde.

In 1999 werd een voorontwerp van GemOP ('basisdossier' genoemd) opgesteld. Omdat het plan niet werd goedgekeurd, wordt het ook niet vermeld in de onderhavige analyse.

## 2.5. **ROOILIJNEN VASTGELEGD BIJ KONINKLIJK BESLUIT OF BIJ BESLISSING VAN DE GEMEENTERAAD**

Een rooilijnplan definieert de grens tussen het openbaar domein en het privé-domein. Binnen de perimeter van het BBP "Klaver" zijn er twee rooilijnplannen van toepassing:

Nr./Gem.	Bouwheer	Onderwerp	Goedkeuring
RP nr. 19	Gemeente Anderlecht	Rooilijnplan Klaverstraat	KB 15/09/19 A 06/06/13
RP nr. 60	Gemeente Anderlecht	Rooilijnplan voor de perimeter	KB 22/61/38 A

Rooilijnplan 19 en 60 vallen deels of volledig in de onderzoeksperimeter.

## 2.6. **TERREINEN BESTEMD VOOR INDUSTRIE**

Binnen de BBP-perimeter zijn er geen terreinen bestemd voor de industrie.

## 2.7. **RENOVATIE VAN EEN HUIZENBLOK**

Er werden geen huizenblokken gerenoveerd in de perimeter van het BBP.

## 2.8. **MONUMENTEN, BESCHERMDE OF OP DE INVENTARIS OPGENOMEN GEBOUWEN EN LANDSCHAPPEN**

De perimeter omvat geen monumenten, beschermde gebouwen of landschappen. Een gebouw (op plan 3 en 4 aangeduid met een sterretje) wordt als opmerkelijk beschouwd, omdat het ofwel op de inventaris of bewaarlijst staat, ofwel om het bijzondere architecturale kenmerken heeft.

Het voormalige buurtstation van De Lijn is zo'n gebouw.

## 2.9. NATUUR- EN BOSRESERVATEN EN NATUURPARKEN

De BBP-perimeter telt geen natuur- of bosreservaten en geen natuurpark.

## 2.10. ONGEZOND VERKLAARDE GEBOUWEN

Geen enkel gebouw in de perimeter werd officieel ongezond verklaard. Wat niet wegneemt dat bepaalde gebouwen toch als ongezond beschouwd kunnen worden.

## 2.11. ONROEREND GOED ONDERWORPEN AAN EEN ONTEIGENINGSBESLUIT

### 2.11.1. *Gebouwen*

Er werd voor geen enkel gebouw een onteigeningsbesluit uitgevaardigd.

### 2.11.2. *Grond*

Er werd voor geen enkel terrein een onteigeningsbesluit uitgevaardigd.

## 2.12. UITGEREIKTE, MAAR NOG NIET UITGEVOERDE (STEDEN)BOUWVERGUNNINGEN

Een vergunning werd neergelegd voor de constructie van gebouwen op verkaveling PL75/L72 Immo Klaver (*nr. gem.: 44.169; BH: NV Brabantse Aannemingswerken gevestigd Brusselsesteenweg 355 in 1730 Kobbegem – Asse, onderwerp: Bouw van 5 appartementsgebouwen en 48 eengezinswoningen; goedkeuring: CC 27.11.2002 – gunstig advies*) bij de aanvang van de BBP-procedure in een straal van 50 m rond de perimeter. Ondertussen zijn die gebouwen voltooid.

Onlangs werden er twee stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt in de perimeter van het BBP:

- een stedenbouwkundige vergunning m.b.t. de bouw van een tijdelijke school + uitbreiding
- een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het sportplein.

Er zijn geen andere stedenbouwkundige vergunningen die al werden uitgereikt, maar nog niet gerealiseerd zijn.

## 2.13. UITGEREIKTE STEDENBOUWKUNDIGE ATTESTEN

Er werd geen enkel stedenbouwkundig attest uitgereikt.



## 2.14. ADMINISTRATIEF STATUUT VAN DE WEGEN

### 2.14.1. Grondstatuut

#### 2.14.1.1. Gewestwegen

De volgende (delen van) wegen hebben een statuut als gewestweg:

Weg	Naam	
-	Bergensesteenweg	-
-	Lenniksebaan	-

Het Gewest beheert de gemeentewegen tot op 30 meter van het kruispunt met gewestwegen.

In de omgeving van de onderzoeksperimeter, buiten de bijkomende straal van 50 m, zijn de Maurice Carêmelaan en de Ring West gewestwegen.

#### 2.14.1.2. Gemeentewegen / gemeentebanen

De volgende wegen hebben een statuut als gemeenteweg:

Weg	Naam	
-	Delwartstraat	-
-	Eugène Baielaan	-
-	James Cookstraat	-
-	Venizeloslaan	-
-	Bloemtuilstraat	-
-	Pierre Schlosserstraat	-
-	Alexandre Pierrardstraat	-
Baan	Naam	plan in de Atlas van de buurtwegen
1	Lenniksebaan	12
17	<i>Wolvenstraat</i>	<i>12-17 (buiten perimeter BBP)</i>
21	<i>Neerpedestraat</i>	<i>12 (buiten perimeter BBP)</i>
55	<i>2 Korte wolvenstraat</i>	<i>12-16 (buiten perimeter BBP)</i>
56	Korte Klaverstraat	12-16
57	Klaverstraat	12
Weg	Naam	plan in de Atlas van de buurtwegen
68	Brusselseweg	12-16
71	<i>Radweg</i>	<i>17 (buiten perimeter BBP)</i>
101	<i>Klaverweg</i>	<i>12 (buiten perimeter BBP)</i>
133	Lennikseweg	12

### 2.14.2. **Hiërarchisch statuut**

De hiërarchie van de wegen wordt vastgelegd in het Mobiliteitsplan van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest "Iris II", en in het gewestelijk bestemmingsplan.

Hiërarchie van de wegen	
Snelweg:	Ring West
Hoofdweg:	M. Carêmelaan
Interwijkenweg:	Bergensesteenweg
Plaatselijke weg:	alle straten in de perimeter
Transitparking:	Ring - Bergensesteenweg

De Bergensesteenweg heeft een statuut als hoofdweg tot aan de Van Laerstraat. Op die plaats wordt een grote transitparking gepland.

### 2.14.3. **Fietsroutes (Iris-plan, GBP)**

De **fietsroutes** zijn aanbevolen fietswegen voor verplaatsingen op middellange en lange afstand, die ofwel door verschillende gemeentes (gewestelijke fietsroutes), ofwel binnen eenzelfde gemeente (gemeentelijke fietsroutes) lopen.

Binnen de perimeter van het plan zijn er geen GFR's.

In het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) definieerde de gemeente Anderlecht een reeks fietspaden die op lange termijn moeten aangelegd worden.

Eén van die routes loopt door de Frans Halsstraat, in de noordelijke rand van de BBP-perimeter. Deze route zou het kanaal met de Maurice Carêmelaan verbinden via het Radplein.

## 2.15. **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Twee types van erfdiensbaarheden zijn mogelijk:

*Openbare erfdiensbaarheden van doorgang:*

*Andere erfdiensbaarheden:*

Binnen de onderzoeksperimeter werd geen enkele erfdiensbaarheid vastgesteld.

## 2.16. ANDERE RECHTSELEMENTEN: GRONDSTATUUT

Hierna volgen de eigenaars van de belangrijkste percelen waarop de ontwikkeling van het BBP betrekking heeft.

Onderstaande tabellen tonen de details van de percelen, per type van eigenaar.

### 2.16.1. *Openbare eigendommen (totaal van 7ha 45ca 61ca - 74.561m<sup>2</sup>)*

#### Eigendommen van de gemeente Anderlecht

Nr. perc.	Adres	Perceel	Vastgoed	Opp. (ha/a/ca)
2240	Neerpedeveld	707	grond	75.90
2474	Neerpedeveld	797 b	grond	51.67
2666	Lenniksebaan	693 x5	grond	25.00
2673	Delwartstraat	711	grond	26.60
2689	Delwartstraat	706 A	grond	87.40
2816	Klaverstraat	698 p2	tuin	12.00
2820	Delwartstraat	700 p	grond	03.90
2849	Klaverstraat	698 p2	grond	04.12
2926	Klaverstraat	698 b2	serre	04.70
2928	Klaverstraat	698 m2	tuin	06.30
2998	Delwartstraat	700 k	huis	04.90
3007	Delwartstraat	700 t	tuin	04.46
3016	Lenniksebaan	693 c5	speelplein	22.38
3017	Neerpedeveld	678 l4	speelplein	1.23.84
3146	Klaverstraat	698 w2	tuin	12.98
3153	Delwartstraat	700 w	grond	03.65
3190	Neerpedeveld	708 f	grond	14.60
3191	Neerpedeveld	712 a	grond	25.26
3196	Klaverstraat	698 y2	grond	09.19
3197	Klaverstraat	698 k2	bouwval	01.50
<b>Totaal gemeentepercelen</b>				<b>5.40.35</b>

#### Eigendommen van het OCMW van Brussel

Nr. perc.	Adres	Perceel	Vastgoed	Opp.
0005	Neerpedeveld	705 a	grond	98.50
0029	Neerpedeveld	694 c	sportplein	86.90
0065	Scherdenael	699	grond	33.00
<b>Totaal OCMW-percelen</b>				<b>2.18.40</b>

**Eigendommen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

Nr. perc.	Adres	Perceel	Vastgoed	Opp.
0051	Lenniksebaan	691 b	grond	01.40
<b>Totaal terreinen van Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>				<b>01.40</b>

**Eigendommen van de federale Staat (ministerie van Financiën)**

Nr. perc.	Adres	Perceel	Vastgoed	Opp.
0002	Lenniksebaan	693 t5	grond	01.50
0003	Neerpedeveld	697 a	grond	00.23
0004	Lenniksebaan	691 a	grond	03.73
<b>Totaal terreinen van de federale Staat</b>				<b>05.46</b>

**2.16.2. Privé-eigendommen (totaal van 5ha 27a 76ca - 52.776 m<sup>2</sup>)****Particuliere eigendommen**

Nr. perc.	Adres	Perceel	Vastgoed	Opp.
0001	Neerpedeveld	706 b	sportplein	32.60
0004	Klaverstraat	698 t2	grond	03.72
0001	Bergensesteenweg	686 s2	tuin	06.90
0002	Delwartstraat	701 d	grond	10.95
0001	Klaverstraat	698 a	grond	46.30
0001	Delwartstraat	703 h	kampeerterrein	14.80
0002	Klaverstraat	704 c	kampeerterrein	15.90
				<b>1.31.17</b>

**Eigendommen van onderneming (EGTA)**

Nr. perc.	Adres	Perceel	Vastgoed	Opp.
0033	Bergensesteenweg	688 s2	werkplaats	1.41.80
				<b>1.41.80</b>

**Eigendommen van onderneming (De Lijn)**

Nr. perc.	Adres	Perceel	Vastgoed	Opp.
0001	Klaverstraat	689 p	elektriciteitscabine	01.20
0004	Klaverstraat	689 s	werkplaats	2.17.27
0004	Klaverstraat	689 t	industrieterrein	36.32
				<b>2.54.79</b>

## **2.17. ANDERE STRATEGISCHE ELEMENTEN: MOBILITEITSPANNEN EN -MAATREGELEN**

Eind 2004 werd een "Mobiliteits- en Veiligheidsplan" afgerond en goedgekeurd door de gemeente.

Dat plan legt de strategische opties, net als de maatregelen en acties vast om het verkeer vlotter en veiliger te maken voor alle gebruikers.

Ook werd een "Richtplan Zone 30" onderzocht op het grondgebied van de gemeente. In de perimeter van het BBP zal zeer waarschijnlijk een zone 30 van toepassing zijn.

### 3. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND (KAART 3)

Om de perimeter van het plan beter in zijn context te kaderen, werd de bestaande feitelijke toestand uitgebreid naar de perimeter plus een bijkomende omtrek van 50 m. De gegevens die niet direct aan de perimeter gekoppeld zijn, worden in cursief weergegeven.

#### 3.1. KENMERKEN VAN DE BESTAANDE GEBOUWEN: AANTAL VERDIEPINGEN TOT KROONLIJSTHOOGTE EN TYPE VAN DAKEN

##### 3.1.1. Voor de hoofdgebouwen

0+1 en 0+2 zijn de meest voorkomende volumes; in bepaalde gevallen gaan ze tot 0+4. Het zadeldak is het meest voorkomende daktype; occasioneel vinden we platte en mansardedaken.

De bouwvolumes en daktypes houden vaak verband met het type van gebouw (gesloten bebouwing: 0+1 en 0+2, zadeldaken; appartementsgebouwen: 0+3 en 0+4, platte daken).

Per straat zijn dit de gemiddelde bouwvolumes en daktypes:

<b>Klaverstraat:</b>	gemengde bouwvolumes van 0+1+(D) tot 0+4+(D), mix van platte en schuine daken
<b>Delwartstraat:</b>	gelijkmatige bouwvolumes van 0+1+(D) tot 0+2+(D), mix van platte en schuine daken
<b>James Cookstraat:</b>	gemengde bouwvolumes van 0+2+(D) tot 0+4+(D), gelijkmatig daktype: zadeldak
<b>Eugène Baielaan:</b>	<i>gemengde bouwvolumes van 0+2 tot 0+4, mix van platte en schuine daken</i>
<b>Bloemtuilstraat:</b>	<i>gelijkmatige bouwvolumes van 0+1+(D) tot 0+2+(D), gelijkmatig daktype: zadeldak (enkele platte daken)</i>
<b>Pierre Schlosserstraat:</b>	<i>gelijkmatige bouwvolumes van 0+1+(D), gelijkmatig daktype: zadeldak (enkele platte daken)</i>
<b>Lenniksebaan:</b>	gelijkmatige bouwvolumes van 0+1+(D) tot 0+2+(D) (enkele 0+3), mix van platte en schuine daken
<b>Alexandre Pierrardstraat:</b>	gelijkmatige bouwvolumes van 0+1+(D) tot 0+2+(D), mix van platte en schuine daken (enkele mansardedaken), zowel binnen als buiten de perimeter.
<b>Bergensesteenweg:</b>	mix van bouwvolumes van 0+1+(D) tot 0+4+(D), mix van platte en schuine daken, zowel binnen als buiten de perimeter.

