



Gemeente Anderlecht



## BBP BIESTEBROEK II: SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

**BU  
UR**

Part of Sweco

**aried**  
CONSULTANTS

Ontwerpers:

**BUUR Part of Sweco + ARIES Consultants**

In het kader van:

**BIJSTELLINGSOPDRACHT VAN DE GEMEENTE  
ANDERLECHT VOOR DE OPHEFFING VAN HET  
RESTERENDE DEEL VAN HET BBP "BIESTEBROEK"  
BR 07/12/2017 EN VAN ZIJN MER (+ ONTEIGENINGS-  
PLAN) EN VOOR DE UITWERKING VAN EEN NIEUW  
BBP "BIESTEBROEK II" EN VAN ZIJN MER**

Datum : 30 augustus 2024



**BUUR** Part of Sweco

Arenbergstraat 13  
1000 Brussel, BE  
T +32 (0) 16 89 85 50  
F +32 (0) 16 89 85 49  
E [buur@buur.be](mailto:buur@buur.be)  
[www.buur.be](http://www.buur.be)

**Projectleiders** : ir. arch. H el ene RILLAERTS,  
Rémi VAN DURME

**Medewerkers** : Caroline CUSTINE,  
Laura KOVACS



**ARIES** Consultants

rue des Combattants 96  
1301 Bierges, BE  
T +32 10 430 113  
F + 32 10 430 111  
E [info@ariesconsultants.be](mailto:info@ariesconsultants.be)  
[www.ariesconsultants.be](http://www.ariesconsultants.be)

**Directeur** : Ir. Gilles LEDENT

**Projectleiders** : Quentin PAUWELS, Alejandro RODRÍGUEZ SEBASTIÁN

**Medewerkers** : Dana e STEVENS, Blaise ALTDORFER,  
Andrea AIELLO, Delphine PEETERS, Victor GLOTZ,  
Miguel URDIAIN ARRAIZA, Dimitri CRESPIN,  
Quentin MARISSIAUX, Louis VANDEBROEK

# INHOUDSTAFEL

<b>I. VOORWOORD</b>	2
<b>II. MAATREGELEN VOOR ALLE GEBIEDEN</b>	4
II.1 Algemeenheden	4
II.2 Bouwprofielen en daken	6
II.3 Kenmerken van de bouwwerken	10
Behandeling van gevels	10
Woonkwaliteit en technische voorzieningen	11
II.4 Inrichting van de naaste omgeving	14
Aanplantingen	14
Toegangen	14
<b>III. BEBOUWBARE GEBIEDEN</b>	16
III.1 Woongebieden	16
Bestemming	16
Kenmerken van de bouwwerken	16
III.2 Gemengde gebieden	17
Bestemming	17
Kenmerken van de bouwwerken	17
III.3 Sterk gemengde gebieden	18
Bestemming	18
Kenmerken van de bouwwerken	18
Perimeters met bijzondere voorschriften	20
III.4 Ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving	22
Bestemming	22
Perimeters met bijzondere voorschriften	27
Kenmerken van de bouwwerken	31
Inrichting van de naaste omgeving	33
III.5 Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer	35
Bestemming	35
Kenmerken van de bouwwerken	36
Inrichting van de naaste omgeving	37
III.6 Spoorweggebieden	39
<b>IV. NIET-BEBOUWBARE GEBIEDEN</b>	40
IV.1 Weggebieden	40
IV.2 Wegengebied met landschappelijk karakter	42
IV.3 Parkgebieden	44
IV.4 Voor het publiek vrij toegankelijk kaaigebied	46
<b>V. VERKLARENDE WOORDENLIJST</b>	47
<b>VI. BIJLAGEN</b>	48

# I. VOORWOORD

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

## DOELSTELLINGEN EN KRACHTLIJNEN BIJ DE UITWERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

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

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

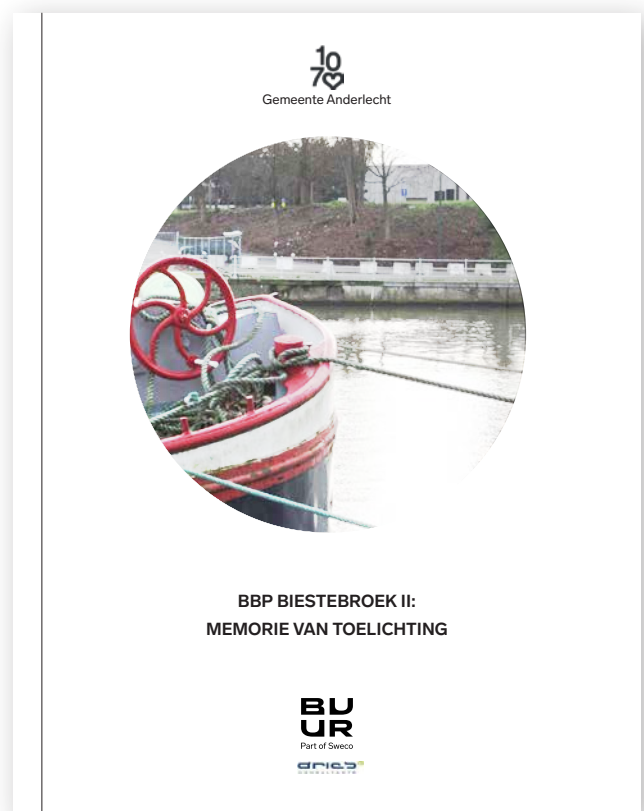
- Herdefinitie en opwaardering van de Kanaalzone;
- Heraanleg van de stedelijke verbindingen tussen beide kanaaloevers en versterking van de verbindingen tussen de wijken;
- Oplossing voor de bevolkingstoename door versterking van de residentiële aantrekkelijkheid evenals het inclusieve karakter van vastgoedontwikkelingen ;
- Bevordering van het gemengde karakter van de functies door een betere integratie van de haven- en productieactiviteiten in de stedelijke omgeving ;
- Efficiënte ontwikkeling van openbare ruimtes en gemeenschapsvoorzieningen, en meer in het bijzonder van de schoolvoorzieningen;
- Ontwikkeling van een gezonde leefomgeving die bestand is tegen klimaatverandering.

De ambitie bestaat er niet in om een toekomstige en onveranderlijke toestand te ontwerpen, maar de contouren te schetsen van een wenselijke ontwikkeling die ruimte laat voor een aanvaardbaar niveau van onvoorspelbaarheid. Dit houdt het ontwerp in van een dynamisch beleidsinstrument dat gebaseerd is op het bepalen van kaders zonder dewelke het evenwicht van de wijken en hun activiteiten zouden worden bedreigd.

Het BBP-project beoogt aldus de realisatie van een plan dat bindend is voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten, meer in het bijzonder voor wat betreft de vorming van het stedelijk weefsel, maar toch nog voldoende flexibiliteit vertoont om binnen dit weefsel hoogwaardige architectuurprojecten te realiseren.

- Ter illustratie worden bepaalde bedoelingen of verklarende elementen naast de tekst toegelicht. Deze aanwijzingen, die cursief zijn gedrukt, maken geen deel uit van de regelgevende inhoud.

- *De doelstellingen en hoofdlijnen worden in meer detail uiteengezet in de memorie van toelichting.*



## INFORMATIE DIE BIJ DE VERGUNNINGSAANVRAAG MOET WORDEN GEVOEGD

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

- 1° Een geschiedkundige studie en een fotoreportage, in het geval er ingrepen zouden moeten worden doorgevoerd aan elementen met erfgoedwaarde, zoals vermeld in artikel 7;
- 2° De manier waarop het gemiddelde bouwprofiel «B+V» wordt toegepast, zoals vermeld in art. 8;
- 3° De maatregelen die worden genomen om zoveel mogelijk tweezijdige woningen te voorzien, zoals vermeld in artikel 15;
- 4° De maatregelen die worden genomen om geluids-overlast en luchtvervuiling tegen te gaan, zoals vermeld in artikel 15;
- 5° Het mogelijk hergebruik van het regenwater, zoals vermeld in artikel 16;
- 6° Een evaluatie van de effecten op de mobiliteit (alle modi) en het parkeren, met inbegrip van de maatregelen om deze aan te pakken;
- 7° De berekening van het Biotoopcoëfficiënt per Oppervlak, zoals vermeld in artikel 20 en waarvan de coëfficiënt berekend wordt volgens de in bijlage aangegeven formule;
- 8° De nota «Mixiteit» Het bereikte potentieel aan bebouwbaar gebied per bestemming in de Ondernemingsgebieden in de Stedelijke Omgeving, zoals vermeld in artikelen 48-49 en artikelen 56 tot 60;
- 9° De maatregelen die worden genomen om de algemene overlast die door de activiteiten worden gegenereerd tot een minimum te beperken voor de andere functies in de wijk (woningen, kantoren...), zoals vermeld in artikel 64.

Alle informatie die niet kan worden opgenomen op de plannen en andere bijgevoegde grafische en technische documenten, moet worden toegelicht in de toelichting bij de vergunningsaanvraag om deze begrijpelijker te maken.

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

## AANBEVELINGEN

*Naast deze regelgevende bepalingen, maakt het BBP een reeks aanbevelingen die specifiek betrekking hebben op de volgende gebieden:*

- *Mobiliteit ;*
- *Erfgoed ;*
- *Open ruimten en landschapskwaliteit ;*
- *Socio-economische aspecten, in het bijzonder de projecten binnen ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving op de rechteroever ;*
- *Milieuprestaties van gebouwen.*

*Deze aanbevelingen worden uiteengezet op pp. 21-24.*

# II. MAATREGELEN VOOR ALLE GEBIEDEN

## II.1

### ALGEMEENHEDEN

#### ART 1. ALGEMEENHEDEN

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

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

#### ART 2. REGELGEVING EN BEPALINGEN

Voor de verklaring van de gebruikte termen, verwijzen we naar de woordenlijsten bij dit plan en het Gewestelijk Bestemmingsplan, alsook naar de definities van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening die van kracht is.

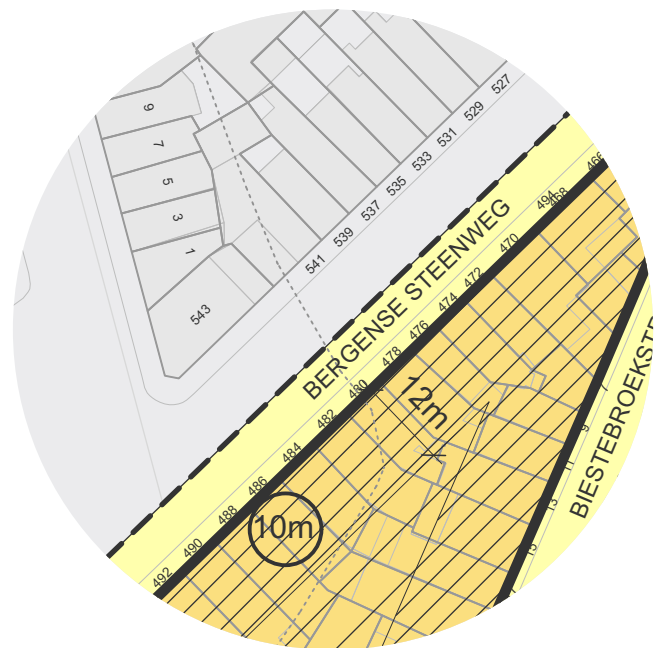
#### ART 3. PLAATSBEPALING

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

In het geval van een verandering in deze nummering of in het perceel, zal alleen de nummering op het bestemmingplan in aanmerking worden genomen voor de interpretatie van de planningsvoorschriften.

#### ART 4. ROOILIJNEN

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



*Uittreksel uit het Bestemmingsplan*

## **ART 5. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN**

De stedenbouwkundige lasten worden in de eerste plaats toegewezen aan de realisatie van de schoolvoorzieningen binnen de onmiddellijke omgeving van het plan. Deze kunnen ook worden bestemd voor openbare ruimte en huisvesting.

## **ART 6. VERBOUWINGSWERKEN**

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

## **ART 7. ERFGOED**

Het erfgoed van het gebied wordt behouden. De gebouwen en infrastructuur die getuigen van de industriële geschiedenis van het gebied, moeten zo mogelijk worden geherwaardeerd. Bepaalde ingrepen en relatief zware structurele wijzigingen mogen worden doorgevoerd, op voorwaarde dat ze de industriële identiteit van het goed in ere houden. Dit betreft meer in het bijzonder de elementen met erfgoedwaarde die in bijlage werden opgelijst:

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

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

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

# II.2

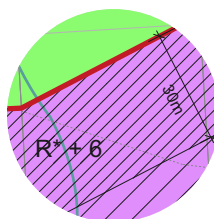
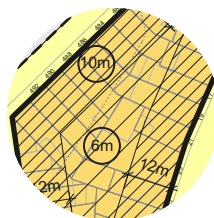
## BOUWPROFIELEN EN DAKEN

### ART 8. HOOGTE VAN DE BOUWWERKEN

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

- ▶ hetzij door absolute hoogte, waarbij 'X' staat voor de hoogte onder de kroonlijst van de gevel, uitgedrukt in meter. Een extra dakverdieping is toegestaan onder de voorwaarden van artikel 9, behalve in de Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer en de Ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving;
- ▶ hetzij door middel van een aantal verdiepingen "B\* + V", waarbij:
  - « B\* » : overeenstemt met de benedenverdieping, waarvan de hoogte van de vloer tot het plafond is vastgesteld tussen minimum 3,50 m en maximum 7 m. Op de benedenverdieping mag een mezzanine worden ingericht, maar die mag niet in twee aparte verdiepingen worden onderverdeeld. Deze bepaling geldt echter niet voor woningen en aan wonen ondersteunende ruimten (parkeren, opslagruimte). De vloer van de benedenverdieping "B\*" ligt op een hoogte van maximum 1,50 m, vanaf de grond gemeten in het midden van de gevel;
  - « V » : overeenstemt met verdieping en het aantal verdiepingen aangeeft waarvan de hoogte van de vloer tot aan het plafond is vastgesteld op maximum 3,50 m. Dit aantal verdiepingen is het maximale aantal toegelaten verdiepingen en omvat eventueel het dak, behalve als deze maximaal 25% van de oppervlakte van de verdieping onder de kroonlijst beslaat, waarbij deze oppervlakte bestemd is voor verkeers- en/of verblijfsruimten die op gelijk niveau toegang geven tot een toegankelijk dak dat is aangelegd in overeenstemming met de artikelen 10 t.e.m. 13.

