

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

**GEMEENTE ANDERLECHT**

**DIENST VOOR STEDEBOUW**

**BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN**

**NEERPEDE DORP**

**ONTWERP-PLAN**

**NOVEMBER 1996**

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 28 NOVEMBER 1996

OP LAST

DE WND GEMEENTE SECRETARIS,



DE BURGEMEESTER-VOORZITTER



HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP DE GEMEENTELIJKE ADMINISTRATIEBURELEN WERD NEERGELEGD VAN 14/12/96 TOT 15/01/97.

OP LAST

DE WND GEMEENTE SECRETARIS,



OP BEVEL

DE SCHEPEN VAN STEDEBOUW,



A.M. VAN PÉVENAGE

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN ~~28 NOVEMBER 1996~~

27 maart 1997.

OP LAST

DE WND GEMEENTE SECRETARIS,



DE BURGEMEESTER-VOORZITTER



Gezien om te worden gevoegd bij  
het besluit van de Brusselse  
Hoofdstedelijke Regering  
van 12 JUNI 1997

Vu pour être annexé à  
du Gouvernement de la  
de Bruxelles-Capitale  
du 12 JUNI 1997

Voor eensluidend afschrift  
Certifié conforme



M.J. HEYVAERT  
Conseiller adjoint - Adjunct Adviseur

V. - or  
13 -05- 1997  
H.

## **4. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

## 1. WEGENIS

### Art. 1.1. Zone voor te behouden wegen (VO1)

Dit gebied is bestemd voor het verkeer, het openbaar- en privévervoer.

In dit gebied kunnen ondergronds aan- en afvoerleidingen aangelegd worden en, bovengronds, pleintjes, parkeerruimtes, oversteekplaatsen voor voetgangers en eender welke andere uitrusting die voor een goede inrichting zorgen.

In het algemeen moet bij de aanleg van de wegen en straten bijzondere aandacht besteed worden aan het zgn. traag verkeer (voetgangers, fietsers, gehandicapten) en de aaneenhorigheid, het continuïteit en de veiligheid van dit traag verkeer.

#### 1.1.1. De verharding

De verharding zal de verscheidene functies van de wegen en straten onderlijnen, door o.a. de keuze der materialen, de kleur, textuur, reliëf, enz...

Overigens moeten de rijvakken uitgevoerd worden door middel van geluidsdempende materialen (verhouding: absorptie- en productiecoëfficiënt)

#### 1.1.2. De voetpaden

In het geval bestaande voetpaden hersteld worden of nieuwe aangelegd worden, zullen de boordstenen van deze voetpaden, ter hoogte van de door groundbebakening aangeduide oversteekplaatsen, niet hoger liggen dan 2 cm ten opzichte van het gemiddeld niveau van de straatgoot.

De voetpaden zullen uit materialen vervaardigd zijn die in volkomen overeenstemming zijn met de onmiddellijk omgeving (gebouwen, wegenis, beplanting, enz... binnen een straal van 32 meter).

Daarenboven zullen ter hoogte van de kruispunten de voetpaden verbreed worden tot de breedte van de evenwijdig gelegen parkeerstroken.

#### 1.1.3. Openbare straatsmeubilair

Bij het plaatsen of planten van aanduidingspalen, verkeerspalen, zitbanken, bushaltes, telefooncellen, bomen of elk ander meubilair op de voetpaden, zal, teneinde het verkeer van de voetgangers, gehandicaptenwagens, landauers, enz...niet in het gedrang te brengen, een constante vrije loopbreedte van 1,50 m geëerbiedigd worden.

Het meubilair zal uit materialen vervaardigd worden die in volkomen overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving (d.w.z. binnen een straal van 32 m).

#### 1.1.4. Aanleg van de wegen en straten

Alle weg- en straatinrichtingen die volgende doelstellingen beogen mogen verwezenlijkt worden: de snelheid van het wagenverkeer vertragen, de veiligheid van het zgn. traag verkeer verbeteren of dit traag verkeer bevorderen (zoals bijvoorbeeld aanleg van "residentiële zones", snelheidbrekers plaatsen, niveauverschillen en fietspaden inrichten, enz...)

