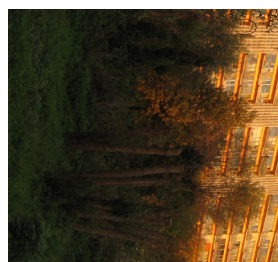
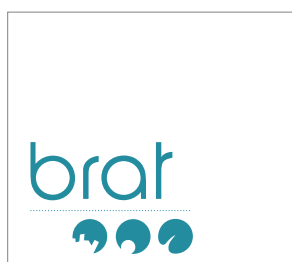


WIJZIGING VAN HET BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN  
**BBP 8A-TER-MOD**  
**-VOORSCHRIFTEN-**



Augustus 2013



# Inhoud

0_ALGEMEENHEDEN .....	2
A_BEBOUWBARE GEBIEDEN.....	3
WOONGEBIED .....	3
1. BESTEMMING .....	3
2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES .....	3
Inplanting en diepte van de constructies .....	4
Bouvvolumes en daken .....	4
Esthetiek van de constructies.....	5
GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN .....	6
1. BESTEMMING .....	6
2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES .....	6
Inplanting.....	6
Bouvvolumes en daken .....	7
Esthetiek van de constructies.....	7
3. INRICHTING VAN ONOVERDEKTE RECREATIE- OF SIERRUIMTES .....	7
ADMINISTRATIEGEBIED .....	8
1. BESTEMMING .....	8
2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES .....	8
Inplanting.....	8
Bouvvolumes en daken .....	9
Esthetiek van de constructies.....	9
B. PERIMETERS MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN.....	11
1. BESTEMMING .....	11
2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES .....	12
Inplanting.....	12
Bouvvolumes en daken .....	13
Esthetiek van de constructies.....	14
C_ONBEBOUWBARE GEBIEDEN .....	15
ACHTERUITBOUWSTROKEN EN zijdelingse inspringstroken .....	15
GEBIED VOOR TOEGANG EN OPENLUCHTPARKEREN .....	15
GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN .....	16
PARKGEBIED .....	17
COLLECTIEF GROENGEBIED .....	17
OPENBARE WEGGEBIED .....	19
GEBIED VOOR SPORT- OF VRIJETIJDSDACTIVITEITEN IN DE OPEN LUCHT .....	20

# O\_ALGEMEENHEDEN

De huidige voorschriften hebben betrekking op het bijzonder bestemmingsplan nr. 8 A ter mod, "Mettewie" genoemd. De perimeter wordt door de volgende wegen begrensd:

- in het zuiden door de Edmond Machtenslaan;
- in het oosten door de Landmetersstraat en de Tamariskenlaan;
- in het noorden door de Edmond Candriesstraat en de Korenbeekstraat, vlak bij de gemeentegrens met Sint-Agatha-Berchem;
- in het westen door de Kindvriendelijk Huisstraat en de Maurice van Hemelrijcklaan, op de grens met het Scheutbosspark.

## **art 1. Algemeenheden**

De onderhavige voorschriften zijn een aanvulling op en een toelichting bij de bestemmingsmaatregelen die grafisch op de plannen worden weergegeven. Daarnaast preciseren ze de intenties die niet op de plannen te zien zijn omdat ze niet grafisch kunnen worden weergegeven.

## **art 2. Regelgevingen en bepalingen**

Voor alle definities verwijzen we naar de Verklarende woordenlijst bij het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), net als naar de definities in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

## **art 3. Markering**

De plannen vermelden de huisnummers die betrekking hebben op de kadastrale percelen zoals die in juli 2011 bestonden.

Ingeval die nummering of perceelindeling wijzigt, geldt alleen de nummering op het plan voor de interpretatie van de stedenbouwvoorschriften.

De grafische weergave primeert op de woordelijke voorschriften voor de interpretatie van de stedenbouwvoorschriften.

## **art 4. Beheer van het water**

Het beheer van het water beoogt het beperken van het distributiewaterverbruik en het minimaliseren van de waterlozing in het rioolnet, namelijk:

- de bouwontwerpen bevorderen het hergebruik en de opslag van het regenwater (regenciternes, stormbekkens, groene daken... );
- de inrichting van de naaste omgeving voorziet de spreidingsmogelijkheden in situ, de retentie van het regenwater, het behoud van vochtige gebieden...

## **art 5. Vegetatie**

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk beschermd en gehandhaafd.

# A\_BEBOUWBARE GEBIEDEN

## WOONGEBIED

### 1. BESTEMMING

---

#### **art 6. Grafische weergave**

Deze gebieden worden in het rood weergegeven op het bestemmingsplan.

#### **art 7. Bestemming**

§1. Deze gebieden zijn voor huisvesting bestemd.

§2. In deze gebieden mogen de benedenverdiepingen van gebouwen ook als kantoren bestemd worden voor een maximale vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup> per gebouw.

§3. In deze gebieden mogen de benedenverdiepingen van gebouwen ook bestemd worden als voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten voor een maximale vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup> per gebouw.

§4. In deze gebieden mogen de benedenverdiepingen van gebouwen met een roze rand aangeduide ook als handelsdoeleinden bestemd worden.

§5. De onbebouwde delen van de bebouwbare gebieden van deze perimeters zijn onderworpen aan de voorschriften van de aanpalende onbebouwde gebieden.

### 2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES

---

#### **art 8. Algemeenheden**

De kenmerken van de constructies en inrichtingen sluiten aan op die van het omgevende kader.

#### **art 9. Aanpassing van het natuurlijk reliëf van het terrein**

Grondverzet moet tot het minimum beperkt blijven.

