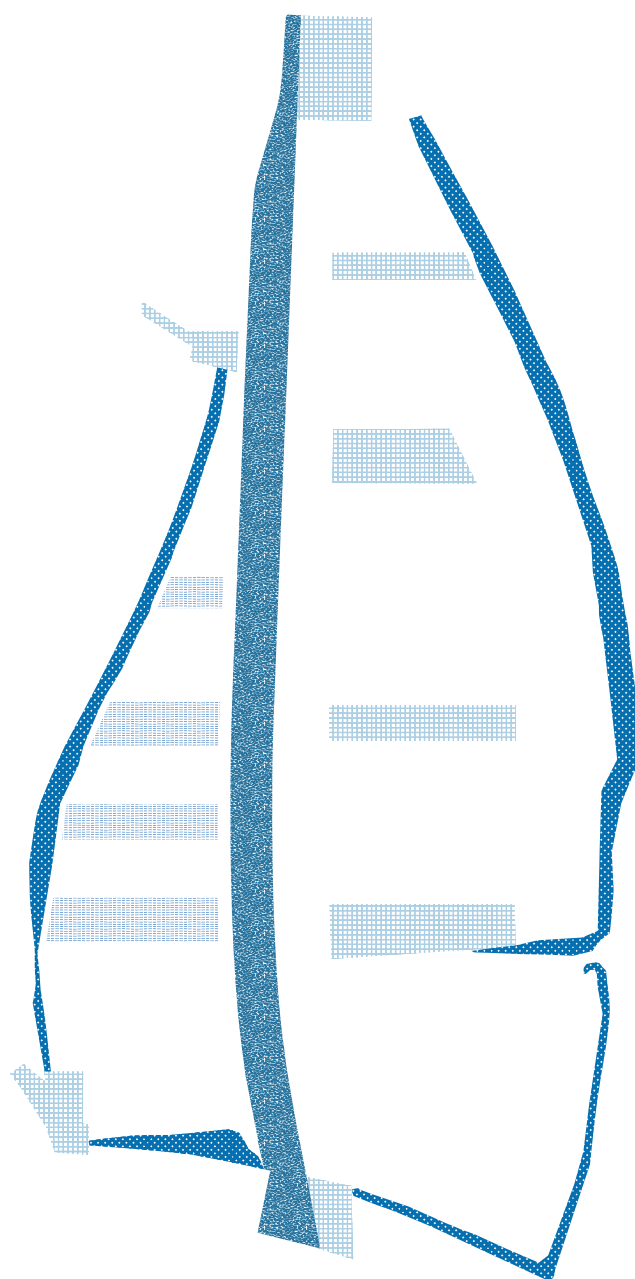


REGLEMENTAIR LUIK

RPA

ONTWERP VAN RICHTPLAN
VAN AANLEG JOSAPHAT





INHOUD

REGLEMENTAIR LUIK

1. INLEIDING – LEESWIJZER	P.04
2. GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN	P.04
3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	
— 3.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	P.08
— 3.2 ALGEMENE INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	P.09
— 3.3 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER GEBIED	P.09
— 3.4 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DE WEGEN	P.12
— 3.5 VOORSCHRIFTEN IN OVERDRUK	P.12
— 3.6 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DE GEBOUWEN EN DE OMGEVING	P.13

1. INLEIDING – LEESWIJZER

Het BWRO bepaalt: “De verordenende bepalingen van het RPA heffen, binnen de perimeter(s) waar ze van toepassing zijn, de bepalingen op van het GBP en de stedenbouwkundige verordening die ermee in tegenspraak zijn”.

Het verband tussen de reglementaire voorschriften van het RPA en die van het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen is dus gebaseerd op het beginsel van impliciete intrekking en niet van wijziging.

Bijgevolg blijven het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen van toepassing, maar slechts enkele bepalingen ervan worden impliciet ingetrokken en zijn dus niet van toepassing.

Om de tegenstrijdigheid zo duidelijk mogelijk te maken, zijn de toewijzingsvereisten van het RPA in dezelfde bewoordingen geformuleerd als de vereisten van het GBP (vergelijkbare paragrafen, vergelijkbare zinnen, vergelijkbare woorden,...) met de nodige aanpassingen voor de doelstellingen van het RPA.

Voor de vereisten met betrekking tot afmetingen, inplanting enz. zal het echter noodzakelijk zijn de GSV en de eventuele GemSV's van Schaarbeek en Evere te raadplegen.

Hoewel het mogelijk is om af te wijken van de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening, is het niet mogelijk om af te wijken van de vereisten van een RPA. Om de flexibiliteit bij het onderzoek van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen te behouden, zijn daarom alleen de essentiële voorschriften inzake afmetingen en inplanting opgenomen in het regelgevende gedeelte van het RPA.

De bestemmingskaart op schaal 1/2.000 vormt de referentiebestemmingskaart (zie bijlage).