#### 1.1.5. De beplanting

In geval de weg heraangelegd wordt, is het planten van hoogstammige rijbomen voorzien.

### **Art.1.2. Zone voor te wijzigen wegen (VO2)**

Werken en wijzingen binnen deze zone dienen te geschieden volgens art.1.1.

### **Art.1.3. Zone voor aan te leggen wegen (VO3)**

Aan te leggen wegen beantwoorden aan het voorschrift van art.1.1.

In geval deze wegen evolueren naar het type woonerf moeten deze beantwoorden aan de wettelijke voorschriften ter zake.

In geen geval bij het plaatsen of planten van aanduidingspalen, verkeerspalen, telefooncellen, bomen of elk andere stadsvoorziening, zal, teneinde het verkeer van de voetgangers, gehandicaptenwagens, landauers, enz...niet in het gedrang te brengen, een constante vrije loopbreedte van 1,50m geëerbiedigd worden.

De openbare stadsvoorzieningen zullen uit materialen vervaardigd worden die in volkomen overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving (d.w.z. binnen een straal van 32 m).

### **Art. 1.4. Zone voor te behouden voetwegen (VP1)**

Dit gebied is strict voorbehouden aan het zgn. traag verkeer (voetgangers, fietsers, landauers, gehandicaptenstoelen).

In dit gebied zijn alle bovengrondse inrichtingen toegestaan die tot de bevordering van het zgn. traag verkeer bestemd zijn.

In dit gebied kunnen ondergronds aan- en afvoerleidingen aangelegd worden en, bovengronds, rustplaatsen en alle andere inrichtingen die een rechtstreekse relatie hebben tot de omgeving en de functie van het voetgangersgebied, ingericht worden.

De toegankelijkheid voor gehandicapten zal bevorderd worden.

De grondverharding zal de verscheidene functies van het voetgangersgebied (rustplaatsen, verplaatsingsruimtes, enz...) onderlijnen, door o.a. de keuze der materialen, de kleur, de textuur, het reliëf, enz...

Bij het plaatsen van aanduidingspalen, verkeerspalen, zitbanken, tafels, papierkorven, bomen of elk andere stadsvoorziening, zal, teneinde de verplaatsing van de voetgangers, gehandicaptenwagens, landauers, enz...niet

in het gedrang te brengen, een constante vrije loopbreedte van 1,50 m geëerbiedigd worden.

De openbare straatsmeubilairzullen uit materialen vervaardigd worden die in volkomen overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving (d.w.z. binnen een straal van 32 m), maar mag van de openbare stadvoorzieningen waarvan sprake in art. 1.1.3. .

**Art. 1.5. Zone voor aan te leggen voetwegen (VP3)**

De aanleg binnen deze zone moet beantwoorden aan de voorschriften van art.1.4.

## 2. WOONZONES

### Art. 2.1. Woonzone (L)

Dit gebied is in eerste plaats bestemd voor ééngzins- en meergezinswoningen, met uitdrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen, rustoorden, appartement-hotels, flat-hotels of eender welk andere woonelegenheden die geen vast verblijf van ten minste zes maanden toelaat.

Een nevenfunctie bij de woonfunctie (zoals het kabinet van een zelfstandig beroep) kan toegelaten worden in de mate dat deze nevenfunctie geen buurtstoornis veroorzaakt, een oppervlakte in beslag neemt die de 75 m<sup>2</sup> of 45 % van het totale van de voor woonzone gereserveerde oppervlakte niet overschrijdt en de hoofdfunctie niet in het gedrang brengt.

De totale oppervlakte toegestaan voor deze functies mag niet hoger liggen dan 10 % van de totale vloeroppervlakte van deze zone.

#### 2.1.1. Verplichte rooilijn

De gelijkvloerse bebouwingen zijn verplichtend op de rooilijn opgetrokken.

De uitsprongen op de voorgevel zijn boven een hoogte van 4 m ten opzichte van het voetpad toegestaan, op voorwaarde dat deze uitsprongen over de hele gevel verspreid zijn en tot 30 % van de oppervlakte van de voorgevel beperkt blijven.