**art 10. Inplanting en diepte van de bovengrondse constructies**

De inplanting van de bovengrondse constructies voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° de volledige bovengrondse constructie bevindt zich binnen het bebouwbare gebied. Voor de gebouwen aan de Tamariskenlaan, aangeduid met een witte stippellijn, is de maximumdiepte van de verdiepingen 13 meter, zoals getekend op het plan;
- 2° indien er grenzen aangeduid zijn met een zwarte stippellijn, moet het door de gevel gevormde hoofdvak op de zwarte stippellijn ingeplant zijn. Is er geen zwarte stippellijn, dan mag het door de gevel gevormde hoofdvak vrij ingeplant zijn;
- 3° de uitsprongen ten opzichte van het bebouwbaar gebied zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de voorwaarden van de stedenbouwkundige verordeningen die van kracht zijn wanneer de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd wordt.

**art 11. Inplanting en diepte van de ondergrondse constructies**

De ondergrondse constructies moeten binnen de bebouwbare gebieden ingeplant zijn. Een totale overschrijding van maximaal 6 meter in verhouding tot de grondinneming van de bebouwbare gebieden is toegestaan. Deze overschrijding is mogelijk in een achteruitbouwstrook of zijdelingse insprongstrook, in het gebied voor toegang en openluchtparkeren en/of in het gebied voor koeren en tuinen, onder voorbehoud van het respect van artikel 66.

De ondergrondse constructie wordt bedekt met een laag teelaarde van 0,60 meter minstens op de hele oppervlakte die bovengronds is onbebouwd. In het gebied voor koeren en tuinen mag zij eveneens bedekt worden met een terras.

**art 12. Garages en overdekte parkings**

De toegangen naar garages en private parkeerplaatsen moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° ze worden ingedeeld op een manier die zo veel mogelijk parkeerplaatsen op de openbare weg vrijlaat:
  - bij de aanleg van de toegang wordt er rekening gehouden met de ligging van de toegangen naar de naburige garages;
  - de toegang is aangelegd op een manier die zo min mogelijk openbare ruimte in beslag neemt;
  - de oprit wordt in het volume van het gebouw geïntegreerd;
- 2° ze leiden niet tot het slopen van bomen aanwezig langs de openbare weg;
- 3° ze doen geen afbreuk aan de architecturale expressie van de gevel en vooral van de benedenverdieping en nemen niet de volledige breedte van de gevel in.

**Bouwvolumes en daken**

---

**art 13. Hoogte van de gebouwen**

De maximumhoogte van de bovengrondse constructies wordt bepaald door het aantal bouwlagen dat op het Plan wordt aangegeven met "R + N + T", waarbij:

- "R": een bouwlaag weergeeft, namelijk de benedenverdieping;
- "N": N bouwlagen weergeeft, het aantal verdiepingen;
- "T": het dak weergeeft.

Dat getal is een maximum.

Het aantal bouwlagen wordt gemeten:

- in verhouding tot het niveau van het trottoir voor de constructies aan of achter de rooilijn. De vloer van de gelijkvloers "R" is gelegen op een hoogte van 1,5 m maximum, gemeten midden de voorgevel van het gebouw, vanaf het trottoir;
- in verhouding tot het grondniveau voor open bebouwingen. De vloer van de gelijkvloers "R" is gelegen op een hoogte van 1,5 m maximum, gemeten midden de voorgevel van het gebouw, vanaf de grond.

De vrije hoogte van vloer tot plafond van een bouwlaag bedraagt maximaal 3 meter, behalve voor benedenverdiepingen waar deze maximale hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen.

#### **art 14. Daken**

§1. Het profiel van de daken staat op het Plan weergegeven.

De ruimte onder het dak mag niet meer dan 1 bewoonbare bouwlaag bevatten.

§2. Voor daken met schuine dakschilden, ligt de hellingshoek tussen 30° en 45°.

§3. Voor platte daken, springt het dakniveau in tegenover de voorgevel.

Die insprong kadert in het equivalent van een dak met schuine dakschilden waarvan de helling maximum 55° bedraagt.

Esthetiek van de constructies

---

#### **art 15. Behandeling van gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte**

Voor elk gebouw moeten de gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn en, in het bijzonder, de gevels van constructies in een open bebouwing, onderling harmonieus en coherent zijn wat betreft samenstelling, materialen en tinten.

Blinde muren langs de rooilijn zijn verboden.

#### **art 16. Materialen**

De gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden bekleed met kwalitatieve materialen, in het bijzonder de gevels van open bebouwingen, net als dakgevels op de zijkanten, muren boven lagere daken, zichtbare gemeenschappelijke muren en wachtmuren.

De volgende elementen zijn in alle gevallen verboden:

- regenpijpen, dakgoten, schrijnwerk (ramen, deuren enz.) in kunststof en/of in pvc;
- kunststofbekledingen (plastic), met uitzondering van gevelbepleisteringen en verf.

#### **art 17. Dakmaterialen**

§1. Platte daken worden:

- ofwel bedekt met tegels in natuursteen en/of kunststeen;
- ofwel bedekt met ballastmateriaal;
- ofwel bedekt met hout;
- ofwel aangelegd als een groendak.

De groendaken worden bedekt met een laag tuinaarde die volstaat om er een gras- en/of struikbeplanting te laten op groeien.

Daken bedekt met rollen kunststofschuim of golfplaten zijn verboden.

§2. Nieuwe, ontoegankelijke platte daken van meer dan 20 m<sup>2</sup> of nieuwe delen van ontoegankelijke platte daken van meer dan 20 m<sup>2</sup> worden als groendak aangelegd.

§3. Zichtbare schoorstenen worden bekleed met gevelbekledingsmaterialen.  
Die gevelbekledingsmaterialen passen bij de gevelbekledingsmaterialen van de constructie.

**art 18. Plaatsing van technische uitrustingen op het dak**

De voorgeschreven dakvolumes omvatten ook de technische verdiepingen, inspringende bouwlagen en liftkokers. Deze zijn in het dak geïntegreerd.

