LETTERLIJKE VOORSCHRIFTEN

Titel I - ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Art. 1. Relatie tussen de grafische en letterlijke voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan

In geval van tegenstrijdigheid tussen de maatregelen die grafisch op het bestemmingsplan zijn uitgedrukt en de hieronder letterlijke voorschriften, zijn het de grafische maatregelen die moeten worden geëerbiedigd.

Art. 2. Definities

In de tekst bedoelt men met :

1.Het gebouw :
Op één of meer kadastrale percelen gelegen geheel van bouwwerken en installaties en de naaste omgeving, beschouwd als één geheel voor het stedenbouwkundig attest of de stedenbouwkundige vergunning en waarvan de hoofdingang doorgaans door één enkel huisnummer is aangeduid.

2. Poel : stagnerend water dat met regenwater wordt gevoed ; de poel kan verdrogen door verdamping of infiltratie.

3. Watervlak : vlak, ingericht om het regenwater op te vangen, namelijk het regenwater afkomstig van de daken ; het omvat ten minste een deel dat permanent onder water ligt.

4. De diepte van een bouwwerk :
De diepte van een bovengronds bouwwerk is de afstand tussen de voor- en achtergevel.
De diepte van een ondergronds bouwwerk is, in de ondergrond, de afstand tussen de voor- en achter buitenmuur.

5. De toegang tot een parking betekent zowel de ingang als de uitgang van deze parking.

Hoofdstuk 2 - De functies

Art. 3. De hoofd- en ondergeschikte functies

§1. Het BBP laat vier hoofdfuncties toe :

- de woning ;
- de openbare groene ruimten ;
- de private groene ruimten ;
- de openbare wegen en de achteruitbouwstroken.

§2. Het BBP laat ook de volgende ondergeschikte functies toe :

- kleine kantooroppervlakten ;
- kleine oppervlakten voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen ;
- handelszaken en ruimten voor café's en restaurants ;
- voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ;
- terrassen.

Hoofdstuk 3 – Het rioleringsnetwerk

Art. 4. Gescheiden waternetwerken

Het inzamelnetwerk voor het afvalwater en het hemelwater afkomstig van de wegen is gescheiden van het inzamelnetwerk voor het hemelwater afkomstig van de daken.

Art. 5. Het afvalwater en het water afkomstig van de wegen

Voor een nieuw bouwwerk gebeurt de evacuatie van het afvalwater via de openbare riool. De evacuatie van het water dat op de wegen wordt ingezameld gebeurt eveneens via de openbare riool.

Art. 6. Het hemelwater afkomstig van de daken

§1. Een inzamelnetwerk voor het regenwater afkomstig van de daken wordt ingericht in het BBP.
§2. Het hemelwater wordt ingezameld op de daken en toegevoerd naar waterreservoirs die het water doorsturen naar :

1° minstens één kraan in de gemeenschappelijk ruimte van elk gebouw ; het water dat gebruikt wordt om, in de gemeenschappelijke delen van een eigendom, de groene ruimten en de achteruitbouwstroken te besproeien komt prioritair van de waterreservoirs ;
2° de watervlakken die in het BBP worden ingericht, overeenkomstig titel IV van huidige voorschriften;
3° sanitaire voorzieningen.

§3. De verandering van het waterpeil in de watervlakken voldoet aan de volgende voorwaarden :

1° de permanentie waarborgen van een ecologisch aanvaardbare hoeveelheid water in de watervlakken om de biodiversiteit te bevorderen ;
2° de frequente watervernieuwing en de -vermenging waarborgen.

§4. Het overvloedig water van de waterreservoirs en van de watervlakken wordt naar het blauw netwerk toegevoerd.

Hoofdstuk 4 – De beplantingen

Art. 7. De beplantingen

De beplantingen die binnen het BBP 60ter worden verwezenlijkt, zowel in de private als in de openbare gebieden, eerbiedigen de bepalingen van het document "Overdenkingen voor het beheer van de flora en de fauna in de site van de Gouddal" dat door de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe werd opgesteld. Deze bepalingen omvatten namelijk de lijst van de bomen en struiken waarvan de beplanting wordt toegelaten.

Hoofdstuk 5 – Uithangborden en reclame verwijzend naar het uithangbord

Art. 8. Plaatsing

De gewestelijke en gemeentelijke bepalingen in deze aangelegenheid zijn van toepassing. Voor de voorgevels langs de Tweehuizenweg en langs de Atticastraat primeert de volgende bepaling boven de gewestelijke en gemeentelijke bepalingen : uithangborden en reclame verwijzend naar het uithangbord worden er slechts toegelaten onder het peil van de drempel van de laagste gevelopening van de eerste verdieping.