##### 3.1.2. Voor de bij- en achtergebouwen

Alleen een benedenverdieping is het overwegende bouwvolume, al komt hier en daar een "0+1+(D)" voor. De bij- en achtergebouwen hebben overwegend een plat dak; occasioneel vinden we een schuin dak.



## 3.2. BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN: BENEDENVERDIEPING EN VERDIEPINGEN

### 3.2.1. *Algemene bestemmingen per straat*

<b>Klaverstraat:</b>	huisvesting, voorzieningen (parkings, depots, opslagplaatsen, werkplaatsen, kantoren De Lijn), bedrijfsactiviteiten (parkings, opslagplaatsen, werkplaatsen EGTA) binnen de perimeter, <i>huisvesting, bedrijfsactiviteiten en handel buiten de perimeter.</i>
<b>Delwartstraat:</b>	huisvesting en bedrijfsactiviteiten binnen de perimeter; <i>huisvesting, bedrijfsactiviteiten, administratie en voorzieningen buiten de perimeter.</i>
<b>James Cookstraat:</b>	<i>appartementen en eengezinswoningen buiten de perimeter.</i>
<b>Eugène Baielaan:</b>	<i>appartementen buiten de perimeter.</i>
<b>Bloemtuilstraat:</b>	<i>eengezinswoningen buiten de perimeter.</i>
<b>Pierre Schlosserstraat:</b>	<i>huisvesting, bedrijfsactiviteiten buiten de perimeter.</i>
<b>Lenniksebaan:</b>	huisvesting, handel, bedrijfsactiviteiten (kmo)
<b>Alexandre Pierrardstraat:</b>	huisvesting, handel, horeca en bedrijfsactiviteiten (kmo) binnen en buiten de perimeter.
<b>Bergensesteenweg:</b>	huisvesting, handel, horeca, administratie, voorzieningen en bedrijfsactiviteiten (kmo) binnen en <i>buiten de perimeter.</i>

### 3.2.2. *Specifieke bestemmingen per gebouw*

Locatie	Nr.	Benedenverdieping	Verdieping
Klaverstraat (1)	-	Bedrijfsactiviteiten (bouwbedrijf EGTA)	Bedrijfsactiviteiten
	65	Voorzieningen (vervoer De Lijn)	Voorzieningen
<i>Klaverstraat (2)</i>	10	<i>Bedrijfsactiviteiten (garage)</i>	-
	20	<i>Bedrijfsactiviteiten (garage)</i>	<i>Huisvesting</i>
	24	<i>Bedrijfsactiviteiten (garage)</i>	<i>Huisvesting</i>
	26	<i>Bedrijfsactiviteiten (garage)</i>	<i>Huisvesting</i>
	30	<i>Bedrijfsactiviteiten (fietsoerisme)</i>	<i>Huisvesting</i>
Delwartstraat (1)	42	Bedrijfsactiviteiten (groothandelaar)	Huisvesting
<i>Delwartstraat (2)</i>	-	<i>Kantoor (kantoren Immotrêfles)</i>	<i>Kantoor (kantoren Immotrêfles)</i>
	49-51	Voorzieningen (scoutslokaal)	Voorzieningen (scoutslokaal)
P. Schlosserstraat (1)	-	Voorzieningen (sportinfrastructuren)	-
<i>P. Schlosserstraat (2)</i>	8	<i>Bedrijfsactiviteiten (kmo)</i>	<i>Huisvesting</i>
	10	Bedrijfsactiviteiten (kmo)	Huisvesting
	12	Bedrijfsactiviteiten (kmo) Huisvesting	-
Lenniksebaan (1)	55	Handel (bakkerij)	Huisvesting
<i>Lenniksebaan (2)</i>	209	<i>Bedrijfsactiviteiten (recycling)</i>	<i>Huisvesting</i>
	203	<i>Handel (kapsalon)</i>	<i>Huisvesting</i>

	202	Horeca (café)	Huisvesting
	33	Bedrijfsactiviteiten (kmo)	Huisvesting
	24	Kantoor (kantoren)	Huisvesting
	18	Bedrijfsactiviteiten (kmo)	Huisvesting
A. Pierrardstraat (1)	3	Handel (apotheek)	Huisvesting
	19-21	Kantoor (kantoren)	Huisvesting
	23-25	Bedrijfsactiviteiten (groothandelaar)	Huisvesting
A. Pierrardstraat (2)	32	Handel (concessie)	Huisvesting
	36	Handel (kopieercentrum)	Huisvesting
	38	Horeca (café)	Huisvesting
Bergensesteenweg (1)	1179	Voorzieningen (kantoren De Lijn)	Voorzieningen (kantoren De Lijn)
	1181	Horeca (restaurant)	Huisvesting
	1187	Bedrijfsactiviteiten (bedrijfsactiviteiten)	Huisvesting
	1189	Handel (drive-in)	-
	1193-5	Handel (zelfstandige)	Huisvesting
	1197a	Bedrijfsactiviteiten (garage)	Huisvesting
	1203	Bedrijfsactiviteiten en kantoor (EGTA)	Kantoor (EGTA)
	1229	Handel (bakkerij)	Huisvesting
	1231	Handel (concessie)	Huisvesting
Bergensesteenweg (2)	1157	Handel	Huisvesting
	1159	Bedrijfsactiviteiten (kmo)	Huisvesting
	1161	Handel	Huisvesting
	1165	Handel – horeca (café)	Huisvesting
	1253	Handel (tankstation)	Huisvesting
	1206	Handel	Huisvesting
	1190-88	Handel (over te nemen)	Huisvesting
	1164-62	Voorzieningen (post)	Huisvesting
	1160-58	Bedrijfsactiviteiten	Huisvesting
	1156-54	Bedrijfsactiviteiten	Huisvesting
	1150-48	Handel	Kantoren
	1110	Handel	Huisvesting
	1108	Handel	Huisvesting
	1106	Horeca (restaurant)	Huisvesting
	1104	Horeca (over te nemen)	Huisvesting
	1102a	Bedrijfsactiviteiten (garage)	Huisvesting
	1102	Handel	Huisvesting
	1100	Horeca (snackbar)	Huisvesting
Mensenrechtenlaan	2	Voorzieningen (politie)	Sociale woningen

(1) in de perimeter zelf, (2) in de bijkomende straal van 50 m

### 3.3. INNAME VAN DE WEGENIS, RICHTING VAN HET VERKEER, DOORGANG VAN HET OPENBAAR VERVOER EN DE HALTES ERVAN

#### 3.3.1. *Inname van de wegenis, richting van het verkeer*

Weg	Functie	Breedte	Richting	Parkeren	Trottoir	Wegdek	Staat
Klaverstraat (a)	lokaal	14,2 m	twee	1 kant	2 x 3,6 m	asfalt	zeer goed
Klaverstraat (b)	lokaal	10,2 m	twee	1 kant	2 x 1,8 m	asfalt	goed
Delwartstraat (a)	lokaal	3 m	twee	-	-	asfalt	slecht
Delwartstraat (b)	lokaal	16 m	twee	2 kanten	2 x 4 m	asfalt	goed
J. Cookstraat	lokaal	15 m	één	2 kanten	2 x 4 m	asfalt	zeer goed
E. Baielaan	lokaal	17 m	twee	2 kanten	2 x 4 m	asfalt	zeer goed
Bloemtulstraat	lokaal	13 m	twee	2 kanten	2 x 3 m	beton	zeer goed
P. Schlosserstraat (a)	lokaal	13,8 m	twee	2 kanten	2 x 3,4 m	asfalt	goed
P. Schlosserstraat (b)	doodlopend	11,2 m	twee	-	-	dolomiet	slecht
Lenniksebaan (a)	doorgaand	15,6 m	twee	2 kanten	2 x 2,8 m	asfalt	matig
Lenniksebaan (b)	doorgaand	10,6 m	twee	1 kant	2 x 2,2 m	asfalt	matig
A. Pierrardstraat	lokaal	16m	twee	2 kanten	2 x 4 m	asfalt	goed
Bergensesteenweg	doorgaand	18,8 m	twee	2 kanten	2 x 2,4 m	beton	zeer goed

(a) eerste stuk, (b) tweede stuk

#### 3.3.2. *Inname van de wegenis, breedte, lengte, oppervlakte*

Baan	Breedte	Lengte	Oppervlakte
Lenniksebaan	11	3516	4.17.66
Wolvenstraat	-	-	-
Neerpedestraat	4,96	3805	2.53.83
Korte Wolvenstraat	Geen gegevens		
Korte Klaverstraat	3,3	2000	58.39
Klaverstraat	3,3	522	20.88
Brusselseweg	1,65	1967	58.09
Radweg	Geen gegevens		
Klaverweg	1,65	1130	18.08
Lennikseweg	1,65	601	9.62

Naar de Atlas der Buurtwegen, blad 12 en 16

### 3.3.3. Openbaar vervoer, haltes

Maatschappij	Lijn	Halte	Bestemming
DE LIJN	Bus 170	Bergensestwg	Brussel-Zuid, St-Pieters-Leeuw, Halle
	Bus 171	Bergensestwg	Brussel-Zuid, Halle
	Bus 172	Bergensestwg	Brussel-Zuid, Leerbeek
	Bus 141	Bergensestwg	Brussel-Kapellekerk, St-Martens-Lennik, Leerbeek
	Bus 142	Bergensestwg	Brussel-Kapellekerk, Gasbeek, Leerbeek
	Bus 144	Bergensestwg	Brussel-Zuid, St-Pieters-Leeuw, Leerbeek
	Bus 145	Bergensestwg	Brussel-Zuid, St-Pieters-Leeuw, Herfelingen
MIVB	Metro 5	Bergensestwg	Erasmus-Hermann-Debroux

De perimeter van het plan grenst aan het MIVB metrostation "Het Rad" dat sinds september 2003 in gebruik is en bediend wordt door lijn nr. 5 Erasmus – Hermann-Debroux. De frequenties variëren van 6 minuten tijdens de spitsuren tot 10 minuten in de daluren.

Het station is toegankelijk via twee ingangen in de Bergensesteenweg. Eén van die ingangen heeft een lift en is dus geschikt voor minder mobiele mensen.

Deze metrolijn is een belangrijke uitvalsbediening voor de site. Ze biedt immers meerdere verbindingen met andere metrolijnen, trams en bussen die het volledige Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedienen, en met het NMBS-station "Brussel-Centraal" waar nagenoeg alle grote spoorlijnen van en naar het hele land voorbijkomen.

Bovendien bedient de MIVB de aangrenzende wijken van de onderzoeksperimeter via twee lijnen:

- buslijn 75 die Anderlecht doorkruist en CERIA verbindt met de wijk van de Welriekende Dreef, langs het Bizetplein en het winkelcentrum;
- een tramlijn in de Marius Renardlaan die het Zuidstation, de gemeentes Sint-Gillis, Elsene en Etterbeek bedient.

De bussen van De Lijn verzekeren een rechtstreekse intergewestelijke verbinding met het Zuidstation langs de Bergensesteenweg. In de andere richting rijdt de bus door naar de belangrijkste polen in het westen van Vlaams-Brabant.

Een bus van De Lijn bedient ook de Maurice Carémelaan: lijn 190 Brussel-Noord – Erasmus. Deze lijn is een geval apart, want alle haltes liggen in het Brusselse gewest.

De spoorlijn 50a Gent-Oostende loopt in de onmiddellijke omgeving van de onderzoeksperimeter (in het zuidwesten), maar verzekert momenteel geen lokale bediening.

Aansluitend op het GEN-project zou er binnenkort een CERIA-halte aangelegd worden ter hoogte van de Bergensesteenweg. Dit project maakt deel uit van de totale werkzaamheden gepland door Infrabel om de capaciteit van lijn 50a uit te breiden. Zo zouden er ook twee nieuwe sporen aangelegd worden naast de twee bestaande sporen.

De nieuwe perrons, 270 m lang, zouden zich uitstrekken van de Aardbeienstraat (2 toegangen, met trappen) tot aan de Bergensesteenweg (toegang met trappen en liften aan de kant naar Brussel en trappen gecombineerd met een helling aan de kant naar Gent).

Op 24 oktober 2008 verkreeg Infrabel een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de halte.

### **3.3.4. Wandelpaden**

De voornaamste wandelpaden, buiten de openbare weg:

- tussen de Lenniksebaan en de Delwartstraat, langs de twee voetbalvelden, met in het verlengde daarvan de Jean Hayetsquare die naar de Maurice Carêmelaan en het Vijverpark leidt;
- tussen de Eugène Baielaan, langs het voetbalveld, en het bovenstaande pad;
- tussen de Delwartstraat en de Bloemtuilstraat;
- tussen de Delwartstraat en de Clara Clairbertdreef.

