

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



**VOORSCHRIFTEN**

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



*Ann GEETS*

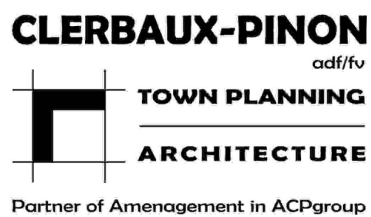
Ann GEETS  
Directrice f.f.

opgemaakt op 20/09/2012 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







**BBP “Klaverwijk”**  
**Voorschriftenkohier (hoofdstuk 4 van het rapport van BBP)**



Erkende projectontwerpers: Bruno Clerbaux en Eric Pinon



## Inhoudsopgave

<b>1. DEFINITIES EN ILLUSTRATIES.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>7</b>
2.1. VERHOUDING TUSSEN HET BBP EN DE VIGERENDE REGELGEVING .....	7
2.2. VERHOUDING TUSSEN DE WOORDELIJKE EN GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN VAN DIT BBP.....	7
<b>3. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1. INLEIDING.....</b>	<b>8</b>
3.1.1. <i>Bijzondere voorschriften betreffende bestaande constructies gelegen in                 gebieden 1 à 5 of gebieden 6 à 8 en in wegengebieden 9 à 11 van dit                 BBP.....</i>	<i>8</i>
3.1.2. <i>Bijzondere voorschriften betreffende de percelen.....</i>	<i>8</i>
3.1.3. <i>Bijzondere voorschriften betreffende de openbare wegen.....</i>	<i>9</i>
<b>3.2. VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>10</b>
3.2.1. <i>DEEL 1: bestemmingen en stedenbouwkenmerken van de gebieden 1                 tot en met 5.....</i>	<i>10</i>
<b><u>A) BESTEMMINGEN.....</u></b>	<b>11</b>
<b><u>Artikel 1 « Typische woongebieden ».....</u></b>	<b>11</b>
<b><u>Artikel 2 « Gemengde gebieden ».....</u></b>	<b>11</b>
<b><u>Artikel 3 « Sterk gemengde gebieden ».....</u></b>	<b>11</b>
<b><u>Artikel 4 « Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van                 openbare diensten ».....</u></b>	<b>12</b>
<b><u>Artikel 5 « Handelslint ».....</u></b>	<b>12</b>
<b><u>B) STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN.....</u></b>	<b>13</b>
1. <i>Aanbouw.....</i>	<i>13</i>
2. <i>Inplanting.....</i>	<i>13</i>
3. <i>Bouwvolumes.....</i>	<i>14</i>
4. <i>Dakken.....</i>	<i>16</i>
5. <i>Gevels.....</i>	<i>17</i>
6. <i>Terrassen, etalages en uithangborden.....</i>	<i>18</i>
7. <i>Parkings.....</i>	<i>18</i>
3.2.2. <i>DEEL 2: bestemmingen en stedenbouwkenmerken van de gebieden 6                 tot en met 8.....</i>	<i>19</i>
<b><u>Artikel 6 « Gebieden voor voorzieningen van collectief belang voor sport             en vrijetijdsinfrastructuren in de open lucht ».....</u></b>	<b>20</b>
<b>A. Bestemming.....</b>	<b>20</b>
<b>B. Stedenbouwkundige kenmerken.....</b>	<b>20</b>
<b><u>Artikel 7 « Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen » en « Gebieden voor             binnenplaatsen en tuinen met moestuinen of gemeenschappelijket tuinen ».....</u></b>	<b>20</b>

<b>A. Bestemming</b> .....	20
<b>B. Stedenbouwkundige kenmerken</b> .....	21
1. <u>Inrichting</u> .....	21
2. <u>Beplantingen</u> .....	21
3. <u>Omheiningen</u> .....	22
4. <u>Voetgangerspad</u> .....	22
<b><u>Artikel 8 « Achteruitbouwstroken »</u></b> .....	23
<b>A. Bestemming</b> .....	23
<b>B. Stedenbouwkundige kenmerken</b> .....	23
1. <u>Inplanting</u> .....	23
2. <u>Beplantingen</u> .....	23
3. <u>Omheiningen</u> .....	23
3.2.3. <i>DEEL 3: bestemmingen en stedenbouwenkenmerken van de gebieden 9 tot en met 11</i> .....	24
<b><u>Artikel 9 « Structurerende en niet-structurerende gebieden van openbare wegen en openbare ruimtes »</u></b> .....	25
<b>A. Bestemming</b> .....	25
<b>B. Stedenbouwkundige kenmerken</b> .....	25
1. <i>Voor de structurerende openbare wegen en ruimtes</i> .....	25
2. <i>Voor de niet-structurerende openbare wegen en ruimtes</i> .....	25
<b><u>Artikel 10 « Gebieden voor verkeersvrije of semiverkeersvrije openbare wegen en ruimtes »</u></b> .....	26
<b>A. Bestemming</b> .....	26
<b>B. Stedenbouwkundige kenmerken</b> .....	26
1. <i>Het wandelplein en het verkeersvrije plein</i> .....	26
2. <i>De verkeersvrije interwijkenweg</i> .....	27
<b><u>Artikel 11 « Bijzondere parkeergebieden in de openbare ruimte »</u></b> .....	27
1. <i>In de openlucht</i> .....	27
<b>A. Bestemming</b> .....	27
<b>B. Stedenbouwkundige kenmerken</b> .....	27
2. <i>Ondergronds onder het openbaar plein</i> .....	27
<b>4. GLOSSARIUM</b> .....	<b>28</b>



# 1. DEFINITIES EN ILLUSTRATIES

Indien de onderhavige voorschriften geen bijzondere definities opgeven, gelden de definities beschreven in het glossarium en die van de vigerende hogere regelgevingen.

Alle termen m.b.t. de bestemmingen of stedenbouwkundige kenmerken gebruikt in dit voorschriftenkohier worden ofwel gedefinieerd in de voorschriften, ofwel overgenomen uit de glossaria van de bestaande vigerende regelgevingen. Zo nodig worden er verklarende illustraties bij de voorschriften gegeven.



## **2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

### **2.1. VERHOUDING TUSSEN HET BBP EN DE VIGERENDE REGELGEVING**

De voorschriften in dit BBP zijn een aanvulling op de bepalingen van de verschillende vigerende reglementen en normen (stedenbouwreglementen, brandnormen, diverse wetboeken en regelgevingen). Bij een eventuele tegenstrijdigheid gelden de meest strenge bepalingen.

In alle gevallen zijn de algemene voorschriften van het hogere vigerende plan van toepassing op de voorschriften van het BBP.

### **2.2. VERHOUDING TUSSEN DE WOORDELIJKE EN GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN VAN DIT BBP**

De woordelijke voorschriften geven aanvullingen en details bij de inrichtingsmaatregelen die grafisch op het plan worden aangeduid. Ze preciseren bovendien de intenties die niet grafisch op het plan kunnen worden weergegeven. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de woordelijke en grafische voorschriften, gelden de grafische voorschriften.