Het bouwprofiel "B\*+V" is een gemiddelde waarde: meer verdiepingen zijn toegestaan, voor zover een gelijkwaardig aantal verdiepingen elders worden verwijderd zodat het algemene gemiddelde profiel overeenstemt met de hoogte die in het Bestemmingsplan werd vastgesteld. De toegestane variaties worden beperkt tot maximum twee verdiepingen meer of minder.



- ▶ Een verblijfsfunctie wordt gedefinieerd als een ruimte die door mensen wordt gebruikt voor zittende doeleinden (in tegenstelling tot beweging). In dit geval kan het een gemeenschappelijke ruimte zijn voor gebruik door bewoners, of een horecagelegenheid op het dak.
- ▶ Bij deze berekening moeten alle niveaus in aanmerking worden genomen, inclusief eventuele dakeniveaus (zie artikel 9) en technische niveaus. Als een volume dus wordt bekroond door omvangrijke technische elementen (wat niet het geval is voor schoorstenen of zonnepanelen), wordt het aantal verdiepingen waarmee rekening moet worden gehouden met 1 verhoogd.

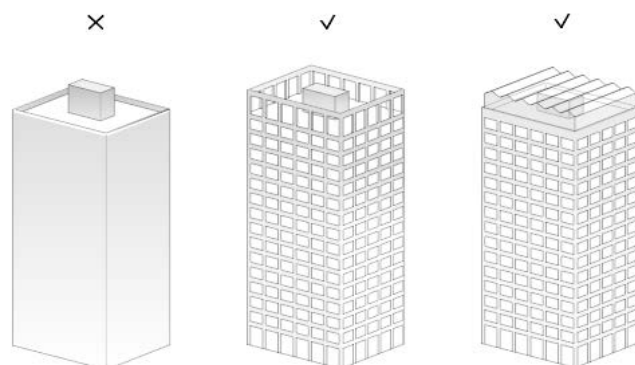
Er moet rekening gehouden worden met alle gevels die zich op minder dan 30m van de rooilijn in kwestie bevinden.



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

Als er een dakverdieping wordt toegevoegd en deze minder dan 25% van de oppervlakte van de verdieping onder het kroonlijstniveau uitmaakt, moeten de gevels 3,5 tot 7 m boven het kroonlijstniveau worden verlengd om de dakverdieping visueel in het volume van het gebouw te integreren. Deze verlenging van de gevel en/of aanverwante of bijbehorende elementen moet voor meer dan 50% opengewerkt of transparant zijn.

§3. In het geval dat een segment van de bebouwbare lengte dat naar de straat is gericht, vrij wordt gelaten van nieuwbouw om bestaande elementen van gebouwd of beplant erfgoed te behouden en/of een hoofdtraject voor actieve vervoersmodi te creëren, wordt dit segment in aanmerking genomen bij de berekening van de gemiddelde hoogte beschreven in §1 als een segment met een fictieve hoogte van R+0. In dit geval wordt de limiet voor de variatie in het aantal verdiepingen (zie ook §1) overgelaten aan het oordeel van de uitgevende instantie.



► Bovenstaand schema illustreert het principe van integratie van het dakniveau binnen het volume.

► Dit BBP beoogt dat er rekening wordt gehouden met specifieke elementen die zich in bebouwbare gebieden kunnen bevinden, zoals groene ruimten, bomen of bestaande gebouwen die behouden en gewaardeerd kunnen worden, of mogelijkheden om door bepaalde grote bouwblokken paden aan te leggen die toegankelijk zijn voor het publiek (beschreven in het Bestemmingsplan). De waardering van deze elementen houdt in dat er niet aan de weg wordt gebouwd op bepaalde bouwgebieden, de berekeningsregel is gemoduleerd om de « onbebouwde volumes » niet te benadelen in verhouding tot de hoogtevolumes onder het vaste gemiddelde, in die zin dat de eerste niet meetelt bij de berekening van de gemiddelde hoogte. Integendeel, het vrijlaten van het gebied van constructie zou logischerwijs een grotere impact moeten hebben dan het licht verminderen van het aantal niveaus; daarom wordt de limiet op het aantal verdiepingen versoepeld, met name in gevallen waarin deze versoepeling wordt gerechtvaardigd door een of meer van de bovenstaande factoren. De vergunningverlenende instantie blijft echter bevoegd om te beoordelen of de locaties goed zijn ingericht. In de documenten die bij de vergunningsaanvraag horen, moet worden uitgelegd hoe het gemiddelde B + V bouwprofiel wordt geïmplementeerd.

## ART 9. SOORTEN DAKEN

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

Daken moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

## ART 10. GROENDAKEN

Groene daken voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Ze vertragen de afvloeiing van het regenwater (buffereffect).
- De inrichting van intensieve groendaken wordt aangemoedigd, rekening houdend met de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel; ze worden aangeplant met verschillende soorten planten (mossen, vetkruid, grassen, vaste planten, lage planten en bomen/struiken).;
- Er wordt bijzondere aandacht besteed aan hun landschappelijke inrichting.

## ART 11. TOEGANKELIJKE DAKEN

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

► *Er is een schat aan ervaring die aantoont dat het combineren van groene daken met fotovoltaïsche panelen voordelig is, zowel voor de plantenlaag (duurzaamheid, biodiversiteit) als voor het rendement van de zonnepanelen (door beperking van de oververhitting).*



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

- ruimten voor stedelijke landbouw (moestuintjes, serres...);
- ruimten bestemd voor algemeen vermaak (gemeenschappelijke tuinen, gemeenschappelijke terrassen, sportieve voorzieningen...);
- ruimten voor privévermaak (privétuinen, privéterrassen...);
- activiteiten die bijkomend mee deel uitmaken van de aangrenzende functies of voor de functies onder het dak in kwestie. Deze activiteiten zijn in ieder geval compatibel met de andere functies in de buurt.

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

## **ART 12. DAKBEDEKKING**

Het plaatsen van weinig hoogwaardige materialen is verboden.

De installatie van zonnepanelen is toegestaan; voor het overige moet de keuze van materialen, kleuren en installatietechnieken de absorptie van zonne-energie beperken (hoge albedo-coëfficiënt, zonwering, enz.).

## **ART 13. TECHNISCHE VOORZIENINGEN EN DAKSERRES**

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

Serres mogen op het dak worden geïnstalleerd. Serres moeten worden beschouwd als toegankelijke daken, op voorwaarde dat het buitenruimten zijn die niet zijn opgenomen in het verwarmde volume van het gebouw.

# II.3

## KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

### BEHANDELING VAN GEVELS

#### ART 14. SAMENSTELLING VAN DE GEVELS

§1. Voor ieder project geldt dat gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn een zekere harmonie moeten vertonen voor wat de betreft de keuze van de (sier)materialen en hun samenstelling (verhoudingen, configuraties, kleuren...). Deze samenhang kan tot uitdrukking worden gebracht, hetzij door analogie, hetzij door complementariteit.

§2. Blinde gevels op de rooilijn of die grenzen aan voor het publiek toegankelijke ruimten, zijn niet toegelaten. In alle andere gevallen, worden ze zoveel mogelijk vermeden. Blinde gevels worden eventueel begroend of bekleed.

§3. Gevels die uitgeven op een park of een traject voor actieve vervoersmodi worden behandeld als hoofdgevels.

§4. De muren boven het minst hoge dak krijgen een kwaliteitsvolle bekleding.

§5. Elementen met architecturale waarde die verschillende gebouwen visueel met elkaar verenigen, worden behouden.

§6. Het integreren van terrassen in de architectuur die voordelig zijn voor bewoners (privacy, beheer van uitzichten, windvermindering, mogelijkheden voor beplanting en voedselproductie...) en maatregelen ter bevordering van biodiversiteit (klimplanten, schuilplaatsen voor dieren...) worden aangemoedigd, voor zover dit bijdraagt aan het architectonisch ontwerp

§7. Voor ieder gebouw geldt dat het raamwerk gemaakt is uit hetzelfde materiaal en een zekere harmonie vertonen voor wat betreft kleurgebruik en kleuroetsen, waarbij eventueel uitzondering kan worden gemaakt voor de hoofdtoegangsdeur, voor zover dit geen deel uitmaakt van een groter geheel dat met een specifiek esthetische doel werd ontworpen voor de volledige gevel.



*Kajstaden tall timber building, Västerås (Zweden)*

## WOONKWALITEIT EN TECHNISCHE VOORZIENINGEN

### ART 15. WOONKWALITEIT EN TECHNISCHE VOORZIENINGEN

§1. Woningbouwprojecten moeten een gemengde typologie van woningen aanbieden, in het bijzonder door minimaal 20% (in aantal eenheden) woningen met drie slaapkamers of meer te omvatten; het is echter mogelijk om van dit percentage af te wijken voor projecten die minder dan 10 woningen omvatten en die noch in een gemengd gebied, noch in een ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving gelegen zijn.

§2. De gebouwen worden zodanig ontworpen dat ze beschikken over een maximaal aantal openingen die uitzicht bieden op minstens twee gevels (doorzonwoning of hoekwoning).

§3. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de geluidsisolatie van gebouwen die zich bevinden in spoorweggebied. De vergunningsaanvragen specificeren op de plannen en in de grafische en technische bijlagen, de maatregelen om geluidshinder te beperken, meer bepaald voor wat betreft:

- 1° de voorziene isolatiedrempels;
- 2° de indeling van de functies en kamers ten opzichte van de lawaaibronnen (plaats van de slaapkamers...);
- 3° het ontwerp van de blootgestelde gevels (niet gladde gevels, volledige balustrades, absorberend bekleding boven de balkons, gangen of loggia's, dubbele gevels...).

§4. De openingen voor luchtafvoer afkomstig van technische installaties of parkeergarages worden zodanig geplaatst dat ze zo weinig mogelijk geurhinder veroorzaken of de luchtkwaliteit zo weinig mogelijk beïnvloeden.

► *Er moet ook rekening worden gehouden met de aanbevelingen van de gemeente Anderlecht voor huisvestingsprojecten.*

► *Het ontwerp van het project moet de stilte van geluidsgevoelige functies, zoals huisvesting, scholen en zorginstellingen, zoveel mogelijk bevorderen.*

## ART 16. WATERBEHEER

§1. Elk nieuw gebouw of elke uitbreiding van een bestaand gebouw dat de ondoordringbaarheid van de grond verhoogt, moet het regenwater recupereren dat wordt opgevangen door de daken van het nieuwe gebouw en de uitbreiding van het bestaande gebouw.

Het regenwater wordt naar een of meer opvangtanks geleid met een grootte die is afgestemd op de behoeften van de gebruikers van het gebouw <sup>A</sup>.

De tanks worden aangesloten op ten minste één aftappunt en één toilet in het nieuwe gebouw of de uitbreiding.

§2. Het overstorten van de tanks die in §1 worden genoemd, wordt op geïntegreerde wijze beheerd op het betreffende terrein.

Geïntegreerde systemen voor waterbeheer zijn ontworpen volgens het nulafvoerprincipe en bestaan bij voorkeur uit aangelegde beplante infiltratiesystemen in de open lucht<sup>B</sup>.

Als het echter technisch onmogelijk en naar behoren gemotiveerd is om voor een volledig geïntegreerd beheer van het regenwater op het perceel te zorgen, worden het volume en het debiet van het water dat van het perceel wordt afgevoerd, beperkt tot het strikte minimum<sup>C</sup> na buffering op het perceel. In volgorde van prioriteit vindt deze afvoer plaats naar:

- 1° een nabijgelegen open ruimte met voldoende temporisatie- of infiltratiecapaciteit ;
- 2° het hydrografisch net<sup>D</sup> ;
- 3° de riolering.

## ART 17. BOUWWERKEN VAN OPENBAAR NUT

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

► A: "Uitbreiding" betekent ofwel een diepte- of hoogteverlenging (de facto wijziging van het bestaande dak). De aanvrager kan de volgende tool gebruiken om de tank te ontwerpen : <https://leefmilieu.brussels/media/8559/download?document>

► B: Er kunnen veel mechanismen worden geïmplementeerd om dit doel te bereiken. Het principe van geïntegreerd regenwaterbeheer is om vanuit milieuoogpunt de beste systemen voor te stellen en aan te passen aan de context van het project. Het nulozingsprincipe is gebaseerd op een dimensionering voor een regenval van 100 jaar en wordt berekend aan de hand van de neerslagmethode op basis van de oppervlakte en de doorlaatbaarheid van infiltratieoppervlakken of op basis van een standaardwaarde van 60 liter/m<sup>2</sup> in 4 uur. Het Gewest heeft een tool ter beschikking gesteld om deze dimensionering uit te voeren volgens de context.  
Het project moet voornamelijk gebruik maken van infiltratiesystemen in de open lucht die beplant zijn met planten om maximaal voordeel te halen uit het systeem (frisheid, biodiversiteit, enz.)

► C: Regenwater dat in de riolering wordt geloosd, overbelast niet alleen het netwerk en creëert het risico op overstromingen, maar vervuult ook het milieu door de lozing van regenwater en directe afvloeiing, verdunt afvalwater en vermindert de prestaties van afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Leefmilieu Brussel biedt projectleiders documentatie en, indien nodig, ondersteuning van de dienst Facilitator Water.

► D: Het netwerk omvat alle elementen zoals waterlopen, kanalen, vijvers, moerassen.

## ART 18. PARKEERNORMEN VOOR WAGENS

In het geval van nieuwbouw omvat het project de aanleg van parkeerplaatsen buiten de openbare weg die alle behoeften van het project dekken. Het aantal parkeerplaatsen voor bedrijven voldoet aan de geldende normen. Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners bedraagt niet meer dan 1 plaats per woning. De werkelijke verhouding, die dus lager kan zijn, moet worden beoordeeld op basis van 7 criteria:

- 1° De nabijheid van openbaar vervoer ;
- 2° Het aanbod van parkeerplaatsen die toegankelijk zijn voor de bewoners in de omgeving van het project ;
- 3° Het niveau van autobezit per huishouden in de onmiddellijke omgeving; ;
- 4° het type woningen binnen het project (gezinswoningen, studentenhuysvesting, enz.);
- 5° Het feitelijke risico dat parkeren op straat wordt uitgesteld, rekening houdend met de parkeerbehoeften van faciliteiten in de omgeving van het project die gemakkelijk toegankelijk zijn voor het publiek;
- 6° Het voorzien in alternatieve vervoerswijzen voor de toekomstige bewoners (deelauto's en/of fietsen, fietsenstalling per woning, enz.);
- 7° De integratie van het project in een gedeeld parkeersysteem. In dit geval bedraagt de verhouding maximaal 0,75 parkeerplaatsen per woning.