## **3.4. BEZETTING VAN DE ONBEOUWDE GEBIEDEN**

### **3.4.1. Braakliggende terreinen, grasperken en grasvelden**

Onbestemde private of publieke percelen, al dan niet onderhouden, bedekt met gras, wild gras, aarde, aanvullingsaarde (verkavelingen Immotrêfles, Delwartstraat) of kreupelbossen (site De Lijn, Lenniksebaan).

### **3.4.2. Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen**

Privépercelen in de binnenruimte van huizenblokken, aangelegd als terras, binnenplaats, tuin en occasioneel ook als parkeerplaats. Ze hebben een mineraal oppervlak (Bergensesteenweg), plantaardig oppervlak (Klaverstraat, James Cookstraat, Eugène Baielaan, Bloemtuilstraat, Pierre Schlosserstraat, Alexandre Pierrardstraat) of gemengd oppervlak (Lenniksebaan, Alexandre Pierrardstraat). Sommige onbebouwde percelen zijn tot aan de rooilijn ingericht als gebied voor binnenplaatsen en tuinen.

### **3.4.3. Achteruitbouwstroken**

Private delen van percelen, grenzend aan de woning, die het gebouw van de openbare weg scheiden en ingericht zijn als parkeerplaats of voortuin. Ze hebben een mineraal, of een plantaardig, of een gemengd oppervlak. Ze zijn afgebakend met muurtjes of hagen. De achteruitbouwstroken bepalen de inplanting van de bebouwing in de James Cookstraat, de *Venizeloslaan* en de Eugène Baielaan.

### **3.4.4. Moestuinen**

Publieke percelen verhuurd aan particulieren uit de wijken in de buurt om groenten of siergewassen te telen. Er staan tuinhuisjes in deze gebieden die afgebakend zijn met omheiningen of palen (terreinen in de Klaverstraat, Delwartstraat, Lenniksebaan).

### **3.4.5. Landbouwgronden**

Openbare of private percelen verhuurd aan landbouwers en bestemd voor de tuinbouw of als weidegrond (maïs enz.). In tegenstelling tot de moestuinen zijn deze grote gebieden niet afgebakend met omheiningen (terreinen in de Klaverstraat, Delwartstraat).

### **3.4.6. Groene ruimtes, bossen, bosjes**

Percelen ingenomen door een boomachtige begroeiing, langs het sportveld vooraan in de Bloemtuilstraat. Daar loopt een wandelweg doorheen, in het verlengde van de Eugène Baielaan.

### **3.4.7. Sportvelden**

Openbare percelen, enerzijds langs de Bloemtuilstraat en anderzijds langs de Delwartstraat en Lenniksebaan, ingenomen door een geheel van drie voetbalvelden en een basketbalplein. De voetbalvelden hebben een plantaardig oppervlak (gras) en het basketbalplein een mineraal oppervlak. De terreinen zijn afgebakend met hoge afrasteringen. Op deze terreinen staan bovendien verlichtingsmasten.

### **3.4.8. Speelplein**

Privéperceel ingericht als speelplein voor de kinderen. Dit gebied is afgebakend met lage afrasteringen.

### **3.4.9. Gebied voor verplaatsbare inrichtingen**

Privépercelen verhuurd aan "rondtrekkende bevolkingsgroepen", ingenomen door caravans rond een vaste installatie bestaande uit een gemeenschappelijke zaal en sanitair. Het oppervlak is mineraal en plantaardig van aard (grind en gazon). Ze worden afgebakend met begroeiing (twee terreinen: één in de Klaverstraat en één in de Delwartstraat).

### **3.4.10. Depotgebied**

Delen van privépercelen gebruikt voor voertuigen die niet gebruikt of hersteld worden (bus De Lijn, koelwagen), voor materiaal, bouwmachines (betonmolens, bouwketen, verwarmingsbuizen, aggregaten) en bouwmaterialen. Het oppervlak bestaat uit porfiertegels, grind, asfalt of stortbeton. Deze depotgebieden vormen de meerderheid van de percelen van De Lijn en EGTA. Ze worden afgebakend met lichte omheiningen of met metselwerk, soms met plantenschermen. Ze grenzen rechtstreeks aan de openbare ruimte van de Klaverstraat.

### **3.4.11. Parkeerzones (buiten de openbare weg)**

Delen van privépercelen die strikt door parkeerplaatsen worden ingenomen. Deze zones omvatten parkeerplaatsen voor de gebruiker van het perceel zelf (parkings EGTA, parkings De Lijn, Klaverstraat, Lenniksebaan, Bergensesteenweg), parkings beschikbaar voor andere gebruikers dan die van het perceel (parking van De Lijn beschikbaar voor buurtbewoners, Pierrardstraat), net als parkings op openbare eigendommen (Schlosserstraat, op het onbereikbaar deel).



### 3.5. WATERLOPEN EN –VLAKKEN, BRONNEN, VOCHTIGE GEBIEDEN EN MOERASSEN

Er zijn geen waterlopen en –vlakken, bronnen, vochtige gebieden of moerassen in de perimeter van het plan.

De koker van de Neerpedebeek sluisst het water van de Neerpede vanaf de Pedevallei (Vijverwijk) door naar het kanaal Charleroi, onder de Klaverstraat door en via een pompstation in de M. Carêmelaan.

### 3.6. RELIËF, HELLINGEN

#### Reliëf:

In de perimeter van de site zijn geen noemenswaardige reliëfverschillen vast te stellen. Het grootste reliëfverschil bevindt zich aan de rand van de site, tussen de Delwartstraat en de Maurice Carêmelaan, van 37,5 naar 25 meter.

#### Lengte en hellingshoek van de hellingen:

Er zijn geen significante hellingen in de perimeter van de site te vinden. De hoogte varieert van 33 meter tot 37,5 meter tussen de uiterste randen van de perimeter (Bergensesteenweg, Delwartstraat) en haalt een hoogte van 40 in het midden van de site.

### 3.7. SOLITAIRE OF IN RIJEN OF GROEPEN GEPLANTE HOOGSTAMMEN

#### 3.7.1. *Solitaire hoogstammige bomen*

De meeste hoogstammige bomen maken deel uit van gehelen die beschreven worden onder de rubrieken "bomenrijen" en "bomengroepen".

Toch staan er enkele solitaire hoogstammen op perceel 707 en 711, langs de James Cookstraat, en op het perceel op nr. 55 aan de Lenniksebaan.

Het gaat om fraai uitgegroeide knotwilgen die wijzen op de landbouwbestemming van de terreinen.

#### 3.7.2. *Bomenrijen*

De groendienst van de gemeente noteerde de volgende soorten in de bomenrijen. Ze vormen de belangrijkste bomenrijen op de openbare weg:

<b>Klaverstraat:</b>	rij "acer platanoides", parking EGTA
<b>Delwartstraat:</b>	rij "robinia pseudoacacia bessoniana"
<b>James Cookstraat:</b>	rij "robinia pseudoacacia bessoniana"
<b>Bloemtulstraat:</b>	rij "acer platanoides"
<b>Lenniksebaan:</b>	rij "aesculus hippocastanum" rij "robinia pseudoacacia bessoniana"
<b>Alexandre Pierrardstraat:</b>	rij "robinia pseudoacacia bessoniana"
<b>Sportplein:</b>	rij "carpinus betulus" rij "prunus cerulata kanzan" rij "tilla tomentosa"

### 3.7.3. **Boomgroepen**

De boomgroepen nemen verschillende percelen van de site in of grenzen aan die percelen. De voornaamste boomgroepen:

<b>Delwartstraat:</b>	Kreupelbos / neemt perceel 698 b2 en S2 in (braakland)
<b>Bloemtuilstraat:</b>	Kreupelbos / aan de rand van perceel 706a (groengebied)
<b>Pierre Schlosserstraat:</b>	Kreupelbos / aan de rand van perceel 691a en 693t5 (zone voor moestuinen).

### 3.7.4. **Opmerkelijke bomen**

De Directie Monumenten en Landschappen van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maakte een lijst op van opmerkelijke bomen.

Jarenlang werden er gegevens verzameld over 4.500 bomen of bomenrijen die geïnventariseerd werden op grootte, plaats, soort... Voor de meest opmerkelijke exemplaren wordt voorgesteld om ze in te schrijven op de bewaarlijst. In de gemeente Anderlecht werden er zo 185 bomen geïnventariseerd.

Binnen de perimenter van het plan werd geen enkele opmerkelijke boom genoteerd.

Wel staat er een opmerkelijke boom in de Venizeloslaan: een "*Robinia pseudoacacia Bessoniana*" (valse acacia), waarvan de diameter en exacte plaats niet vermeld zijn.

## 3.8. FOTOGRAFISCHE DOCUMENTEN TER ILLUSTRATIE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

Op de kaart van de bestaande feitelijke toestand staat aangeduid waar de foto's genomen zijn.

### 3.8.1. *Landschapsstructuur*

#### **Open uitzichten:**

De onbebouwde terreinen tussen de Lenniksebaan en de Delwartstraat bieden een open uitzicht. Vanaf het hoogste punt in de Delwartstraat heeft men uitzicht naar het laagste punt van de Maurice Carémelaan aan de ene kant en naar het laagste punt van de Lenniksebaan aan de andere kant. De rijen populieren langs de Bloemtuilstraat bakenen het zicht af in de omgeving van de perimeter.

#### **Gesloten uitzichten:**

In de bebouwde wijken zijn er geen open uitzichten mogelijk. In de straten zijn alleen aaneenschakelingen van blikvelden te zien, geaccentueerd vanaf de hogere punten naar de lagere punten. De voornaamste "gesloten" uitzichten zijn rechtlijnig: de Alexandre Pierrardstraat en de Klaverstraat in de richting van de Bergensesteenweg. In een deel van de Lenniksebaan buigt het gezichtsveld af.

### 3.8.2. *Typologie van de stadsstructuur*

#### 3.8.2.1. *Ontwikkeling van de wijk in zijn algemene context*

Ontwikkeling van de Bergensesteenweg:	19 <sup>e</sup> -20 <sup>e</sup> eeuw
<i>Ontwikkeling van de wijk Het Rad:</i>	20 <sup>e</sup> eeuw, jaren '30-'40
Ontwikkeling van de wijk "Carême":	20e eeuw, jaren '60-'70
Ontwikkeling van de wijk "Delwart – Baie – Bloemtuil":	einde ontwikkeling

#### 3.8.2.2. *Typologie van de omliggende wijken*

Bergensesteenweg: gesloten bebouwing, neoklassiek, eengezinswoningen of appartementen van 6 meter breed.

**Wijk Het Rad:** *gesloten en halfopen bebouwing, tuinwijk, eengezinswoningen van 5 meter breed*

**Wijk "Carême":** gesloten bebouwing, "jaren 1960-'70", eengezinswoningen van 6-7 meter breed.

**Wijk "Delwart - Baie – Bloemtuil":** gesloten bebouwing, "jaren 1980-1990-2000", eengezinswoningen van 7 meter breed of appartementen die nog worden afgewerkt.

### 3.8.2.3. *Typologie van de bebouwing (zie foto's hierachter)*

#### GESLOTEN OF HALFOPEN BEBOUWING VAN HET TYPE EENGEZINSWONING

##### **Traditionele woningen uit de 19<sup>e</sup>, begin 20<sup>e</sup> eeuw**

- Arbeiderswoningen uit de 19<sup>e</sup> eeuw in de volgende straten: Lenniksebaan, Klaverstraat, Delwartstraat, Solidariteitsstraat, Mensenrechtenlaan (foto 1-2).
- Bel-etagewoningen, eind 19<sup>e</sup>, begin 20<sup>e</sup> eeuw in de volgende straten: Bergensesteenweg, Klaverstraat (foto 3-4-5)

##### **Moderne woningen, midden 20<sup>e</sup> eeuw**

- Hedendaagse woningen uit de jaren 1930-1940 in de volgende straten: Bergensesteenweg, Alexandre Pierrardstraat, Lenniksebaan, Klaverstraat, Delwartstraat, Venizeloslaan, Bloemtuilstraat, Pierrard Schlosserstraat, Solidariteitsstraat, Mensenrechtenlaan (foto 6-7)
- Hedendaagse woningen uit de jaren 1950 –1960 in de volgende straten: Bergensesteenweg, Alexandre Pierrardstraat, Lenniksebaan, Klaverstraat, Delwartstraat, Eugène Baielaan, Venizeloslaan, Bloemtuilstraat, Pierrard Schlosserstraat (foto 8-9)

##### **Postmoderne woningen, eind 20<sup>e</sup>, begin 21<sup>e</sup> eeuw**

- Postmoderne hedendaagse woningen uit de jaren 1970 –1980 in de volgende straten: Bergensesteenweg, Alexandre Pierrardstraat, Lenniksebaan, Klaverstraat, Delwartstraat, Eugène Baielaan, Venizeloslaan, Bloemtuilstraat, Pierrard Schlosserstraat (foto 10-11)
- Postmoderne hedendaagse woningen uit de jaren 1990 – 2000 in de volgende straten: Bergensesteenweg, James Cookstraat, Eugène Baielaan (foto 12-13).

#### GESLOTEN OF HALFOPEN PAVILJOENBEBOUWING MET ANDERE BESTEMMINGEN DAN HUISVESTING

##### **Industriegebouwen**

- Traditionele industriegebouwen uit de 19<sup>e</sup> eeuw en prefab industriegebouwen uit de 20<sup>e</sup> eeuw, in de volgende straat: Klaverstraat (foto 14-15).