Hoofdstuk 6 – Het bouwrijp maken van terreinen en de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 9. De integratie van de principes van Duurzame Ontwikkeling in de ontwerpen

Bij de behandeling van een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning zal de Gemeente bijzondere aandacht bieden aan de aspecten "Duurzame Ontwikkeling" van het ontwerp (gebruik van "duurzame" technieken en bouwstoffen, aanwezigheid van zonnepanelen of, ten minste, de mogelijkheid om er te plaatsen, opslag en werkelijk gebruik van het hemelwater afkomstig van de daken, enz). Indien de ontwerper afwijkt van de toepassing van de principes van Duurzame Ontwikkeling, moet hij zijn keus motiveren.

Art. 10. Het bouwrijp maken van terreinen en de inrichting van de naaste omgeving van de gebouwen

§1. Een inrichtingsplan van de naaste omgeving wordt toegevoegd bij elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor de constructie van een gebouw. Dit plan voorziet, voor het terrein waar het gebouw wordt gebouwd:
- in een gebied met bestaande weg en in een inplantingsgebied van een aan te leggen weg, de verwezenlijking van achteruitbouwstroken en van parkeerruimten in functie van het maximaal aantal toegelaten parkeerplaatsen zoals aangeduid op het bestemmingsplan en in functie van het voorziene gebruik van het gelijkvloers van desbetreffende gebouwen ;
- de overdracht aan de overheid van o.a. groene ruimten (zie artikel 36) en wegenisruimten, met inbegrip van parkeerplaatsen gecreëerd langs de wegenisruimten, in het bijzonder in de gebieden met bestaande weg, in de inplantingsgebieden van een aan te leggen weg en in gebieden met beperkte toegang.

§2. Het bouwrijp maken van een terrein gebeurt ten laste van zijn eigenaar. In het bijzonder, in voorkomend geval, is de aanleg en de uitrusting van een nieuwe weg (namelijk de inrichtingen en uitrustingen om de weg voor alle weggebruikers veilig te stellen, de leidingen en riolen) ten laste van de eigenaars van de betrokken gebouwen.

§3. Een nieuwe weg wordt op heel zijn lengte in één keer aangelegd. De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwe weg betreft dus het geheel van deze weg. Deze aanvraag specificeert de ruimtes die zullen afgestaan worden aan de overheid na de aanleg en de uitrusting van de weg.

Titel II - DE BEBOUWBARE GEBIEDEN

Hoofdstuk 1 – De bestemmingen

Art. 11. De bebouwbare gebieden

§1. De bebouwbare gebieden, in het blauw of in het mauve op het bestemmingsplan, omvatten de woongebieden van het type Ha, van het type Hb en van het type Hc.
§2. De oppervlakten van de gebruikeenheden van de andere functies dan de woning overschrijden de waarden niet die in de artikelen 13 en 14 worden aangegeven.

Art. 12. De woongebieden van het type Ha

Deze gebieden zijn uitsluitend bestemd voor de woning.

Art. 13. De woongebieden van het type Hb

§1. Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de woning. Zij kunnen eveneens bestemd zijn :

1° voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 250 m² per gebouw ;
2° voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 250 m² per gebouw;
3° voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 250 m² per gebouw ;
4° voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte 150 m² per project en per gebouw niet overschrijdt.

De functies vermeld in punten 1° en 2° mogen samen een vloeroppervlakte van 250 m² per gebouw niet overschrijden.
§2. De functies die in §1, punten 1°, 2° 3° en 4° worden beoogd, bevinden zich op het gelijkvloers of op het gelijkvloers en de eerste verdieping.
§3. Een afzonderlijke ingang wordt ingericht voor de functies die in §1, punten 1°, 2°, 3° en 4° worden beoogd.

Art. 14. De woongebieden van het type Hc

§1. Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de woning. Zij kunnen eveneens bestemd zijn:

1° voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 250 m² per gebouw ; deze oppervlakte wordt op 1.000 m² gebracht voor school-, culturele -, sport-, sociale – en gezondheidsvoorzieningen ;
2° voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 500 m² per gebouw voor zover dat de vloeroppervlakte van elke gebruikeenheid 300 m² niet overschrijdt;
3° voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 500 m² per gebouw ;
4° voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte 300 m² per project en per gebouw niet overschrijdt.

§2. De functies die in §1, punten 1°, 2°, 3° en 4° worden beoogd, bevinden zich op het gelijkvloers of op het gelijkvloers en de eerste verdieping.
§3. Een afzonderlijke ingang wordt ingericht voor de functies die in §1, punten 1°, 2°, 3° en 4° worden beoogd.