## 3. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

### 3.1. INLEIDING

#### 3.1.1. ***Bijzondere voorschriften betreffende bestaande constructies gelegen in gebieden 1 à 5 of gebieden 6 à 8 en in wegengebieden 9 à 11 van dit BBP***

*De uitbreiding van bestaande constructies die volledig of gedeeltelijk gelegen zijn in binnenplaatsen en tuinen, in achteruitbouwstroken en in wegengebieden ingesteld door dit Bijzonder Bestemmingsplan zijn niet toegestaan.*

*Dit betreft voornamelijk de drie bestaande huizen in de Klaverstraat waarvan de inplanting niet overeenstemt met de nieuwe inplantingen die in het BBP bepaald worden voor de ontwikkeling van de site.*

*Voor de andere bestaande bouwwerken zijn uitbreidingen wel toegestaan volgens de vrijwaringsclausule voorzien in de algemene voorschriften van het vigerende hogere plan.*

#### 3.1.2. ***Bijzondere voorschriften betreffende de percelen***

*De bestemmingen zijn van toepassing op de voornaamste bouwzone, maar ook op de bijgebouwzone en achtergebouwzone van hetzelfde perceel. Wanneer die laatste twee zones niet bebouwd zijn, vallen ze onder de zone binnenplaatsen en tuinen.*

##### **GEBIEDEN DIE DE PERCELEN BEPALEN**

*Art. 1 « Typische woongebieden »*

*Art. 2 « Gemengde gebieden »*

*Art. 3 « Sterk gemengde gebieden »*

*Art. 4 « Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten »*

*Art. 5 « Handelslint »*

*Art. 6 « Gebieden voor voorzieningen van collectief belang voor sport- en vrijsportinfrastructuur in de openlucht »*

*Art. 7 « Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen » en « Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen met moestuinen of gemeenschappelijke tuinen »*

*Art. 8 « Achteruitbouwstroken »*

### 3.1.3. **Bijzondere voorschriften betreffende de openbare wegen**

#### **INRICHTINGSVOORWAARDEN: verwijzing naar het indicatieve verkeersplan.**

*Bij de inrichting van de openbare wegen of ruimtes werd rekening gehouden met de hiërarchie/specialisatie van de wegen en met de verkeersprincipes beschreven in het verkeersschema. Bijvoorbeeld:*

- *De zogenaamde “facultatieve lokale” specialisatie van wegen langs de verkeersvrije interwijkenweg kan op twee manieren geïnterpreteerd worden:*
  - *tijdelijke facultatieve lokale specialisatie: bij een verhuizing, toegang voor de brandweer...*
  - *Facultatieve lokale specialisatie op korte of lange termijn: als gevolg van een mobiliteitsbeslissing voor de wijk.*
  
- *De berijdbare of verkeersvrije zones van de structurerende dwarse ruimte moeten op de meest correcte manier aangelegd worden bij de uitvoering van het BBP:*
  - *de verkeersvrije zone kan tijdelijk open gesteld worden voor het autoverkeer, zoals voorzien in het verkeersschema*
  - *de structurerende wegzone kan tijdelijk open gesteld worden voor het autoverkeer, zoals voorzien in het verkeersschema.*

#### **GEBIEDEN DIE DE WEGEN BEPALEN**

*Art. 9 « Structurerende en niet-structurerende gebieden van openbare wegen en openbare ruimtes »*

*Art. 10 « Gebieden voor verkeersvrije of semiverkeersvrije openbare wegen en ruimtes »*

*Art. 11 « Bijzondere parkeergebieden in de openbare ruimte »*

## **3.2. VOORSCHRIFTEN**

### **3.2.1. *DEEL 1: bestemmingen en stedenbouwkenmerken van de gebieden 1 tot en met 5***

*Art. 1 « Typische woongebieden »*

*Art. 2 « Gemengde gebieden »*

*Art. 3 « Sterk gemengde gebieden »*

*Art. 4 « Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten »*

*Art. 5 « Handelslint »*

## **A) BESTEMMINGEN:**

### **Artikel 1 « Typische woongebieden »**

*Deze gebieden bestaan uit de voornaamste bouwzone en plaatselijk uit bijgebouwzones die aan het hoofdgebouw verbonden zijn:*

- *Ze zijn voornamelijk bestemd voor woningen die als volgt worden uitgevoerd:*
  - *Appartementsgebouwen voor de voornaamste bouwzone van 15 m diep, met een maximumvolume van G+3+D (en niet verlengd met een zone voor bijgebouwen);*
  - *Appartementsgebouwen of eengezinswoningen voor de voornaamste bouwzone van 12 m diep, met een maximumvolume van G+2+D (en verlengd met een zone voor bijgebouwen, van 3 m diep).*

*Ze mogen ook bestemd worden voor voorzieningen van collectief belang, productieactiviteiten, kantoren en handelszaken, net als voor hotels, volgens de maximale oppervlaktes toegestaan door het of de vigerende hogere plan(nen).*

### **Artikel 2 « Gemengde gebieden »**

*Deze gebieden bestaan uit de voornaamste bouwzone, de zone voor bijgebouwen verbonden aan het hoofdgebouw en de achtergebouwzone al dan niet aan het hoofdgebouw verbonden:*

- *Ze zijn bestemd voor woningen die als volgt worden uitgevoerd:*
  - *Appartementsgebouwen of eengezinswoningen voor de voornaamste bouwzone van 12 m diep (en verlengd met een zone voor bijgebouwen, van 3 m diep);*
  - *voor de achtergebouwzones is huisvesting niet toegestaan.*

*Ze mogen ook bestemd worden voor voorzieningen van collectief belang, productieactiviteiten, kantoren en handelszaken, net als voor hotels, volgens de maximale oppervlaktes toegestaan door het of de vigerende hogere plan(nen).*

### **Artikel 3 « Sterk gemengde gebieden »**

*Deze gebieden bestaan uit de voornaamste bouwzone, de zone voor bijgebouwen verbonden aan het hoofdgebouw en de achtergebouwzone al dan niet aan het hoofdgebouw verbonden:*

- *Ze zijn bestemd voor woningen die als volgt worden uitgevoerd:*
  - *Appartementsgebouwen voor de voornaamste bouwzone van 15 en 20 m diep, met een maximumvolume van G+3+D;*
  - *Appartementsgebouwen of eengezinswoningen voor de voornaamste bouwzone van 12 m diep (en verlengd met een zone voor bijgebouwen, van 3 m diep) en van 17 m diep;*
  - *voor de achtergebouwzones is huisvesting niet toegestaan.*

*Ze mogen ook bestemd worden voor voorzieningen van collectief belang en productieactiviteiten, net als voor hotels, volgens de maximale oppervlaktes toegestaan door het of de vigerende hogere plan(nen).*

*Ze kunnen ook bestemd worden voor kantoren en handelszaken met een maximale toegestane oppervlakte van:*

- ⇒ maximaal 2.000 m<sup>2</sup> per gebouw voor kantoren*
- ⇒ maximaal 4.000 m<sup>2</sup> per gebouw voor handelszaken*