De bestemmingskaart wordt aangevuld door:

- een Inplantingsplan met de elementen die de maximale inplantingen en afmetingen van de toekomstige gebouwen aangeven;
- een Sectorplan met de afbakening van de verschillende sectoren van de vastgoedontwikkeling.

2. GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN

De grafische voorschriften zijn ontwikkeld op drie kaarten die op de volgende pagina's worden weergegeven:

- het Bestemmingsplan;
- het Inplantingsplan;
- Het Sectorplan.

Deze zijn hier op een tussenliggende schaal weergegeven en zijn in de bijlage op een schaal van 1/2000 weergegeven.

ONTWERP VAN RPA BESTEMMINGSPLAN

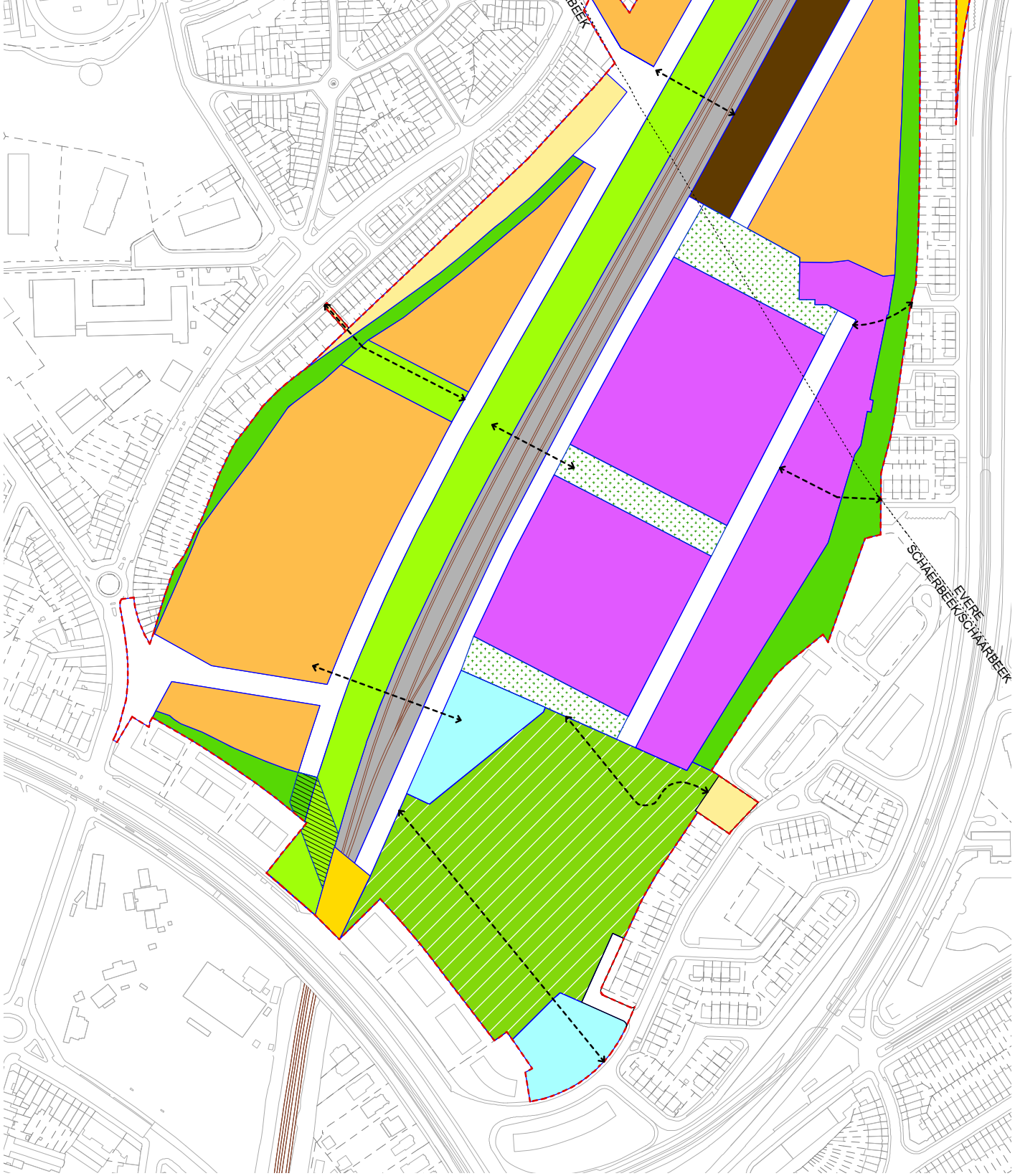
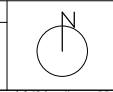
LEGENDE

Perimeters		Bestemmingen	
	Perimeter RPA		Structurerende ruimte
	Gemeentelijke grenzen		Hoofdweg
Bestaande			Spoorweggebied
	Kadaster buiten RPA perimeter		Woongebied met residentieel karakter
	Bestaande bebouwing buiten het RPA		Typisch woongebied
	Bestaande wegen		Sterk gemengd gebied
	Spoorweg		Gebied voor stedelijke industrie
			Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
			Parkgebied
			Groengebied
			Gebied voor sport of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht
			Beplante openbare ruimte
			Gereserveerde ruimte voor wegen
			Fiets- en voetgangersverbindingen