Art. 15. De onbebouwde ruimten van de bebouwbare gebieden

De onbebouwde ruimten van de bebouwbare gebieden krijgen dezelfde bestemming als de naastliggende onbebouwbare gebieden.

Hoofdstuk 2 - Inplanting

Art. 16. Bovengrondse bouwwerken

§1. De bovengrondse bouwwerken hebben een maximumdiepte van 17 meter.
§2. De inplanting van een bovengronds bouwwerk voldoet aan de volgende voorwaarden :
1° het geheel van het bovengronds bouwwerk ligt in het bebouwbaar gebied ;
2° de bouwlijn is vrij, behalve wanneer de gebieden op het plan gemarkeerd zijn met een gebroken lijn;
3° de hoofdas van het bouwwerk is gelijklopend met de algemene oriëntatie van de weg.

Art. 17. De uitsprongen

De uitsprongen ten opzichte van de gevel, zoals balkonnen en erkers, worden toegelaten :
- in het geval van verplichte bouwlijn, voor zover:
  - dat hun diepte niet meer dan een meter bedraagt,
  - dat zij op het gelijkvloers en de eerste verdieping, de rooilijn niet overschrijden;
- in de andere gevallen, voor zover dat zij zich inschrijven in een bebouwbaar gebied.

Art. 18. Ondergrondse bouwwerken

§1. De ondergrondse bouwwerken hebben een maximumdiepte van 22 meter.
§2. De ondergrondse bouwwerken liggen in de bebouwbare gebieden. Indien het bebouwbaar gebied een diepte heeft van minder dan 22 meter, mogen de ondergrondse bouwwerken verder lopen dan het bebouwbaar gebied maar zonder de gebroken lijn die op het plan staat te overschrijden.
§3. Door afwijking aan de vorige paragrafen, kunnen ondergrondse bouwwerken zich eveneens buiten bebouwbare gebieden bevinden, maar uitsluitend om de parkeerruimten van verschillende gebouwen elkaar te verbinden teneinde deze bediend zouden worden door een gemeenschappelijke en enige toegang rechtop een bestaande weg.

Hoofdstuk 3 - Bouwvolumes en toegelaten vloeroppervlakte

Art. 19. Hoogte van de bovengrondse bouwwerken

§1. Het maximum toegelaten bouwvolume van de bovengrondse bouwwerken wordt uitgedrukt in "maximum aantal verdiepingen" en wordt aangebracht op het plan met "R + N + T" :
"R": vertegenwoordigt het gelijkvloers ;
"N": vertegenwoordigt het aantal verdiepingen tussen het gelijkvloers en het dak;
"T": vertegenwoordigt het dak.
§2. De hoogte van het bouwvolume voldoet aan de volgende voorwaarden :
1° de vloer van het gelijkvloers "R" is geplaatst op een maximum hoogte van 1 meter, gemeten in het midden van de gevel van het gebouw, vanaf het hoogtepeil van de stoep ;
2° de vrije hoogte van een verdieping, gemeten van vloer tot plafond, bedraagt maximum 3 meter behalve voor het gelijkvloers waar deze hoogte tot maximum 3,5 meter wordt gebracht.

Art. 20. Het dak

Het dak, technische lokalen inbegrepen, voldoet aan de volgende voorwaarden :
1° zijn volume :
- ligt tussen het vlak gevormd door de vloer van de dakverdieping en het vlak op 6 meter ervan ;
- wordt aan de uiteinden beperkt tot een cirkelvormige boog met een straal van 6 meter en die tangens is aan het hoofdvlak van de gevel van de verdieping onder het dak ;

- moet aan de volgende aanvullende voorwaarde voldoen : de totale hoogte van het gebouw, gemeten vanaf de vloer van het gelijkvloers tot de bovenlimiet van het dak, mag het aantal verdiepingen x 3 m niet overschrijden.

2° binnen elke bouweenheid, dat op het bestemmingsplan bepaald wordt met een maximum toegelaten aantal m² vloeroppervlakte, omvat het dak een bewoonbare dakverdieping dat, in duplex, mag uitgebreid worden tot een tweede bewoonbare dakverdieping met een oppervlakte van maximum de helft van die van de eerste dakverdieping.

Enkel de schoorsteen of ventilatiepijp, de zonnepanelen of de antennes mogen het bouwvolume van het dak overschrijden. De volume en de hoogte ervan worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Art. 21. De achteruitgaande verdieping

Voor een gevel dat op een afstand ligt van minder dan 15 meter ten opzichte van de as van de groene doorloop, op het plan met een groene pijl aangeduid, wordt een achteruitgang van minimum 3 meter ten opzichte van het hoofdvlak van de gevel opgelegd voor de laatste verdieping onder het dak die toegelaten wordt door het plan.