## ART 19. HET AANTAL PARKEERPLAATSEN VOOR FIETSEN

Bij nieuwbouw is het minimum aantal parkeerplaatsen 1 plaats per woning plus 1 plaats per slaapkamer. Deze verhouding geldt ook voor studio's (gelijkgesteld aan appartementen met 1 slaapkamer).

De fietsenstallingen zijn veilig en gemakkelijk toegankelijk. Ze hoeven zich niet op de begane grond te bevinden, maar bevinden zich in elk geval dicht bij de ingangen van het gebouw of de appartementen.

## ART 20. ONTWIKKELING VAN DE BIOTOOP

Alles wordt in het werk gesteld om de kwaliteit van het ecologisch erfgoed in stand te behouden en te verbeteren. De buitenoppervlakte van de bouwwerken en hun naaste omgeving worden zo veel mogelijk begroend en beplant, om de ontwikkeling van de biotoop alle kansen te geven. Elk project moet de biotoopcoëfficiënt per oppervlak verhogen. De coëfficiënt wordt bepaald volgens de berekeningsformule BAF+ (tool van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

- ▶ *Om het aantal parkeerplaatsen voor bedrijven te bepalen, moet worden verwezen naar :*
  - voor kantoren, *BWLKE*, dat het aantal parkeerplaatsen per eenheid kantoorruimte bepaalt, afhankelijk van de toegankelijkheid van het openbaar vervoer in de zone;
  - voor andere activiteiten (ambachten, winkels...) moet het aantal parkeerplaatsen worden bepaald op basis van een gemotiveerd voorstel vertrekkend van de werkelijke behoeften van het bedrijf (aantal werknemers, werktijden...).

- ▶ *In de toelichting bij de vergunningaanvraag wordt uitgelegd hoe het aantal standplaatsen is bepaald aan de hand van de zeven criteria die hiernaast staan. Voor projecten met een groot aantal woningen is het belangrijk om de vraag naar het aantal standplaatsen per woning al voor het indienen van de bouwaanvraag te behandelen, dus al tijdens de projectvergadering.*

- ▶ *Het Fietsvademeccum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevat verschillende aanbevelingen, met name met betrekking tot de soorten fietsplaatsen die moeten worden opgenomen (rekening houden met bakfietsen of longtail fietsen, ...). Dit document is beschikbaar op de website van Brussel Mobiliteit.*

*Afhankelijk van de specifieke kenmerken van het project worden de fietsen idealiter op de begane grond geplaatst, of op de bovenste verdiepingen om zo dicht mogelijk bij de woningen te zijn, of in de kelder als een gemakkelijke toegang is gegarandeerd.*

- ▶ *De formule werd opgenomen in bijlage van dit document (laatste pagina).*

# 11.4

## INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING

### AANPLANTINGEN

#### ART 21. KEUZE VAN DE AANPLANTINGEN

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

- 1° de aanplantingen vormen een harmonieus geheel met het bestaande landschap;
- 2° bij de aanplantingen wordt rekening gehouden met de aangrenzende terreinen (om schaduweffecten in de mate van het mogelijke tegen te gaan...); en hun inplanting bevordert de ecologische continuïteit doorheen het blok;
- 3° de aanplantingen worden samengesteld uit inheemse soorten die opgenomen zijn in de geldende aanbevelingslijst van Leefmilieu Brussel. Invasieve soorten zijn verboden;
- 4° de aanplantingen vertonen een zekere diversiteit, zowel voor wat betreft soorten als afmetingen;
- 5° De beplanting moet aangepast zijn aan de biotoop (droge of vochtige bodem, blootstelling, ...) en zo gekozen dat de milieus gediversifieerd worden (open, gesloten, ...).
- 6° Een spaarzaam gebruik van naaldbomen is aanbevolen.

### TOEGANGEN

#### ART 22. TOEGANG TOT DE VERDIEPINGEN

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

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

#### ART 23. PRIVATE TOEGANG VOOR OVERDEKTE PARKEERPLAATSEN BUITEN DE OPENBARE WEG

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

- 1° ze zo worden aangelegd dat hun impact op het ontwerp en de functionaliteit van wegbermen (groene ruimten en vegetatie, parkeren van fietsen en auto's, enz.) zo veel mogelijk wordt beperkt.
- 2° de toegangen worden zodanig ontworpen dat ze zo weinig mogelijk openbare ruimte innemen en hun visuele aanwezigheid tot een minimum wordt beperkt. Ze mogen geen afbreuk doen aan de architecturale elementen van de gevel en meer in het bijzonder van de benedenverdieping. Ze nemen niet de volledige breedte van de gevel in; langsheen de bouwlijn, worden de toegangen voor vrachtwagens gecentraliseerd via een enkele toegang, die zich bevindt nabij de dubbele pijlen aangegeven op het Bestemmingsplan. Er mogen geen toegangen worden ingericht buiten de plaatsen aangegeven met deze dubbele pijlen;



3° langs de linten voor handelskernen en de voorgestelde linten voor handelskernen en de suggestielinten voor handelskernen worden de toegangen voor vrachtwagens tot de binnenterreinen van de gebouwen verboden;

4° voor de nieuwe woningen die langs de openbare ruimte worden opgetrokken, wordt het aantal inritten tot de ondergrondse parkeergarage zo laag mogelijk gehouden. Zij bevinden zich bij voorkeur in de buurt van aangrenzende gebieden van openbare wegen. De hellende in- en uitritten worden in de bebouwing geïntegreerd;

5° ze leiden niet tot de verwijdering van de bomenrijen langs de openbare weg.

- ▶ *In de praktijk geldt dit verbod alleen voor het blok tegenover de kop van het Kanaal en het Emile Vanderveldesquare.*

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

## **ART 24. TRAJECTEN VOOR ACTIEVE VERVOERSMODI**

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

- hoofdtrajecten, die altijd toegankelijk moeten zijn;
- secundaire trajecten, die ten minste toegankelijk moeten zijn buiten de activiteitstijden van aangrenzende functies (anders dan huisvesting), of tijdens deze activiteitstijden.

- ▶ *De hoofdtrajecten worden aangegeven op het plan door een dubbele pijl met volle lijn;*
- ▶ *De secundaire trajecten worden op het plan voorgesteld door een dubbele pijl in stippellijn.*

§2. De integratie van deze trajecten is verplicht. Hun ligging is echter indicatief. Ze kunnen worden verplaatst afhankelijk van de locatie van de te bouwen of onderhouden gebouwen en het totale project.

- ▶ *Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat de regels van het BBP geen terugwerkende kracht hebben en alleen van toepassing zijn op nieuwe vergunningsaanvragen.*

§3. Deze trajecten zijn kwalitatief gedimensioneerd en ontworpen en dragen bij aan de continuïteit van het ecologische netwerk.

- ▶ *Artikel 14 betreffende de relatie tussen gevels en trajecten voor actieve vervoersmodi is van toepassing.*

# III. BEBOUWBARE GEBIEDEN

## III.1 WOONGEBIEDEN

### BESTEMMING

#### ART 25. GRAFISCHE VOORSTELLING

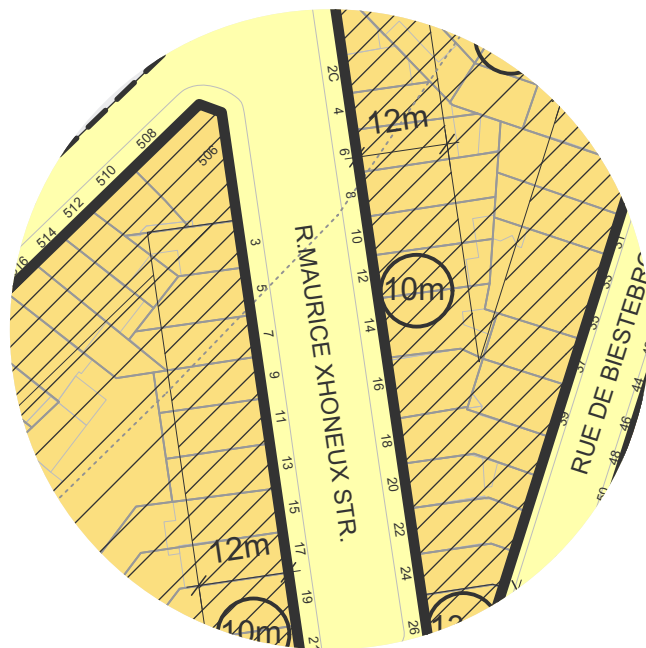
Deze gebieden zijn op het Bestemmingplan beige (1) ingekleurd.

#### ART 26. BESTEMMING

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

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

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



*Uittreksel uit het Bestemmingsplan*

### KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

#### ART 27. ROOILIJNEN

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

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

#### ART 28. DIEPTE VAN DE BOUWWERKEN

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

#### ART 29. STEDENBOUWKUNDIGE INTEGRATIE

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

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

## II.2

# GEMENGDE GEBIEDEN

## BESTEMMING

### ART 30. GRAFISCHE VOORSTELLING

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

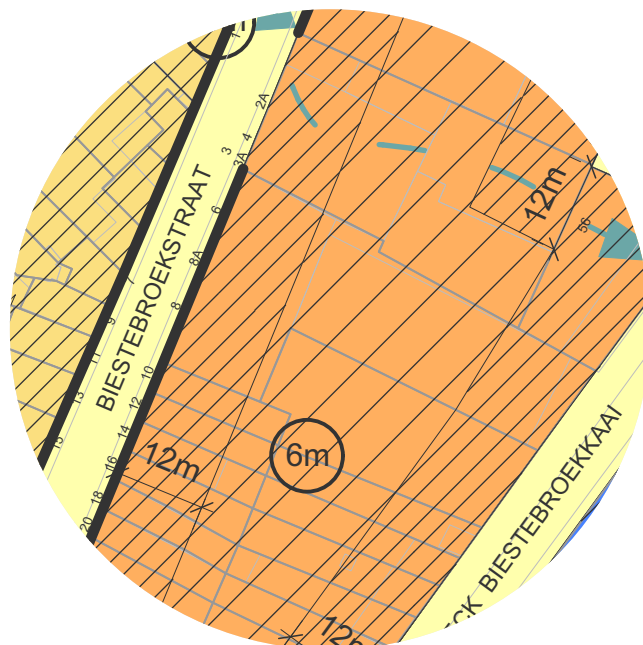
### ART 31. BESTEMMING

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

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

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

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



*Uittreksel uit het Bestemmingsplan*

## KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

### ART 32. ROOILIJNEN

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

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

### ART 33. DIEPTE VAN DE BOUWWERKEN

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

### ART 34. STEDENBOUWKUNDIGE INTEGRATIE

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

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

# II.3

## STERK GEMENGDE GEBIEDEN

### BESTEMMING

#### ART 35. GRAFISCHE VOORSTELLING

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

#### ART 36. BESTEMMING

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van algemeen belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten. De vloeroppervlakte van alle deze functies samen, met uitzondering van huisvesting, mag per gebouw niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup> beslaan, met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup> voor kantoren.

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

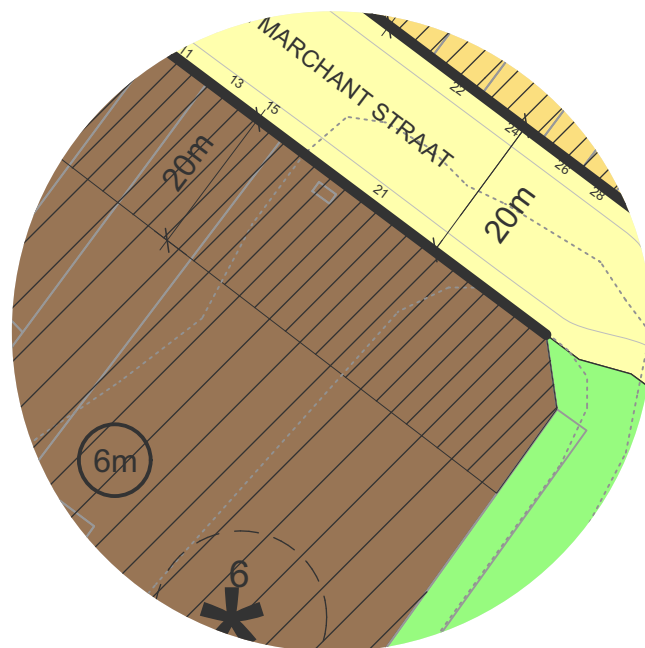
De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken en groothandel, kan op 5.000 m<sup>2</sup> per project en per gebouw worden gebracht.

De vloeroppervlakte bestemd voor speciaalzaken kan op meer dan 3.500 m<sup>2</sup> per project en per gebouw worden gebracht.

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

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

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



*Uitbrengsel uit het Bestemmingsplan*

### KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

#### ART 37. ROOILIJNEN

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

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

### **ART 38. DIEPTE VAN DE BOUWWERKEN**

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

### **ART 39. BEBOUWINGSGRAAD**

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

### **ART 40. STEDENBOUWKUNDIGE INTEGRATIE**

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

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

### **ART 41. BEHANDELING VAN DE GEVELS EN DAKEN**

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

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

De daken mogen ook voor het publiek toegankelijk zijn.

## PERIMETERS MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

### ART 42. ALGEMEENHEDEN

In de perimeters met bijzondere voorschriften zijn de bepalingen van artikelen 35 tot 41 van toepassing. Ze worden nader omschreven in artikelen 42 tot 45 die de bijzondere voorwaarden bepalen voor de aanleg van niet-bebouwde delen in het gebied.

### ART 43. GRAFISCHE VOORSTELLING

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

### ART 44. KOEREN EN TUIENEN

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

Deze doorlatende oppervlakte bestaat uit volle grond en is aangeplant.