#### **Artikel 4 « Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten »**

*Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, net als voor huisvesting die de gebruikelijke of bijkomstige aanvulling vormt op deze bestemming.*

- *In huizenblok “b” herbergen ze alle infrastructuren nodig voor de schoolactiviteiten, buitenschoolse activiteiten en kinderopvang, net als de kleine, al dan niet overdekte sportinfrastructuren verbonden aan deze activiteiten (sportzalen, kleedruimtes, sanitair...).*
  - *De grondinneming van deze constructies bedraagt maximaal 1/2 van de oppervlakte van het gebied.*
  - *De ondoorlaatbare grondinneming bedraagt maximaal 2/3 van de oppervlakte van het gebied en omvat de gebouwen, de speelpleinen met verhardingen, de toegangswegen en de boven- of ondergrondse parkings.*
  - *De vereiste parkeerplaatsen worden beperkt tot het personeel en de werking van de instelling. Ze kunnen bovengronds ingericht worden (geïntegreerd in de groene omgeving) of ondergronds (strikt beperkt tot de grenzen van de constructies).*
  - *De onbebouwde ruimtes, minimaal 1/3 van het gebied, worden aangelegd als groene ruimtes in “volle grond” waarin rust- of speelruimtes voor de kinderen aangelegd mogen worden.*
  - *De speelplaatsen worden verfraaid met beplantingen.*
  - *Een berijdbare weg op het perceel van een totale +/- 10 meter breedte, gecombineerd met een voetgangerspad, op de rand van het aangrenzend sportgebied (« Gebieden voor voorzieningen voor sport- en vrijetijdsinfrastructuren in de open lucht »), laat de private toegang tot het terrein toe terwijl het een « kiss and ride » en specifiek aan de schoolvoorzieningen toegewezen parkeerplaatsen bevat.*
- *In huizenblok “l” mogen ze alle infrastructuren herbergen die gekoppeld zijn aan voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten verbonden met het oude stationsgebouw, met de wijk of, meer algemeen, in verband met de locatie.*
  - *Het stationsgebouw wordt opgewaardeerd als erfgoed.*
  - *De aangrenzende tuin wordt gebruikt als siertuin.*

#### **Artikel 5 « Handelslint »**

*In de gebieden waarop een “handelslint” is afgebeeld, worden de benedenverdiepingen van de gebouwen prioritair bestemd voor handelszaken met een maximale oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> per gebouw.*

*De benedenverdieping van de hoofdgebouwen (tussenverdiepingen inbegrepen) en de achtergebouwen mogen bestemd worden voor handelszaken of voor horeca, voor zover de continuïteit van de huisvesting verzekerd wordt.*

## **B) STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN :**

### **1. Aanbouw**

*Aanbouw is van toepassing bij de uitvoering van nieuwe bebouwbare gebieden en dat om de nieuwe constructies te integreren in de omliggende stedelijke omgeving die eveneens gekenmerkt wordt door gebouwen die tegen elkaar aan gebouwd zijn.*

- *De constructies in de appartementsgebouwen G+3+D zijn aansluitende gebouwen, met dus een gesloten gevelrij als resultaat. Ze vormen een bebouwde hoek op de hoeken van de huizenblokken. Voor de hoekzones of de zones bij de aansluiting op bestaande constructies met drie vrije gevels, mogen de constructies een derde gevel hebben met een zijtuinstrook van min. 5 m.*
- *De constructies in de gebieden voor eengezinswoningen of appartementsgebouwen G+2+D zijn aansluitende gebouwen, met dus een gesloten gevelrij als resultaat. Ze kunnen plaatselijk, op de hoeken van de huizenblokken, onderbroken worden, net als in de gevelrij, en dus een derde vrijstaande gevel hebben. Die onderbreking in de gevelrij laat toe om een zijtuin aan te leggen bij het gebouw op het hoek- of kopperceel. Die zijtuinstrook is minimaal 3 meter breed ten opzichte van de perceelgrens voor eengezinswoningen en minimaal 5 meter breed voor appartementsgebouwen.*
- *De constructie van de gebouwen bestemd voor de (school)voorziening worden vrijstaand op het perceel gebouwd. Ze zijn vrijstaand, wat inhoudt dat ze meerdere gevels hebben en niet gebonden zijn aan de principes van de gesloten bouwvorm en aaneengesloten bebouwing. Ze moeten een geheel vormen en tegelijk uit meerdere elementen bestaan.*

### **2. Inplanting**

#### **BOUWTYPE EN INPLANTING**

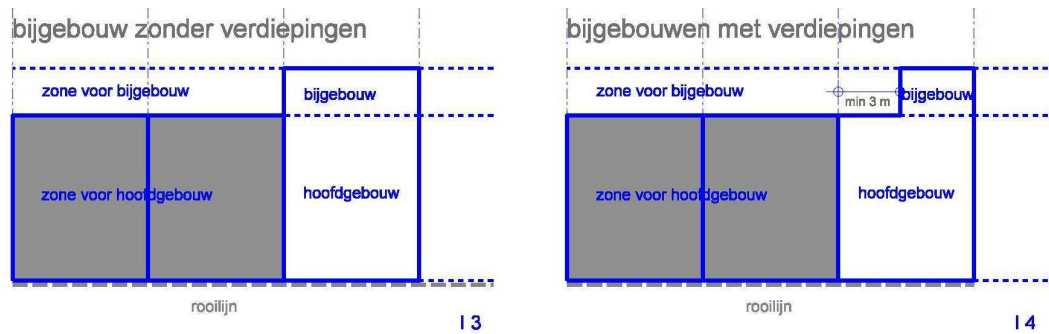
*Wanneer ze bestemd zijn om met appartementsgebouwen bebouwd te worden, zijn de bepalingen m.b.t. het hoofdgebouw ook van toepassing op het bijgebouw (op 15 of 20 m diepte en G+2+D). Wanneer ze bestemd zijn om met eengezinswoningen bebouwd te worden, zijn de bepalingen m.b.t. de hoofdgebouwen en de bijgebouwen afzonderlijk van toepassing (op 12 of 17 m diepte en G+2+T, op 3 m en G+D).*

#### **2.1. Voor de hoofdgebouwen:**

- *In de zones voor hoofdgebouwen verplicht op de rooilijn ofwel op de verplichte voorgevelbouwlijn (indien er een achteruitbouwstrook bestaat);*
- *In een voorzieningengebied mag de inplanting vrij bepaald worden, voor zover de grondinneming van de gebouwen maximaal 1/2 van de zone uitmaakt.*

#### **2.2. Voor de bijgebouwen:**

- *In de zones voor bijgebouwen, over de hele breedte van het perceel, voor gebouwen die slechts één bouwlaag tellen (een benedenverdieping).*
- *In de zones voor bijgebouwen, over een deel van de perceelbreedte, met inachtneming van een zijstrook van 3 meter ten opzichte van de perceelgrenzen van het naburige perceel, voor bijgebouwen met meer dan één bouwlaag (zie illustraties I3 en I4).*

Illustratie I3 en I4 – bijgebouwen**2.3. Voor de achtergebouwen:**

- In de achtergebouwzones (bestemd voor werkplaatsen, opslagplaatsen), voor zover de grondinname niet meer bedraagt dan 40% van de totale achtergebouwzone en de constructie het groene karakter van de binnenruimte van de huizenblokken niet in het gedrang brengt. Ze mogen vrij op het perceel ingeplant worden.