#### 2.1.2. Achterbebouwingsgrens

Het plan duidt de achterbebouwingsgrenzen aan. Deze maximale afstand omvat alle uitsprongen, met uitzondering van de eventuele veiligheidsuitrustingen die beperkt blijven tot een uitsprong van 0,90m in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

#### 2.1.3. Hoogtebeperking van de ruimtes en niveaus

Met uitzondering van de technische lokalen, parkeerruimtes of kelders, bedraagt de hoogte van alle lokalen ten minste 2,60 m.

Voor de onderdakse verdiepingen bedraagt de minimale hoogte ten minste 2,50 m.

#### 2.1.4. Hoogte der gebouwen

De hoogten der gebouwen zijn in aantal niveaus uitgedrukt (met uitzondering van het dak).

De hoogte van de gebouwen zal bovendien moeten worden bepaald in overeenstemming met de hoogte van de bestaande aanpalende gebouwen.

#### 2.1.5. Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte is begrepen door de achterbebouwingsgrens en de verplichte rooilijn.

Binnen dit gebied mag per perceel maximaal 80 % van de oppervlakte bebouwd worden.

De punt- en zijgeveldelen die door het verspringen zichtbaar worden, moeten voorzien zijn van een gevelbekleding overeenstemmig artikel 2.1.7.

#### 2.1.6. Daktypes

Over het algemeen zijn de daken zadeldaken .

De daknokken zijn evenwijdig met de straat of uit te voeren zoals aangeduid op het plan en de helling van de zadeldaken mag tussen 30° en 45° bedragen.

Indien echter bestaande aanpalende daken ongelijkaardige dakhellingen vertonen, moet de helling van het nieuw dak aansluiten bij de bestaande dakhellingen.

De onder het dak gelegen bouwvolumes zijn bewoonbaar.

De dakkapellen, dakvlakramen en glasdaken zijn voor een goede verlichting van de zolderverdieping toegestaan, op voorwaarde dat naar een goede integratie met de omgeving wordt gestreefd.

Op de achtergevel zijn inbouwterrassen toegestaan mits naleving van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek .

De hoogte van het mansardedak mag die van de gevel, gedeeld door het aantal niveaus, niet overschreiden.

#### 2.1.7. Architecturale compositie

De architecturale compositie is in overeenstemmigheid met de kenmerken van de aanpalende gebouwen.

De gevelcompositie van de gebouwen is afgestemd op een inspelings van massa (muren) op openingen (muuropeningen). De oppervlakte van de volle muren (massa) moet ten minste 50 % bedragen van dat van de wandéénheid. De gevels zijn verplichtend harmonisch ten opzichte van de aanpalende gevels.

De bebouwing op meerdere aanpalende percelen kan enkel toegestaan worden indien de gevelarchitectuur het stadsstramien eerbiedigd (of modulus van maximaal 8 m).

Het gemeentebestuur behoudt zich bij verkavelingsaanvragen, het recht voor bijkomende bepalingen van esthetische aard op te leggen.

Minstens 50 % van de gevelbekledingsmaterialen bestaan uit baksteen en 50 % mogen wit- of okerkleurig geschilderd worden.

Het buitenschrijnwerk is vervaardigd uit hout, metaal of eender welk ander materiaal dat goede esthetische kenmerken vertoont. De kleur is wit of donkerbruin. De beglazing is helder en mag niet lichtweerkaatsend zijn. De voor dakbekleding toegelaten materialen zijn natuurlijke of kunstmatige rode of oranje-rode dakpannen (vlaams type) en van hetzelfde type en van dezelfde kleur zijn per bouweenheid of per blok.

Het bouwen van ondergrondse garages is verboden uitgenomen in de zones van meer dan 2 bestemmingen.

Het bouwen van kelders is toegelaten.



### **3. ZONES VOOR OPENBARE NUT**

#### **Art. 3.1. Zone voor openbare nut bestemd voor onderwijs (E)**

Deze zone is strikt voorbehouden voor het onderwijs .  
Vijftig procent van deze zone moet voorbehouden blijven voor beplantingen en speelruimte.

De hoogte van de gebouwen mag niet hoger zijn dan het bestaande hoofdgebouw.

Een conciërgewoning van 120 m<sup>2</sup> mag geïntegreerd worden in de totale bouwmassa.