Art. 22. Toegelaten vloeroppervlakten

Het bestemmingsplan geeft, per gebouw of per groep gebouwen, de maximum toegelaten vloeroppervlakte.

Hoofdstuk 4 – Aspect van de gebouwen

Art. 23. Aspect van de gevels

§1. De gevels van de gebouwen, de zijdelingse en achtergevels inbegrepen, vertonen tussen elkaar harmonie en coherentie van samenstelling, materialen en tonaliteit, maar noemenswaardige verschillen tussen gebouwen worden behouden.
§2. De verschuivingen van volumes worden aangemoedigd teneinde meer leven en ritme te geven aan de gevels.

Art. 24. Materialen

§1. De materialen die in de gevel en in het dak worden gebruikt, alsmede in de openingen ervan, zijn duurzaam, esthetisch en natuurlijk of samengesteld uit natuurlijke materialen.
§2. Het gebruik van synthetische materialen (zoals plastic of PVC) is in de gevel, in het dak en in hun openingen verboden.
§3. De materialen voor het dak worden gekozen zodat hun alteratie geen toevoer naar de watervlakken veroorzaakt van water waarvan de kwaliteit niet voldoet aan de vigerende normen voor de watertoevoer van watervlakken en waterlopen in halfnatuurlijke gebieden.
§4. De platte daken zullen plantaardig ingericht worden.

Art. 25. Aspect van de daken

Eén enkele rij hellende dakvensters wordt in het dak toegelaten voor de natuurlijke verlichting van de bewoonbare ruimten.

TITEL III DE PRIVATE GROENGEBIEDEN DE ACHTERUITBOUWSTROKEN HET TERRASSENGEBIED

Hoofdstuk 1 - De private groengebieden, de achteruitbouwstroken, het terrassengebied

Art. 26. Algemeen

§1 Deze gebieden zijn voornamelijk in volle aarde voor de goede ontwikkeling van het plantsoen en de watervlakken.
§2 Ongeacht artikel 18, §3, bevatten zij geen bouwwerken, behalve deze die onmiddellijk aansluiten bij de bestemming van de betrokken gebieden (zoals opbergplaatsen voor de tuin, zitbanken, schommels).
§3 De hoogstammige bomen worden geplant zodanig dat een minimale afstand van 2 m tussen de kroon van de boom, wanneer die volwassen is, en een bovengronds volume van een gebouw gewaarborgd wordt.

Hoofdstuk 2 – De private groengebieden

Art. 27. Voorstelling op het bestemmingsplan

De private groengebieden verschijnen op het bestemmingsplan in het lichtgroen.

Art. 28. Inrichting

In de private groengebieden zijn de enige niet beplante toegelaten oppervlakten :

1° de terrassen voor zover ze binnen de bebouwbare gebieden gelegen zijn of binnen gebieden die ondergronds gebouwd kunnen worden en dat zij het plaatselijk vlak van de gevel met niet meer dan 2,5 m overschrijdt ;
2° de paden ;
3° indien nodig, de toegangswegen voor de voertuigen voor onderhoud en voor spoedgevallen, evenals voor de verhuiswagens.

Art. 29. Afsluitingen

§1. De afsluitingen hebben onderaan een vrije ruimte om de doorgang van de kleine fauna op de bodem mogelijk te maken.
§2. De grens tussen de private groengebieden en de openbare groengebieden is :

- ofwel afgesloten met een plantaardige afsluiting van maximum 1,5 m hoog en een traliewerk ;
- ofwel afgebakend door een watervlak dat voldoet aan de voorwaarden van artikel 6.

Hoofdstuk 3 – De achteruitbouwstroken

Art. 30. Voorstelling op het bestemmingsplan

De achteruitbouwstroken verschijnen op het bestemmingsplan in het lichtgroen met daarop de letter "R".

Art. 31. Inrichting

§1. In de achteruitbouwstroken zijn de enige niet beplante toegelaten oppervlakten de toegangen tot de deuren van de gebouwen en tot de garages.
§2. De grondinneming van de toegangen tot de deuren van de gebouwen en tot de garages is beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Art. 32. Afsluitingen

De afsluitingen van de achteruitbouwstroken of binnen de achteruitbouwstroken hebben een maximumhoogte van 0,7 m.

Hoofdstuk 4 – Het terrassengebied

Art. 33. Voorstelling op het bestemmingsplan

Het terrassengebied verschijnt op het bestemmingsplan gearceerd beige en blauw.