De technische en verluchtungskokers zijn in de hoofdgebouwen geïntegreerd.

<b>GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN</b>
---

**1. BESTEMMING**

---

**art 19. Grafische weergave**

Deze gebieden worden in het blauw weergegeven op het bestemmingsplan.

**art 20. Bestemming**

Deze gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Woningen die een gebruikelijke aanvulling op deze gebieden vormen, zijn toegestaan in deze gebieden (conciërgewoning enz.).

De onbebouwde delen van deze gebieden zijn bestemd voor de aanleg van onoverdekte recreatie- of sierruimtes bijkomstig bij de voorzieningen van het gebied, overeenkomstig de voorschriften van artikel 30.

**2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES**

---

**art 21. Algemeenheden**

De kenmerken van de constructies en inrichtingen sluiten aan op die van het omgevende kader.

**art 22. Aanpassing van het natuurlijk reliëf van het terrein**

Grondverzet moet tot het strikte minimum beperkt blijven.

**Inplanting**

---

**art 23. Inplanting en diepte van de bovengrondse en ondergrondse constructies**

Het maximumniveau van grondinneming van de constructies is weergegeven op het Plan.

Deze inneming omvat ook de overdekte binnenplaatsen.

De onbebouwde delen van deze gebieden bestaan uit volle grond.

De uitsprongen ten opzichte van de rooilijn zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de voorwaarden van de stedenbouwkundige verordeningen die van kracht zijn wanneer de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd wordt.



**art 24. Hoogte van de gebouwen**

In deze gebieden wordt de maximumhoogte van de bovengrondse constructies bepaald door de absolute hoogte vermeld op het Plan, waarbij dat getal een maximum is en eveneens de daklaag omvat.

**art 25. Daken**

De daken zijn plat.

**art 26. Behandeling van gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte**

Voor elk gebouw moeten de gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn en, in het bijzonder, de gevels van constructies in een open bebouwing, onderling harmonieus en coherent zijn wat betreft samenstelling, materialen en tinten.

Blinde muren langs de rooilijn zijn verboden.

**art 27. Materialen**

De gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden bekleed met kwalitatieve materialen, in het bijzonder de gevels van open bebouwingen, net als dakgevels op de zijkanten, muren boven lagere daken, zichtbare gemeenschappelijke muren en wachtmuren.

De volgende elementen zijn in alle gevallen verboden:

- regenpijpen, dakgoten, schrijnwerk (ramen, deuren enz.) in kunststof en/of in pvc;
- kunststofbekledingen (plastic), met uitzondering van gevelbepleisteringen en verf.

**art 28. Dakmaterialen**

§1. De daken worden als groendaken aangelegd.

Deze worden bedekt met een laag tuinaarde die volstaat om er een gras- en/of struikbeplanting te laten op groeien.

§2. Zichtbare schoorstenen worden bekleed met gevelbekledingsmaterialen.

Die gevelbekledingsmaterialen passen bij de gevelbekledingsmaterialen van de constructie.

**art 29. Plaatsing van technische uitrustingen op het dak**

De voorgeschreven dakvolumes omvatten ook de technische verdiepingen, inspringende bouwlagen en liftkokers. Deze zijn in het dak geïntegreerd.

De technische en verluchtungskokers zijn in de hoofdgebouwen geïntegreerd.

**3. INRICHTING VAN ONOVERDEKTE RECREATIE- OF SIERRUIMTES**

---

**art 30. Inrichting**

§1. Deze ruimtes worden zo ingericht dat ze hun recreatie- of sierfunctie vervullen en bijdragen in de realisatie van het groene netwerk.

Alleen bij hun functie bijkomstige installaties en constructies zijn er toegestaan, zoals onoverdekte speel- of sportpleinen, fietsenstallingen....

Het is verboden om er gemotoriseerde voertuigen te parkeren.

De opslag in volle lucht, zelfs tijdelijk, is er verboden.

§2. Elke onoverdekte recreatie- of sierruimte telt:

- minimum 60 % doorlaatbare oppervlakte, waaronder 30% van de onoverdekte recreatie- of sierruimte in volle grond beplant is. De beplanting bevordert de diversiteit en de inheemse soorten, onder meer hoogstammige inheemse soorten;
- maximaal 40 % ondoorlaatbare oppervlakte.

## ADMINISTRATIEGEBIED

### 1. BESTEMMING

---

#### **art 31. Grafische weergave**

Dit gebied wordt in het paars weergegeven op het bestemmingsplan.

#### **art 32. Bestemming**

Dit gebied is voor kantoren bestemd.

Ze mogen ook bestemd worden voor woningen en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

De onbebouwde delen in deze gebieden zijn onderworpen aan de voorschriften van gebieden voor koeren en tuinen.

### 2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES

---

#### **art 33. Algemeenheden**

De kenmerken van de constructies en inrichtingen sluiten aan op die van het omgevende kader.

#### **art 34. Aanpassing van het natuurlijk reliëf van het terrein**

Grondverzet moet tot het minimum beperkt blijven.

#### **Inplanting**

---

#### **art 35. Inplanting en diepte van de bovengrondse constructies**

De inplanting van de bovengrondse constructies voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° de volledige bovengrondse constructie bevindt zich binnen het bebouwbare gebied;
- 2° indien er grenzen aangeduid zijn met een stippellijn, moet het door de gevel gevormde hoofdvak op de stippellijn ingeplant zijn. Is er geen stippellijn weergegeven, dan mag het door de gevel gevormde hoofdvak vrij ingeplant zijn.

#### **art 36. Inplanting en diepte van de ondergrondse constructies**

De ondergrondse constructies moeten binnen de bebouwbare gebieden ingeplant zijn. Een totale overschrijding van maximaal 6 meter in verhouding tot de grondinneming van de bebouwbare gebieden is toegestaan in het gebied voor toegang en openluchtparkeren.