Ten einde aan de gehandicapten, landauers, enz... een gemakkelijke toegang te verlenen, zullen de op te trekken gebouwen van de nodige uitrustingen genieten die door het internationaal symbool voor toegankelijkheid zullen aangeduid worden.

De voorschriften van art. 12.5 zijn eveneens van toepassing.

#### **Art. 3.2. Zone voor openbare nut bestemd voor de kultes (C)**

Binnen deze uitsluitend voor kultes bestemde zone moeten de bestaande gebouwen de gabarieten bewaren.

De vegetatie in de omgeving van de grot (aanzien als gebouw) moet worden bewaard.

#### **Art.3.3. Zone voor openbaar nut bestemd voor socio-kulturele activiteiten (SC)**

Deze zone maakt integraal deel uit van deze die meer dan 2 verschillende bestemmingen inhoudt en laat vergaderzalen en tentoonstellingszalen toe.

Deze zone maakt integraal deel uit van een totaalontwerp van het gebouw en begrijpt tevens de bestemmingen van art. 2,1, 4.1., en 5.1.

De externe aspecten van de gebouwen moeten onder meer beantwoorden aan de voorschriften van art. 2.

#### **4. ZONES VOOR HORECA**

##### **Art. 4.1. Zone voor cafés restaurants en bijomende activiteiten (CR)**

Deeluitmakend van een zone met verschillende bestemmingen, mag deze zone cafés en restaurants bevatten.  
Hotels zijn niet toegelaten.

De uiterlijke aspecten moeten overeenstemmen met de voorschriften van artikel 2 maar de uitstalramen van de café- en restaurantlokalen mogen niet breder zijn dan 2 m. zonder te voorzien zijn van een ondoorzichtbare scheiding van tenminste 30 cm breed.

De uithangborden die de cafés en restaurants aanduiden mogen niet groter zijn dan 1 m<sup>2</sup> per aan het de straat gelegen geveldeel van 30 m<sup>2</sup> berekend per café of restaurant.

## **5. ZONES VOOR VERSCHIEDENE HANDELS- EN AANHORIGE AKTIVITEITEN**

### **Art. 5.1. Zone voor verscheidene handels- en aanhorige activiteiten (M)**

Deeluitmakend van een zone met verschillende bestemmingen, mag deze zone handelszaken van eerste noodwendigheid bevatten doch globaal berekend de 300 m<sup>2</sup> niet overschreiden.

De uiterlijke aspecten moeten overeenstemmen met de voorschriften van art. 2, maar de uitstalramen van de winkels mogen niet breder zijn dan 2 m zonder voorzien te zijn van een ondoorzichtbare scheiding van tenminste 30 cm breed.

De uithangborden die de handelszaken aanduiden mogen niet groter zijn dan 1 m<sup>2</sup> per aan het de straat gelegen gedeelte van 30 m<sup>2</sup> berekend per handelseenheid.

## **6. BUFFERZONES**

### **Art. 6.1. Bufferzone (T)**

Deze zone is bestemd om met aardglooiingen met twee belopen aangelegd te worden die al dan niet door één of twee grachten beboord zijn. De taludhoogte bedraagt 4 à 6 meter.

Het talud zal beplant worden door een drie-lagige beplanting (boomlaag, struiklaag, kruidlaag) van hoge dichtheid.

Alle middelen die tot doel hebben het geluid dat van de autosnelweg komt te remmen en die in de beplanting kunnen ingewerkt worden, zijn toegelaten (niet beperkend voorbeeld: windschermen).

Het is verboden naaldbomen te planten.

Verhardingen zijn in deze zone niet toegelaten.

Inheems plantgoed gemengd met soorten met blijvend blad zijn toegelaten.

## **7. EKOLOGISCHE ZONES**

### **Art. 7.1. Ekologische zone (B)**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een ekologische groenzone met een zich in de tijd wijzigende vijver ten zuiden.

Het planten van hoogstammige bomen en inheemse plantensoorten is toegelaten. De beplanting met naaldbomen en -struiken is verboden.

Daarenboven moet dit gebied omheind worden en vanuit het park ontoegankelijk gemaakt worden voor het publiek. De toegang zal enkel voor het onderhoud voorzien worden langs de voetweg.