**3. Bouwwolumes****BOUWTYPE EN VOLUMES**

Wanneer ze bestemd zijn om met appartementsgebouwen bebouwd te worden, zijn de bepalingen m.b.t. het hoofdgebouw ook van toepassing op het bijgebouw (namelijk: op 15 of 20 m diepte en G+2+D). Wanneer ze bestemd zijn om met eengezinswoningen bebouwd te worden, zijn de bepalingen m.b.t. de hoofdgebouwen en de bijgebouwen afzonderlijk van toepassing (namelijk G+2+D, op 12 of 17 m diepte en G+D op 3 m diepte).

**3.1. Voor de hoofdgebouwen:****3.1.1. Volumes van de gebouwen:**

De kroonlijsthoogte (kroonlijst = het snijpunt van het gevelvlak en van het dakvlak) is de hoogte tussen het grondpeil en de kroonlijst, gemeten in het midden van de ontwikkeling van de voorgevel. Indien deze overeenstemt met het bovenste peil van de laatste vloer, dan is eventuele dakopstand met een maximumhoogte van 1,1 – gemeten vanaf de hoogste vloer – niet inbegrepen.

De bouwwolumes van de “hoofdgebouwen” beperken zich tot het maximale bouwwolume van de zone, aangeduid op het plan, en waarvan de kroonlijsthoogte gelijk is aan:

- In woongebieden:
  - maximaal 12,8 meter voor appartementsgebouwen G+3+D
  - maximaal 9,7 meter voor eengezinswoningen of appartementsgebouwen G+2+D
  - minimaal 6,2 meter voor eengezinswoningen dus G+1+D, zijnde minstens twee bouwlagen onder de kroonlijst.



- *In gemengde gebieden:*
  - maximaal 11 meter voor eengezinswoningen of appartementsgebouwen G+2+D
- *In sterk gemengde gebieden:*
  - maximaal 14,1 meter voor appartementsgebouwen G+3+D
  - maximaal 11 meter voor eengezinswoningen of appartementsgebouwen G+2+D
- *In gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten:*
  - maximaal 8,4 tot 12,6 meter.

### **3.1.2. Hoogte van de bouwlagen:**

- *De hoogte van een bouwverdieping van een eengezinswoning of appartement, gemeten van vloer tot vloer, is gelijk aan:*
  - maximaal 3,5 meter voor de benedenverdieping
  - maximaal 3,1 meter voor de verdiepingen (de bouwlagen boven de benedenverdieping).

*De vrije hoogte onder het plafond bedraagt min. 2,6 meter voor de bewoonbare verdiepingen.*

- *De verdiepingshoogte van een leefruimte van het type hotel of rusthuis, gemeten van vloer tot vloer, mag hoger zijn dan de maximumhoogtes voor woningen, voor zover de kroonlijsthoogte wordt nageleefd.*
- *De hoogte van benedenverdiepingen bestemd voor ondernemingen of handelszaken in sterk gemengde of gemengde gebieden mogen – gemeten van vloer tot vloer – maximaal 4,8 m hoog zijn indien de betreffende activiteit dat vereist.*
- *De verdiepingshoogte van een voorziening van collectief belang – gemeten van vloer tot vloer – is vrij, op voorwaarde dat alle verdiepingen samen niet hoger zijn dan de opgeheven kroonlijsthoogte.*

### **3.2. Voor de bijgebouwen:**

*De bouwvolumes van “bijgebouwen” beperken zicht tot een verdieping + dak (G+T); dit is 3,5 tot 4,8 meter onder de kroonlijst. Echter:*

- *De maximumhoogte van een “bijgebouw” mag G+2+D (zijnde 9,7 tot 11 m) onder de kroonlijst bedragen, m.a.w. het peil van het bijgebouw bij het aansluitende gebouw (voor bestaande constructies en gegroepede nieuwbouwconstructies) voor zover de inplanting een zijtuinstrook vrijlaat van 3 meter ten opzichte van de perceelgrens van het aangrenzende perceel.*

### **3.3. Voor de achtergebouwen:**

*De bouwvolumes van “achtergebouwen” bedragen maximaal een verdieping + dak (G+D).*

- *De maximumhoogte van het “achtergebouw” mag 5,3 meter in totaal bedragen. Deze omvat de vereiste hoogte voor ofwel de uitvoering van opstandmuurtjes (voor een plat dak), ofwel voor de uitvoering van een nok (voor een zadeldak met licht hellende schilden).*

SAMENVATTING / Bouwvolumes en maximale kroonlijsthoogte per bestemming:

<b>BESTEMMING</b>	<b>Hoofdgebouw</b>	<b>Bijgebouw</b>	<b>Achtergebouw</b>
<b>Woongebied</b>	G+3+D (12,8 m)	-	-
	G +2+D (9,7 m)	G tot G+2+D (3,1 tot 9,7 m)	-
	G +1+D (min.6,2 m)	G tot G+1+D (3,1 tot 6,2 m)	-
<b>Gemengd gebied</b>	G +2+D (11m)	G tot G+2+D (3,1 tot 11 m)	G (4,8+0,5=5,3m)
<b>Sterk gemengd geb.</b>	G +3+D (14,1 m)	-	G (4,8+0,5=5,3m)
	G +2+D (11m)	G tot G+2+D (3,1 tot 11 m)	G (4,8+0,5=5,3m)
<b>Voorzieningengeb.</b>	(8,4 m tot 12,6 m)	-	-

#### 4. Daken

##### 4.1. **Volumetrie:**

###### 4.1.1. **Voor de hoofdgebouwen:**

De daken zijn plat, hebben hellingen of een andere vorm, voor zover:

- Het volume van die daken past binnen het volume gelijk aan een symmetrisch zadeldak op 45° vanaf het snijpunt tussen het gevelvlak en de maximale kroonlijsthoogte, zowel vooraan als achteraan. Boven de kroonlijsthoogte komt desgevallend een opstandmuur van maximaal 1,1 m.
- De hellingshoek maximaal 45° bedraagt en de hoogte van het dak (nok of platform) zich maximaal 5 meter boven de kroonlijst bevindt.
- De platte daken of dakdelen die plat zijn, mogen eventueel als terras gebruikt worden.
- Dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en glasdaken zijn toegestaan op het dak, voor zover:
  - de gecumuleerde oppervlakte van de openingen in het dakvlak veroorzaakt door deze elementen niet meer bedraagt dan de helft van het dakvlak
  - de gecumuleerde lengte van deze elementen niet meer bedraagt dan 2/3 van de lengte van de gevel
  - de nok van dakkapellen zich tussen 2,5 meter en 3 meter boven de vloer bevindt en de onderkant van die ramen zich tussen 0,5 meter en 1 meter bevindt
  - de leesbaarheid en algemene esthetiek van het dak niet in het gedrang gebracht wordt door het geheel van deze elementen.