##### **Administratiegebouwen**

- Administratiegebouw voor kantoren, eind 20<sup>e</sup>, begin 21<sup>e</sup> eeuw, in de volgende straten: Bergensesteenweg, Klaverstraat (foto 16)

##### **Handelspanden**

- Handelspanden uit de 20<sup>e</sup> eeuw in de volgende straten: Bergensesteenweg, Lenniksebaan (foto 17).
- Gebouwen van het paviljoentype van de 20<sup>e</sup> eeuw, in de Pierre Schlosserstraat, voor de installaties van het sportplein.

### 3.8.3. *Structuur van de openbare ruimtes*

De openbare ruimte binnen de perimeter van het plan bestaat uitsluitend uit openbare wegen. Er bestaat dus geen echte structuur van openbare ruimtes.

## TYOLOGIE VAN DE BEBOUWING:

Bebouwing 19<sup>e</sup> eeuw "arbeiderswoning" (foto 1-2), Klaverstraat



Bebouwing begin 20<sup>e</sup> eeuw "burgerwoning" (foto 3-4-5)



Bebouwing 1930-'40 "tuinwijk" (foto 6-7), wijk Het Rad, Bergensesteenweg



Hedendaagse bebouwing 1960-1970 (foto 8-9), E. Baielaan, Bloemtulstraat





**Hedendaagse bebouwing 1980-1990 (foto 10-11), E. Baielaan****Hedendaagse bebouwing 1990-2000 (foto 12-13), J. Cookstraat****Bebouwing van het traditionele en geïndustrialiseerde industriële type 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> (foto 14-15).****Bebouwing van het administratietype en depottype (foto 16-17)**

## 3.9. AANVULLENDE ELEMENTEN

### 3.9.1. *Varia*

#### 3.9.1.1. **SITE VAN DE LIJN – bezoek aan de site van 28 januari 2003**

##### VOORSTELLING

De Vlaamse openbaarvervoermaatschappij De Lijn wil haar activiteiten richting Sint-Pieters-Leeuw verhuizen. De maatschappij wilde haar exploitatievergunning verlengen tot 2007-2008, tegen die tijd zouden de nieuwe installaties klaar zijn. De huidige uitbatingsvergunning was geldig tot in 2006. De maatschappij wil het volledige terrein verkopen. Ze weigerde in te gaan op het verzoek van de gemeente om alvast een deel te verkopen (om een overstapparking aan te leggen in afwachting van het nieuwe metrostation dat in september 2003 zou openen). In voorbereiding op de verkoop, saneerde de maatschappij de omgeving van het dieselstation (het BIM verleende op 22.06.2004 toestemming om de site te saneren. Die toestemming blijft 15 jaar geldig. Gemeentedossier PE642004 van de dienst Milieuvergunningen). Tot op vandaag is de maatschappij nog niet verhuisd.

##### TYPE VAN ACTIVITEITEN

- Parking: voor het personeel en voor de buurtbewoners
- Kantooractiviteiten
- Busdepot (loodsen)
- Brandstoflevering voor de bussen (diesel)
- Verontreinigde zone waarvan de sanering gepland werd in 2004 (er werden boringen uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging te bepalen)
- Herstelling van bussen (mechanica)
- Opslagtank voor olie (oude tanks)
- Onderhoud van de bussen (wasstraat)

##### GRONDVERHARDINGEN

- Parking op asfalt en porfiertegels
- Loods op betonnen ondervloer
- Verontreinigde zone waarvan de sanering gepland werd in 2004 (er werden boringen uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging te bepalen)

### **3.9.1.2. SITE VAN EGTA – bezoek aan de site van 27 januari 2003**

#### VOORSTELLING

Het bouwbedrijf "Entreprises Générales des Travaux d'Anderlecht" of kortweg "EGTA" is al sinds de 19<sup>de</sup> eeuw in Anderlecht gevestigd (1894). Deze aannemer voert vooral openbare werkzaamheden uit (Leopoldwijk, waterzuiveringsstation Noord). Het bedrijf wil zijn activiteiten op middellange termijn buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vestigen, voor zover de verkoop van de installaties de verhuis mogelijk maakt en een zekere meerwaarde oplevert. Verschillende studiebureaus ontwierpen verschillende verkavelingsprojecten (een veertigtal eengezinswoningen, vervolgens een mix van eengezinswoningen en appartementsgebouwen en tot slot een complex van uitsluitend appartementsgebouw). Deze projecten mikken op een verhuis zonder verlies. Momenteel is er voor een laatste ontwerp een verkavelingsvergunning in aanvraag.

#### TYPE VAN ACTIVITEITEN

- Bouwbedrijf:
- Parking: een vijftigtal parkeerplaatsen. Toegang via de Klaverstraat
- Kantooractiviteiten: langs de Bergensesteenweg
- Opslag van bouw materiaal: bekistingselementen, steigers, kapellen voor de stroomverdeling op de bouwplaats, hoogspanningscabine, bouwketen, betonwagens, wapeningen.
- IJzerbewerking: vervaardiging van steigerelementen voor het bedrijf zelf en voor andere bouwbedrijven (verzagen en lassen van balken en buisstaal).
- Schrijnwerk: steigerelementen (verzagen en assembleren van houten elementen)
- Materiaalreiniging: reinigingsput in de omgeving van de parking, zonder opvangsysteem voor het water.

#### GRONDVERHARDINGEN

- Parking op asfalt
- Grootste loods op beton
- Binnenplein op grind
- Kleinere opslagzone op grind



## 3.10. SAMENVATTING VAN DE BESTAANDE TOESTAND

Voor de samenvatting van de bestaande toestand blijven we binnen de grenzen van de perimeter.

### 3.10.1. Vereisten

#### 3.10.1.1. Vereisten resulterend uit de bestaande rechtstoestand

##### Bestemmingen toegestaan in het GBP:

Typisch woongebied (8ha 68a 87ca)

Gemengd gebied (6a 39ca)

Sterk gemengd gebied (4ha 90a 88ca)

Gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (1ha 46a 27ca)

##### Verkavelingsperimeter

Verkaveling PL48/L60 James Cookstraat

Verkaveling PL5/L4 Bergensesteenweg

Verkaveling EGTA in aanvraag

#### 3.10.1.2. Vereisten resulterend uit de bestaande feitelijke toestand

##### Lokalisatie van de perimeter

Nabijheid van de Ring                      achtergrondlawaai veroorzaakt door het verkeer op de Ring

Nabijheid van lijn 50A                      achtergrondlawaai veroorzaakt door het treinverkeer

##### Kenmerken van de bebouwing

Bouwerfgoed                                  van diverse kwaliteitsniveaus en typologieën verdeeld over de hele perimeter

Inplanting                                      alleenstaande hoofdgebouwen (Klaverstraat) en achtergebouwen in de binnenruimte van huizenblokken (Bergensesteenweg)

Rooilijnen                                      onderbroken (Klaverstraat)

##### Kenmerken van de non-bebouwing

Openbare ruimte:                              niet van toepassing.

##### Kenmerken van de wegenis

Grondvlakken                                  niet van toepassing.

Wegdekbedekkingen                          niet van toepassing.

Inrichting                                      niet van toepassing.

Verkeer    snel en druk (Bergensesteenweg)

Parking    bijna verzadigd (Bergensesteenweg en Pierrardstraat), nood aan een openbare parking bij de ingang van de perimeter

**Bestemming van de bebouwing**

Huisvesting, handel, horeca, ondernemingen,  
zelfstandigen, dienstverlening, voorzieningen.

Sterke vermenging langs de Bergensesteenweg.

**Bestemming van de non-bebouwing**

Gebied voor sport en vrije tijd in de open lucht

Stadsmoestuinen en resterende landbouwactiviteit

⇒ terreinen met een sterke sociale functie

**3.10.2. Tekortkomingen****3.10.2.1. Tekortkomingen resulterend uit de bestaande rechtstoestand**

Gebiedsindeling in het GBP niet van toepassing.

Verkavelingsperimeter niet van toepassing.

**3.10.2.2. Tekortkomingen resulterend uit de bestaande feitelijke toestand****Lokalisatie van de perimeter**

Afgelegen van het gemeentecentrum en van de administratie- en  
cultuurinfrastructuren (± 3,5 km)

**Kenmerken van de bebouwing**

Bouwerfgoed van middelmatige kwaliteit (Bergensesteenweg,  
Klaverstraat)

Bouwvallige panden in de Delwartstraat

Inplanting sterke verdichting van de bebouwing  
(Bergensesteenweg), achtergebouwen (Klaverstraat)

Rooilijnen onderbroken rooilijnen (Bergensesteenweg en  
Klaverstraat): kantoren EGTA, De Lijn en  
opslagplaatsen EGTA, De Lijn

Bouwvolumes onderbreking in de bouwvolumes (Bergensesteenweg  
en Klaverstraat): kantoren EGTA, De Lijn en  
opslagplaatsen EGTA, De Lijn

**Kenmerken van de non-bebouwing**

Openbare ruimte: van slechte kwaliteit (eerste deel Delwartstraat en  
Lenniksebaan)

Sportruimte matige landschapsintegratie van de  
sportvoorzieningen en bijbehorende installaties:  
prefab en parkings ingang Pierre Schlosserstraat

**Kenmerken van de wegenis**

Grondvlak plaatselijk smalle straten (eerste deel Delwartstraat)

Wegdekbedelingen in slechte staat (eerste deel Delwartstraat,  
Lenniksebaan en tweede deel Schlosserstraat)

Inrichting ontoereikend (parking Lenniksebaan)

Verkeer	site moeilijk langs de Bergensesteenweg bereikbaar tijdens de spits, snel en druk verkeer (Bergensesteenweg); snel verkeer (Lenniksebaan)
Zacht verkeer	geen rechtstreekse verbinding tussen de Bergensesteenweg en de Delwartstraat Verkeer op onbeveiligde en oncomfortabele wegen (smalle of ontbrekende trottoirs, bermen in slechte staat enz.)
Parking	bijna verzadigd, beperkte capaciteitsreserve (Bergensesteenweg, A. Pierrardstraat).

### **Bestemming van de bebouwing /**

#### **Bestemming van de non-bebouwing**

Braakland (Lenniksebaan / eigendom EGTA, Klaver-, Delwart- en Cookstraat)

Grote parkeer- en verkeerszone zonder vergroening en op de terreinen van De Lijn

Opslagzone voor bouwstoffen en bouw materiaal op de eigendom van EGTA

Aanwezigheid van verplaatsbare installaties (Delwartstraat)

### **3.10.3. Mogelijkheden**

#### **3.10.3.1. Mogelijkheden resulterend uit de bestaande rechtstoestand**

##### **Gebiedsindeling in het GBP**

Gebiedsindeling die de herontwikkeling van huisvesting toestaat (8ha 68a 87ca)

Gebiedsindeling die de ontwikkeling van sportinfrastructuren toestaat (1ha 46a 27a)

Gebiedsindeling die een vermenging van handelszaken, bedrijven, voorzieningen en kantoren toestaat

(4ha 97a 27ca)

##### **Juridisch statuut**

Onbebouwde openbare eigendommen (zonder de openbare wegen): 7ha 65a 61ca

Converteerbare privé-eigendommen (EGTA/De Lijn): 3ha 9a 59ca

### 3.10.3.2. **Mogelijkheden resulterend uit de bestaande feitelijke toestand**

#### **Lokalisatie van de perimeter**

In de omgeving van grote gewestelijke en intergewestelijke verkeersassen en handels- en dienstkernen (Bergensesteenweg, CERIA, Brico Plan-It, Ikea...)

Goede bediening door het openbaar vervoer binnen en buiten het gewest, en uitbreiding daarvan gepland op middellange termijn

#### **Kenmerken van de bebouwing**

Bouwerfgoed	van goede kwaliteit (tweede deel Delwartstraat, Lenniksebaan, A. Pierrardstraat en site van De Lijn)
Inplanting	Achtergebouwen in de binnenruimte van huizenblokken, in de Bergensesteenweg, waar zelfstandige of bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn
Rooilijnen	coherente rooilijnen (Delwart- en A. Pierrardstraat)
Bouwvolumes	gelijkmatige bouwvolumes (Delwart- en A. Pierrardstraat)

#### **Kenmerken van de non-bebouwing**

Openbare ruimte: van zeer goede kwaliteit (tweede deel Delwartstraat en A. Pierrardstraat)

#### **Kenmerken van de wegenis**

Grondvlak	Voldoende voor de meeste wegen
Wegdekbedekkingen	Goed tot zeer goed voor de meeste wegen
Inrichting	Bevredigend op de meeste wegen
Verkeer	Lokaal verkeer op de meeste wegen
Parking	Voldoende parkeergelegenheid op de meeste wegen

#### **Vervoer**

Buslijnen	In de onmiddellijke omgeving (De Lijn – Bergensesteenweg)
Metrolijnen	In de onmiddellijke omgeving (MIVB – Bergensesteenweg)
Spoorwegen	In de onmiddellijke nabijheid (toekomstig GEN – Bergensesteenweg)

#### **Bestemming van de bebouwing**

Hoofdzakelijk huisvesting van strikt residentiële aard.

Mix van handelszaken, horeca, bedrijven, voorzieningen en kantoren.

#### **Bestemming van de non-bebouwing**

Op de nog niet ontwikkelde delen van de site: sportvelden, akkers

Op de ontwikkelde delen van de site: groene achteruitbouwstroken en tuinzones.

## 3.11. ALGEMENE SAMENVATTING

Voor de samenvatting van de bestaande toestand blijven we binnen de grenzen van de perimeter.