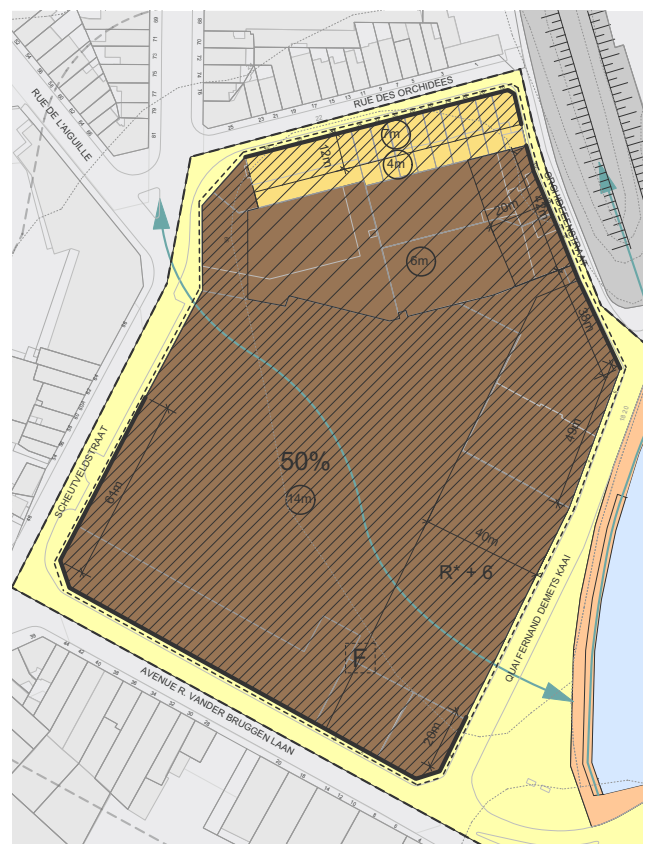
### ART 45. DOK

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

- 1° In het dok kunnen kleine bootjes aanmeren;
- 2° Het dok heeft een maximumoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>;

- Er wordt aan herinnerd dat de andere bepalingen van het BBP die niet in strijd zijn met de artikelen 42 t.e.m. 45 ook van toepassing zijn. Dit zijn in het bijzonder de bepalingen met betrekking tot profielen en daken van gebouwen. Hierbij moet worden opgemerkt dat §3 van artikel 8 van toepassing is, gezien de actieve modaliteiten die in het Bestemmingsplan via deze perimeter worden opgelegd.

- Uittreksel uit het Bestemmingsplan waarop het gebied is aangegeven waarvoor bijzonder voorschriften gelden F:



3° De aanleg van het dok en de naaste omgeving is kwalitatief hoogstaand, in het bijzonder:

- a. De aanleg voorziet een toegang voor publiek gebruik tot aan het watergedeelte. Deze toegang wordt in een wandeltraject ingepast.
- b. De aanleg voorziet ruimte met publiek gebruik voor ontspanning rond het dok;
- c. Het dok wordt geïntegreerd in en verbonden met de openbare ruimte van de wijk;
- d. De niet-bebouwde delen van het bouwblok worden ingegroend. De verharde zones zijn beperkt tot een minimum ;
- e. De waterpartij en de vaargeul vanaf het kanaal dragen bij tot de ontwikkeling van de lokale fauna en flora, en omvatten 'groene' inrichtingen, zoals drijvende plantenbakken, perkjes met planten;
- f. De kaaien liggen minimum 2 meter hoger dan het referentieniveau van het kanaal. Er worden trappen voorzien die onder water mogen komen te staan om contact met het water mogelijk te maken.

4° De aanleg van de toegangen tot het dok trekt de bestaande kaaien en trajecten verder door, en dit voor alle vervoersmodi. In het bijzonder:

- a. De aanleg zorgt voor een verderzetting van de GFR en de voetgangerstrajecten langs het kanaal met heeft oog voor kwalitatief hoogstaande inrichtingen die in de openbare ruimte worden geïntegreerd;
- b. Bruggen mogen geen hoge hellingen veroorzaken en moeten in de openbare ruimte en de naaste omgeving worden geïntegreerd.

5° De woonkwaliteit binnen het bouwblok is gegarandeerd;

6° Specifieke functies eigen aan het dok alsook verwante activiteiten worden op een kwalitatief hoogstaande manier in de stedelijke context ingepast, en dragen bij tot de activering van de buitenruimte;

7° Het regenwater wordt naar het kanaal afgevoerd volgens de aanbevelingen van de Haven van Brussel.

► *Er wordt aan herinnerd dat de eventuele bouw van een waterbekken geen deel uitmaakt van de ontwikkelingsdoelstellingen van het BBP en dat er geen project in die zin werd verwacht op het ogenblik dat het plan werd goedgekeurd. De opname van deze bepalingen is enerzijds bedoeld om de continuïteit te waarborgen van het rechtskader dat van toepassing was op projecten die op het moment van de opheffing van het BBP "Biestebroek" in beoordeling waren, en anderzijds om het algemeen belang te waarborgen, mocht in de toekomst de aanleg van een stuwmeer worden overwogen.*

► *In de praktijk zal de aanleg van een dok voor kleine vaartuigen waarschijnlijk de installatie van een hefbrug moeten omvatten.*

# 11.4

## ONDERNEMINGSGEBIED IN DE STEDELIJKE OMGEVING

### BESTEMMING

#### ART 46. GRAFISCHE VOORSTELLING

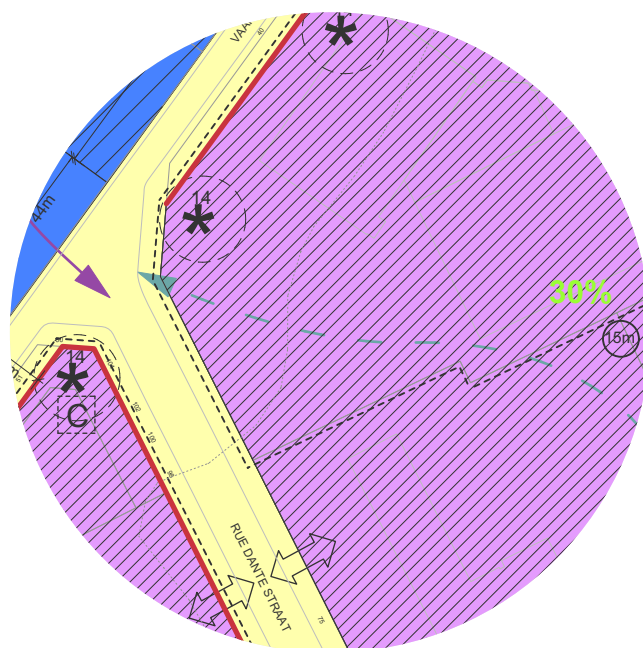
Deze gebieden zijn in het Bestemmingplan paars (4) ingekleurd.

#### ART 47. ALGEMEENHEDEN

De algemene bestemmingen beschreven in artikel 48 zijn van toepassing op alle ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving.

Zij worden aangevuld met:

- specifieke bepalingen in artikel 51 die een gedetailleerde beschrijving bieden van de bestemmingen die langs de bouwlijnen zijn toegestaan;
- specifieke bepalingen die een gedetailleerde beschrijving bieden van de bestemmingen die langs de linten van commerciële handelskernen zijn toegelaten (artikel 52) of hier worden voorgesteld (artikel 53);
- specifieke bepalingen die de toegelaten drempels beschrijven voor bebouwbare gebieden in de perimeters waarvoor specifieke voorschriften gelden (artikelen 54 tot en met 57).



*Uittreksel uit het Bestemmingsplan*



## ART 48. VERWEVING

Alle aanvragen voor bouwvergunningen of verkavelingsvergunningen voor nieuwe gebouwen in deze gebieden moeten een “Wervewing”-nota bevatten die aantoont hoe het project zal bijdragen tot het realiseren van de ambities van het plan inzake functionele en sociale verweving.

Het project voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- Een van de gebouwen heeft een productiefunctie van ten minste 5.000 m<sup>2</sup>, die zich kan uitstrekken tot een of meer gebouwen grenzend aan het betreffende gebouw<sup>A</sup> ;
- Het project maakt het behoud op de site mogelijk van een economische of openbare actor die al meer dan 5 jaar aanwezig is<sup>B</sup> ;
- Het project omvat een gemeenschapsvoorziening, een publiek toegankelijke groene ruimte of een openbare ruimte exclusief wegenis van meer dan 500 m<sup>2</sup>, aangelegd aan de voet van één van de gebouwen<sup>C</sup> ;
- Een van de gebouwen bevat een publieke functie van meer dan 250 m<sup>2</sup>, gelegen op het dakniveau<sup>D</sup> ;
- Minimaal 25% van de voorziene wooneenheden heeft 3 of meer slaapkamers, en minimaal 5% heeft 4 of meer slaapkamers.<sup>E</sup>

Het aantal voorwaarden dat moet worden vervuld is gelijk aan of groter dan het aantal geplande hogere bouwvolumes voorzien in het project, waarbij elk hoger bouwvolume ten minste aan één afzonderlijke voorwaarde uit de hierboven vermelde voorwaarden voldoet.

► De nota “Verweving” legt voor elk project uit:

- op het algemene niveau, hoe het project bijdraagt aan de programmatische en/of sociale mixiteit van het gebied;
- meer concreet, het belang gehecht aan één of meer van de hier vermelde functies, waarbij uiteraard niet alle elementen geïntegreerd hoeven te worden; de diversiteit van de hier genoemde elementen weerspiegelt de diverse realiteit van de soorten projecten die in het gebied kunnen worden aangetroffen.

► A. Het kan een enkel bedrijf zijn of een bedrijventrum dat voornamelijk werkplaatsen, productie- en opslagruimten biedt. Er kan rekening worden gehouden met alle oppervlaktes die een integraal onderdeel van dit programma vormen, inclusief eventuele administratieve of logistieke ruimtes.

► B. Het behoud en de versterking van de historische economische activiteit van de wijk is ook één van de doelstellingen van het plan waartoe de ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO) behoren. De bijdrage van projecten aan deze doelstelling wordt aangemoedigd.

► C. De door het project ontwikkelde nieuwe openbare (of publiek toegankelijke) open ruimtes kunnen, indien van toepassing, in aanmerking komen voor het voldoen aan zowel deze voorwaarde als het voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 49 §3.

► D. Aangezien de projecten in OGSO in veel gevallen de mixiteit van programma's verticaal organiseren, kan de locatie van hoger gelegen openbare functies een meerwaarde betekenen.

► E. Naast programmatische mixiteit moet ook typologische diversiteit worden gemaximaliseerd. Een hoger percentage van grote woningen dan het minimum dat in artikel 15 is opgelegd, wordt aangemoedigd.

Hierbij moet een project dat de realisatie van 3 hogere bouwvolumes omvat, minimaal 3 van de 5 voorwaarden vervullen. Elk hoger bouwvolume zal geassocieerd worden met de integratie van één van de bovenvermelde functies, waardoor hun aanwezigheid in het stedelijk landschap wordt aangegeven.

## ART 49. ALGEMENE BESTEMMINGEN

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor productieactiviteiten en geïntegreerde zakelijke dienstverlening, meer bepaald 'business to business'-diensten met een vloeroppervlakte die beperkt is tot 2.000 m<sup>2</sup> per gebouw.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor huisvesting, handel, groothandel en voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten. Als het GBP andere bestemmingen voorziet voor de ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving, zijn deze ook toegestaan.

De vloeroppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> voor handelszaken (uitgezonderd speciaalzaken), 2.500 m<sup>2</sup> voor groothandelszaken en 3.500 m<sup>2</sup> voor grote speciaalzaken.

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

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

De benedenverdiepingen mogen niet worden bestemd voor huisvesting, met uitzondering van de zijden of delen van de zijden van de bouwblokken geplaatst langs een bouwlijn, zoals beschreven in art. 49.

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

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

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

- Dit BBP bevat ook een aanbeveling voor een herziening van het GBP om de inclusie van logistieke activiteiten in OGSO's. Dit wordt toegelicht in de Memorie van toelichting.



Project geselecteerd voor de gemengde ontwikkeling "Citygate II"  
bron: factsheet BMA

§3. De realisatie van woningen binnen de in §2 genoemde projecten gaat hand in hand met de creatie van openbare ruimtes en/of toegankelijke groene ruimtes. De voorwaarden zijn als volgt:

1°. Het project maakt de realisatie mogelijk, binnen het aanvraaggebied, van openbare ruimtes of open ruimtes toegankelijk voor het publiek met een totale oppervlakte van minimaal 18 m<sup>2</sup> per wooneenheid.

2°. Deze ruimtes bevinden zich bij voorrang:

- in Park- of Wegengebieden, indien het project dergelijke gebieden omvat;
- langs hoofd- of secundaire actieve trajecten;
- ter hoogte van bestaande groene ruimtes om hun behoud te bevorderen.

3°. In het geval van groene ruimtes die worden overgedragen aan de openbare ruimte en/of toevertrouwd aan een beheerder van openbare ruimte, zijn de bepalingen van Artikel 91 van toepassing en moet de aangewezen beheerder zorgen voor of goedkeuring verlenen voor de inrichting.

4°. Deze openbare ruimtes of open ruimtes toegankelijk voor het publiek kunnen niet worden opgenomen in de berekening van stedenbouwkundige lasten, maar kunnen worden meegerekend in de ruimtes zoals beschreven in Artikel 48.

§4. De niet-bebouwbare, bovengrondse delen van deze gebieden, zijn bedoeld voor de inrichting van de naaste omgeving voor naastliggende activiteiten en buurtbewoners, evenals voor ecosysteemdiensten, volgens de bepalingen in de artikelen 67 en 68.

## ART 50. VRIJSTELLINGEN

Er kan worden afgeweken van de artikelen 48 en 49 §2 voor werkzaamheden aan de transformatie of uitbreiding van bestaande gebouwen die hoofdzakelijk worden gebruikt voor productieve activiteiten, geïntegreerde zakelijke diensten (meer bepaald “business-to-business” activiteiten), kantoren, handel of groothandel, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de transformatie of uitbreiding bevordert het behoud op zijn huidige locatie van een bedrijf die sinds meer dan 5 jaar aanwezig is in het gebied;

2° de vloeroppervlakte die aan de behoeften van het bedrijf wordt toegewezen, is steeds ten minste 90% van de grondoppervlakte van de constructies;

3° de handelingen en werken zijn onderworpen aan speciale publiciteitsmaatregelen.

Deze bepaling is ook van toepassing op projecten die naast de transformatie of uitbreiding van bestaande gebouwen ook de bouw van afzonderlijke gebouwen op het bedrijfsterrein omvatten, die niet aangrenzend zijn aan de bestaande gebouwen.