###### 4.1.2. **Voor de bijgebouwen:**

De daken zijn plat, hebben hellingen of een andere vorm, voor zover de vorm en het volume ervan slechts een beperkte invloed hebben op de zoninval van de aangrenzende percelen en constructies. In geen geval mag de dakhoogte hoger komen dan die van het hoofdgebouw.

###### 4.1.3. **Voor de achtergebouwen:**

De daken zijn plat. Het bouwvolume omvat opstandmuren die tot op 0,50 m boven het afgewerkte peil van het platform mogen komen. In alle gevallen moeten bakgoten, hanggoten en regenpijpen het afstroomwater van deze daken opvangen op de percelen waarop ze zich bevinden.

## 4.2. Ruimte onder het dak:

### Voor de hoofdgebouwen en bijgebouwen:

De ruimte onder het dak van "hoofdgebouwen" mag bewoonbaar zijn, voor zover die ruimte onder het dak bestaat uit één enkele bewoonbare verdieping van maximaal 3 m hoog (eventueel verbonden met een insteekruimte).

Die verdieping is ofwel gelijk aan een oppervlakte die ten minste 2 m inspringt tegenover het vlak van de hoofdgevel (vooraan en achteraan), ofwel telt ze slechts maximaal 85% van de oppervlakte van een verdieping gelegen onder de kroonlijst.

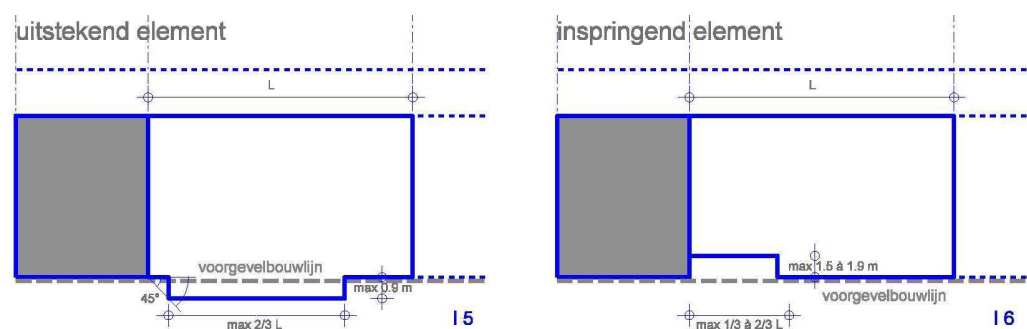
Ingeval die verdieping onder het dak over een gevel beschikt die in hetzelfde vlak gebouwd is als de hoofdgevel – van hetzelfde gebouw – dan mag de lengte van die gevel niet langer zijn dan de helft van de lengte van de hoofdgevel, met een maximum van 12 meter.

## 5. Gevels

### 5.1. Volumetrie:

- Uitstekende gevelelementen (loggia, erker, balkon en bow window) zijn toegestaan op de verdiepingen:
  - De totale breedte mag niet breder zijn dan  $2/3$  van de totale gevelbreedte en de afstand tegenover de middenas of tegenover de zijgevel moet voldoen aan de regel van het vlak op  $45^\circ$  afkomstig van die gemene as (zie illustratie I5).
  - Op een maximumdiepte van 0,9 meter.
  
- Inspringende geveldelen zijn toegestaan op de verdiepingen:
  - Op de voorgevel, alleen op de bovenverdiepingen, als de bouwzone zich tegen de bouwlijn bevindt (geen achteruitbouwstrook), op de bovenverdiepingen en de benedenverdieping, als de bouwzone van de bouwlijn gescheiden is door een achteruitbouwstrook.
  - De totale breedte mag niet breder zijn dan  $1/3$  van de totale gevelbreedte voor appartementen en  $2/3$  voor eengezinswoningen, hun diepte kan 1,9 m niet overschrijden voor appartementengebouwen en 1,5 m voor eengezinswoningen (zie illustratie I6).

### Illustratie I5 en I6 - gevels



## 5.2. Materialen:

*De voor-, achter- of zijgevels van de “hoofdgebouwen”, ongeacht of ze al dan niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, moeten uit vergelijkbare of harmonieuze parementmaterialen bestaan en moeten onderling een coherente compositie vormen qua verhoudingen, formaten en kleuren.*

*De gevels van de “bijgebouwen” en de “achtergebouwen” moeten op dezelfde manier aangepakt worden als de gevels van de hoofdgebouwen en in elk geval architecturaal kwalitatief zijn.*

- *Alle degelijke materialen mogen gebruikt worden, voor zover:*
  - *er aandacht besteed wordt aan de esthetiek en de kwaliteit van de uitvoering.*
- *In functie van hun kenmerken op het vlak van lichtdoorlatendheid of volgens de kwaliteit van hun uitvoering, zijn sommige materialen niet toegestaan:*
  - ⇒ *schrijnwerk in aluminiumkleur*
  - ⇒ *ondoorlatende, getinte, donkere, reflecterende beglazingen*
  - ⇒ *gekleefde parementen (nepstenen, tegels...)*
  - ⇒ *reflecterende parementen (gepolijst marmer, spiegelpanelen...)*

## 6. Terrassen, etalages en uithangborden

*Handelsterrassen en andere buitenruimtes gekoppeld aan de exploitatie van de handelszaken zijn niet toegestaan in binnenhuizenblokken.*

*De etalages worden ingericht in naleving van het oorspronkelijke karakter van de gevels, dankzij de opwaardering van de materialen, ritmes, verhoudingen en architecturale kenmerken. In alle gevallen worden ze zo ingericht dat ze op een natuurlijke manier bijdragen in de animatie van de openbare ruimte.*

*Uithangborden en luifels moeten voldoen aan de vigerende reglementen.*

## 7. Parkings

*Elke nieuwe woning wordt van parkeergelegenheid voorzien zoals bepaald in de vigerende reglementen.*

### **3.2.2. DEEL 2: bestemmingen en stedenbouwkenmerken van de gebieden 6 tot en met 8**

*Art. 6 « Gebieden voor voorzieningen van collectief belang voor sport- en vrijetijdsinfrastructuren in de openlucht »*

*Art. 7 « Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen » en « Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen met moestuinen of gemeenschappelijke tuinen »*

*Art. 8 « Achteruitbouwstroken »*

## **Artikel 6 « Gebieden voor voorzieningen van collectief belang voor sport- en vrijetijdsinfrastructuren in de open lucht »**

### **A. Bestemming**

*Dit gebied is bestemd voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht. In dit gebied komen hoofdzakelijk alle sport- en vrijetijdsinfrastructuren in de open lucht, zoals sportvelden, banken... De nodige en bijkomende installaties voor de werking van het aangrenzende gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht mogen hier eveneens gevestigd worden (sportzalen / overdekte sportpleinen, kleedruimtes, sanitair, parkings, kleine handelszaken en woningen die de gebruikelijke en bijkomstige aanvulling op deze functie zijn).*