### 3.11.1. Vereisten, tekortkomingen, mogelijkheden

#### 3.11.1.1. Lokalisatie en bereikbaarheid

De perimeter van het plan ligt langs de Bergensesteenweg die een goede bediening met het openbaar vervoer biedt (metro van de MIVB en bussen van De Lijn). De terreinen bedoeld in het plan bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid van spoorlijn 50A waar binnenkort een GEN-station zou aangelegd worden. Dat station zou een snelle en directe verbinding naar het Zuidstation en het stadscentrum verzekeren.

De bediening voor het autoverkeer wordt verzekerd door de Bergensesteenweg en de nabijgelegen Ring Oost.

Hoewel de wijk excentrisch gelegen is (op een afstand van de gemeente- en gewestinfrastructuur), geniet ze een uitstekende ligging binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

#### 3.11.1.2. Bestemmingen en bouwvolumes:

Gebiedsindeling in het GBP	Ha	a	ca	%
TYPISCH WOONGEBIED	8 ha	68 a	87 ca	57,45
Woongebied	68 a	68 a	87 ca	57,45
GEMENGD GEBIED	4 ha	97 a	27 ca	32,87
Gemengd gebied		6 a	39 ca	0,42
Sterk gemengd gebied	4 ha	90 a	88 ca	32,45
GROENGEBIED	1 ha	46 a	27 ca	9,67
Gebied voor sport en vrije tijd in de open lucht	1 ha	46 a	27 ca	9,67
TOTAAL	15 ha	12 a	41 ca	100

Bijna 90% van de oppervlakte van het typische woongebied is onbebouwd. De oppervlakte wordt ingenomen door akkers, stadsmoestuinen, kleine braakliggende zones en sportterreinen (drie voetbalvelden en een basketbalplein).

Bijna 80% van de oppervlakte van het sterk gemengd gebied wordt ingenomen door EGTA en De Lijn, twee bedrijven die op middellange termijn zouden verhuizen. De resterende oppervlakte van de woongebieden en sterk gemengde gebieden wordt ingenomen door huisvesting en bedrijven (productieactiviteiten). Het volledig gebied voor sport en vrije tijd in de open lucht wordt ingenomen door sportinfrastructuur.

#### 3.11.1.3. Natuurlijk en bebouwd erfgoed

##### Het bouwerfgoed

Het bouwerfgoed op de hele site is tamelijk gelijkmatig qua bouwvolumes, inplantingen, daktypes en architecturale typologieën. Toch heeft elke wijk die aan de site grenst (Klaverstraat, Bergensesteenweg, E. Baielaan, Bloemtuilstraat) een eigen coherentie.

Het patrimonium is van een relatieve kwaliteit en herbergt geen opmerkelijke elementen zoals gebouwen die op de bewaar- of beschermlijst staan.

### Het natuurlijk erfgoed

Het natuurlijk patrimonium is in drie vormen aanwezig: bomen in binnenhuizenblokken, bomenrijen, voornamelijk langs de openbare weg, maar ook in de nabijheid van de sportterreinen, en solitaire bomen op landbouwgrond (knotwilgen) of op braakliggende terreinen.

Dit geeft de onderzoeksperimeter een groen en open karakter. De meeste beplantingen bestaan uit struiken en laagstammige bomen.

Er zijn enkele hoogstammige bomen, meer bepaald rond het sportterrein. Binnen de perimeter staan er geen opmerkelijke bomen.

#### 3.11.1.4. **Leefbaarheid**

##### **Animatie**

De animatie is geconcentreerd in twee polen binnen de onderzoeksperimeter: de Bergensesteenweg voor wat betreft de handelsanimatie en het sportterrein met de uitbreidingen wat betreft de sportanimatie.

Ook de stadsmoestuinen vervullen een significante sociale functie: ze brengen groen in de wijk en de buurtbewoners ontmoeten er elkaar.

##### **Openbare ruimte**

De belangrijkste openbare ruimtes die de animatie centraliseren, dat zijn ook hier de Bergensesteenweg en het sportterrein. Er bestaat geen echte openbare ruimte als dusdanig die de animatie centraliseert.

#### 3.11.2. **Besluit**

De perimeter van het BBP biedt een dubbel potentieel voor een stedenbouwkundige ontwikkeling: de terreinen ten noorden van de Lenniksebaan zowel als de terreinen ten zuiden van diezelfde baan.

*De ontwikkelingsmogelijkheden ten noorden van de Lenniksebaan:*

- *een geheel van onbebouwde terreinen (in een woongebied op de GBP-kaart), waarvan de meeste openbare eigendom zijn (50% van de totale oppervlakte)*
- *een residentiële bebouwingscontext (woongebouwen en tuinen)*
- *een wegennet dat strikt voor lokaal gebruik bestemd is*
- *sportinfrastructuren (in gebieden voor voorzieningen voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht gelegen op de GBP-kaart, maar ook in woongebied)*
- *de mogelijkheid om nieuwe woningen te ontwikkelen rond een hoofdas, tussen de Bergensesteenweg en de Delwartstraat, die voor het zacht verkeer wordt voorbehouden.*

*De ontwikkelingsmogelijkheden ten zuiden van de Lenniksebaan:*

- *een geheel van onbebouwde terreinen (in sterk gemengd gebied gelegen op de GBP-kaart), waarvan de meeste eigendom zijn van bedrijven (De Lijn en EGTA) (37,5% van de totale oppervlakte) die op middellange termijn (5-10 jaar) zouden verhuizen*  
  - op korte termijn voor EGTA*
  - op middellange termijn voor De Lijn*

- een gemengde bebouwingscontext (woongebouwen, achterpleinen en achtergebouwen bestemd voor ondernemingen)
- een wegennet bestemd voor lokaal en doorgaand verkeer
- de mogelijkheid om nieuwe woningen te ontwikkelen rond een hoofdas, tussen de Bergensesteenweg en de Delwartstraat, die voor het zacht verkeer wordt voorbehouden.

Dat potentieel wordt versterkt door de algemene bereikbaarheid van de site, zowel voor het wegverkeer (Bergensesteenweg, Ring) als met het openbaar vervoer (bus- en metrolijnen van de MIVB, bussen van De Lijn, een toekomstig GEN-station).

Dit BBP laat dus toe om de bestemming van de onbebouwde terreinen ten noorden van de Lenniksebaan te overwegen, net als de herbestemming van de eigendommen van EGTA en De Lijn ten zuiden van de Lenniksebaan.

Bovendien maakt het BBP het mogelijk om de wegen te hiërarchiseren en de overlast door het verkeer aan te pakken (doorgaand en snel verkeer op de Lenniksebaan).

## 3.12. RAMING VAN DE BESTAANDE VLOEROPPERVLAKTE (M<sup>2</sup>)

### 3.12.1. Oppervlakte per bestemming (m<sup>2</sup>)

Locatie	Huisvesting	Handel/horeca	Voorzieningen	Bedrijfsactiviteiten	Kantoren
Klaverstraat:	3.175	-	-	-	-
Delwartstraat:	1.800	-	-	250	-
James Cookstraat:	-	-	-	-	-
Eugène Baielaan:	-	-	-	-	-
Bloemtuilstraat:	-	-	-	-	-
Pierre Schlosserstraat:	-	-	450	-	-
Lenniksebaan:	3.550	130	-	-	-
Alexandre Pierrardstraat:	2.400	140	-	480	160
Bergensesteenweg:	3.810	995	-	460	-
Percelen De Lijn	-	-	4.440	-	-
Percelen EGTA	-	-	-	9.650	1.850
<b>Totaal 33.740 m<sup>2</sup></b>	<b>14.735</b>	<b>1.265</b>	<b>4.890</b>	<b>10.840</b>	<b>2.010</b>

### 3.12.2. Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>)

Totale oppervlakte	
Grondinneming (bebouwing)	23.250
Grondinneming (wegenis)	14.850
Vloeropp. (zonder kelder/zolder)	33.740
Totale opp. van de site	155.600
Grondinneming / grond	0.13
Vloer / grond	0.22

## ***GEPLANDE TOESTAND***



## 4. SCHEMA VAN DE BESTEMMINGEN (KAART 4)

### 4.1. DOELSTELLINGEN

#### 4.1.1. **Algemene doelstellingen van het BBP: de (her)ontwikkeling van de site plannen**

##### 4.1.1.1. **Waarom werd dit BBP aangevat?**

Het BBP opgestart in 2002 was bedoeld om de percelen van EGTA en De Lijn tussen de Bergensesteenweg en de Lenniksebaan te converteren, maar ook om de onbebouwde percelen tussen de Delwartstraat en de Lenniksebaan te ontwikkelen.

##### De conversie van de percelen van EGTA en De Lijn:

EGTA en De Lijn, sinds de 19<sup>e</sup> eeuw in Anderlecht gevestigd, zijn van plan om hun activiteiten buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verhuizen (zie bestaande toestand, rubriek "varia"). EGTA plant de verhuis op korte termijn, De Lijn op lange termijn. Daarom is het belangrijk dat de percelen onafhankelijk van elkaar geconverteerd kunnen worden. Voor het EGTA-perceel werd een eerste aanvraag voor een verkavelingsvergunning ingediend in april 2010.

In totaal moet er bijna 4 ha (3ha 96ca 59a) aan terreinen en industriële gebouwen geconverteerd worden.

##### De ontwikkeling van de onbebouwde percelen:

De onbebouwde terreinen, momenteel ingenomen door sportpleinen, akkers en braakliggende gronden, zijn tussen de Lenniksebaan en de Delwartstraat gelegen. Ze vormen het grootste deel van het te ontwikkelen gebied van de site. De meeste percelen zijn openbare eigendom, waarvan meer dan de helft in het bezit is van de gemeente Anderlecht. In 2008 besloot de gemeente om er een nieuwe school te bouwen. In 2010 kocht een promotor een geheel van percelen.

In totaal kan er bijna 9 ha (8ha 96ca 78a) aan onbebouwde terreinen ontwikkeld worden.

##### 4.1.1.2. **Welk programma voor het BBP?**

Een BBP legt de bestemmingen (van de bebouwing en non-bebouwing) en de stedenbouwkundige of architecturale kenmerken vast, maar ook de functie van de openbare wegen en ruimtes en de inrichting ervan, op een manier die zo goed mogelijk aansluit bij de sociale, economische en ecologische context van de omgeving. In dit geval gaat het erom:

##### Bepaalde bestemmingen te (her)ontwikkelen:

Ontwikkeling van de huisvesting, handel en de voorzieningen

Herontwikkeling van het bedrijfsleven (kmo's en zko's) en administratieactiviteiten

Versterking van de sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht

Behoud van groene ruimtes (achteruitbouwstroken, siertuinen, moestuinen).

##### De bebouwing van de nieuwe wijk in de omliggende wijken te integreren:

De stedenbouwkundige kenmerken opleggen (bouwwolumes, materialen...).

##### De nieuwe wijk te bedienen en met de omliggende wijken te verbinden:

Een net van openbare wegen en ruimtes voor de bediening van de wijk.

### 4.1.1.3. Welke rechtvaardigingen voor het BBP-programma?

#### Reglementaire bestemmingen volgens het GBP:

Het Gewestelijk Bestemmingsplan legt de volgende bestemmingen en respectieve oppervlaktes vast voor de onderzoeksperimeter:

- *Typisch woongebied (7ha 94a 32ca)*
- *Gemengd gebied (6a 40ca)*
- *Sterk gemengd gebied (4ha 90a 88ca)*
- *Gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (1ha 46a 27ca)*

#### De prioritaire doelstellingen van het GewOP:

De prioriteiten van het GewOP op het vlak van huisvesting, economische activiteiten, cultuur en mobiliteit die van toepassing zijn op de BBP-perimeter (een hefboomgebied) zijn onder meer:

- *"De woonaantrekkelijkheid verbeteren";*
- *"Alle sectoren van de economie stimuleren";*
- *"De handels-, toerisme- en cultuuraantrekkelijkheid verbeteren";*
- *"Mobiliteit en stad met elkaar verzoenen".*

#### De sociale context:

- *Een toegenomen nood aan woningen in Anderlecht en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*
- *De noodzaak om schoolinrichtingen en kinderopvanginfrastructuren te ontwikkelen (gerelateerd met de ontwikkeling van de huisvesting).*
- *De noodzaak om de bestaande sport- en vrijetijdsinfrastructuren in de open lucht op de site te behouden of zelfs uit te breiden (gerelateerd met de ontwikkeling van de huisvesting).*

#### De economische context:

- *Rechtstreeks beschikbare grondreserves (± 14 ha), waaronder:*

##### *Privépercelen:*

- *EGTA: 1ha 41a*
- *De Lijn: 2ha 46a*
- *Andere: 1ha 40a*

##### *Publieke percelen:*

- *Gemeente Anderlecht: 5ha 37a*
- *OCMW van de stad Brussel: 2ha 28a*
- *Andere: 8a*

- *De bijzonder gunstige ligging en bereikbaarheid van de site voor de ontwikkeling van een huisvestingsprogramma.*
- *De conversie van de sites van EGTA en De Lijn.*

#### De omgeving / Het gebouwde en onbebouwde erfgoed:

- *De mogelijkheid om het stadswefsel te herstellen en de bestaande wijken te verbinden met de geplande wijken (de nieuwbouwwijken).*
- *Het tegelijk residentiële, ambachtelijke en commerciële karakter van de site.*
- *Het groene en open karakter van de site.*

#### **4.1.2. Bestemmingen: huisvesting, voorzieningen en handel ontwikkelen, het bedrijfsleven en administratieve activiteiten herontwikkelen, sport- en vrijetijdsactiviteiten uitbreiden, groengebieden beschermen**

##### DE HUISVESTING ONTWIKKELEN (in woongebied op de GBP-kaart)

De ontwikkeling van huisvesting sluit aan op de prioritaire doelstellingen van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan en op de bestemmingen die het GBP op de site toestaat. De ontwikkeling leunt ook aan bij de wensen van de gemeente om nieuwe gezinnen met een gemiddeld of zelfs hoog inkomen op haar grondgebied aan te trekken. Bovendien voldoet de ontwikkeling aan een reële vraag naar woningen die vooral sinds het einde van de jaren 2000 toeneemt.