- De Wereldgezondheidsorganisatie beveelt aan dat elke bewoner minimaal 12 m<sup>2</sup> groene ruimte binnen 300 meter van zijn woning heeft. Het BBP voorziet in de ontwikkeling van talrijke parkgebieden of landschapsgerichte wegen (met bomen, beplanting en veel ruimte voor actieve vervoerswijzen) in de wijk, zodat de toename van het woningaanbod gepaard gaat met een gelijktijdige toename van het aanbod aan groene ruimtes. Het is daarom belangrijk dat elk project dat aanzienlijke extra woningen biedt, ook bijdraagt aan een aanzienlijke toename van het netwerk van groene ruimtes. Op deze manier wordt gezorgd voor een evenredige ontwikkeling van een groene leefomgeving.

*Opmerking: het cijfer van 18 m<sup>2</sup> is gebaseerd op de aanbeveling van de WHO, waarbij ervan uitgegaan wordt dat over het algemeen de meerderheid van de woningen door meer dan één persoon wordt bewoond.*

- Deze bepaling heeft tot doel projecten te vergemakkelijken die niet alleen het behoud van bestaande economische activiteiten, maar ook van bestaande gebouwen bevorderen in tegenstelling tot een sloop/herbouwproject. In dit geval worden beperkingen met betrekking tot de samenstelling van het dossier, het minimumaandeel van woningen of de verdeling van programma's over verdiepingen opgeheven, zonder dat dit ten koste gaat van het aandeel van de oppervlakte die is toegewezen aan economische activiteiten ten opzichte van de bebouwde oppervlakte.

*Het kan bijvoorbeeld gaan om renovatieprojecten van een bestaand industrieel gebouw, waarbij de activiteit ongewijzigd blijft; of om een breder project waarbij andere functies worden toegevoegd op het bedrijfsterrein, met als doel het integreren van de locatie in de stedelijke ontwikkelingsdynamiek zoals beoogd in dit BBP.*

- Artikel 6, dat het behoud en de mogelijkheid van groei van voorheen toegestane functies waarborgt vóór de inwerkingtreding van het Plan, blijft van toepassing. Artikel 50 vult dit artikel aan. Als een aanvraag volledig voldoet aan artikel 6, is deze toegestaan.

## ART 51. SPECIFIEKE BESTEMMINGEN LANGS DE STEDELIJKE FRONTEN

§1. Aan de zijden of delen van de zijden van de bouwblokken met een bouwlijn, zijn de volgende bestemmingen toegestaan, voor zover de in artikel 48 genoemde drempels worden nageleefd:

1° de benedenverdiepingen kunnen worden bestemd voor huisvesting en voorzieningen van algemeen belang et openbare diensten, alsook voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening en handel, met uitzondering van groothandel en speciaalzaken;

2° de verdiepingen van de bouwwerken zijn bestemd voor huisvesting en voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten.

§2. Aan de zijden of delen van de zijden van bouwblokken gekenmerkt door een stedelijk front is de aard van de activiteiten verenigbaar met huisvesting.

§3. Langs een stedelijke gevel kunnen ruimtes ook worden toegewezen voor parkgebruik, wegen, groene ruimtes of achteruitbouwstrook om het netwerk van openbare ruimtes en/of groenstructuur te versterken. In dit geval kunnen de gevels worden teruggetrokken, onder de volgende voorwaarden:

1° de lokale omstandigheden laten het toe;

2 de voorgestelde uitlijning behoudt of versterkt de samenhang van het stedelijk front, de continuïteit van het groenstructuur en/of de microklimaatcondities (doorlaatbaarheid en kwaliteit van de grond, beheer van schaduw en windeffecten...)

## ART 52. SPECIFIEKE BESTEMMINGEN LANGS DE LINTEN VOOR HANDELSKERNEN

§1. Aan de zijden of delen van de zijden van bouwblokken gekenmerkt door een lint voor handelskern, worden de volgende bestemmingen toegestaan, voor zover de drempels vermeld in artikel 48 worden nageleefd:

1° de benedenverdiepingen van de bouwwerken zijn bestemd voor groothandel, met uitzondering van groothandel, alsook voor voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten;

2° de verdiepingen van de bouwwerken zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening alsook voor handel met uitzondering van groothandel.

§2. Aan de zijden of delen van de zijden van huisblokken gekenmerkt door een lint voor handelskern, is de aard van de activiteiten verenigbaar met de woonfunctie.

§3. Het lint voor handelskern volgt het bouwfront, zelfs al vertoont deze een insprong ten opzichte van de "kaaigebieden die vrij toegankelijk zijn".

► *Ter hoogte van de stedelijke fronten in relatie tot het parkgebied is het wenselijk dat de ontwerpers op de percelen grenzend aan het park groene bufferzones op hun perceel voorzien met het oog op een goede landschappelijke integratie, zodat ook de privacy van de bewoners bevordert.*

## ART 53. SPECIFIEKE BESTEMMINGEN LANGS VOORGESTELDE LINTEN VOOR HANDELSKERNEN

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

## PERIMETERS MET BIJZONDERE BOUWSCHRIFTEN

### ART 54. ALGEMEENHEDEN

In de perimeters waarvoor bijzondere voorschriften gelden, zijn de bepalingen van de artikelen 48 tot en met 51 van toepassing. Ze worden nader omschreven door de artikelen 54 tot en met 57, die het maximale bebouwbare potentieel vastleggen.

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

### ART 55. GRAFISCHE VOORSTELLING

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

- Perimeter A: het terrein tussen de Vaardijk, de Kommenstraat, de Zoutstraat en de Gouverneur Nensstraat;
- Perimeter B: het terrein tussen de Dantestraat, de Vaardijk en de Zoutstraat;
- Perimeter C: het terrein tussen de Dantestraat, de Vaardijk en de Grondelstraat;
- Perimeter D: het terrein tussen de Ontwikkelingsstraat, de Vaardijk, de Klein Eilandstraat en de Industrielaan;
- Perimeter E: het terrein tussen de Klein Eilandstraat, de Grondelstraat en de spoorweg.

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

### ART 56. BOVENGRONDS BEBOUWBAAR POTENTIEEL IN PERIMETER A

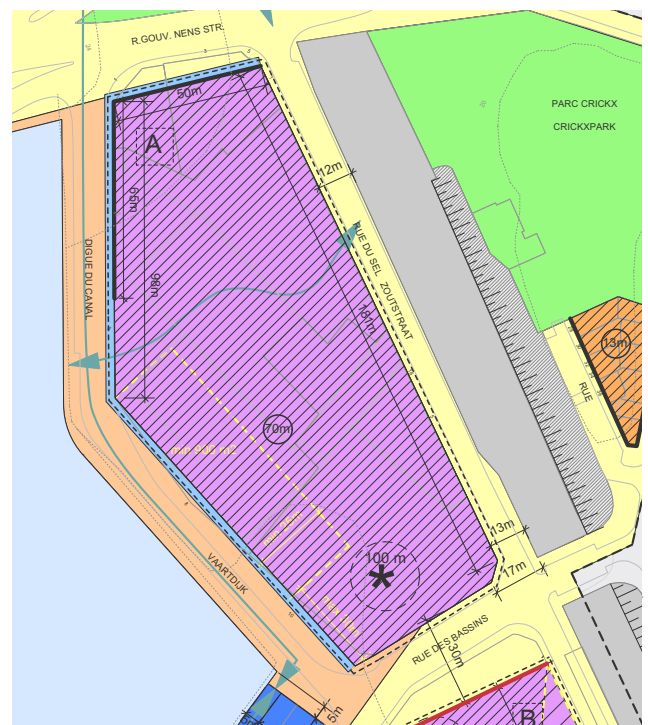
§1. Binnen perimeter A, is het bebouwbaar potentieel beperkt tot een verhouding V/T per project of verkavelingsplan van maximum 4,3.

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

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

► Perimeter B heeft geen betrekking op het hele blok, het wordt alleen begrensd door wegen aan drie zijden.

► Perimeter E heeft geen betrekking op het hele blok, het wordt alleen begrensd door wegen aan drie zijden.



Uittreksel uit het Bestemmingsplan met perimeter A

## ART 57. BOVENGRONDS BEBOUWBAAR POTENTIEEL IN PERIMETER B

§1. Binnen perimeter B, is het bebouwbaar potentieel beperkt tot een verhouding V/T van 2,7. Dit maximale potentieel wordt verhoogd naar 3 indien de inplanting van de voorgestelde bebouwing het behoud van bestaande boomgroepen maximaliseert.

§2. Het aantal parkeerplaatsen binnen de perimeter moet beperkt worden tot het strikte minimum dat gewenst is voor het project, rekening houdend met de nabijheid van openbaar vervoer en parkings die toegankelijk zijn voor buurtbewoners, het beperkte risico op parkeren langs de openbare weg en de wens om de impact op de bestaande groene ruimten te beperken.

§3. Als de hogere bouwvolumes voorzien in het Bestemmingsplan worden gebouwd, worden hun voorgevels uitgelijnd met de stedelijke bouwlijn en worden hun volumes op elkaar afgestemd om een geheel te vormen. De volumes zijn rechthoekig van plattegrond en hebben de volgende afmetingen, met een nauwkeurigheid van 0,50 meter:

- 25m breedte aan de waterkant
- 52 of 57m totale hoogte.

De diepte van de verdiepingen is minder dan 25m; de architecturale expressie van de zij- en hoofdgevels is binnen elk volume verenigd, hoewel deze expressie moet variëren van hoger bouwvolume tot hoger bouwvolume.

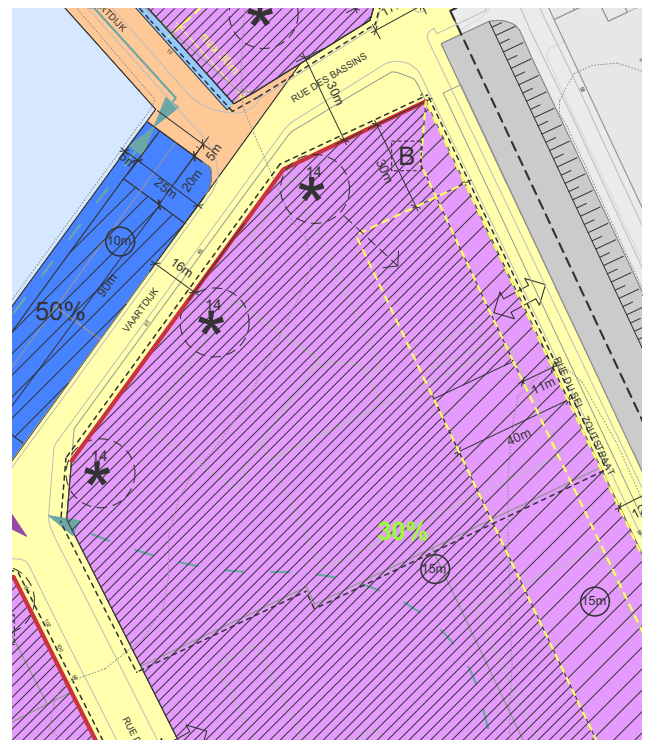
Op de hoek van de Vaartdijk en de Dantestraat mogen de bovenste verdiepingen van het gebouw boven de openbare weg uitsteken en meer dan 25m diep zijn om te voldoen aan de rooilijn langs de Vaartdijk. De andere verdiepingen moeten dan terug worden gezet ten opzichte van de rooilijn.

§4. Het hoger bouwvolume op de hoek van de Kommenstraat kan worden verplaatst langs de Zoutstraat als het project de bouw van een productieve toren omvat. In dat geval is er geen beperking op de hoogte van de verdiepingen en zijn de voorwaarden zoals vastgesteld in §3 niet van toepassing; echter, de totale hoogte mag niet meer dan 50m bedragen. De breedte van het volume blijft kleiner dan de hoogte. Bovendien moet het materiaalgebruik van de mogelijke productieve toren verschillen van die van de gebouwen die bestemd zijn voor woningen binnen het project en moeten dichte inkijk met deze gebouwen vermeden worden. Een gevel die grotendeels translucient is, wordt aanbevolen.

► In voorkomend geval wordt de naleving van de hiernaast vermelde voorwaarde aangetoond aan de hand van een nota uitgaande van een ecooloog waarin de bestaande en geplande situatie gedetailleerd wordt beschreven en waarin de biologische waarde van de betrokken bomen en de geplande beschermingsmaatregelen worden toegelicht.

► Er wordt aan herinnerd dat de andere bepalingen van het BBP die niet in strijd zijn met art.57 ook van toepassing zijn. In het bijzonder moet worden opgemerkt dat §3 van arti.8 van toepassing is in gevallen waarin een segment van de lengte van de straatgevel dat mag worden bebouwd, vrij wordt gelaten van nieuwbouw om bestaande elementen van het gebouwde of beplante erfgoed te behouden.

► De twee hoogtematen maken het mogelijk om een dakverdieping op te nemen zoals beschreven in Art. 8 §2.



Uittreksel uit het Bestemmingsplan met perimeter B

## ART 58. BOVENGRONDS BEBOUWBAAR POTENTIEEL IN PERIMETER C

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

§2. Deze V/T wordt verhoogd tot een maximum van 4,3 op voorwaarde dat aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1° Het Parkgebied zoals getekend in het Bestemmingsplan binnen het huidige blok (zoals aangegeven op het perceel in het Bestemmingsplan) wordt overgedragen aan de overheidsinstantie voorafgaand aan de indiening van elke vergunningsaanvraag met het oog op een V/T groter dan 3 binnen het betreffende perceel;

2° De aanvraag voorziet in of houdt rekening met de inrichting en overdracht van het Wegengebied zoals aangegeven in het Bestemmingsplan binnen perimeter C, evenals de realisatie van het secundaire traject voor actieve modi door het gebied;

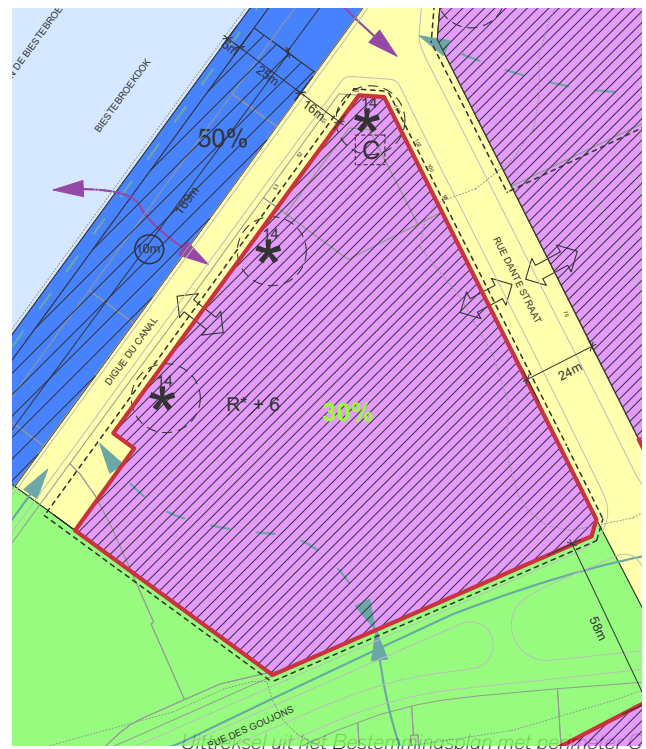
3° De aanvraag voorziet in of houdt rekening met de realisatie van een bedrijventrum met minimaal 6.000 m<sup>2</sup> aan binnenruimte en 2.000 m<sup>2</sup> aan overdekte buitenruimte;

4° De aanvraag voorziet in of houdt rekening met de realisatie van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan oppervlakte voor stadslandbouw en/of de installatie van één of meerdere glasdaken of serres die bijdragen aan de woon- en ruimtelijke kwaliteiten van het bouwblok.