### **B. Stedenbouwkundige kenmerken**

*Dit gebied wordt ingericht met installaties die strikt noodzakelijk zijn voor de werking en het onderhoud van het sportveld en de bijgebouwen, waarbij het open en groene karakter van de site behouden moet blijven. Eventuele constructies mogen niet groter zijn dan een verdieping van 4,8 m kroonlijsthoogte met daarboven een dak (G+T)*

*Deze installaties moeten in het kader van de wijk geïntegreerd worden, zodat huisvesting en sport naast elkaar kunnen bestaan:*

- *vanuit landschappelijk standpunt (bescherming tegen visuele overlast door de verlichting van deze activiteiten, bescherming tegen geluidsoverlast aan de hand van geluidsschermen):*
  - *dankzij het behoud of de vervanging van de bestaande hoogstammige bomen;*
  - *dankzij de aanplanting van nieuwe hoogstammige bomenrijen of hagen;*
  - *dankzij de plaatsing van de nodige omheiningen voor de veiligheid.*

## **Artikel 7 « Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen » en «Gebieden voor binnen plaatsen en tuinen met moestuinen of gemeenschappelijke tuinen»**

### **A. Bestemming**

*Deze gebieden zijn bestemd voor groene of vergroende ruimtes (siertuin, moestuin, binnenplaats) bedoeld voor recreatie, vrije tijd, ontspanning en rust. Deze ruimtes dragen bij in de verfraaiing, in de instandhouding of het herstel van het groene karakter en de rust van de binnenhuizenblokken.*

*Deze gebieden zijn bouwvrij, met uitzondering van terrassen, vast meubilair voor beplantingen (pergola's...), speeltuigen, kleine sportinfrastructuren (zwembaden...) en kleine gebouwen die een rechtstreekse aanvulling zijn op de bestemming (tuinhuisjes, gereedschapshokken...).*

*In woongebieden worden de bestaande parkings en de toegangen ernaartoe getolereerd zoals ze oorspronkelijk werden toegestaan. Nieuwe parkings zijn niet toegestaan.*

*In gemengde en sterk gemengde gebieden zijn toegangen op de percelen toegestaan, voor zover ze de achtergebouwen bedienen.*

- *De zones voor hoofdgebouwen, net als de zones voor bijgebouwen en achtergebouwen, maken integraal deel uit van de zone voor tuinen en binnenplaatsen zolang ze niet bebouwd zijn.*
- *Keerplaatsen op de kop van de straten evenwijdig met de Klaverstraat mogen, indien nodig, grond van de aangrenzende zones voor binnenplaatsen en tuinen innemen.*

## **B. Stedenbouwkundige kenmerken**

### **1. Inrichting**

*De volgende inrichtingen (kleine constructies, speelinfrastructuren...) worden uitgevoerd met aandacht voor het landschap en mogen het groene karakter van de binnenhuizenblokken niet in het gedrang brengen. Ze zijn toegankelijk vanaf de openbare ruimte, ofwel via doorgangen voorzien in de constructies, ofwel via doorgangen daar waar de constructies onderbroken zijn. De grondinname ervan voldoet aan de berekening van de hierboven bedoelde beplante en onbeplante oppervlaktes, voor zover:*

#### **1.1. Voor siertuinen en gemeenschappelijke tuinen:**

- *De tuinhuisjes of bergingen*
  - *een maximale oppervlakte van 9 m<sup>2</sup> hebben (projectie van het dak op de grond);*
  - *ze maximaal 3 m hoog zijn.*
  
- *De zwembaden en kleine speelinfrastructuren*
  - *op minimaal 2 meter van de perceelgrenzen blijven;*
  - *voorzien zijn van dichte beplantingen die de perceelgrenzen afschermen.*

#### **1.2. Voor moestuinen:**

*Ze ingericht zijn volgens een beheerplan dat onder meer de volgende elementen vastlegt:*

- *de afmeting van de percelen*
- *de toegangen tot de percelen*
- *de paden binnen de percelen*
- *de afmetingen van de tuinhuisjes*

### **2. Beplantingen**

*De "zones voor binnenplaatsen en tuinen", net als de onbebouwde zones voor bijgebouwen en achtergebouwen worden aangeplant met gras, struiken, borders:*

- *op ten minste 75% van hun oppervlakte per perceel, wanneer ze meer dan 50 m<sup>2</sup> groot zijn*
- *op ten minste 50% van hun oppervlakte per perceel, wanneer ze minder dan 50 m<sup>2</sup> groot zijn.*
- *Die verhoudingen hoeven niet nageleefd worden in gemengde en sterk gemengde gebieden wanneer de toegangen in percelen aangelegd moeten worden. Toch moeten beplantingen en borders er bevorderd worden.*

*De hagen of struiken moeten inheemse soorten zijn; invasieve soorten zijn verboden.*

*De zijtuinstroken worden op dezelfde manier behandeld als achteruitbouwstroken ofwel als tuinzones, naargelang van het geval.*

### 3. Omheiningen

*In de “zones voor binnenplaatsen en tuinen” worden de omheiningen opgetrokken op de gemeenschappelijke grenzen die overeenstemmen met de perceelgrenzen (eigendommen of concessies).*

#### **3.1. Voor siertuinen en gemeenschappelijke tuinen:**

- *De omheiningen bestaan uit metalen netten of draden, of elk ander natuurlijk materiaal en/of aangeplant met een levende haag. Volle muren zijn niet toegestaan.*
- *De omheiningen mogen maximaal 1,80 m hoog zijn.*

#### **3.2. Voor onbebouwde bouwzones:**

*De omheiningen moeten opgetrokken worden op de gemeenschappelijke grenzen van de onbebouwde bouwzones. Deze omheiningen zijn een verlenging van de omheiningen geplaatst in zones voor binnenplaatsen en tuinen en hebben dezelfde stedenbouwkundige kenmerken.*

##### **3.2.1. In zones voor bijgebouwen:**

- *Op plaatsen waar bijgebouwen toegestaan zijn, maar waar geen constructies gebouwd werden, mogen de gemeenschappelijke afsluitingen bestaan uit ondoorschijnende of doorschijnende wanden en muren. De maximumhoogte voor deze muren bedraagt 1,80 meter, om zijdelingse inkijk te voorkomen.*

##### **3.2.2. In zones voor achtergebouwen:**

- *Op plaatsen waar achtergebouwen toegestaan zijn, maar waar geen constructies gebouwd werden, mogen de gemeenschappelijke afsluitingen bestaan uit muren, metalen netten of draden of ook alle andere natuurlijke materialen en/of aangeplant met een levende haag. Die muren, netten of hagen mogen maximaal 1,90 meter hoog zijn.*