Art. 34. Bestemming

§1. Het terrassengebied is bestemd voor het buitengebruik van de belendende functies.
§2. In het geval dat de belendende functie niet van de horecasector is, overschrijdt het terras het plaatselijk vlak van de gevel met maximum 5 m.

Art. 35. Inrichting van een horecaterras

§1. Het terras vertoont een enigheid zowel wat betreft vorm en structuur als wat betreft de aard van de gebruikte materialen en de kleuren en tinten ervan.
§2. Het is niet overdekt behalve indien dit gebeurt met verwijderbare installaties zoals terugtrekbare of plooibare luifels of parasols.
§3. Het terrein van het terras is waterdoorlaatbaar of semi-waterdoorlaatbaar.
§4. Een doorgang, met een minimale breedte van 1,5 m en zonder hindernissen, leidt tot de nabijgelegen openbare wegen en paden.

TITEL IV – HET OPENBAAR GROENGEBIED

Art. 36. Bestemming

Dit gebied verschijnt op het bestemmingsplan in het donkergroen. De grens tussen openbare en particuliere groene ruimten wordt ter indicatie gegeven op het plan. De uitbreiding van het gebied van openbare groene ruimte zoals op het plan is de minimale uitbreiding van dit gebied. De weerhouden grens tussen openbare en particuliere groene ruimten neemt de gegevenheden in overweging die wegen :

- op de inrichting van de halfnatuurlijke ruimte (reliëf, inplantingsmogelijkheid van watervlakken, aanwezigheid van kleine te behouden halfnatuurlijke sites, enz.) ;
- op de bouwontwerpen en die betrekking hebben op de inrichting van de naaste omgeving en op de toegankelijkheid van de gebouwen.

Dit gebied is eerst voorbehouden aan het instandhouden en aan de regeneratie van het halfnatuurlijk milieu. Het is voornamelijk bestemd voor het plantsoen en de watervlakken die de wezenlijke elementen van het landschap vormen.

Ongeacht artikel 18, §3 bevat het geen bouwwerken, behalve deze die onmiddellijk aansluiten bij de bestemming van het betrokken gebied (zoals kinderspelen, zitbanken, vuilnisbakken, kiosken).

Art. 37. Inrichting

§1. Dit gebied wordt onderhouden of ingericht teneinde het wetenschappelijk of esthetisch belang ervan te garanderen of teneinde de sociale, pedagogische of ontspanningsrol ervan te vervullen.
§2. De installatie van speeluitrustingen (o.a. spelen voor kinderen) wordt tot maximum 10 m van het terrassengebied toegelaten.
§ 3. Een padennetwerk toegankelijk voor de voetgangers en de personen met beperkte mobiliteit wordt ingericht.
§4. Een fietsnetwerk wordt ingericht. De inrichting van een fietspad langs het gewestelijke groene snoer en de gewestelijke groene wandeling is hier prioritair.
§5. De wandel- en fietspaden, alsmede hun naaste omgeving, worden ingericht teneinde de verplaatsingen te kanaliseren en te beveiligen en om het indringen van het publiek in de vegetatieruimten te vermijden.
§6. De bestaande poel, aangeduid op het bestemmingsplan, wordt behouden.

Art. 38. Inrichting van watervlakken

§1. Watervlakken worden ingericht teneinde een plaatselijk blauw netwerk te vormen.
§2. De ligging, de inrichting en de kenmerken van de watervlakken zijn verenigbaar met de bepalingen van het document "Overdenkingen voor het beheer van de flora en de fauna in de site van de Gouddal" dat door de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe werd opgesteld.

TITEL V – INPLANTINGSGEBIED VAN EEN AAN TE LEGGEN WEG, GEBIED MET BEPERKTE TOEGANG, GEBIED MET BESTAANDE WEG

Hoofdstuk 1 – Algemeenheden

Art. 39. Toegang tot de parkings

§1. Het visuele effect van de inrichtingen voor de private parkings zal zoveel mogelijk beperkt worden en de private parkings zullen voldoen aan de volgende voorwaarden :

1° de toegangen tot de ondergrondse parkings worden loodrecht aan de weg gekoppeld ;

2° de eventuele hellingen naar de ondergrond liggen binnen de gebouwen.

§2. Voor de gebouwen die langs de bestaande wegen gebouwd worden, gebeurt de toegang tot de ondergrondse parkings langs deze bestaande wegen en niet langs de aan te leggen wegen.

§3. De toegang tot de parking van een gebouw die langs een aan te leggen weg gebouwd word, ligt zo dicht mogelijk bij de uitgang van die weg.

Art. 40. De materialen

Het gebruik van gasdichte bekledingen zoals gegoten bekledingen is verboden voor alle nieuwe inrichting.