De ondergrondse constructie wordt bedekt met een laag teelaarde van 0,60 meter minstens op de hele oppervlakte die bovengronds is onbebouwd. In het gebied voor koeren en tuinen mag zij eveneens bedekt worden met een terras.

#### Bouwvolumes en daken

---

##### **art 37. Hoogte van de gebouwen**

De toegestane maximumhoogte van de bovengrondse constructies wordt bepaald door het aantal bouwlagen dat op het Plan wordt aangegeven met "R + N + T", waarbij:

- "R": een bouwlaag weergeeft, namelijk de benedenverdieping;
- "N": N bouwlagen weergeeft, het aantal verdiepingen;
- "T": het dak weergeeft.

Dat getal is een maximum.

Het aantal bouwlagen wordt gemeten vanaf het trottoir van de Tamariskenlaan, aan het verbindingspunt met de perceelgrens van het gebied voor koeren en tuinen (gebonden aan het administratiegebied) en van het naastgelegen gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

De vrije hoogte van vloer tot plafond van een bouwlaag bedraagt maximaal 3 meter, behalve voor benedenverdiepingen waar deze maximale hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen.

##### **art 38. Daken**

De daken zijn plat.

#### Esthetiek van de constructies

---

##### **art 39. Behandeling van gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte**

Voor elk gebouw moeten de gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, onderling harmonieus en coherent zijn wat betreft samenstelling, materialen en tinten.

Blinde muren langs de rooilijn zijn verboden.

##### **art 40. Materialen**

De gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden bekleed met kwalitatieve materialen.

De volgende elementen zijn in alle gevallen verboden:

- regenpijpen, dakgoten, schrijnwerk (ramen, deuren enz.) in kunststof en/of in pvc;
- kunststofbekledingen (plastic), met uitzondering van gevelbepresteringen en verf.

##### **art 41. Dakmaterialen**

§1. Platte daken worden:

- ofwel bedekt met tegels in natuursteen en/of kunststeen;
- ofwel bedekt met ballastmateriaal;
- ofwel bedekt met hout;
- ofwel aangelegd als een groendak.

De groendaken worden bedekt met een laag tuinaarde die volstaat om er een gras- en/of struikbeplanting te laten op groeien.

Daken bedekt met rollen kunststofschuim of golfplaten zijn verboden.

§2. Nieuwe, ontoegankelijke platte daken van meer dan 20 m<sup>2</sup> of nieuwe delen van ontoegankelijke platte daken van meer dan 20 m<sup>2</sup> worden als groendak aangelegd.

§3. Zichtbare schoorstenen worden bekleed met gevelbekledingsmaterialen.  
Die gevelbekledingsmaterialen passen bij de gevelbekledingsmaterialen van de constructie.

**art 42. Plaatsing van technische uitrustingen op het dak**

De voorgeschreven dakvolumes omvatten ook de technische verdiepingen, inspringende bouwlagen en liftkokers. Deze zijn in het dak geïntegreerd.

De technische en verluchtungskokers zijn in de hoofdgebouwen geïntegreerd.

## B. PERIMETERS MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

### 1. BESTEMMING

---

#### **art 43. Grafische weergave**

De gele stippellijn op het bestemmingsplan bakent de perimeters af met bijzondere voorschriften en geven de grenzen weer van de kavels die zouden kunnen verdeeld worden. Deze kavels zijn de volgende:

- Perimeter A: het 1ste geheel op de hoek van de Mettwielaan en de Condorlaan, vanaf het westen gezien;
- Perimeter B: het 2<sup>de</sup> geheel langs de laan dat zich naar het binnenhuizenblok uitstrekt, vanaf het westen gezien;
- Perimeter C: het 3<sup>de</sup> geheel langs de laan dat zich naar het binnenhuizenblok uitstrekt, vanaf het westen gezien;
- Perimeter D: het 4<sup>de</sup> geheel langs de laan dat zich naar het binnenhuizenblok uitstrekt, vanaf het westen gezien;
- Perimeter E: het 5<sup>de</sup> geheel langs de laan dat zich naar het binnenhuizenblok uitstrekt, vanaf het westen gezien;
- Perimeter F: het bestaande gebouw binnen in het huizenblok en de onmiddellijke omgeving ervan;
- Perimeter G: het nieuwe gebouw en de omgeving langs de Condorlaan;
- Perimeter H: het nieuwe gebouw en de omgeving langs de Condorlaan, ten oosten van perimeter G;
- Perimeter I: het nieuw gebouw, gelegen langs de Mettwielaan en de naaste omgeving ervan, evenals het gebied voor koeren en tuinen en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

#### **art 44. Bestemming**

§1. De gebieden van deze perimeters, op het bestemmingsplan in het rood, zijn bestemd als woongebieden en voldoen aan de voorschriften van artikel 7.

§2. De gebieden van deze perimeters, op het bestemmingsplan in het geel met zwarte arceringen, zijn bestemd als gebieden voor toegang en openluchtparkeren en voldoen aan de voorschriften van art. 61 tot 63.

§3. De gebieden van deze perimeters, op het bestemmingsplan in het lichtgroen, zijn bestemd als collectief groengebied en voldoen aan de voorschriften van art. 71 tot 74.

§4. In de perimeter A is het bebouwbare gebied langs de Condorlaan, aangeduid met rode en blauwe arceringen, bestemd voor de woning en, voor de realisatie van een crèche met een minimumoppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.

Deze crèche heeft een gelijkvloerse uitgang naar het collectief groengebied. Een bij de crèche bijkomstig onoverdekt speelplein wordt er aangelegd.

In deze perimeter mag de benedenverdieping ook als kantoren bestemd worden voor een maximale vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup> per gebouw;

De onbebouwde delen van het beboubaar gebied is onderworpen aan de voorschriften van de aanpalende onbebouwde gebieden.