§3. De grondvoetafdruk van gebouwen mag niet meer bedragen dan 75% per project of verkavelingsvergunning.

§4. Het percentage groene ruimtes zoals bedoeld in artikel 60 2° (die kunnen worden voorzien in de vorm van intensieve groendaken die toegankelijk zijn voor bewoners) wordt verhoogd tot maximaal 60%, onverminderd de andere voorwaarden die in deze bepaling zijn vastgelegd. Een deel van deze groene ruimtes toegankelijk voor bewoners moet worden gelegen langs het parkgebied grenzend aan het stedelijk front, in de vorm van een achteruitbouwstrook (in overeenstemming met de voorwaarden zoals bepaald in artikel 51) met bufferelementen (conform artikel 92).

- Bij de controle van andere bepalingen of voorschriften van dit BBP mag ook rekening worden gehouden met elementen waarmee aan de hiernaast vermelde voorwaarden kan worden voldaan.
- Er wordt aan herinnerd dat de regels van het BBP geen terugwerkende kracht hebben en alleen van toepassing zijn op nieuwe vergunningsaanvragen.

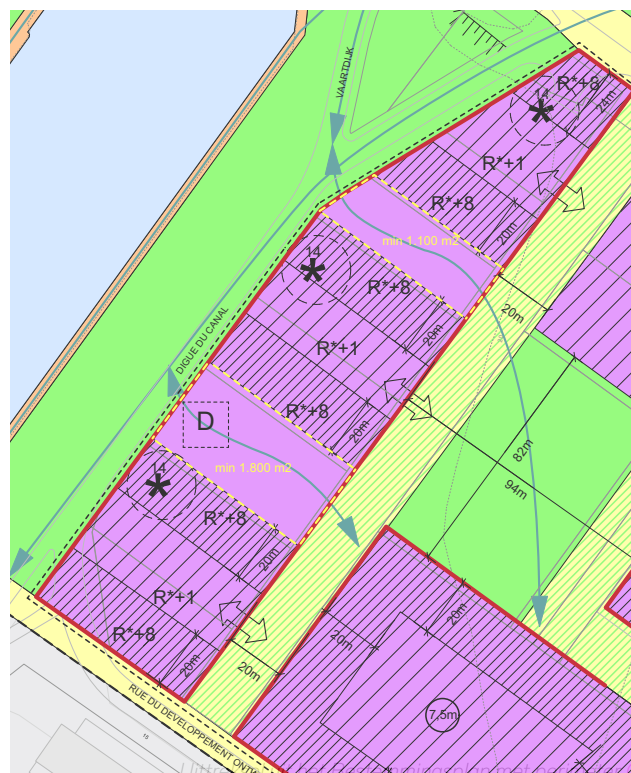


## ART 59. BOVENGRONDS BEBOUWBAAR POTENTIEEL IN PERIMETER D

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

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

- 1° maximaal 104.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting;
- 2° de bepaling in artikel 48 §2 3° die het percentage activiteiten bepaalt bestemd voor geïntegreerde zakelijke dienstverlening, wordt verhoogd tot 16% van de vloeroppervlakte van het project;
- 3° een minimale vloeroppervlakte van 3.800 m<sup>2</sup> wordt bestemd voor de realisatie van een schoolgebouw. Dit wordt voorzien in het verlengde van de Klein Eilandstraat en de Pierre Marchantstraat.
- 4° het bouwblok op de hoek van de Ontwikkelingsstraat en de Industrielaan en het naburige bouwblok aan de Industrielaan, wordt minstens 40% van de grondoppervlakte van het project ingekomen door productie-activiteiten en groothandel. Deze activiteiten zijn gesitueerd op het gelijkvloers.

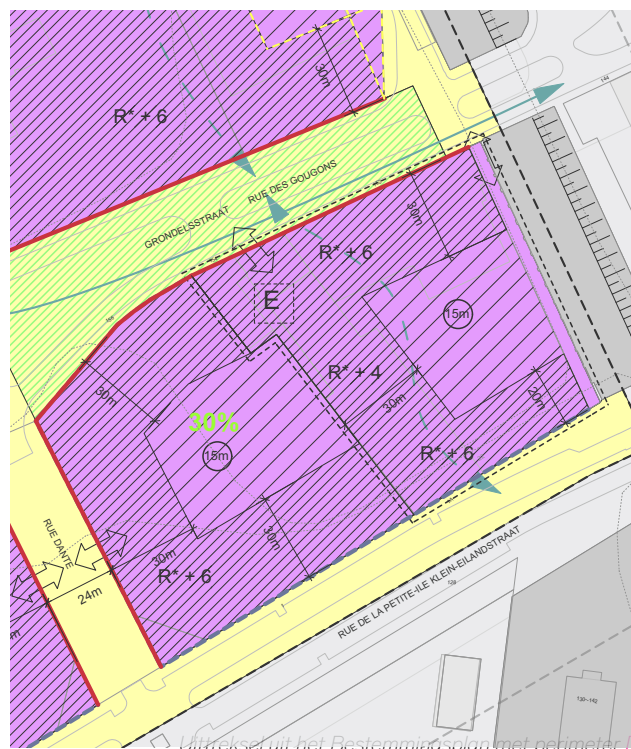


## ART 60. BOVENGRONDS BEBOUWBAAR POTENTIEEL IN PERIMETER E

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

§2. Een vloeroppervlakte van minimaal 5.000 m<sup>2</sup>, exclusief overdekte plaatsen, is bestemd voor de realisatie van een schoolvoorziening.

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





## KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

### ART 61. ROOILIJNEN

Het hoofdvlak gevormd door alle voorgevels is vrij.  
De zijkanten en gedeelten van de zijkanten van de bouwblokken gekenmerkt door een stedelijke bouwlijn voldoen aan de volgende voorwaarden, overeenkomstig de bepalingen van artikel 62:

- 1° het hoofdvlak gevormd door de benedenverdieping loopt gelijk met de rooilijn, behalve bij toepassing van de voorwaarden van artikel 51§3 ;
- 2° het hoofdvlak gevormd door de gevel van de verdiepingen is vrij.

Voor de zijkanten van de bouwblokken aangeduid door een gele stippellijn op het Bestemmingsplan, gelden specifieke regels die nader worden bepaald in de artikelen 66 en 67.

### ART 62. MINIMALE AANDEEL VAN GROENE RUIMTEN TOEGANKELIJK VOOR BEWONERS EN BEDRIJVEN

Waar het Bestemmingsplan een minimumpercentage in het groen vermeldt, zal dit gelden per project of verkavelingsvergunning en onder de volgende voorwaarden:

- 1° de groene ruimten zijn gelegen binnen het ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving, en niet in een wegen- of parkgebied in het Bestemmingsplan;
- 2° het gaat om open groene ruimten of intensieve groene daken die toegankelijk en zichtbaar zijn vanaf meerdere woonlagen. Deze tweede categorie mag niet meer dan 30% van de in rekening gebrachte groene ruimten uitmaken;
- 3° eventuele waterpartijen, sport- of speelterreinen of stadsverfraaiingselementen die deel uitmaken van de landschappelijke inplanting van deze groene ruimten mogen ook worden meegerekend in de opgenomen oppervlaktes.

- *Ze kunnen echter integraal deel uitmaken van de extra openbare ruimten die door het project worden gecreëerd, hoewel ze evenzeer kunnen worden gebruikt als privé- of gemeenschappelijke tuinen.*

### ART 63. STEDENBOUWKUNDIGE INTEGRATIE

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

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

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

#### **ART 64. WOONKWALITEIT**

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

- 1° de werking van de leveringsplaatsen en loskaaien;
- 2° de werking van de activiteit in het licht van de andere functies (huisvesting, kantoren...);
- 3° de integratie van technische elementen (zoals luchtbehandelingssystemen, rookafvoer, verwarming of koeling) op een manier die ongewenste effecten op het comfort van de buitenruimtes voor residentieel gebruik voorkomt.

#### **ART 65. STEDELIJKE BOUWLIJN**

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

- 1° vrachtwagens krijgen slechts beperkte toegang. De toegangen voor de vrachtwagens worden gecentraliseerd, in overeenstemming met de voorschriften van artikel 23;
- 2° loskaaien zijn hier verboden;
- 3° het stedelijke bouwlijn kan hier en daar visueel worden doorbroken en er kunnen toegangen worden gecreëerd naar de binnenterreinen.

#### **ART 66. BEHANDELING VAN DE GEVELS EN DAKEN**

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

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

De daken mogen ook voor het publiek toegankelijk zijn.



*Landschappelijke behandeling van daken in één van de projecten waarvoor eerder toestemming is verleend in OGSO. Bron: dossier bouwaanvraag*

## INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING

### ART 67. INRICHTING

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

1° deze ruimtes worden aangeplant. Ze kunnen ook toegang verlenen tot de gebouwen in de buurt en tot de kelders en de parkeergarages;

2° de omgeving van gebouwen moet worden ingericht als tuinen in de volle grond, met uitzondering van toegangswegen en eventuele manoeuvreerterreinen; in het geval van beplante gebieden op ondergrondse infrastructuur moet een substraat van ten minste 1 m worden gebruikt.

§2. De minder fraai ogende plaatsen die dienen voor de plaatsing van containers, de vuilniszakken, opslag-tanks... worden in het gebouw geïntegreerd.

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

### ART 68. RUIMTEN VOOR BUITENRECREATIE

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

1° er is enkel plaats voor de installaties en bijhorende bouwwerken, zoals overdekkingen, spel- en sportterreinen, fietsstallingen...;

2° voor de verharding worden bij voorkeur doorlaatbare materialen gebruikt;

3° deze ruimten worden aangeplant met inheemse plantensoorten die zijn vermeld in de aanbevelingslijst van Leefmilieu Brussel die in bijlage is opgenomen;

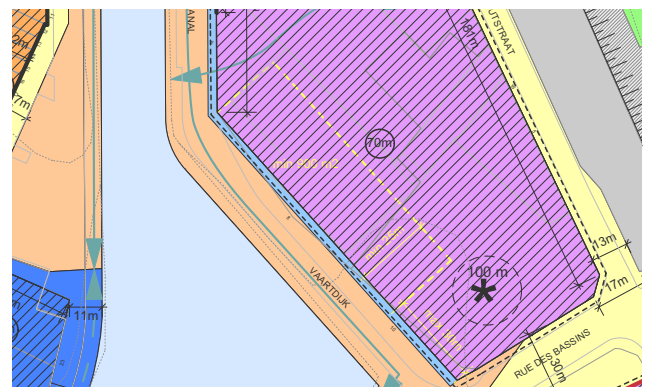
4° buitenopslag is hier verboden.

### ART 69. VRIJ TOEGANKELIJKE KAAIEN BINNEN HET ONDERNEMINGSGBIED IN DE STEDELIJKE OMGEVING

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

- het heeft een minimumoppervlakte van 900m<sup>2</sup> ;
- het is een samenhangende ruimte ;
- het past niet noodzakelijkerwijs in de gele stippe-lijnen van het Bestemmingsplan en moet ook niet het gehele gebied bestrijken. ;
- het wordt ontwikkeld als uitbreiding van het aangrenzende vrij toegankelijke kaaigebied, onder de voorwaarden van artikelen 94 tot en met 96.

- Er wordt op gewezen dat de niet-tegenstrijdige bepalingen van andere reglementen van toepassing blijven, met name Titel I, Hoofdstuk VII van het Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van de Gemeente Anderlecht.



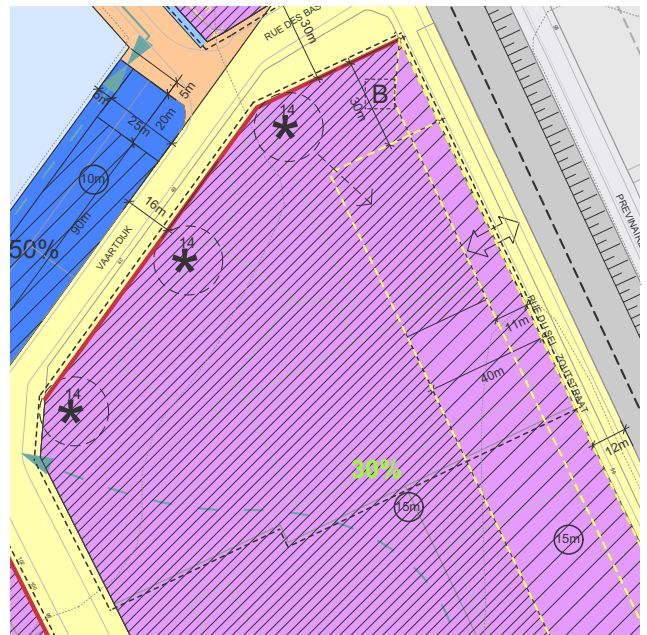
Uittreksel uit het Bestemmingsplan met perimeter A

## ART 70. MET BOMEN OMZOOMDE STRAAT BINNEN HET ONDERNEMINGSGBIED IN DE STEDELIJKE OMGEVING

In het blok dat perimeter B betreft, worden twee specifieke zones langs de Zoutstraat aangeduid met gele stippellijnen op het Bestemmingsplan.