Hoofdstuk 2 – Inplantingsgebied van een aan te leggen weg

Art. 41. Bestemming

§1. Het inplantingsgebied van een aan te leggen weg, op het bestemmingsplan gearceerd geel en groen, is bestemd voor alle soorten verkeer en bevat hun gebruikelijke complementen (zoals stoepen, parkeerruimten, rijwegen, beplantingen langs de openbare weg en eventuele verlichtingspalen, hun infrastructuren inbegrepen).

§2. De delen van het inplantingsgebied van een aan te leggen weg die niet in weg worden ingericht krijgen de bestemming van achteruitbouwstroken en eerbiedigen de voorschriften van titel III.

Art. 42. Inrichting

§1. De aan te leggen wegen worden ingericht in zone 30 km /u of in woonerf. Snelheidsbeperkende inrichtingen worden aangebracht. Bijzondere aandacht wordt besteed aan :

- de continuïteit, de gezelligheid en de veiligheid van de voetgangers en fietsers ;
- de bekledingen en snelheidsbeperkende inrichtingen die niet luidruchtig mogen zijn.

§2. De maximumbreedte van de verkeersruimte van de rijweg bedraagt, de twee richtingen samengenomen, 6 m. Het automobiel- en het tweewielerverkeer zijn gemengd.

§3. De kruispunten van de aan te leggen wegen met de bestaande wegen worden ingericht op een manier dat het verkeer van elk type weggebruiker veiliggesteld wordt.

§4. Het inplantingsgebied van een aan te leggen weg bevat :

- ruimten P1 waar het totaal aantal parkeerplaatsen per doodlopende weg wordt beperkt; dit aantal wordt op het bestemmingsplan aangegeven ;
- ruimten P0 waar de parkeerplaatsen verboden zijn.

§5. De terrassen worden toegelaten voor zover zij zich binnen de bebouwbare gebieden bevinden en dat zij het vlak van de betrokken gevel met niet meer dan 2,5 m overschrijden.

Hoofdstuk 3 – Gebied met beperkte toegang

Art. 43. Bestemming

§1. Het gebied met beperkte toegang, op het bestemmingsplan gearceerd kaki en groen, is bestemd voor het verkeer van de voetgangers en fietsers. Enkel de voertuigen voor onderhoud en voor spoedgevallen, evenals de verhuiswagens worden er toegelaten.
§2. Het gebied met beperkte toegang bevat noch stoepen, noch fietspaden, noch parkeerplaatsen. De verschillende types van verkeer mengen zich in de weg met beperkte toegang.
§3. De delen van een gebied met beperkte toegang die niet in weg ingericht worden krijgen het private of het openbare groengebied als bestemming.

Art. 44. Inrichting

De maximumbreedte van de beperkte toegang is 3 m per rijrichting.

Hoofdstuk 4 – Gebied met bestaande weg

Art. 45. Bestemming

§1. Het gebied met bestaande weg, in zalmkleur op het bestemmingsplan, is bestemd voor het verkeer van alle natuur en bevat de gebruikelijke complementen van een weg (zoals stoepen, parkeerruimten, rijweg, fietspaden, beplantingen en de eventuele verlichtingspalen, hun infrastructuren inbegrepen).
§2. De delen van het gebied met bestaande weg die niet in weg worden ingericht krijgen de bestemming van achteruitbouwstrook en eerbiedigen de voorschriften van titel III of van parkeerruimten, indien de functies op de benedenverdiepingen van de naastliggende gebouwen van het BBP 60ter het vereisen.

VERENIGBAARHEID MET DE ANDERE PLANNEN

De bestemming in het GBP van de woongebieden van het BBP 60ter :

Ha : voor de overgrote meerderheid in typisch woongebied (enkele bouwdelen in het westen van het BBP 60ter zijn in woongebied met residentieel karakter)
Hb : in woongebied met residentieel karakter (de spits van het gebouw dichtbij de Bretagnestraat, van onbelangrijke omvang, is in typisch woongebied)
Hc : totaal in typisch woongebied

Het GBP geeft de voorwaarden aan waaraan het, **via speciale regelen van openbaarmaking,** een stijging van vloeroppervlakte toelaat tot boven de algemeen toegelaten plafonds voor bepaalde functies (kantoren, productieactiviteiten, enz). De speciale regelen van openbaarmaking worden verzekerd door het openbaar onderzoek betreffende het BBP 60ter ontwerp.