§5. In de perimeter I is het gebied gearceerd in groen en blauw, bestemd voor de aanleg voor koeren en tuinen voldoen aan de voorschriften van art. 64 tot 67. Ze mag ook bestemd worden als uitbreiding van het aanpalende gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten volgens de voorschriften van art. 19 tot 30.

#### **art 45. Fasering**

Elke nieuwe constructie in perimeter A, B, C, D of E is onderworpen aan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op de volledige perimeter in kwestie, met inbegrip van de niet-bebouwbare gebieden.

De buitenruimtes grenzend aan deze nieuwe constructies moeten op hetzelfde moment aangelegd worden.

## **2. KENMERKEN VAN DE CONSTRUCTIES**

---

#### **art 46. Algemeenheden**

De kenmerken van de constructies en inrichtingen sluiten aan op die van het omgevende kader.

Daar ze gelegen zijn langs een drukke verkeersas, worden de gebouwen langs de Mettewielaan akoestisch geïsoleerd om de geluidshinder van het verkeer te bestrijden, namelijk dankzij het gebruik van isolerende materialen en beglazingen.

#### **art 47. Aanpassing van het natuurlijk reliëf van het terrein**

Grondverzet moet tot het minimum beperkt blijven.

#### **Inplanting**

---

#### **art 48. Inplanting en diepte van de bovengrondse constructies**

De inplanting van de bovengrondse constructies voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° de volledige bovengrondse constructie bevindt zich binnen het bebouwbare gebied;

2° de bouwlijn is vrij. Binnen elk van de bebouwbare gebieden worden de constructies echter in ononderbroken bebouwing ingeplant. Daar waar een oranje pijl op het plan staat strekken de constructies zich uit over de volledige lengte van het gebied.

Het ritme van de gevels wordt bepaald door en een volumespel, net als door elementen die uit de gevel uitsteken, zoals balkons en erkers. Die volumespelingen en uitsprongen springen uit tot maximum één meter ten opzichte van het bebouwbare gebied.

#### **art 49. Bovengronds bebouwbaar potentieel**

§1. De maximale vloeroppervlakte van de constructies is als volgt beperkt:

- in perimeter A is het bebouwbaar potentieel beperkt tot 2.750 m<sup>2</sup>;
- in perimeter B is het bebouwbaar potentieel beperkt tot 8.250 m<sup>2</sup>;
- in perimeter C is het bebouwbaar potentieel beperkt tot 6.000 m<sup>2</sup>;
- in perimeter D is het bebouwbaar potentieel beperkt tot 6.000 m<sup>2</sup>;
- in perimeter E is het bebouwbaar potentieel beperkt tot 6.000 m<sup>2</sup>.

§2. De op het plan gedefinieerde bebouwbare bouwschillen en bouwvolumes voor de gebieden A, B, C, D en E vertegenwoordigen een groter bebouwbaar potentieel dan het potentieel toegelaten in §1 van dit artikel. Bedoeling is om de bouw van een rechtlijnig front te vermijden en insprongen en een volumespel aan te moedigen.

Voor de gebieden F, G, H en I wordt het bebouwbaar potentieel bepaald door het bebouwbare gebied, het bouwvolume en/of de maximale grondinneming aangegeven op het Plan.

#### **art 50. Inplanting en diepte van de ondergrondse constructies**

§1. De ondergrondse constructies moeten binnen de bebouwbare gebieden ingeplant zijn. Een totale overschrijding van maximaal 6 meter in verhouding tot de grondinneming van de bebouwbare gebieden is toegelaten. Deze overschrijding is mogelijk in het gebied van toegang en openluchtparkeren, in het collectieve groengebied, in het gebied voor koeren en tuinen onder voorbehoud van het respect van artikel 66 en/of in de achteruitbouwstroken en zijdelingse inspringstroken.

Die kan punctueel worden overschreden voor de ondergrondse aanleg van de oprit.

Het deel van het terrein, dat enkel ondergronds is bebouwd en dat niet in toegang wordt ingericht, wordt bedekt met een laag grond van minimum 0,60 meter. In het collectieve groengebied en/of het gebied voor koeren en tuinen mogen ze ook als terras aangelegd worden.

§2. De toegangen naar garages en private parkeerplaatsen moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

1° ze worden ingedeeld op een manier die zo veel mogelijk parkeerplaatsen op de openbare weg vrijlaat:

- bij de aanleg van de toegang wordt er rekening gehouden met de ligging van de toegangen naar de naburige garages;
- de toegang is aangelegd op een manier die zo min mogelijk openbare ruimte in beslag neemt;
- de oprit wordt in het volume van het gebouw geïntegreerd;

2° ze leiden niet tot het slopen van bomen aanwezig langs de openbare weg;

3° ze doen geen afbreuk aan de architecturale expressie van de gevel en vooral van de benedenverdieping en nemen niet de volledige breedte van de gevel in.

§3. Ondergrondse verbindingen tussen ondergrondse parkings kunnen toegelaten worden om het totaal aantal toegangen naar deze parkings tot een minimum te beperken, voor zover ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze zijn bedekt met een laag teelaarde van minimum 0,60 meter. In het collectief groengebied en/of in het gebied voor koeren en tuinen, kunnen zij eveneens bedekt worden met terrassen;
- ze hebben een grondinneming die beperkt is tot het strikt noodzakelijke.

#### **Bouwvolumes en daken**

---

#### **art 51. Hoogte van de gebouwen**

De toegestane maximumhoogte van de bovengrondse constructies wordt bepaald door het aantal bouwlagen dat op het Plan wordt aangegeven met "R + N + T", waarbij:

- "R": een bouwlaag weergeeft, namelijk de benedenverdieping;
- "N": N bouwlagen weergeeft, het aantal verdiepingen;
- "T": het dak weergeeft.