Vooraf voor dit BBP is de ontwikkeling van huisvesting aangewezen vanwege: de beschikbare grondreserves, het open en residentiële karakter van de onderzoeksperimeter, de semiurbane ligging van de site in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de uitstekende bereikbaarheid van de site voor alle vervoerswijken.

De dubbele geardeheid van de site, enerzijds residentieel en anderzijds commercieel en ambachtelijk, inspireert tot de ontwikkeling van twee nieuwe, heel verschillende woonwijken.

##### DE HANDEL ONTWIKKELEN (een lint voor handel op benedenverdiepingen invoeren)

De ontwikkeling van de handel om "de levenskwaliteit en leefbaarheid in de wijken te behouden", zoals aanbevolen in het GewOP, wordt gerechtvaardigd door de nabijheid van de handelsas in de Bergensesteenweg en de transportinfrastructuur enerzijds, en door de sterke ontwikkeling van de huisvesting in het BBP anderzijds.

##### DE SOCIALE COLLECTIEVE VOORZIENINGEN ONTWIKKELEN

In het GewOP wordt de ontwikkeling van voorzieningen vooropgesteld, in antwoord op de sociale noden van 2002; noden die ondertussen zijn toegenomen (sportvoorzieningen, schoolvoorzieningen, kinderopvang). Die nood is ook een gevolg van de ontwikkeling van de huisvesting en de uitbreiding van de ruimte toegewezen aan sport- en vrijetijdsinfrastructuur in de open lucht.

Oorspronkelijk waren er twee nieuwe zones gepland langs de interwijkenweg én langs een kant van het nieuwe openbare plein waar de animatie van de nieuwe wijk en de omliggende wijken geconcentreerd zou worden. De zones zouden dus toegankelijk zijn via het nieuwe plein, op ± 250 m van de Bergensesteenweg en de openbaarvervoerlijnen. De nieuwe inplanting in de James Cookstraat is mogelijk dankzij de 4 percelen die de gemeente beschikbaar stelt voor de uitvoering van een nieuwe schoolvoorziening (gegevens van de wedstrijd georganiseerd door de gemeente, begin 2008).

##### HET BEDRIJFSLEVEN, DE ADMINISTRATIEACTIVITEITEN HERONTWIKKELEN

Na de verhuis van EGTA en De Lijn wil het BBP kmo's en zko's – in overeenstemming met het GewOP – de mogelijkheid geven om zich opnieuw op de site te vestigen, midden in het kader van het GBP (sterk gemengd gebied). Die herontwikkeling strookt met het ambachtelijke karakter (kmo's en zko's) van de percelen langs de Bergensesteenweg en is nauw verweven met de hierboven bedoelde ontwikkeling van handel en huisvesting. Bovendien kan dit opzet de "bijkomstige" administratieruimtes van EGTA (± 1.850 m<sup>2</sup>) omvatten. Die ruimtes maken momenteel deel uit van een complex dat bestaat uit werkplaatsen, loodsen en kantoren. De algemene volumetrie daarvan moet aangepast worden om productieactiviteiten met huisvesting te kunnen verzoenen. Die conversie – d.m.v. aanpassingen aan de bestaande volumetrie – maakt het mogelijk om de administratieve activiteit op de site te behouden, wat de afgevaardigden van EGTA ook gevraagd hadden.

## DE SPORT- EN VRIJETIJDSCACTIVITEITEN IN DE OPEN LUCHT VERSTERKEN

Het BBP plant de versterking van de sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (ten opzichte van de gebiedsindeling in het GBP), en dat om ten minste twee van de drie bestaande voetbalvelden te houden (slechts één veld ligt in het geschikte gebied op het GBP). Die uitbreiding wordt ook gerechtvaardigd door de aanzienlijke ontwikkeling van de huisvesting op de site.

## DE GROENE GEBIEDEN BESCHERMEN

Om de site luchtig en open te houden, moet er absoluut voldaan worden aan de GewOP-doelstellingen voor het groen netwerk en moet het woongebied (van het GBP en BBP) een residentieel karakter krijgen. Tijdens de denkoefening besliste de gemeente om een zeker percentage moestuinen op de site te behouden. Twee aanvankelijk apart geplande huizenblokken worden daarom tot één blok versmolten om in het midden van dat nieuwe blok zones voor moestuinen te kunnen aanleggen. Het GBP definieert twee types van groene gebieden: de zones voor binnenplaatsen en tuinen (waartoe de moestuinen behoren) en de achteruitbouwstroken.

### 4.1.2.1. **Stedenbouwkundige kenmerken: de nieuwe bestemmingen integreren in het bestaande kader**

#### **Integratie in het bouwerfgoed**

Het BBP moet de verschillende, bestaande stadswefsels met elkaar verbinden dankzij de ontwikkeling van onbebouwde terreinen tussen de Lenniksebaan en de Delwartstraat. Deze stadswefsels worden gekenmerkt door gevels die ofwel langs de rooilijn gebouwd zijn, ofwel langs de wettelijke voorgevelbouwlijn (achter de achteruitbouwstrook), en door middelgrote volumes van 0 + 2 + schuin of ander dak. Om de nieuwbouw te integreren in de bestaande constructies in de omgeving, stelt het BBP daarom de volgende stedenbouwkundige kenmerken voor:

- *inplanting: tegen de rooilijn of achter de achteruitbouwstrook*
- *volumes: 0+1+D tot 0+3+D*
- *daken: hellend of plat.*

Het BBP komt tussen twee verschillende types bestaand bouwweefsel in: een open en residentieel weefsel en een stadswefsel met ambacht en handel. De ontwikkeling die uit het BBP voortvloeit, resulteert dus in twee types van wijken:

- *een open wijk met residentieel karakter*
- *een stadswijk met ambacht en handel.*

#### **Integratie in het natuurerfgoed**

Om het open en groene karakter van de site te verzekeren en om de moestuinen te behouden, voegt het BBP de volgende bestemmingen toe aan de bestemmingen van de bebouwing:

- *De "zones voor binnenplaatsen en tuinen", grenzend aan de woongebieden, worden aangelegd met gras en beplantingen over de volledige oppervlakte, en afgebakend met omheiningen en levende hagen. De "zones voor binnenplaatsen en tuinen", grenzend aan sterk gemengde gebieden, worden aangelegd met gras en beplantingen op ten minste de helft van de oppervlakte. De platte daken van constructies die er worden toegestaan, moeten groendaken zijn. Deze zones worden aangelegd als privétuin en mogen deels als moestuin gebruikt worden, voor zover de toegang privé blijft.*
- *De "achteruitbouwstroken" worden beplant met struiken en bij voorkeur met levende hagen afgebakend. Op de hoeken mogen deze zones aansluiten op de binnenhuizenblokken indien de hoekpercelen niet bebouwd worden.*
- *De voornaamste openbare ruimtes (verkeersvrije interwijkenverbinding, openbaar plein) worden beplant met bomenrijen en eventueel met hagen. Het sportplein wordt omgeven met een ononderbroken plantenscherm, bomenrijen of*

*plantenmassieven om de woonwijken te beschermen tegen overlast (visueel, auditief) veroorzaakt door het gebruik van de sportinfrastructuren.*

#### **4.1.2.2. Openbare wegen en ruimtes: verkeer, mobiliteit**

##### DE OPENBARE WEGEN EN RUIMTES

###### **De wijk bedienen**

Opdat de nieuwe wijk door een strikt lokaal verkeer bediend zou worden en tegen doorgaand verkeer beschermd wordt, organiseert het BBP het verkeer als volgt:

- *lokale residentiële wegen (verkeer in lusmodel en met eenrichtingsstraten)*
- *residentiële bedieningswegen (verkeer rondom de site, in twee richtingen)*
- *voetgangerswegen tussen de wijken (verkeer op plaatselijk bereidbare paden)*
- *onderbroken doorgangsweg (Lenniksebaan onderbroken voor de toegang naar de voorzieningen en het sportplein).*

###### **De wijken onderling verbinden**

Om het contact tussen de wijken te bevorderen (bezoek aan het Vijverpark, bezoek aan het sportterrein, bezoek aan de handelszaken) en om een verbinding uitsluitend voor voetgangers voor te behouden, plant het BBP de aanleg van een weg voor zacht verkeer tussen de Radwijk en de wijk van het Vijverpark.

###### **De animatie centraliseren (handelszaken, diensten, vrijetijdsactiviteiten)**

Om de handelsanimatie, de vrijetijdsactiviteiten en diensten rond één pool te concentreren, een pool bestemd voor de nieuwe wijk en de bestaande omliggende wijken, plant het GBP de aanleg van een nieuw openbaar plein.

#### **4.1.3. Samenvatting**

##### **4.1.3.1. Algemene organisatie**

Ontwikkeling van de site rond een mobiliteitsprincipe dat bestaat uit de onderbreking van de Lenniksebaan (om het doorgaand verkeer in te dammen) en uit een verbinding voor het zacht verkeer tussen de wijk Het Rad en de wijk Vijverpark (om de twee aparte wijken met elkaar te verbinden), met halfweg een nieuw centraal plein. Ontwikkeling van de huisvesting met residentieel karakter boven de Lenniksebaan en met gemengd karakter ten zuiden van de Lenniksebaan. Ontwikkeling of herontwikkeling van handelszaken en bedrijven langs de Bergensesteenweg. Uitbreiding van het sportterrein en inplanting van een school ten noorden van de site, op een geheel van gemeentepercelen in de James Cook- en Bloemtuilstraat. Gesloten huizenblokken naar analogie met de omliggende stadsweefels. Bouwvolumes van 0+1+D en 0+2+D langs de niet-structurende openbare ruimtes en van 0+3+D langs de structurende openbare ruimtes.

##### **4.1.3.2. Evolutie van het programma tijdens de procedure**

*2002: de gemeente wil een BBP voor de Klaversite om de onbebouwde terreinen ten noorden van de Lenniksebaan te ontwikkelen en de sites van EGTA en De Lijn ten zuiden van de Lenniksebaan te converteren. En dat volgens een procedure in twee fases: een basisdossier en een ontwerp van BBP.*

*2005: aan het einde van de eerste fase wordt de procedure stilgelegd omdat het gewijzigde BWRO voortaan een MER oplegt voor een BBP. In dat stadium plant het BBP een residentieel geheel rond een centraal plein en een voetgangersweg. Ten zuiden van de Lenniksebaan wordt een gemengd programma gepland (met woningen, ondernemingen en handelszaken). Ten noorden van de Lenniksebaan zou er een woonprogramma komen en op de grens tussen die twee zones een gebied met voorzieningen voor activiteiten in de open lucht om de bestaande*

*infrastructuur uit te breiden. 1/3 van de woningen zou uit appartementsgebouwen bestaan, 2/3 uit eengezinswoningen.*

*2008: de opstellingsprocedure van het BBP wordt hervat, samen met een MER. Bij die gelegenheid past de gemeente het BBP-programma van 2002 aan en voegt een schoolvoorziening toe op de gemeentepercelen waar aanvankelijk woningen zouden komen.*

*2010: als gevolg van de vastgoedontwikkelingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de nieuwe uitdagingen op het vlak van de dichtheid, wordt het woonprogramma - tijdens de procedure van het BBP-MER (fase: ruimtelijke indeling van het MER) – dat aanvankelijk vooral uit eengezinswoningen bestond, geleidelijk omgevormd tot een woonprogramma dat hoofdzakelijk uit appartementen bestaat.*

#### **4.1.4. Doelstellingen voor de programmering (raming van de nieuwe vloeroppervlaktes per huizenblok en per bestemming)**

##### **4.1.4.1. Minimalistisch en maximalistisch programma**

De raming van de nieuwe oppervlaktes resulteert uit twee grote scenario's: een minimalistisch scenario waarin de gebieden bestemd voor eengezinswoningen en appartementen in de praktijk alleen voor eengezinswoningen bestemd worden; een maximalistisch scenario waarin de gebieden bestemd voor eengezinswoningen en appartementen in de praktijk alleen voor appartementsgebouwen bestemd worden.

In elk van deze scenario's laat het zogenaamde "alternatieve" gebied toe om het gebied bestemd voor de school al dan niet uit te breiden.

Voor de appartementen zijn de gevelrijen gesloten. De gebouwzones worden ten volle benut (15 meter) en de bouwvolumes zijn groot (0+2+D tot 0+3+D), met een gemiddelde oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per appartement.

In het scenario "eengezinswoningen", zijn de gevelrijen gesloten. De gebouwzones worden ten volle benut (12 meter) en de bouwvolumes bestaan uit 0+2+D (eengezinspercelen van 6,5 m tot 7 m en totale oppervlakte van ± 290 tot 310 m<sup>2</sup>).

Het gebied voor de schoolvoorziening wordt ofwel alleen op de grondinneming van het voorzieningengebied bebouwd, ofwel op het voorzieningengebied uitgebreid met de "alternatieve" zone en op de maximale toegestane grondinneming (40%).

De zones voor achtergebouwen bestemd voor ondernemingen worden op de volledige toegestane oppervlakte bebouwd (40% van het perceel achteraan).