In het BBP 60ter **is enkel het gebied Hc** (langs de as Marcel Thiry – Attica), volledig in typisch woongebied van het GBP, betroffen. Het is belangrijk om de nadruk te leggen op het feit dat het BBP 60ter in dit gebied Hc andere functies dan de woning slechts toelaat **op het gelijkvloers en de eerste verdieping van de gebouwen**. Aangezien de gebouwen in dit gebied bouwvolumes hebben van R+5+T en R+6+T, blijft de woonfunctie in ruime mate overheersend (minimum 70% tot 75 %).

De hieronder ontwikkelde beschouwingen betreffen dus slechts hoogstens 25% tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen langs de Marcel Thiry–Attica-as.

<u>Tot 500 m² kantoren per gebouw in de gebieden Hc</u>

GBP :
... De typische woongebieden van het GBP kunnen worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m². De kantooroppervlakte mag, per gebouw, tot 500 m² worden vergroot op voorwaarde dat :
1. die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;
2. de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen ;
3. de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen....

De gebieden Hc van het BBP 60ter laten precies tot 500 m² kantoren per gebouw toe (zie Art. 14).

1. Rechtvaardiging

- In een ontwerp dat ongeveer 1.500 nieuwe woningen telt is het nodig om, namelijk ter attentie van de nieuwe bevolking, diensten te voorzien die in kantoren worden uitgeoefend.
- In de omgeving van de perimeter van het BBP 60ter, zijn er veel kantoren. Deze kantoren vormen belangrijke eenheden. Elk van hen heeft meestal één eigenaar en wordt vaak bezet door één enkele onderneming of instelling, of, op zijn minst, door grote kantoorgebruikers. Het BBP laat dus niet enkel de installatie toe van kleine kantoorgebruikers, maar geeft ook de mogelijkheid aan de kantoorgebruikers om eigenaar te worden van de oppervlakte die ze gebruiken.
- Aangezien de kantoorfunctie in het ontwerp naar de rand van de perimeter wordt gebracht, laten bepaalde gebieden geen kantoren toe (het grote woongebied Ha) terwijl de gebieden Hb en Hc de inplantingsmogelijkheden van de kantoren in het BBP 60ter concentreren. Voor het totaal van het BBP 60ter wordt dus een evenwicht gevonden : de inplantingsmogelijkheden van kantoren in het centrum van de perimeter worden naar de rand gebracht.

2. De plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk. Het project verwerpt naar de meest perifere gebieden (langs de Tweehuizenweg, de Atticastraat, de Marcel Thirylaan en de Jean Monnetlaan) de inplantingsmogelijkheden van de kantoren, met als gevolg:

- het behoud van de rust in de binnengebieden van het BBP (namelijk langs de drie nieuwe doodlopende wegen) ;
- het gebruik van de meer aan de milieuhinder blootgestelde ruimten door andere functies dan de woning.

De kantoren brengen de woning niet in het gedrang. Het gaat om kleine eenheden die zich slechts op het gelijkvloers of op het gelijkvloers + 1ste verdieping kunnen vestigen. Deze kleine eenheden zullen een toegang hebben die gescheiden is van deze van de woning.

Tot 500 m² activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen per gebouw in de gebieden Hc

GBP :

De typische woongebieden van het GBP kunnen worden bestemd voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte per onroerend goed niet groter is dan 250 m² (...). De oppervlakte voor productieactiviteiten mag tot 50 m² worden vergroot op voorwaarde dat :

1. die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;

2. de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen ;

3. de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen....

Productieactiviteiten :

Ambachtsactiviteiten, hoogtechnologische activiteiten, nijverheidsactiviteiten, activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen. Worden met de productieactiviteiten gelijkgesteld, de beheer- of administratieve activiteiten, de opslag en de handelszaken die erbij horen.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen :

Activiteiten voor het ontwerp en/of de productie van immateriële goederen, gebaseerd op een intellectueel of communicatieproces of verband houdend met de kennismaatschappij (productie van audiovisuele goederen, software, opnamestudio's, gespecialiseerde beroepsopleiding, pré-persdiensten, callcenters,) of nog ressorterend onder de milieutechnologieën.

De gebieden Hc van het BBP 60ter laten precies tot 500 m² toe per gebouw voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (zie artikel 14).