Dat getal is een maximum.

Dit aantal "N" kan slechts met een enkele eenheid verminderd worden.

Het aantal bouwlagen wordt gemeten vanaf het oorspronkelijke grondpeil.

De vloer van de gelijkvloers "R" is gelegen op een hoogte van 1,5 m maximum, gemeten midden de voorgevel van het gebouw, vanaf de grond.

De vrije hoogte van vloer tot plafond van een bouwlaag bedraagt maximaal 3 meter, behalve voor benedenverdiepingen waar deze hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen.

#### **art 52. Daken**

De daken zijn plat en voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de laatste bouwlaag moet inspringen tegenover de voor- en achtergevels;
- die insprong kadert in het equivalent van een dak met schuine dakschilden waarvan de helling maximum 55° bedraagt.

Esthetiek van de constructies

---

#### **art 53. Behandeling van gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte**

Gevels van open bebouwingen en gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte moeten onderling harmonieus en coherent zijn wat betreft samenstelling, materialen en tinten.

Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de overgang tussen mandelige constructies met verschillende bouwvolumes, opdat die harmonisch zou zijn.

Blinde muren langs de rooilijn zijn verboden.

#### **art 54. Materialen**

De gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden bekleed met kwalitatieve materialen, in het bijzonder de gevels van open bebouwingen, net als dakgevels op de zijkanten, muren boven lagere daken, zichtbare gemeenschappelijke muren en wachtmuren

De volgende elementen zijn in alle gevallen verboden:

- regenpijpen, dakgoten, schrijnwerk (ramen, deuren enz.) in kunststof en/of in pvc;
- kunststofbekledingen (plastic), met uitzondering van gevelbepleisteringen en verf.

#### **art 55. Dakmaterialen**

§1. Platte daken worden:

- ofwel bedekt met tegels in natuursteen en/of kunststeen;
- ofwel bedekt met ballastmateriaal;
- ofwel bedekt met hout;
- ofwel aangelegd als een groendak.

De groendaken worden bedekt met een laag tuinaarde die volstaat om er een gras- en/of struikbeplanting te laten op groeien.

Daken bedekt met rollen kunststofschuim of golfplaten zijn verboden.

§2. Nieuwe, ontoegankelijke platte daken van meer dan 20 m<sup>2</sup> of nieuwe delen van ontoegankelijke platte daken van meer dan 20 m<sup>2</sup> worden als groendak aangelegd.

§3. Zichtbare schoorstenen worden bekleed met gevelbekledingsmaterialen.

Die gevelbekledingsmaterialen passen bij de gevelbekledingsmaterialen van de constructie.

#### **art 56. Plaatsing van technische uitrustingen op het dak**

De voorgeschreven dakvolumes omvatten ook de technische verdiepingen, inspringende bouwlagen en liftkokers. Deze zijn in het dak geïntegreerd.

De technische en verluchtungskokers zijn in de hoofdgebouwen geïntegreerd.



# C\_ONBEBOUWBARE GEBIEDEN

## ACHTERUITBOUWSTROKEN EN ZIJDELINGSE INSPRINGSTROKEN

### **art 57. Grafische weergave**

Deze gebieden worden in het geel weergegeven op het bestemmingsplan.

### **art 58. Bestemming**

Deze gebieden zijn bestemd voor tuintjes en toegangswegen naar naastliggende gebouwen.

### **art 59. Inrichting**

De achteruitbouwstroken en zijdelingse inspringstroken worden als tuintjes aangelegd en beplant. Daarop mogen ook de toegangswegen naar omliggende gebouwen aangelegd worden.

De achteruitbouwstroken en zijdelingse inspringstroken voldoen aan de volgende voorwaarden:

- zij worden beplant op minstens de helft van hun oppervlakte;
- de niet-aangeplante ruimtes blijven strikt beperkt tot de toegangswegen naar de gebouwen;
- de beplanting van deze ruimtes bevordert de diversiteit en de inheemse soorten;
- ondoorlaatbare oppervlaktes worden er zo veel mogelijk beperkt;
- asfaltbekledingen zijn verboden;
- de materialen harmoniëren met de gevels van de gebouwen;
- ze moeten vrij blijven van alle constructies, behalve bijkomstige inrichtingen bij de ingang van het gebouw zoals brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of toegangswegen en ondergrondse constructies die toegelaten worden in deze BBP;
- ze worden niet als parkeerruimte aangelegd.

### **art 60. Afsluitingen**

De afsluitingen van achteruitbouwstroken en zijdelingse inspringstroken ingeplant op de rooilijn voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze zijn maximaal 0,50 m hoog;
- de materialen harmoniëren met de gevels van de gebouwen;
- indien ze uit planten bestaan, worden ze met een insprong van 0,50 m tegenover de rooilijn aangeplant en worden zo gesnoeid dat ze nooit buiten de rooilijn komen.

## GEBIED VOOR TOEGANG EN OPENLUCHTPARKEREN

### **art 61. Grafische weergave**

Deze gebieden worden op het bestemmingsplan weergegeven in het geel gearceerd met zwart.

### **art 62. Bestemming**

Deze gebieden zijn bestemd voor tuintjes, toegangswegen naar de omliggende gebouwen, voor onoverdekte parkeerruimte voor gemotoriseerde voertuigen en tweewielers en voor verkeerruimte van verhuis- en onderhoudsvoertuigen en voertuigen van de hulpdiensten.

### **art 63. Inrichting**

De gebieden voor toegang en openluchtparkeren worden aangelegd als tuintjes en beplant.

Daarop mogen ook de toegangswegen naar omliggende gebouwen en bijkomstige parkeerplaatsen van omliggende gebouwen aangelegd worden, voor zover ze geïntegreerd zijn in de landschapsinrichting van het gebied.