##### **4.1.4.2. Minimale en maximale geplande vloeroppervlaktes**

**Maximumprogramma (appartementen) en minimaal programma (eengezinswoningen) per scenario, volgens het gebruik van de "alternatieve" zone:**

###### **BESCHOUWDE PARAMETERS:**

De eengezinswoningen zijn 6,5 tot 7 meter breed tussen de gemeenschappelijke muren (van ± 290 m<sup>2</sup> tot 310 m<sup>2</sup>), de appartementen zijn 100 m<sup>2</sup> groot (ze omvatten de gemeenschappelijke ruimtes, behalve de ondergrondse oppervlaktes, parkings en kelders).

In de totale berekening van de oppervlaktes moeten we een onderscheid maken voor de oppervlaktes van de nieuwe constructies waarvoor eerst sloopwerken noodzakelijk zijn:

- De kantoren van EGTA werden gherstructureerd en de oppervlaktes worden licht uitgebreid met 700 m<sup>2</sup>, maar worden gedeeltelijk in woningen geconverteerd.

- De oppervlaktes voor productieactiviteiten in de bestaande gebouwen op de EGTA-site (9.650 m<sup>2</sup>) worden na de sloop in mindering gebracht van de oppervlaktes resulterend uit het nieuwe programma.
- De oppervlaktes van de drie gebouwen in de Klaverstraat 71-73-75 buiten de geplande percelen worden in mindering gebracht van de oppervlaktes resulterend uit het nieuwe programma (zijnde ± 500 m<sup>2</sup>). Die gebouwen worden vervangen en heropgebouwd volgens de nieuwe inplantingen.
- De oppervlaktes van het bestaande gebouw op het sportterrein (450 m<sup>2</sup>) worden eveneens in mindering gebracht van de nieuwe geplande oppervlaktes.
- De oppervlaktes van de depots van De Lijn (4.050m<sup>2</sup>) worden in mindering gebracht van de oppervlaktes resulterend uit het nieuwe programma.

In de totale berekening van de oppervlaktes moeten ook we een onderscheid maken voor de oppervlaktes resulterend uit de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande constructies en die niet in het gedrang gebracht worden door de uitvoering van het BBP-programma.

#### **TOELICHTING BIJ DE CIJFERS:**

De berekening van de vloeroppervlaktes gegenereerd door het BBP steunt op 4 uitvoeringsscenario's voor het BBP, namelijk:

MAXIMALISTISCH SCENARIO'S (alleen appartementen)

- Minimale collectieve voorziening (school en appartementen)
- Maximale collectieve voorziening (school en uitbreiding school)

MINIMALISTISCH SCENARIO (appartementen en eengezinswoningen)

- Minimale collectieve voorziening (school en eengezinswoningen)
- Maximale collectieve voorziening (school en uitbreiding school)

De bijkomende vloeroppervlaktes worden per huizenblok gegeven (huizenblokken "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i", "j", "k" en "l") en – naargelang van het scenario – omgezet in een aantal nieuwe appartementen of nieuwe eengezinswoningen, voorzieningen, nieuwe handels- of bedrijfsoppervlaktes.

De bijkomende vloeroppervlaktes zijn het resultaat van de nieuwe constructies op onbebouwde percelen, van nieuwe constructies waarvoor vooraf sloopwerken nodig zijn op de te converteren percelen, zoals die van De Lijn of EGTA (sloop = cijfer voorafgegaan door minteken) en uitbreidingen van bestaande constructies (uitbreiding = cijfer voorafgegaan door plusteken).

**In het eerste deel van de tabel worden de bijkomende oppervlaktes gegenereerd door de nieuwe constructies uitgesplitst per bestemming:**

Totaal 1 geeft de oppervlaktes gegenereerd door de nieuwe constructies op de percelen ten noorden van de Lenniksebaan; totaal 2 geeft de oppervlaktes gegenereerd door de nieuwe constructies op de percelen ten zuiden van de Lenniksebaan. Totaal 3 is het totaal van de oppervlaktes op de hele site.

**In het tweede deel van de tabel worden de oppervlaktes uitgesplitst naargelang ze het gevolg zijn van nieuwe constructies of van uitbreidingen van bestaande constructies, eventueel verminderd met voorafgaande sloopwerken:**

De totale oppervlaktetoename van de onbebouwde of te converteren percelen wordt gegeven in de rubriek "nieuwe constructies".

Totaal "a" slaat op de nieuwe constructies op de site, totaal "b" op de nieuwe constructies verminderd met de voorafgaande sloopwerken en totaal "c" is het resultaat van de uitbreiding van de bestaande bebouwing via het BBP.

<b>Nieuwe constructies (00 m<sup>2</sup>) - sloop (- 00 m<sup>2</sup>) – uitbr. van de bestaande bebouwing (+ 00 m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Huizenblokken</b>	<b>Max. scenario huisvesting</b>		<b>Min. scenario huisvesting</b>	
	<b>Min.voorzieningen</b>	<b>Max.voorzieningen</b>	<b>Min.voorzieningen</b>	<b>Max.voorzieningen</b>
Blok a	7.050m <sup>2</sup> (70 app.)	1.010m <sup>2</sup> (10a)&4.900m <sup>2</sup> v.	5.960m <sup>2</sup> (16-17u&10a)	1.010m <sup>2</sup> (10a)&4.900m <sup>2</sup> v.
	+ 730 m <sup>2</sup> uitbreiding huisvesting		+ 730 m <sup>2</sup> uitbreiding huisvesting	
Blok b	14.100 m <sup>2</sup> voorzieningen		14.100 m <sup>2</sup> voorzieningen	
Blok c	20.630 m <sup>2</sup> (206 appart.)		19.080 m <sup>2</sup> (24-26 eengezinsw.& 115 a.)	
Blok d	18.480 m <sup>2</sup> (185 appart.)		16.510 m <sup>2</sup> (29-31 eengezinsw. & 74 a.)	
Blok e	22.300m <sup>2</sup> (223 appart. -500m <sup>2</sup> (huiz.uitbr)		20.220m <sup>2</sup> (30-32u&109a)-500m <sup>2</sup> (hui.uit)	
Blok f	8.760 m <sup>2</sup> (88 appart.)		8.760 m <sup>2</sup> (88 appart.)	
Blok g	1.450 m <sup>2</sup> voorz- 450 m <sup>2</sup> (best. sportinfra)		1.450 m <sup>2</sup> voorz- 450 m <sup>2</sup> (best. sportinfr.)	
Blok h	1.200 m <sup>2</sup> (12 appart.) & 30 m <sup>2</sup> bedrijf		1.010 m <sup>2</sup> (3-4 eengezinsw.&30m <sup>2</sup> bed.	
	+ 235 m <sup>2</sup> uitbr huisv & - 65 m <sup>2</sup> uit. bedrijf		+ 235 m <sup>2</sup> uitbr huisv & - 65 m <sup>2</sup> uit. Bed.f	
<b>Tot 1</b>	<b>78.420m<sup>2</sup> (784 a.)</b>	<b>71.350m<sup>2</sup> (714 a.)</b>	<b>71.530m<sup>2</sup>(396a-110u)</b>	<b>65.580m<sup>2</sup> (396a-93u)</b>
	<b>15.550 m<sup>2</sup> voorz</b>	<b>20.450 m<sup>2</sup> voorz</b>	<b>15.550 m<sup>2</sup> voorz</b>	<b>20.450 m<sup>2</sup> voorz</b>
	<b>30 m<sup>2</sup> bedrijf</b>	<b>30 m<sup>2</sup> bedrijf</b>	<b>30 m<sup>2</sup> bedrijf</b>	<b>30 m<sup>2</sup> bedrijf</b>
Blok i	8.420m <sup>2</sup> (84a)&2.600m <sup>2</sup> Hand&550m <sup>2</sup> bed.		8.420m <sup>2</sup> (84a)&2.600m <sup>2</sup> Hand&550m <sup>2</sup> bed.	
	+ 3.430 m <sup>2</sup> uitbr huisv & + 300 m <sup>2</sup> bedrijf		+ 3.430 m <sup>2</sup> uitbr huisv & + 300 m <sup>2</sup> bed.f	
Blok j	14.290m <sup>2</sup> (143a)&2.405m <sup>2</sup> hand.&970m <sup>2</sup> b		14.290m <sup>2</sup> (143a)&2.405m <sup>2</sup> hand&970m <sup>2</sup> b	
	+ 1.365 m <sup>2</sup> uitbr huisv & -60 m <sup>2</sup> bedrijf		+ 1.365 m <sup>2</sup> uitbr huisv & -60 m <sup>2</sup> bedrijf	
Blok k	13.680m <sup>2</sup> (137a)&650m <sup>2</sup> hand&1.840m <sup>2</sup> b.		13.680m <sup>2</sup> (137a)&650m <sup>2</sup> hand&1.840m <sup>2</sup> b.	
Blok l	9.690m <sup>2</sup> (97a)&435m <sup>2</sup> hand&1.110m <sup>2</sup> bedrijf		9.690m <sup>2</sup> (97a)&435m <sup>2</sup> hand&1.110m <sup>2</sup> bed.	
	+ 8.260 m <sup>2</sup> uitbr huisv & - 215 m <sup>2</sup>		+ 8.260 m <sup>2</sup> uitbr huisv & - 215 m <sup>2</sup>	
Blokken ijkl	- 4.050m <sup>2</sup> (De Lijn )-9.700-1.900m <sup>2</sup> (EGTA).		- 4.050m <sup>2</sup> (De Lijn)-9.700-1.900m <sup>2</sup> (EGTA).	
<b>Tot 2</b>	<b>46.080m<sup>2</sup> (461 a.)</b>	<b>46.080m<sup>2</sup> (461 a.)</b>	<b>46.080m<sup>2</sup> (461 a.)</b>	<b>46.080m<sup>2</sup> (461 a.)</b>
	<b>6.090 m<sup>2</sup> handel</b>	<b>6.090 m<sup>2</sup> handel</b>	<b>6.090 m<sup>2</sup> handel</b>	<b>6.090 m<sup>2</sup> handel</b>
	<b>4.470 m<sup>2</sup> bedrijf</b>	<b>4.470 m<sup>2</sup> bedrijf</b>	<b>4.470 m<sup>2</sup> bedrijf</b>	<b>4.470 m<sup>2</sup> bedrijf</b>
<b>TOT 3</b>	<b>124.500m<sup>2</sup>(1.245a)</b>	<b>117.430m<sup>2</sup>(1.174a)</b>	<b>117.610m<sup>2</sup>(857a-110u)</b>	<b>111.660m<sup>2</sup> (857a-93u)</b>
	<b>15.550 m<sup>2</sup> voorz</b>	<b>20.450 m<sup>2</sup> voorz</b>	<b>15.550 m<sup>2</sup> voorz</b>	<b>20.450 m<sup>2</sup> voorz</b>
	<b>6.090 m<sup>2</sup> handel</b>	<b>6.090 m<sup>2</sup> handel</b>	<b>6.090 m<sup>2</sup> handel</b>	<b>6.090 m<sup>2</sup> handel</b>
	<b>4.500 m<sup>2</sup> bedrijf</b>	<b>4.500 m<sup>2</sup> bedrijf</b>	<b>4.500 m<sup>2</sup> bedrijf</b>	<b>4.500 m<sup>2</sup> bedrijf</b>

<b>Nieuwe constructies: totale opp., sloop, uitbreiding / sitex</b>				
<b>TOT a</b>	<b>150.640 m<sup>2</sup></b>	<b>148.470 m<sup>2</sup></b>	<b>143.750 m<sup>2</sup></b>	<b>142.700 m<sup>2</sup></b>
	- 16.100 m <sup>2</sup>	- 16.100 m <sup>2</sup>	- 16.100 m <sup>2</sup>	- 16.600 m <sup>2</sup>
<b>TOT b</b>	<b>134.540 m<sup>2</sup></b>	<b>132.370 m<sup>2</sup></b>	<b>127.650 m<sup>2</sup></b>	<b>126.600 m<sup>2</sup></b>
<b>Uitbr. bestaande constructies</b>				
	+ 13.980 m <sup>2</sup> (14.020 m <sup>2</sup> huisv & 40 m <sup>2</sup> bed.)		+ 13.980 m <sup>2</sup> (14.020 m <sup>2</sup> huisv & 40 m <sup>2</sup> bed.)	
<b>TOT c</b>	<b>148.520 m<sup>2</sup></b>	<b>146.350 m<sup>2</sup></b>	<b>141.630 m<sup>2</sup></b>	<b>140.580 m<sup>2</sup></b>



## **4.2. WOORDELIJKE VOORSCHRIFTEN (ZIE BIJGEVOEGD VOORSCHRIFTENKOHIER)**

**BIJLAGEN**

## **5. UITTREKSEL UIT DE NOTULEN**

### **5.1. UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE BERAADSLAGING VAN DE GEMEENTERAAD TER BESLISSING VAN DE OPSTELLING VAN EEN BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN OF DE AANPASSING VAN EEN BESTAAND PLAN**

Stukken bijgevoegd.

### **5.2. UITTREKSEL VAN DE NOTULEN VAN DE BERAADSLAGING VAN DE GEMEENTERAAD TOT AANSTELLING VAN DE PROJECTONTWERPER**

Stukken bijgevoegd.