#### **3.3. Voor de grenzen tussen de zones voor moestuinen of gemeenschappelijke tuinen en siertuinen:**

*De omheiningen moeten over de volledige omtrek gelijk zijn.*

### 4. Voetgangerspaden

*Een voetgangerspad is in huizenblok « f » aangelegd in « Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen » en/of in « Gebieden voor binnenplaatsen en tuinen met moestuinen of gemeenschappelijke tuinen », zoals de voetgangerspaden op percelen langs het « Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten » in huizenblok « b » langs de aangrenzende rand van de « Gebieden voor voorzieningen van collectief belang voor sport- en vrijetijdsinfrastructuren in de open lucht » en dwars door de « Sterk gemengde gebieden voor achtergebouwen » in huizenblok « k ».*

*Deze voetgangerspaden laten de verbinding tussen de verschillende openbare ruimten toe.*

*Hun minimumbreedte is 2 meter.*



## **Artikel 8 « Achteruitbouwstroken »**

### **A. Bestemming**

*Deze zones zijn bestemd voor de strikt beperkte toegang tot de private ingangen van gebouwen (voetgangers en voertuigen) en tot de aangrenzende groene ruimtes. Die groene ruimtes dragen bij in de verfraaiing, in het behoud van het groene karakter van de wijk zoals dat vanaf de openbare ruimte te zien is.*

### **B. Stedenbouwkundige kenmerken**

#### **1. Inplanting**

*De “achteruitbouwstroken” langs woon- en voorzieningengebieden worden uitsluitend aangelegd als landschappelijke groene ruimte voor privégebruik (siertuinen of moestuinen). Ze moeten bouwvrij blijven, met uitzondering van:*

- *Kleine elementen die een rechtstreekse aanvulling zijn op de bestemming (brievenbus...).*
- *Toegangen voor voetgangers en voertuigen (verharde weg), al dan niet hellend (trappen...) voor zover:*
  - *de bekledingen gebruikt voor deze toegangen semidoorlatend zijn of met doorlatende voegen aangelegd worden, en kwalitatief zijn (verharding in natuursteen, in betonklinkers...).*
  - *De hellingen maximaal 4% bedragen.*

#### **2. Beplantingen**

*De “achteruitbouwstroken” worden aangelegd als groene ruimtes; ze worden beplant met struiken die om veiligheidsredenen onder 1,20 m moeten blijven:*

- *op ten minste 2/3 van hun oppervlakte per perceel, wanneer ze meer dan 35 m<sup>2</sup> groot zijn*
- *op ten minste 1/3 van hun oppervlakte per perceel, wanneer ze 35 m<sup>2</sup> of groter zijn.*

#### **3. Omheiningen**

*De “achteruitbouwstroken” mogen omheind worden. Omheiningen die overeenstemmen met de grenzen van de eigendommen of de bouwlijn, mogen niet hoger zijn dan 0,60 m:*

*behalve in achteruitbouwstroken die aan het voorzieningengebied in huizenblok “b” grenzen, waar ze 1,5 m hoog mogen zijn. In dat geval moeten die omheiningen een zekere mate van doorkijk toelaten om de verfraaiing en het behoud van het groene karakter van de wijk gezien vanaf de openbare ruimte niet in het gedrang te brengen.*

*In alle gevallen bestaan die omheiningen ofwel uit:*

- *een lage haag (bij voorkeur een inheemse soort), ofwel uit*
- *een muurtje (baksteen, natuursteen of bepleisterd beton) uitgevoerd in harmonie met de gevelmaterialen, ofwel uit*
- *een combinatie van beide.*

### **3.2.3. DEEL 3: bestemmingen en stedenbouwkenmerken van de gebieden 9 tot en met 11**

*Art. 9 « Structurerende en niet-structurerende gebieden van openbare wegen en openbare ruimtes »*

*Art. 10 « Gebieden voor verkeersvrije of semiverkeersvrije openbare wegen en ruimtes »*

*Art. 11 « Bijzondere parkeergebieden in de openbare ruimte »*

## **Artikel 9 « Structurerende en niet-structurerende gebieden van openbare wegen en openbare ruimtes »**

### **A. Bestemming**

*Deel van het openbaar domein gelegen tussen de bouwlijnen en bestemd voor het verkeer van de verschillende gebruikerscategorieën: de zone omvat dus de berijdbare ruimte bestemd voor voertuigen, het openbaar vervoer en fietsers, en de niet-berijdbare ruimte bestemd voor voetgangers.*

### **B. Stedenbouwkundige kenmerken**

*De inrichting van de openbare wegen en ruimtes moet gebaseerd zijn op de algemene aanbevelingen in de handleiding van de openbare ruimtes of de bijzondere aanbevelingen van de gemeente. De openbare wegen en ruimtes worden sober aangelegd, waarbij de hiërarchie tussen de verschillende verkeerswijzen duidelijk wordt aangegeven (homogene materialen, plaatselijk verbrede trottoirs enz.) De aanleg is gericht op de kwaliteit van de elementen en de plaatsing ervan: verharding, stadsmeubilair, straatverlichting en beplanting (borders, beplantingen als bouwlijn...) om zowel het gebruik als het onderhoud ervan te vergemakkelijken.*

*De inrichting moet voldoen aan de hiërarchie/specialisatie volgens het verkeer (zie indicatief verkeersschema): doorgangsweg (Bergensesteenweg); interwijkenweg voor voertuigen of voetgangers (rondwegen, dwarse voetgangersweg); lokale weg, facultatieve lokale weg of toerit naar een parking (loodrechte wegen, ventwegen, Pierre Schlosserstraat).*

#### **1. Voor de structurerende openbare wegen en ruimtes**

- *De structurerende wegen, namelijk de Bergensesteenweg (doorgaand verkeer) en de nieuwe dwarse verbinding (lokale en interwijkenweg voor voetgangers/zacht verkeer (zie verder)) voldoen aan de volgende doelstellingen:*
  - *de realisatie van een ruimtelijke verbinding tussen de Bergensesteenweg en de nieuwe (verkeersvrije) dwarsverbinding om de verbinding tussen de Radwijk en de Vijverwijk te bevorderen.*
  - *de integratie van de verkeersvrije ruimte (volwaardige zone geïntegreerd in de structurerende ruimte) in de nieuwe dwarsverbinding (zie verder).*

#### **2. Voor de niet-structurerende openbare wegen en ruimtes**

- *De interwijkenwegen verzekeren de verdeling op de site en naar de rand (Klaverstraat, Delwartstraat, Lenniksebaan, Alexandre Pierrardstraat). De volgende inrichtingen kunnen de overlast van het interwijkenverkeer beperken:*
  - *berijdbare wegen die voldoende breed zijn opdat twee voertuigen elkaar kunnen kruisen;*
  - *plaatselijke versmallingen om de snelheid te minderen;*
  - *plaatselijke middelen die de voorrang voor voetgangers verzekeren en een doorgang van de hulpdiensten niet verhinderen.*
- *De lokale wegen bedienen strikt de gebouwen op die wegen (nieuwe wegen loodrecht op de rondwegen, ventwegen voor de nieuwe dwarse (verkeersvrije) verbinding) en worden als volgt ingericht:*
  - *een berijdbare breedte die volstaat om één voertuig door te laten;*
  - *middelen die het plaatselijke karakter van de openbare ruimte en het woonkarakter van de plaats verzekeren, maar die de doorgang voor de hulpdiensten niet belemmeren.*
  - *mogelijkheden om te keren in de doodlopende straten "jk" en "kl".*
  - *Erfdienstbaarheid, doorgang onder gebouwen op het eind van doodlopende straten «jk» en «kl» voor directe aansluiting tot openbare ruimtes «ijk» en «ikl».*