De gebieden voor toegang en openluchtparkeren voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de niet-aangeplante ruimtes blijven strikt beperkt tot de toegangswegen naar de gebouwen en parkeerplaatsen en nemen niet meer dan 50 % van het gebied in;
- in perimeter A, B, C, D en E, waar er bijzondere voorschriften gelden, is het aantal parkeerplaatsen beperkt tot 5 per perimeter. Die plaatsen worden niet meegerekend voor de parkeernormen opgelegd in de vigerende wetgeving. Ze zijn voorbehouden voor bezoekers;
- ondoorlaatbare oppervlaktes worden er zo veel mogelijk beperkt;
- de materialen harmoniëren met de gevels van de gebouwen;
- ze moeten vrij blijven van alle constructies, behalve bijkomstige inrichtingen bij de ingang van het gebouw zoals brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of toegangswegen en ondergrondse constructies die toegelaten worden in deze BBP.

Zij mogen eveneens ingericht worden in koeren en tuinen. Zij voldoen dan aan de volgende voorwaarden:

- deze gebieden worden op minstens 2/3 van hun oppervlakte beplant;
- de beplanting van deze ruimtes bevordert de diversiteit en de inheemse soorten ;
- buiten de ondergrondse constructies, is het verboden er te bouwen, zelfs garageboxen;
- de tuinhokjes die conform zijn aan het Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 november 2008, dat de handelingen en werken bepaalt die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, en aan elk later besluit in deze aangelegenheid, worden er niettemin toegelaten, op basis van een tuinhokje per terrein;
- de opslag in volle lucht, zelfs tijdelijk, is er verboden.

## GEBIED VOOR KOEREN EN TUIENEN

### **art 64. Grafische weergave**

Deze gebieden worden in het kakigroen weergegeven op het bestemmingsplan.

### **art 65. Bestemming**

Deze gebieden zijn bestemd voor de aanleg voor koeren en tuinen voor privégebruik.

### **art 66. Inrichting**

§1. Deze gebieden worden in volle grond beplant voor ten minste 2/3 van hun oppervlakte.

50% van de geplante oppervlakte bedraagt bomen en struiken.

De geplante soorten zijn uitsluitend inheems. Dit teneinde deel te nemen aan het groen netwerk door de migratie van planten en dieren te bevorderen.

§2. Buiten de ondergrondse constructies, is het verboden er te bouwen, zelfs garageboxen.

De tuinhokjes die conform zijn aan het Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 november 2008, dat de handelingen en werken bepaalt die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, en aan elk later besluit in deze aangelegenheid, worden er niettemin toegelaten, op basis van een tuinhokje per terrein.

Constructies in het binnenhuizenblok die al bestonden vóór het plan in voege trad (met inbegrip van de bestaande garageboxen) mogen behouden blijven. Bij renovatiewerkzaamheden aan deze

constructies waarvoor een stedenbouwkundige vergunning verplicht is, worden ze bedekt met een groendak.

In geval van sloop zijn de voorschriften van het gebied voor koeren en tuinen van toepassing.

§3. De opslag in volle lucht, zelfs tijdelijk, is er verboden.

§4. De doorgang van gemotoriseerde voertuigen is er strikt verboden, behalve voor de toegang naar de garageboxen die er al stonden vóór het plan in voege trad.

§5. In de mate van het mogelijke zal de inrichting van de koeren en tuinen de hoogstammige bomen behouden.

Voor elke gevelde hoogstammige boom, zal een nieuwe hoogstammige boom binnen het gebied geplant worden.

#### **art 67. Afsluitingen**

Gebieden voor koeren en tuinen die aan de openbare ruimte grenzen, worden op de rooilijn omheind.

Die afsluitingen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze zijn tussen 1,50 meter en 2 meter hoog;
- ze bestaan uit planten en worden met een insprong van 0,50 m tegenover de rooilijn aangeplant;
- ze zien er esthetisch uit en worden zo gesnoeid dat ze nooit buiten de rooilijn komen.

## **PARKGEBIED**

#### **art 68. Grafische weergave**

Deze gebieden worden in het appelgroen weergegeven op het bestemmingsplan.

#### **art 69. Bestemming**

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen.

#### **art 70. Inrichting**

Deze gebieden worden ingericht als park zodat ze hun sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische rol kunnen vervullen.

Voetgangerspaden moeten er aangelegd worden zonder verbindingen naar de wegen voor voertuigen, met uitzondering van de voertuigen van de hulpdiensten en onderhoudsvoertuigen.

Alleen de werkzaamheden die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze gebieden zijn er toegestaan.

De inrichting bevoorrecht het behoud van de bestaande hoogstammige bomen.

Voor elke gevelde hoogstammige boom, zal een nieuwe hoogstammige boom binnen het gebied geplant worden.

## **COLLECTIEF GROENGEBIED**

#### **art 71. Grafische weergave**

Deze gebieden worden in het lichtgroen weergegeven op het bestemmingsplan.

#### **art 72. Bestemming**

Deze gebieden zijn voorbehouden voor de aanleg van:

- collectieve groengebieden op privégrond bestemd voor recreatie-, ontspannings- en verblijfsactiviteiten;
- boomrijke paden op privégrond bestemd voor voetgangers, fietsers en ander zacht verkeer;
- doorgangen voor verhuis- en onderhoudsvoertuigen en voertuigen van de hulpdiensten.

In de perimeters met bijzondere voorschriften A, B, C, D en E mogen delen van deze gebieden bestemd worden in koeren en tuinen.

#### **art 73. Inrichting**

Deze gebieden worden aangelegd en onderhouden op een manier dat ze hun esthetische en landschappelijke waarde behouden en dat ze hun sociale en recreatieve rol vervullen.