## 6. FOTOREPORTAGE

Zie bijlagen bij Milieueffectenrapport

30/08/2001/A/026

Administration communale d'Anderlecht  
Gemeentebestuur van Anderlecht

EXTRAIT DU REGISTRE AUX PROCES-VERBAUX  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL D'ANDERLECHT

---

UITTREKSEL VAN DE NOTULEN DER BERAADSLAGINGEN  
VAN DE GEMEENTERAAD VAN ANDERLECHT

---

Séance du 30.VIII.2001 - Vergadering van 30.VIII.2001

SEANCE PUBLIQUE  
OPENBARE VERGADERING

Présents - Aanwezig : J. Simonet, Bourgmestre-Président/Burgemeester-Voorzitter, J.-J. Boelpaep, A. Drouart, F. Barideau, A. Vanpévenage, P. Debry, W. Raes, D. Depré, W. Vandebossche, M. Cassart-Simon, Echevins/Schepenen, R. Grijp, P. Reniers, J. Malvaux, E. Tomas, G. Vander Perre, L. Lapage, F. Miroir, J.-L. Eckelmans, F. Carlier, I. Emmerly, A.-K. Devloo, M. El Manti, F. Laanan, M. Demol, R. Nenain, F. Cumps, I. Becker, E. Wilmet, P. De Groot, G. Wilmar, M. Boumahdi, M. Ben M'Lah, P. De Vleeschouwer, R. Petit-Jean, P. Michiels, I. Peetermans, P. Lamberts, P. Demol, G. Vandecasteele, B. Jamart, Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden; J. Verhulst, Secrétaire communal/Gemeentesecretaris.

---

Absents-Afwezig : R. De Roover, J. Van Assche, F. Droumpouras, Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden.

---

## 26. Elaboration d'un PPAS "Quartier des Trèfles".- Principe.

Anderlecht, le 31 juillet 2001,

### LE COLLEGE AU CONSEIL.

Mesdames, Messieurs,

Délimité par les axes suivants : rue Alexandre Pierrard, chaussée de Mons, rue des Trèfles, rue Delwart, rue James Cook, rue Eugène Baie, rue du Bouquet et rue Pierre Schlosser, le nouveau PPAS dénommé "Quartier des Trèfles", fait partie d'une zone plus grande, mieux connue sous le nom de ZPM4 (zone à programme minimum n° 4 du plan de secteur).

Le P.P.A.S. permettra de définir les affectations déterminées par le PRAS, d'application à la date du 29 juin 2001.

En effet, une zone importante de terrains, bordée par la route de Lennik, la rue des Trèfles, la rue Delwart, la rue James Cook et la rue du Bouquet, permettra la création de nouveaux logements, d'espaces verts et de lieux publics.

Un cheminement piétonnier sera inscrit au programme de ce PPAS pour une liaison du bd Maurice Carême avec la station de métro "La Roue", située chaussée de Mons.

De plus, en prévision du départ de la société de transports en commun "De Lijn" un projet de réaffectation du site pourra être établi.

En conséquence, nous vous proposons, Mesdames, Messieurs,

- 1) d'approuver le principe d'élaboration du PPAS "Quartier des Trèfles";
- 2) d'autoriser le service de l'Urbanisme d'entamer toutes les démarches administratives;
- 3) de solliciter auprès de la Région, les subsides prévus à cet effet.

La dépense sera imputée à l'article 930/733/60 et la recette, sous forme de subsides, représentant 60% de la dépense réelle, à l'article 930/665/52 du budget extraordinaire de 2001.

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,

L'Echevine-Présidente,

J. VERHULST.

Anne-Marie VANPÉVENAGE.

Uitwerking van een BBP "Klaverwijk". Principe.

Anderlecht, 31 juli 2001.

HET COLLEGE TOT DE RAAD

Dames en Heren,

Het nieuwe BBP wordt afgebakend door de volgende assen: Alexandre Pierrardstraat, Bergense Steenweg, Klaverstraat, James Cookstraat, Eugène Baiestraat, Bloemtulstraat en Pierre Schlosserstraat. Het nieuwe BBP genaamd "Klaverwijk" maakt deel uit van een grotere zone, beter bekend onder de naam ZMP4 (zone met minimumprogramma nr. 4 van het sectorplan).

Het BBP zal toelaten de bestemming te definiëren, bepaald door het GBP, dat vanaf 29 juni 2001 van kracht is.

De verwezenlijking van een verbinding tussen de Bergense Steenweg (station "Het Rad") en de Maurice Carémelaan, net als de aanleg van openbare ruimten en van parken zullen een nieuwe wijk doen ontstaan, terwijl de oude kern geherwaardeerd wordt.

Bovendien kan een reffectatie van de site worden aangevat in het vooruitzicht van het vertrek van de maatschappij voor openbaar vervoer "De Lijn".

Bijgevolg, stellen wij u voor, Dames en Heren,

- 1) het principe van de uitwerking van het BBP "Klaverwijk" goed te keuren;
- 2) de dienst Stedenbouw toe te laten alle administratieve stappen te ondernemen;
- 3) bij het Gewest de voorziene subsidies aan te vragen.

De uitgave zal geboekt worden op artikel 930/733/60 en de ontvangst, onder de vorm van subsidies en die 60% van de reële uitgave vertegenwoordigt, op artikel 930/665/52 van de buitengewone begroting van 2001.

Op last:  
De Gemeentesecretaris,

J. VERHULST.

De Schepen-Voorzitter,

Anne-Marie VANPÉVENAGE.

*Adopté à l'unanimité - Eenparig aangenomen*

\*\*\*\*\*

Le Secrétaire communal - De Gemeentesecretaris  
(s.) (get.) J. VERHULST

Le Bourgmestre-Président - De Burgemeester-Voorzitter  
(s.) (get.) J. SIMONET

**POUR EXPEDITION CONFORME :  
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :**

Par ordonnance - Op last :  
Le Secrétaire communal - De Gemeentesecretaris

Par délégation - In opdracht :  
L'Echevin - De Schepen

J. VERHULST

MINUTE  
MINUUT





21/02/2002/A/016

Administration communale d'Anderlecht  
Gemeentebestuur van Anderlecht

EXTRAIT DU REGISTRE AUX PROCES-VERBAUX  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL D'ANDERLECHT

---

UITTREKSEL VAN DE NOTULEN DER BERAADSLAGINGEN  
VAN DE GEMEENTERAAD VAN ANDERLECHT

---

Séance du 21.II.2002 - Vergadering van 21.II.2002

SEANCE PUBLIQUE  
OPENBARE VERGADERING

Présents - Aanwezig : J. Simonet, Bourgmestre-Président/Burgemeester-Voorzitter, J.-J. Boelpaep, A. Drouart, F. Barideau, A. Vanpévenage, P. Debry, W. Raes, D. Depré, W. Vandebossche, M. Cassart-Simon, Echevins/Schepenen, P. Reniers, J. Malvaux, E. Tomas, G. Vander Perre, L. Lapage, F. Miroir, J.-L. Eckelmans, R. De Roover, F. Carlier, J. Van Assche, I. Emmery, A.-K. Devloo, M. El Manti, F. Laanan, M. Demol, R. Nenain, F. Cumps, I. Becker, E. Wilmet, P. De Groote, G. Wilmart, M. Boumahdi, F. Droumpouras, M. Ben M'Lah, P. De Vleeschouwer, R. Petit-Jean, P. Michiels, I. Peetermans, P. Lamberts, P. Demol, G. Vandecasteele, B. Jamart, Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden; J. Verhulst, Secrétaire communal/Gemeentesecretaris.

---

Absents-Afwezig : R. Grijp, E. Tomas, Conseillers communaux /Gemeenteraadsleden.

---

**16 URBANISME.- PPAS "quartier des Trèfles"- Elaboration.- Projet de convention avec un bureau d'études.- Cahier spécial des charges N°01/1009. Procédure négociée, sans publicité.- Estimation dépense 60808,28 EUR, HTVA.- Approbation.**

Anderlecht, le 5 février 2002.

**LE COLLEGE AU CONSEIL.**

Mesdames, Messieurs,

En séance du 30 août 2001, votre assemblée a approuvé l'accord de principe concernant l'élaboration du PPAS "Quartier des Trèfles", délimité par la rue Alexandre Pierrard, la chaussée de Mons, les rues des Trèfles, Delwart, James Cock, du Bouquet et Pierre Schlosser.

Le PRAS étant d'application en date du 29 juin 2001, votre assemblée a approuvé, en séance du 6 décembre 2001 :

- La rédaction de la convention, du programme et du cahier des charges N°01/1009 qui serviront à l'élaboration de ce PPAS ;
- le principe de procédure négociée, sans publicité, avec consultation d'au moins 6 bureaux d'études ;
- l'imputation budgétaire à l'exercice 2001.

Attendu que la dépense relative aux frais, estimée à 73.578,02 EUR, TVAC, sera couverte par le subside régional à raison de 60% et que le solde sera financé par emprunt.

Attendu que la dépense sera imputée à l'article 930/733/60 du budget extraordinaire de 2002 et les recettes aux articles 930/665/52 et 930/961/51 du budget extraordinaire 2002.

En conséquence nous vous proposons, Mesdames, Messieurs, d'approuver l'imputation budgétaire et le mode de financement susvisés.

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,

J. VERHULST.

Le Bourgmestre,

J. SIMONET.

**STEDENBOUW.- BBP "Klaverwijk"- Uitwerking.- Ontwerpovereenkomst met een  
studiebureau.- Bijzonder bestek Nr 01/1009.- Onderhandelingsprocedure zonder  
bekendmaking.- Uitgave geraamd op 60808,28 EUR, excl. BTW.- Goedkeuring.**

Anderlecht, 5 februari 2002.

HET COLLEGE TOT DE RAAD.

Dames en Heren,

In vergadering van 30 augustus 2001, heeft uw vergadering het principe goedgekeurd betreffende de uitwerking van het BBP "Klaverwijk", afgebakend door de Alexandre Pierrardstraat, Bergense Steenweg, Klaverstraat, Delwartstraat, James Cockstraat, Bloemtulstraat en Pierre Schlosserstraat.

Gezien het GBP van kracht is vanaf 29 juni 2001, heeft uw vergadering, in datum van 6 december 2001, het volgende goedgekeurd:

- de overeenkomst, het programma en het bestek nr 01/1009, die zullen dienen tot het opmaken van de BBP "Klaverwijk", goed te keuren;
- het principe van onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, met beraadslaging van minstens 6 studiebureaus;
- de uitgave aan te rekenen op het dienstjaar 2001.

Overwegende dat de studiekosten geraamd op 73.578,02 EUR, BTW inbegrepen, voor 60% gedekt zullen worden door de gewestelijke toelage en dat het saldo door een lening zal gefinancierd worden.

Overwegende dat de uitgave zal aangerekend worden op artikel 930/733/60 van de buitengewone begroting voor het dienstjaar 2002 en de opbrengst op artikel 930/665/52 en 930/961/51 van de buitengewone begroting 2002.

Bijgevolg stellen wij u voor, Dames en Heren, de bovenvermelde budgettaire uitgave en financieringswijze goed te keuren.

Op last :

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

J. VERHULST.

J. SIMONET.

***Adopté à l'unanimité - Eenparig aangenomen***

\*\*\*\*\*

Le Secrétaire communal - De Gemeentesecretaris  
(s.) (get.) J. VERHULST

Le Bourgmestre-Président - De Burgemeester-Voorzitter  
(s.) (get.) J. SIMONET

**POUR EXPEDITION CONFORME :  
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :**

Par ordonnance - Op last :

Le Secrétaire communal - De Gemeentesecretaris

Par délégation - In opdracht :  
L'Echevin - De Schepen

**MINUTE  
MINUUT**

J. VERHULST



**URBANISME.- PPAS « Quartier des Trèfles ».- Désignation du bureau d'études.- Convention.- Demande de subsides.**

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu que, en séance du 21 février 2002, le Conseil communal a approuvé l'élaboration du PPAS "Quartier des Trèfles", délimité par la rue Alexandre Pierrard, la chaussée de Mons, les rues des Trèfles, Delwart, James Cock, du Bouquet et Pierre Schlosser.

Vu que le PRAS est d'application depuis le 29 juin 2001, et qu'il y aurait lieu d'adapter le PPAS au nouveau plan supérieur.

Attendu qu'en raison de sa spécificité et technicité, il convient de confier cette mission à un bureau d'études spécialisé ;

Vu l'expérience du bureau d'études ACP Group, représentés par Monsieur CERBAUX et Monsieur PINON, dans l'élaboration de plans d'aménagement, de mobilité et étude d'incidence, et, vu l'article 17 par. 2-1a de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés de travaux, de fournitures et de services;

Vu que la Région de Bruxelles-Capitale subsidierait les frais de cette étude, à concurrence de 34.817,78 EUR TVAC, le solde étant à charge de notre administration, soit 23.211,85 EUR TVAC, à financer par un emprunt.

Vu que ces honoraires (TVAC) ont été calculés en fonction de la formule de l'arrêté du 26 novembre 1992, organisant l'intervention de la Région dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol ;

Attendu que la dépense sera imputée à l'article 930/733/60 du budget extraordinaire de 2002 et les recettes aux articles 930/665/52 et 930/961/51 du budget extraordinaire 2002.

DECIDE :

- de désigner le bureau d'études ACP Group, représentés par Monsieur CERBAUX et Monsieur PINON, av. Louise à Bruxelles ;
- d'approuver la dépense, estimée globalement à 58.029,63 EUR TVAC, dont notre quote-part dans les honoraires du bureau d'études précité s'élève à 23.211,85 EUR TVAC ;
- d'approuver la demande de subsides auprès de la Région de Bruxelles-Capitale.

**APPROUVÉ**

11 -06- 2002

Le Collège,

Vu :  
L'Echevin,

  
A.-M. VANPÉVENAGE

La Secrétaire Technique,

  
Y. ZEGE.

Le Directeur Technique

  
E. DRABS.