§1. De zone van 11 meter diep komt overeen met een groten-deels groene inspringstrook. Elk project dat een wijziging van de inrichting van deze zone omvat, waarborgt, in vergelijking met de bestaande situatie, het behoud of de toename van het aandeel groene ruimtes en/of het aantal grote bomen binnen de inspringstrook die in het projectgebied valt.

§2. De zone van 40 meter diep bevat relatief recente industriële gebouwen. Het behoud van deze gebouwen wordt aangemoedigd, evenals de bouw van nieuwe bouwvolumes die deze gebouwen verlengen (in breedte en/of hoogte) om de bebouwde voorkant langs het spoor te vervolledigen. Nieuwe gebouwen binnen deze zone worden bij voorkeur toegewezen aan productieve activiteiten; elk nieuw gebouw dat bestemd is voor woningen wordt bij voorkeur buiten deze zone geplaatst.

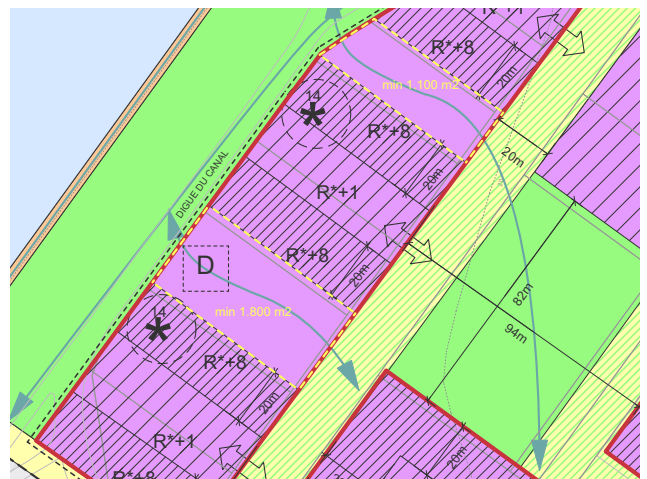


Uittreksel uit het Bestemmingsplan met perimeter B

## ART 71. PARK BINNEN HET ONDERNEMINGSGBIED IN DE STEDELIJKE OMGEVING

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

- ze bevinden zich binnen de gele stippellijnen weergegeven op het Bestemmingplan, in het verlengde van het aangrenzende parkgebied;
- ze hebben elk een respectievelijke minimumoppervlakte van 1.100 m<sup>2</sup> en 1.800 m<sup>2</sup>; de gebieden die op het Plan zijn weergegeven, vertonen een grotere oppervlakte zodat ze meer marge bieden voor de inplanting van het bouwfront;
- ze bestaan uit een enkel terrein;
- ze worden ingericht als parkgebied, volgens de voorwaarden vermeld in de artikelen 90 tot 93;
- de aangrenzende bouwfronten beantwoorden aan de voorwaarden van de stedelijke bouwlijn.



Uittreksel uit het Bestemmingsplan met perimeter D

# 11.5

## GEBIEDEN VOOR HAVENACTIVITEITEN EN VERVOER

### BESTEMMING

#### ART 72. GRAFISCHE VOORSTELLING

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

#### ART 73. BESTEMMING

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor:

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

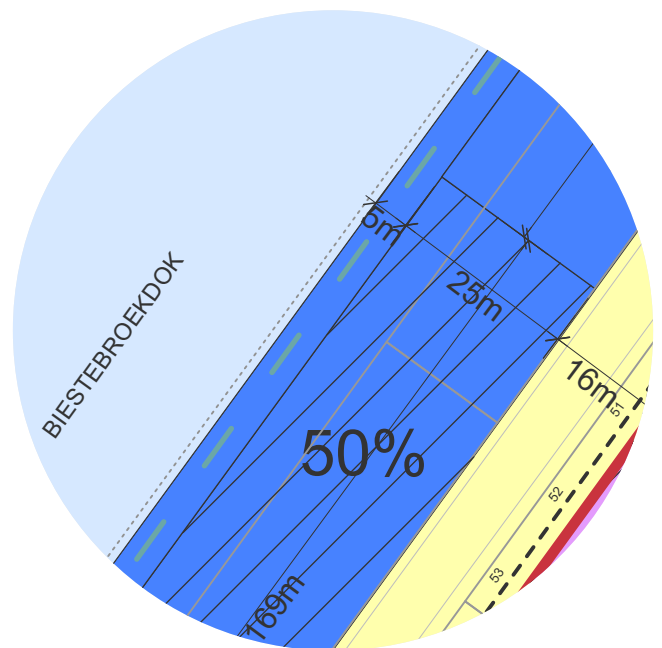
§2. De terreinen aan de kaaien worden bij voorrang bestemd voor watergebonden activiteiten.

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

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

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

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



Uittreksel uit het Bestemmingsplan

## KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

### ART 74. ALGEMEENHEDEN

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

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

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

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

► *Sommige delen van deze ruimtes zijn onderworpen aan een verplichte toegankelijkheid voor het publiek, zoals voorgeschreven in artikelen 24 en 77 §6.*

### ART 75. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

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

1° bij de inplanting en de inrichting van de gebouwen wordt er nauwlettend op toegezien dat ze binnen de stedelijke en landschappelijke context worden geïntegreerd;

2° ze worden gerealiseerd met hoogwaardige materialen die het industriële karakter of de havenidentiteit benadrukken;

3° de opslagplaatsen, ook indien in open lucht, krijgen een verzorgde afwerking. Bij de inplanting en inrichting ervan wordt er bijzondere aandacht besteed aan hun landschappelijke integratie. Deze opslagplaatsen moeten niet publiek toegankelijk worden gemaakt.

### ART 76. DOORKIJKJES

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

1° De doorkijkjes met verplichte plaatsbepaling worden weergegeven met een dubbele, paarse pijl met volle lijn;

2° De doorkijkjes waarvan de plaatsbepaling louter ter informatie wordt aangeduid, worden weergegeven met een dubbele, paarse pijl met stippellijn;

3° Het zicht dat door de doorkijkjes wordt geboden, wordt nergens belemmerd, ook niet door de opslagplaatsen.

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

## INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING

### ART 77. BEHANDELING VAN DE NAASTE OMGEVING

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

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

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

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

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

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

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

§6. De niet-bebouwde ruimtes langs de kaaien worden vrij toegankelijk, toch zeker buiten de werkingsuren van de bedrijven.

### ART 78. TRAJECTEN VOOR ACTIEVE VERVOERSMODI

§1. De havenactiviteiten worden zodanig georganiseerd dat een traject voor de actieve vervoersmodi langsheen het water wordt behouden. Dit traject voldoet aan de volgende voorwaarden

- 1° de continuïteit van het traject langsheen het kanaal wordt verzekerd;
- 2° alles wordt in het werk gesteld om de veiligheid, het comfort en het aangename karakter langsheen dit traject te garanderen, met respect voor de hoofdbestemming van het havengebied.

§2. Er wordt een alternatieve weg voorzien met inrichtingen, of toch minstens met aanduiding, zodat het

traject niet wordt onderbroken wanneer het tijdelijk niet mag worden gebruikt wegens overslagactiviteiten.

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

#### **ART 79. OMHEININGEN**

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

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



# II.6

## SPOORWEGGEBIEDEN

### **ART 80. GRAFISCHE VOORSTELLING**

Deze gebieden zijn op het Bestemmingplan grijs ingekleurd (6).

### **ART 81. BESTEMMING**

Deze gebieden zijn bestemd voor spoorweginfrastructuur.

### **ART 82. INRICHTING**

De bermen en de naaste omgeving van de spoorlijnen dragen hoofdzakelijk bij tot de totstandkoming van het groene netwerk, actieve mobiliteitsnetwerken en de beperking van geluid veroorzaakt door treinverkeer (vegetatie- en / of geluidsbarrières), zonder afbreuk te doen aan de functie en de verdere ontwikkeling van het spoorvervoer.

# IV. NIET-BEBOUWBARE GEBIEDEN

## III.1

### WEGENGEBIEDEN

#### ART 83. GRAFISCHE VOORSTELLING

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

#### ART 84. BESTEMMING

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer van personen en actieve en passieve mobiliteitsvoertuigen.

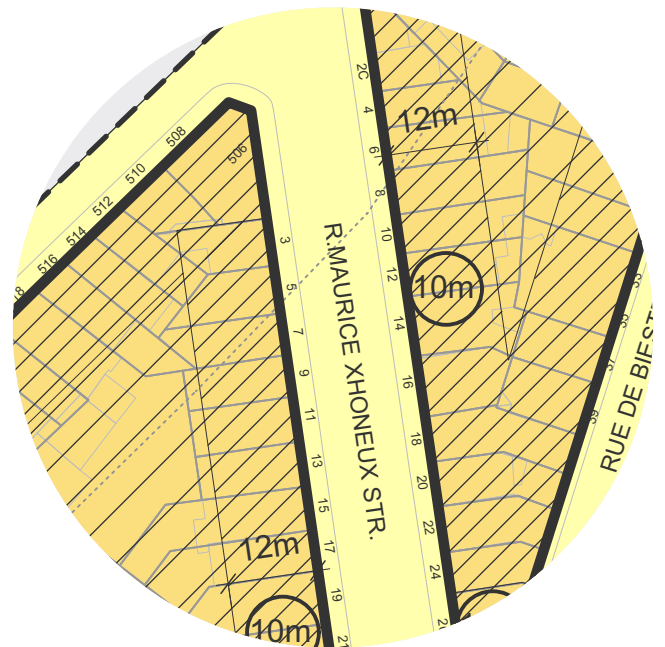
§2. Het weggebied omvat voetpaden, openbare parkeerplaatsen, rijweg, fietspaden, beplanting en verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsook straatmeubilair, kiosken, standbeelden, waterpartijen en andere stedelijke verfraaiingselementen.

#### ART 85. INRICHTING

§1. De wegen zijn voor het publiek toegankelijk, garanderen goede verkeersomstandigheden, vooral voor voetgangers en fietsers, volgens het STOP-principe zoals beschreven in het Regionaal Mobiliteitsplan.

De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt en houdt rekening met de verkeersbehoeften van de aanwezige activiteiten;
- 2° ze vergemakkelijkt de doorgang voor de voetgangers en de fietsers;
- 3° zij vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit en bevat rustpunten voor mensen die hun verplaatsingen moeten doseren;



*Uittreksel uit het Bestemmingsplan*

*De term voertuigen, gebruikt in artikel 84 §1, omvat zowel actieve mobiliteitsvoertuigen (fietsen, steps) als passieve mobiliteitsvoertuigen (bussen, auto's, vrachtwagens, moto's, enz.).*

4° ze voorziet parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsen/steps;  
5° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden;  
6° de inrichting werkt okaal verkeer in de hand;  
7° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrag komt;  
8° de fietsverbindingen zijn verbonden met het bestaande netwerk;  
9° Het traject van het fietsGEN wordt ontwikkeld, voorzien van signalisatie en beveiligd. De route en/of het alternatief zijn over de gehele lengte, 24 op 24 uren, ononderbroken en bruikbaar.

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

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

§3. De inrichting omvat minimaal 10% open groene ruimten. Er wordt bijzondere zorg besteed aan het landschappelijk aspect en aan geïntegreerd regenwaterbeheer.

► *Aangezien dit volledig beplante gebieden zijn, tellen afwateringsoppervlakken (geperforeerde platen, halfverharde wegen, enz.) niet mee voor de vereiste 10%.*

## III.2

# WEGENGEBIED MET LANDSCHAPPELIJK KARAKTER

### ART 86. GRAFISCHE VOORSTELLING

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

### ART 87. BESTEMMING

§1. Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen met lokale bestemming. Dit zijn met name de noodhulp- en politiediensten, en openbaar vervoer als het het gebied bedient.

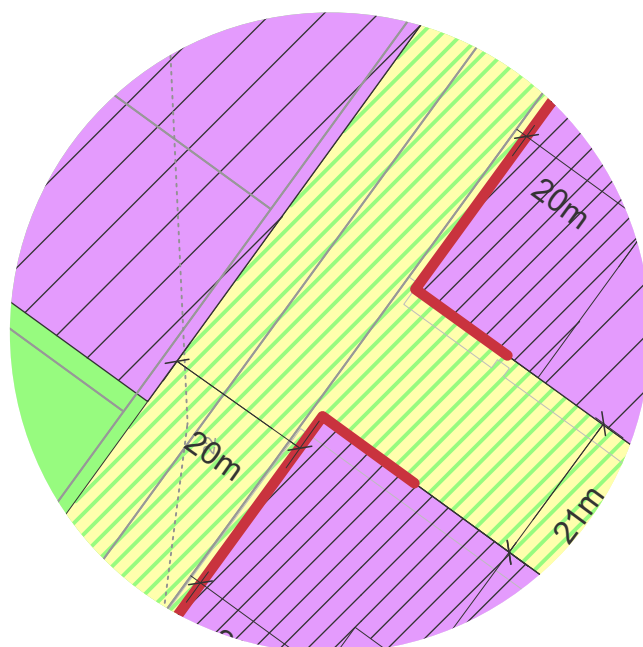
§2. Het weggebied omvat voetpaden, openbare parkeerplaatsen, rijweg, fietspaden, beplanting en verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsook straatmeubilair, kiosken, standbeelden, waterpartijen en andere stedelijke verfraaiingselementen.

### ART 88. INRICHTING

§1. In deze gebieden wordt enkel gemotoriseerd verkeer toegelaten om naastliggende functies te bereiken. De wegen zijn voor het publiek toegankelijk, bieden goede verkeersomstandigheden voor voetgangers en fietsers.

De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° het berijdbare gedeelte van de wegen wordt tot het strikte minimum beperkt; het biedt toegang tot de gebouwen in de buurt en houdt rekening met de verkeersbehoeften en dienstverlening van de omliggende activiteiten;
- 2° ze vergemakkelijkt de doorgang voor voetgangers en fietsers;



*Uittreksel uit het Bestemmingsplan*

*De term voertuigen, gebruikt in artikel 87, §1, omvat zowel actieve mobiliteitsvoertuigen (fietsen, steps) als passieve mobiliteitsvoertuigen (bussen, auto's, vrachtwagens, moto's, enz.).*

3° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsen/steps;

4° zij vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit en bevat rustpunten voor mensen die hun verplaatsingen moeten doseren;

5° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak, voorkomt uitglijden en beperkt de geluidsimpact van voertuigen;

6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrag komt ;

7° Laad- en losplaatsen kunnen op vraag ingericht worden, voor kleine bestelwagens en vrachtwagens (15m)

- *Er moet vooral voorrang worden gegeven aan snelheidsregulerende maatregelen die geen geluidsoverlast veroorzaken: chicane of bloemenbakken hebben de voorkeur boven verkeersdrempels.*

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

§3. Minstens 20% van het aangelegde gebied moet worden beplant met bomen en struiken. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan landschapsarchitectuur en geïntegreerd regenwaterbeheer. Bomen worden in bosjes of in rijen geplant.