Geleide bezoeken kunnen slecht geschieden vanuit de zone van opnebaar nut bepaald door art. 3.1..

In deze zone moeten alle bestratingsmaterialen waterdoorlatend zijn.

## **8. ZONES VOOR BEGELEIDINGSGROEN**

### **Art. 8.1. Zone voor te behouden begeleidingsgroen (VE1)**

Deze zone is samengesteld uit spontane en inheemse vegetatie en moet dusdanig worden beheerd.

In geen geval is kaalkap toegelaten.

### **Art. 8.2. Zone voor aan te leggen begeleidingsgroen (VE3)**

Deze zone moet worden aangelegd en beantwoorden aan de geest van de voorschriften van art.8.1.

## **9. ZONES VOOR KOEREN EN HOVINGEN**

### **Art. 9.1. Zone voor koeren en hovingen (J)**

In deze zone is geen enkele bebouwing toegestaan.

De bestaande hoogstammige bomen dienen te worden bewaard.

Exotisch gewas is in dit gebied toegestaan.

De volledig koer- en hovingzone zal over 60 % van de oppervlakte moeten beplant zijn.

Het planten van hoogstammige bomen is toegestaan voor zover hun afmetingen enerzijds en de dichtheid van hun gebladerte bij volwassen toestand anderzijds, geen hinder zijn voor de natuurlijke verlichting van de woningen. Daarom dienen de bomen op een afstand van ten minste 5 m van de woningen geplant te worden.

De zone van koeren en hovingen gelegen in het midden van het multifunctioneel gebouw vormt één enkele ruimte en kan niet verkaveld of verdeeld worden.

## **10. ZONES VOOR VAN DE WONINGEN GESCHEIDEN VOLKSTUINEN**

### **Art. 10.1. Zone voor van de woningen gescheiden volkstuinen (PG)**

In deze zone zal een gemeenschappelijk tuinhuisje mogen gebouwd worden - met een 45° dak - voor zover de oppervlakte ervan de 30 m<sup>2</sup> niet overschreidt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Deze zone is o.a. vanuit de Neerpedestraat toegankelijk.



## **11. ZONES VOOR OPENBARE PARKEN**

### **Art. 11. 1. Zone voor openbare park (PA)**

Deze zone maakt integraal deel uit van het Anderlechts parksysteem en is uitrustbaar als stedelijk park.

De vegetatie moet inheems zijn.

Bomen en struiken met blijvend blad mogen niet hoger zijn dan 2,50 m.

## 12. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

**Art. 12.1.** Ondergrondse parkings en garages zijn slechts toegelaten in de enige gemengde bouwzone die en handelszaken, en cafés- restaurants, en socio-kulturele activiteiten en woningen bevat.

De koeren en hovingen binnen deze zone kunnen dan behandeld worden als daktuin of koer.

**Art. 12.2.** Afvloeiings- en dakwaters kunnen afgevoerd worden naar de ekologische zone (art. 7.1.).

In dit geval moet de overloop van de ekologische vijver zodanig worden bestudeerd dat waters vrij kunnen afvloeien naar de vijver van het openbaar park (art.11.1.).

**Art.12.3.** Afsluitingen langs de straatzijden moeten samengesteld worden uit levende hagen met inheemse soorten en niet hoger zijn dan 1,20 m.

De afsluitingen die zones van koeren en hovingen opdelen (art. 9.1.) moeten beplant worden en samengesteld uit inheems of exotisch plangoed die 2 m. hoogte mag bereiken.

**Art.12.4.** Slechts de bepalingen, verplichtingen en toelatingen voorzien in de onderhavige voorschriften zijn van toepassing .

De regionale en gemeentelijke voorschriften en bepalingen zijn slechts van toepassing indien zij stroken met de onderhavige voorschriften.

**Art. 12.5.** Het hoofdgebouw van de zone bepaald door art. 3.1. moet in zijn huidig visueel buitenaspekt bewaard blijven en dit zowel voor de openingen als voor de materialen.

De organisatie en indeling van de binnenruimten moeten eveneens worden bewaard. Het gebouw mag in geen geval ingelijfd worden in de massa van een ander gebouw.