Hun inrichting voldoet aan de volgende voorwaarden:

- deze gebieden worden beplant. 50% van de geplante oppervlakte bedraagt bomen en struiken;
- de beplanting van deze ruimtes bevordert de diversiteit, de inheemse soorten en namelijk inheemse hoogstammige soorten;
- de geplante soorten zijn uitsluitend inheems. Dit teneinde deel te nemen aan het groen netwerk door de migratie van planten en dieren te bevorderen;
- buiten de ondergrondse bouwwerken is het verboden er te bouwen;
- de opslag in open lucht, zelfs tijdelijk, is er verboden;
- de installatie van uitrustingen die bijhorig zijn aan hun functies (spelen, banken, tafels, hondenpoeplaatsen...) is toegelaten;
- een netwerk van paden toegankelijk voor voetgangers, fietsers en minder mobiele mensen wordt aangelegd zonder verbinding met de wegen voor voertuigen, met uitzondering van voertuigen van de hulpdiensten;
- de paden en fietspaden, net als de omgeving ervan, worden ingericht op een manier die het verkeer kanaliseert en veiliger maakt. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de verlichting van deze ruimtes;
- de grondbedekkingen zijn doorlaatbaar. Verhardingen in kunststof en asfalt zijn verboden, met uitzondering van eventuele verhardingen voor de plaatsing van spel- en sportinrichtingen in de open lucht. De eventuele ondergrondse constructies en eventuele ondergrondse verbindingen tussen parkings worden bedekt met een laag tuinaarde van ten minste 0,60 meter over de volledige oppervlakte die niet bovengronds bebouwd is of als toegang aangelegd is. Zij kunnen eveneens bedekt worden met terrassen;
- zij worden niet ingericht in parkeerruimte.

#### **art 74. Collectief groengebied in de perimeters met bijzondere voorschriften.**

In de perimeters A, B, C, D en E met bijzondere voorschriften voldoet de inrichting van de collectieve groengebieden aan de volgende voorwaarden :

- in elke perimeter wordt een minimum van 50% van de oppervlakte van de collectieve groengebieden behouden voor het collectief gebruik;
- de inrichting van de groene ruimten voor collectief gebruik voldoet aan de voorwaarden van artikel 73;
- de delen deze gebieden, ingericht in koeren en tuinen, voldoen aan de voorwaarden van artikelen 66 en 67;
- voetgangerswegen maken het mogelijk om de verbinding tussen de Mettwielaan en de tegenweg van de Kondorlaan te waarborgen. Ten minste de twee voetgangerswegen waarvan het algemene tracé op het bestemmingsplan staat moeten ingericht worden en in de dag toegankelijk blijven voor het publiek.

- de inrichting van de collectieve groene ruimten van een perimeter gebeurt op een wijze die de algemene samenhang met de inrichting van de collectieve groene ruimten van de aanpalende perimeters waarborgt.

## OPENBARE WEGGEBIED

### **art 75. Grafische weergave**

Deze gebieden worden in het lichtgrijs weergegeven op het bestemmingsplan.

### **art 76. Bestemming**

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

Het gebied voor openbare wegen omvat de trottoirs, de openbare parkeer gebieden, de rijweg, de aanplantingen en de verlichtingspalen, met inbegrip van de betreffende infrastructuur, evenals het stadsmeubilair, de standbeelden, de waterpartijen en elk ander element van stadsverfraaiing.

### **art 77. Inrichting**

De wegen worden ingericht op een manier dat ze een goed voetgangers- en fietsverkeer verzekeren. Plaatsen voor tweewielers, middelen om de doorgang voor minder mobiele mensen gemakkelijker te maken, enz. worden ingericht met een bijzondere aandacht voor het landschapsaspect.

### **art 78. Tegenweg van de Condorlaan**

§1. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de heraanleg van de tegenweg van de Condorlaan als openbare weg van residentiële aard.

Er worden snelheidsremmende middelen voorzien. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan:

- de continuïteit van de doorgang;
- het vermaak en aan de veiligheid voor voetgangers en fietsers;
- de wegbekleding en snelheidsremmende voorzieningen die niet lawaaierig mogen zijn.

§2. De verkeersruimte wordt tot het strikte minimum beperkt.

De inrichting beperkt de parkeermogelijkheden en bevordert aanplantingen.

Zo wordt er ten minste 1 boom geplant per 5 parkeerplaatsen.

§3. De gebruikte materialen harmoniëren met de site.

§4. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de verbindingen met de voetgangerspaden in het aangrenzende gebieden voor collectieve groengebieden.

### **art 79. Voetgangersverbinding tussen de Maurice Van Hemelrijkstraat en de Carl Requettelaan**

Een voetgangerspad verbindt de Maurice Van Hemelrijkstraat met de Carl Requettelaan.

Deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- toegankelijk voor voetgangers, fietsers en minder mobiele mensen en zonder verbinding met de wegen voor voertuigen;
- het pad wordt aangelegd op een manier die de verplaatsingen veiliger maakt. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de verlichting van deze voetgangerspad;
- de grondbedekkingen zijn doorlaatbaar. Kunststofbekledingen en asfaltbekledingen zijn verboden;
- de beplanting bevordert de diversiteit en de inheemse soorten.

**Art 78 Mettewielaan**

De inrichting van de Mettewielaan bevat rijbomen.

**GEBIED VOOR SPORT- OF VRIJETIJDRACTIVITEITEN IN DE OPEN LUCHT**

**art 80. Grafische weergave**

Dit gebied wordt in het turkoois weergeven op het bestemmingsplan.

**art 81. Bestemming**

Dit gebied is voornamelijk bestemd voor spelen en sportactiviteiten in de open lucht.

Alleen constructies die er de gebruikelijke en bijkomstige aanvulling van uitmaken, zijn er toegestaan.

Dit gebied kan ook bestemd worden voor overwegend kleine handelszaken die er de gebruikelijke en bijkomstige aanvulling van uitmaken.