- *Aangezien dit volledig beplante gebieden zijn, tellen afwateringsoppervlakken (geperforeerde platen, halfverharde wegen, enz.) niet mee voor de vereiste 20%.*

## **ART 89. RECLAME**

Er mag geen reclame worden aangebracht.

## III.3

# PARKGEBIEDEN

### ART 90. GRAFISCHE VOORSTELLING

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

### ART 91. BESTEMMING

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

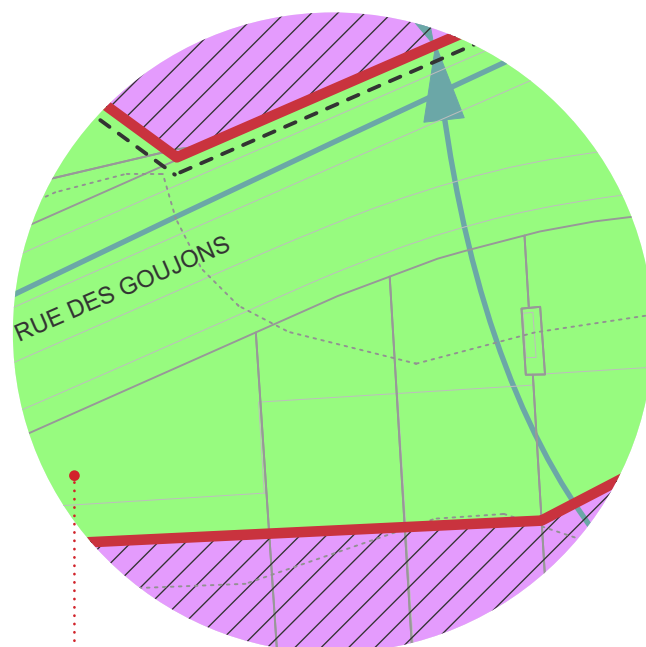
Deze gebieden zijn publiek toegankelijk.

### ART 92. INRICHTING

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

- 1° er wordt bijzondere zorg besteed aan het landschappelijk aspect, in nauw verband met ecologische elementen;
- 2° er worden bomen aangeplant, ofwel in bosjes ofwel als bomenrij;
- 3° ze benadrukt de aanwezigheid van het water, in het bijzonder langs de historische loop van de Kleine Zenne;
- 4° ze omvat spel- en ontspanningsvoorzieningen;
- 5° ze biedt, waar nodig, toegang tot naburige gebouwen, voor zover dit vanuit het oogpunt van parkbeheer mogelijk is;
- 6° waar het park grenst aan gelijkvloerse woningen, zal de landschappelijke inpassing de privacy en de rust van de woningen bevorderen door middel van buffers van minstens 4 à 5m breedte;
- 7° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrang komt.

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



Uittreksel uit het Bestemmingsplan

*Belangrijk: Artikel 6 is ook van toepassing; dit gaat over de handhaving van een eerder goedgekeurde bestaande situatie die niet voldoet aan de eisen van de zone.*

- Voor zover mogelijk, en in overeenstemming met de voorwaarden van de artikelen 51 en 65 met betrekking tot stedelijke gevels, waar van toepassing, moeten projecten voor de bouw van woongebouwen langs parkgebieden voorzien zijn van een setback area die bijdraagt aan het profiel van het park en de harmonieuze relatie van de woningen met het park.

- 1° ze maakt de doorgang voor voetgangers en fietsers mogelijk;
- 2° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsen/steps, als het park daarvoor toegankelijk is;
- 3° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit;
- 4° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden, behalve wanneer bestaande gevelbekleding behouden moet blijven omwille van het erfgoedbelang;
- 5° Alleen werkzaamheden die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze gebieden zijn toegestaan.

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

### ART 93. BEHEER VAN HET REGENWATER

Het regenwater wordt afgevoerd naar de vochtige gebieden, de geulen en de installaties voor de opvang en de infiltratie van het regenwater die in de landschapsinrichting van het gebied worden geïntegreerd.

Indien nodig worden de overstorten van deze verschillende systemen voor regenwaterbeheer in het kanaal geloosd, na toestemming van de Haven van Brussel. Bij de inrichting van de waterpartijen moet rekening worden gehouden met de variatie van het waterniveau. Dit voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° er is steeds voldoende water aanwezig om de biodiversiteit te bevorderen;
- 2° zorgen voor een regelmatige menging en aanvulling van dit water;
- 3° de hoeveelheid regenwater bufferen om afvloeiing in het kanaal te voorkomen of te beperken.

- ▶ *Het erfgoedaspect heeft met name betrekking op de historische kade met kasseien die aanwezig is op bepaalde delen van de waterkant.*
  
- ▶ *Op parkniveau zijn alleen voertuigen voor noodgevallen toegestaan; de bepaling van §3 moet als laatste redmiddel worden verstrekt, met argumenten die bij de aanvraag worden gevoegd.*

## III.4

# VRIJ TOEGANKELIJK KAAIGEBIED

### ART 94. GRAFISCHE VOORSTELLING

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

### ART 95. BESTEMMING

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

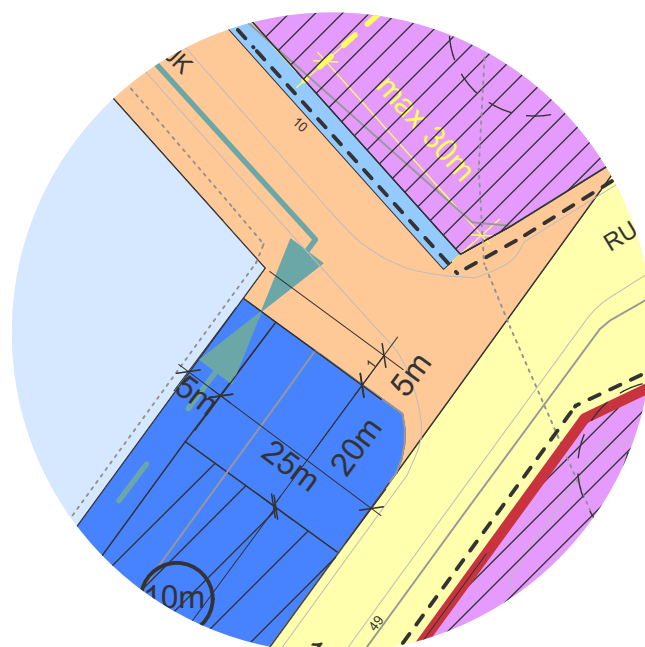
### ART 96. INRICHTING

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

- 1° er wordt speciale zorg besteed aan het landschappelijk aspect, in verbinding met het water;
- 2° ze benadrukt de aanwezigheid van water;
- 3° ze draagt bij tot de begroening van de oevers;
- 4° ze omvat spel- en ontspanningsvoorzieningen;
- 5° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt;
- 6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrag komt.

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

- 1° zij vergemakkelijkt de doorgang voor voetgangers en fietsers;
- 2° zij vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit en bevat rustpunten voor mensen die hun verplaatsingen moeten doseren;
- 3° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsen/steps;
- 4° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden.



*Uittreksel uit het Bestemmingsplan*



# I. VERKLARENDE WOORDENLIJST

Voor alle definities wordt verwezen naar de verklarende woordenlijst van het Gewestelijk Bestemmingsplan en de definities in de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening, zoals vastgesteld ten tijde van de vergunningsaanvraag.

## B

### **Bufferelement**

Deel van een park dat ontoegankelijk of minder toegankelijk is gemaakt voor mensen, door middel van dichtere beplanting, niveauverschillen en/of de aanwezigheid van fluctuerend of permanent water, en dat zo nodig kan worden omheind.

## E

### **Ecosysteemdiensten**

Directe en indirecte bijdragen van ecosystemen aan de levenskwaliteit (microklimaat, waterbeheer, lichamelijke en geestelijke gezondheid, enz.) en het welzijn van de bevolking.

## O

### **Hoger bouwvolume**

Gebouwd volume aanzienlijk hoger dan aangrenzende gebouwde volumes.

## S

### **Stedelijk front**

Een stedelijk front dat de openbare ruimte structureert en activeert via een gediversifieerde programmering.

# BIJLAGEN

## BIJLAGE 1

### ASPECTEN MET BETREKKING TOT ERFGOED

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

Deze lijst werd opgesteld op de datum waarop dit BBP-ontwerp werd afgerond. Dit houdt in dat deze erfgoedinventaris later, bij goedkeuring door de Gemeente Anderlecht of bij eventuele actualisering, nog verder kan worden gespecificeerd en aangevuld.

#### De gebouwen van het industrieel erfgoed:

- het geheel van gebouwen dat deel uitmaakt van de voormalige weverij Le Vesdre, in de Grondelsstraat 152-154 en de Klein-Eilandstraat 1A, kadaster 278/G6 en 278/02;
- de eigendommen gelegen tussen de Bergensesteenweg en de Biestebroekstraat, die bestaan uit de voormalige Établissements Mahillon & C°, Bergensesteenweg 460 (in het bijzonder de directeurswoning en atelier in metaalstructuur), kadaster 197F2 en de vroegere Établissements Birmingham Bedshaed Bender & Cie, Biestebroekstraat 2A-2-4 en Biestebroekkaai 56 (in het bijzonder het oude industriële gebouw met structuur in gewapend beton), kadaster 197D2 en 197/02;
- het geheel van gebouwen die de site Verhulsel vormen, Orchideeënstraat 8-10 en 12 kadaster 314V3 en 314L4;
- het gebouw op de hoek van de Vaartdijk 50-51-52-53 en de Dantestraat 98-100-102-104, kadaster 217A2 en 217Z;
- het geheel van negen arbeidershuisjes aan de Biestebroekkaai 13 tot 21, kadaster 221N2, 221M2, 221L2, 221K2, 221K4, 221H2, 221G2, 221F2 en 221E2;
- het hoekgebouw aan de Maurice Xhoneuxstraat 26, kadaster 190B6;
- de modernistische kantoorgebouwen in de Kleineilandstraat 3-7, kadaster 288X0 - 288W0 - 216R0.

#### De kunstwerken en de spoorweginfrastructuur:

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

#### De havenvoorzieningen :

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

#### De landschappelijke elementen:

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

# BIJLAGE 2

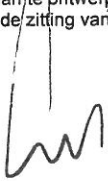



## BEREKENING VAN DE BAF+

De biotoopcoëfficiënt per Oppervlak wordt berekend volgens onderstaande formule:

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

De wegingsfactoren waarmee rekening moet worden gehouden, worden hieronder ter informatie vermeld. De BAF+-tool van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die aan wijzigingen onderhevig is, is bindend:

<i>Soort oppervlak (m2)</i>	<i>Coëff.</i>
Waterdicht oppervlak	0
Semi-waterdicht, verhard oppervlak	0,2
Gedeeltelijk beplant oppervlak	0,4
Groene gevel met klimplanten	0,4
Oppervlak met beplanting	
op een dunne substraatlaag (< 20cm)	0,5
op een gemiddelde substraatlaag (20-60cm)	0,6
op een dikke substraatlaag (> 60cm)	0,8
Oppervlak met beplanting in volle grond	1,0
Verharde waterpartij	0,3
Semi-permanente waterpartij	0,9
Beplante permanente waterpartij	1,0
Innoverende technologie	0
Droge omgeving en verharde gebieden	0,6

<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  GEMEENTE ANDERLECHT  PROJECT VAN TOTALE OPHEFFING VAN HET RESTERENDE  DEEL VAN HET BBP "BIESTEBROEK" BR 07/12/2017 (MER +  ONTEIGENINGSPLAN) EN OPRICHTING VAN HET BBP  "BIESTEBROEK II" MET EEN MER  Gemeentelijk nummer: PPAS_E2  Gewestelijk nummer: AND_0059_002</p>	<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  COMMUNE D'ANDERLECHT  PROJET D'ABROGATION TOTALE DE LA PARTIE SUBSISTANTE DU  PPAS "BIESTEBROECK" AG 07/12/2017 (RIE + PLAN D'EXPROPRIATION)  ET ÉLABORATION DU PPAS "BIESTEBROECK II" AVEC UN RIE  Numéro communal : PPAS_E2  Numéro régional : AND_0059_002</p>
<p>PLAN  Opgemaakt door de Projectauteur</p> <p style="text-align: center;"><b>BUUR</b></p> <p>BUUR part of Sweco -rue d'Arenberg - Arenbergstraat, 13 / 1000  Bruxelles – Brussel / T 02.383.06.40 www.buur.be</p>	<p style="text-align: right;">PLAN  Dressé par l'auteur de projet</p> <p style="text-align: center;"><b>aries</b>  CONSULTANTS</p> <p>Aries Consultants Rue des Combattants 96B / 1301 Bierges  T 010.43.01.10 www.ariesconsultants.be</p>
<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de  Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen  opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek  op de zitting van 26.01.2024</p>  <p>In opdracht,  Le Bourgmestre,  De Burgemeester,  Fabrice CUMPS</p>	<p>Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal  charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à  enquête publique en séance de 28.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance :  La Secrétaire communale ff.,  De wdn Gemeentesecretaris,  Nathalie COPPENS</p>
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat  onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek op het  gemeentehuis werd neergelegd  van 21.01.2024  tot 22.01.2024</p>  <p>In opdracht,  L'Échevine du Développement Urbain et de la Mobilité,  De Schepenen van de Stedelijke Ontwikkeling en van de Mobiliteit,  Susanne MÜLLER-HÜBSCH</p>	<p>Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a  été déposé à l'examen du public à la maison communale  du 21.01.2024  au 22.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance :  La Secrétaire communale ff.,  De wdn Gemeentesecretaris,  Nathalie COPPENS</p>
<p>Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting  van .....</p>	<p>Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du .....</p>
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse  Hoofdstedelijke Regering van .....</p> <p style="text-align: center;">De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-  Capitale du .....</p> <p style="text-align: center;">Le Ministre-Président</p>