1. Rechtvaardiging

- In verband met de urbanisatie van een grondgebied van ongeveer 10 ha dat grotendeels wordt voorbehouden aan de woning, is het belangrijk om eveneens de mogelijkheid te voorzien om activiteiten te vestigen die werkgelegenheid creëren en die, door hun natuur, volkomen verenigbaar zijn met de woning : activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. In de omgeving van de perimeter van het BBP 60ter zijn er mogelijkheden om dergelijke activiteiten te vestigen, maar :
  - Het sterk gemengd gebied ten noorden van het BBP 60ter wordt volkomen bezet door Cora (en enkele kleine handelszaken en horecazaken binnen de muren van de Cora) ;
  - De administratiegebieden omvatten slechts grote gebouwen. Elk van hen behoort meestal tot één enkele eigenaar en wordt trouwens vaak gebruikt door één enkele maatschappij of instelling, of op zijn minst, door grote oppervlaktegebruikers. Het BBP 60ter laat dus niet enkel de inplanting toe van kleine eenheden, maar laat ook de gebruikers van deze kleine oppervlaten toe om eigenaar te worden van hun goed. Dit is des te meer belangrijk dat zeer vaak een aanpassing moet uitgevoerd worden van de lokalen, om er activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (informatica, beveiliging, enz.) te kunnen herbergen.

- De gebieden voor stedelijke industrie, ten noorden (namelijk het GOMB park), zijn bijna verzadigd ; elk gebouw wordt er vaak gebruikt door één enkele grote maatschappij. Er zijn niet veel mogelijkheden om er kleine eenheden in te planten.

- Aangezien de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het ontwerp naar de rand van het BBP 60ter worden gebracht, zijn er gebieden waar de inplanting ervan niet is toegelaten (het grote gebied Ha) terwijl Hb en Hc de mogelijkheden tot vestiging van deze activiteiten in het BBP concentreren.

2. De plaatselijke voorwaarden laten deze oppervlaktestijging toe. Het ontwerp brengt de vestigingsmogelijkheden van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen naar de meest perifere gebieden (langs de Tweehuizenweg, de Atticastraat, de Marcel Thirylaan en de Jean Monnetlaan), met als gevolg:

- het behoud van de rust in de binnengebieden van het BBP (namelijk langs de drie nieuwe doodlopende wegen;
- het gebruik van de meer aan de milieuhinder blootgestelde oppervlakten door andere functies dan de woning.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen hebben geen hinderlijke effecten op de woning. Het gaat om kleine eenheden die slechts gevestigd kunnen worden op het gelijkvloers of op het gelijkvloers + de 1ste verdieping. Deze kleine eenheden zullen eveneens een toegang hebben die gescheiden is van deze van de woning.

<u>Tot 300 m² handelszaken per project en per gebouw in de gebieden Hc van het BBP 60ter</u>

... In een typisch woongebied van het GBP mag de vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen. Die oppervlakte mag, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht op voorwaarde dat :
1. die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;
2. de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen ;
3. de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen....
(GBP)

De gebieden Hc van het BBP 60ter laten precies tot 300 m² handelszaken per gebouw toe (zie Art. 14).

1. Rechtvaardiging

- In een ontwerp dat ongeveer 1.500 nieuwe woningen telt is het nodig om, namelijk ter attentie van de nieuwe bevolking, handelszaken te voorzien.
- In de omgeving van de perimeter van het BBP 60ter zijn er, de Cora uitgezonderd, heel weinig handelszaken, in het bijzonder nabijheidshandelszaken, restaurants en café's. Maar niet enkel de bevolking die er reeds woont of werkt is aanzienlijk groot en kan dus een belangrijke cliënteel vormen voor de nieuwe handelszaken, maar het is nodig om eveneens de 1.500 nieuwe gezinnen met middelgrote tot grote inkomens tevreden te stellen.
- Aangezien de handel in het ontwerp naar de rand van de perimeter wordt gebracht, laten bepaalde gebieden geen handelszaken toe (het grote woongebied Ha) terwijl de woongebieden Hb en Hc de inplantingsmogelijkheden van de handelszaken in het BBP 60ter concentreren. Voor het totaal van het BBP 60ter wordt dus een evenwicht gevonden : de inplantingsmogelijkheden van handelszaken in het centrum van de perimeter worden naar de rand gebracht.

2. De plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk. Het project verwerpt naar de meest perifere gebieden (langs de Tweehuizenweg, de Atticastraat, de Marcel Thirylaan en de Jean Monnetlaan) de inplantingsmogelijkheden van handelszaken, met als gevolg :

- het behoud van de rust in de binnengebieden van het BBP (namelijk langs de drie nieuwe doodlopende wegen) ;
- het gebruik van de meer aan de milieuhinder blootgestelde ruimten door andere functies dan de woning.
- de mogelijkheid, langs de grens tussen de oudere wijken en de nieuwe wijk, voor kontakten tussen de nieuwe bevolking en de reeds aldaar gevestigde bevolking.

De handelszaken brengen de woning niet in het gedrang. Het gaat om kleine eenheden die zich slechts op het gelijkvloers of op het gelijkvloers + 1ste verdieping kunnen vestigen. Deze kleine eenheden zullen een toegang hebben die gescheiden is van deze van de woning.