## **Artikel 10 « Gebieden voor verkeersvrije of semiverkeersvrije openbare wegen en ruimtes »**

### **A. Bestemming**

*Deel van het openbaar domein – structurerende openbare weg of ruimte – prioritair bestemd voor het gebruik door voetgangers (verkeer, ontspanning) en andere zachte vervoerswijzen. De daaraan verbonden plantaardige of minerale inrichtingen maken er integraal deel van uit. Dit gebied omvat drie types van openbare ruimtes:*

#### Een wandelplein

*Dat het gebouw van het voormalige buurtstation zal opwaarderen en het beginpunt van de nieuwe verkeersvrije weg vormt.*

#### Een centraal verkeersvrij plein

*Die de kern van de nieuwe wijk wordt en waarop diverse activiteiten georganiseerd kunnen worden, zoals (rommel)markten...*

#### Een interwijkenweg met voetgangersweg

*Die de verkeersvrije verbinding vormt tussen de Bergensesteenweg en de Delwartstraat (verbinding in overdruk op de kaart) in twee gedeeltes, gestructureerd door openbare ruimtes van het pleintype (wandelplein en centraal plein). Alleen punctuele onderbrekingen van die verkeersvrije weg zullen toegestaan zijn.*

### **B. Stedenbouwkundige kenmerken**

*Deze ruimtes maken het voorwerp uit van kwalitatieve landscaping. Ze moeten gebaseerd zijn op de richtlijnen van de handleiding openbare ruimtes van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of op de bijzondere aanbevelingen van de gemeente. Hierin moeten parkeerplaatsen en los- en laadplaatsen voorzien worden voor het bezoek van de handelsplaatsen, of zelfs voldoende brede trottoirs om terrassen en voetgangersverkeer met elkaar te verzoenen. Meubilair, verhardingen en beplantingen moeten een coherent geheel vormen en harmoniëren met de inrichting van de andere, omliggende openbare wegen en ruimtes.*

#### 1. Het wandelplein en het verkeersvrije plein

***Worden beplant met een structurerende beplanting (bomenrijen, hagen enz.) en worden uitgerust met stadsmeubilair bestaande uit straatlantaarns, vuilnisbakken en banken. Die elementen – beplanting en meubilair – worden rondom geplaatst, zodat er in het midden plaats is voor diverse activiteiten.***

*Het voertuigenverkeer wordt langs de randen van het plein georganiseerd, zodat deze weg voornamelijk de bediening van de gebouwen rond het plein verzekert en doorgaand verkeer verhindert, terwijl het verkeersvrije karakter van deze ruimte op geen enkele manier gehinderd mag worden.*

*De gebruikte verhardingen moeten een doorlaatbaarheid van zo'n 20% verzekeren (borders, bomen...).*

## 2. De verkeersvrije interwijkenweg

Over het hele traject wordt er een structurerende beplanting (bomenrijen, hagen enz.). In het tweede deel wordt er, naast straatlantaarns, vuilnisbakken en banken, geschikt stadsmeubilair geplaatst opdat kinderen er kunnen spelen. Deze verschillende elementen – beplanting en meubilair – worden over de hele lengte van de weg voorzien om het gebruik ervan te stimuleren en veiliger te maken (doorgang, wandelingen, rust en spel).

Het autoverkeer zal toegelaten worden in het midden (1<sup>ste</sup> stuk) of langs zij (2<sup>de</sup> stuk) en dat uitsluitend voor de bediening van de gebouwen langs deze weg die, bijvoorbeeld, als ventweg kan georganiseerd worden. Het autoverkeer mag de voetgangersweg slechts punctueel hinderen.

De gebruikte verhardingen moeten een doorlaatbaarheid van zo'n 20% verzekeren (borders, bomen...).

## **Artikel 11 « Bijzondere parkeergebieden in de openbare ruimte »**

### 1. In de open lucht

#### **A. Bestemming**

Zones in overdruk op het publiek domein. Ze zijn gedeeltelijk bestemd voor parkeergelegenheid, a rato van 50 tot 100 parkeerplaatsen op het grondvlak van de P. Schlosserstraat evenals op het grondvlak van de nieuwe « abc » wegenis.

Op het grondvlak van de P. Schlosserstraat zijn die parkeerplaatsen prioritair bestemd voor de sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, maar ook voor de handelszaken of uitrustingen in de onmiddellijke omgeving. De aanleg van die parkings mag de bestaande of toekomstige bediening van de aangrenzende bebouwbare rand niet hypothekeren.

Op het grondvlak van de nieuwe « abc » wegenis, zijn die parkeerplaatsen prioritair bestemd voor de activiteiten van het aangrenzend « Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten » (schoolvoorziening).

#### **B. Stedenbouwkundige kenmerken**

Deze ruimtes maken het voorwerp uit van kwalitatieve landscaping. Het ontwerp van deze gebieden moet het groene karakter van de omgeving vrijwaren of zelfs verbeteren:

- dankzij het gebruik van verhardingen – op de parkeerplaatsen – die minimaal 50% doorlaatbaar zijn (afstroomcoëfficiënt van  $\pm$  50%, door middel van ofwel grastegels ofwel klinkers)
- dankzij de aanplanting van bomen, hagen of borders.

### 2. Ondergronds onder het openbaar plein

Er mag een openbare ondergrondse parking aangelegd worden onder het plein, voor zover er nog bomenrijen aangeplant kunnen worden rondom dat plein.

## 4. GLOSSARIUM

**Een « hoofdgebouw »** is de constructie opgetrokken langs de rooilijn of iets verder van de rooilijn langs de verplichte voorgevelbouwlijn aangeduid op het plan (ingeval er een achteruitbouwstrook is), vanaf die lijn (de voorgevel) tot aan de achtergevel van de genoemde constructie.

**Een « bijgebouw »** is de constructie opgetrokken op een diepte van 3 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw en aanpalend aan het hoofdgebouw.

**Een « achtergebouw »** is de constructie opgetrokken achter de achtergevel van het hoofdgebouw of de zone voor het bijgebouw, vrijstaand gebouwd op 40% van het perceel en al dan niet aanpalend aan het hoofdgebouw (in gemengde en sterk gemengde gebieden).

**Een « handelslint »** is de overdruk op het sterk gemengde gebied op dit BBP (blauwe lijn langs de betreffende straatkanten) waar de benedenverdiepingen – of ook tussenverdiepingen – van de constructies in dit gebied volledig of geheel, specifiek en prioritair als handelszaak of horecazaak bestemd mogen worden.

**Een « tussenverdieping »** is de verdieping tussen de benedenverdieping en de eerste verdieping, als een mezzanine op de benedenverdieping.