Datum
16/04/2019

Schaal
1/4000



ONTWERP VAN RPA INPLANTINGSPLAN

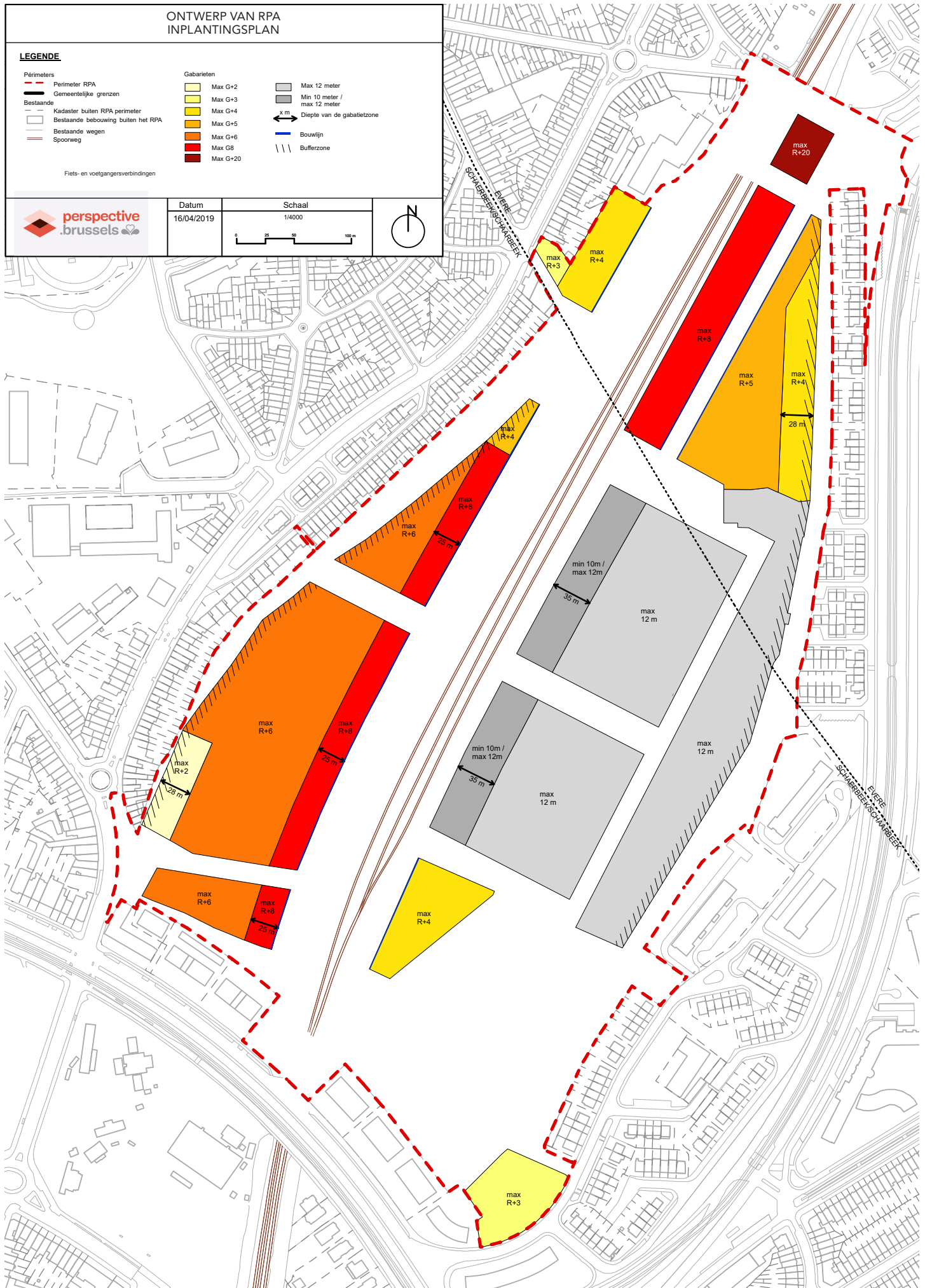
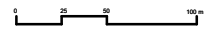
LEGENDE

Perimeters	Gabarieten	
Perimeter RPA	Max G+2	Max 12 meter
Gemeentelijke grenzen	Max G+3	Min 10 meter / max 12 meter
Bestaande	Max G+4	x m Diepte van de gabarietzone
Kadaster buiten RPA perimeter	Max G+5	Bouwlijn
Bestaande bebouwing buiten het RPA	Max G+6	Bufferzone
Bestaande wegen	Max G8	
Spoorweg	Max G+20	
Fiets- en voetgangersverbindingen		



Datum
16/04/2019

Schaal
1/4000



ONTWERP VAN RPA
PLAN VAN SECTOREN

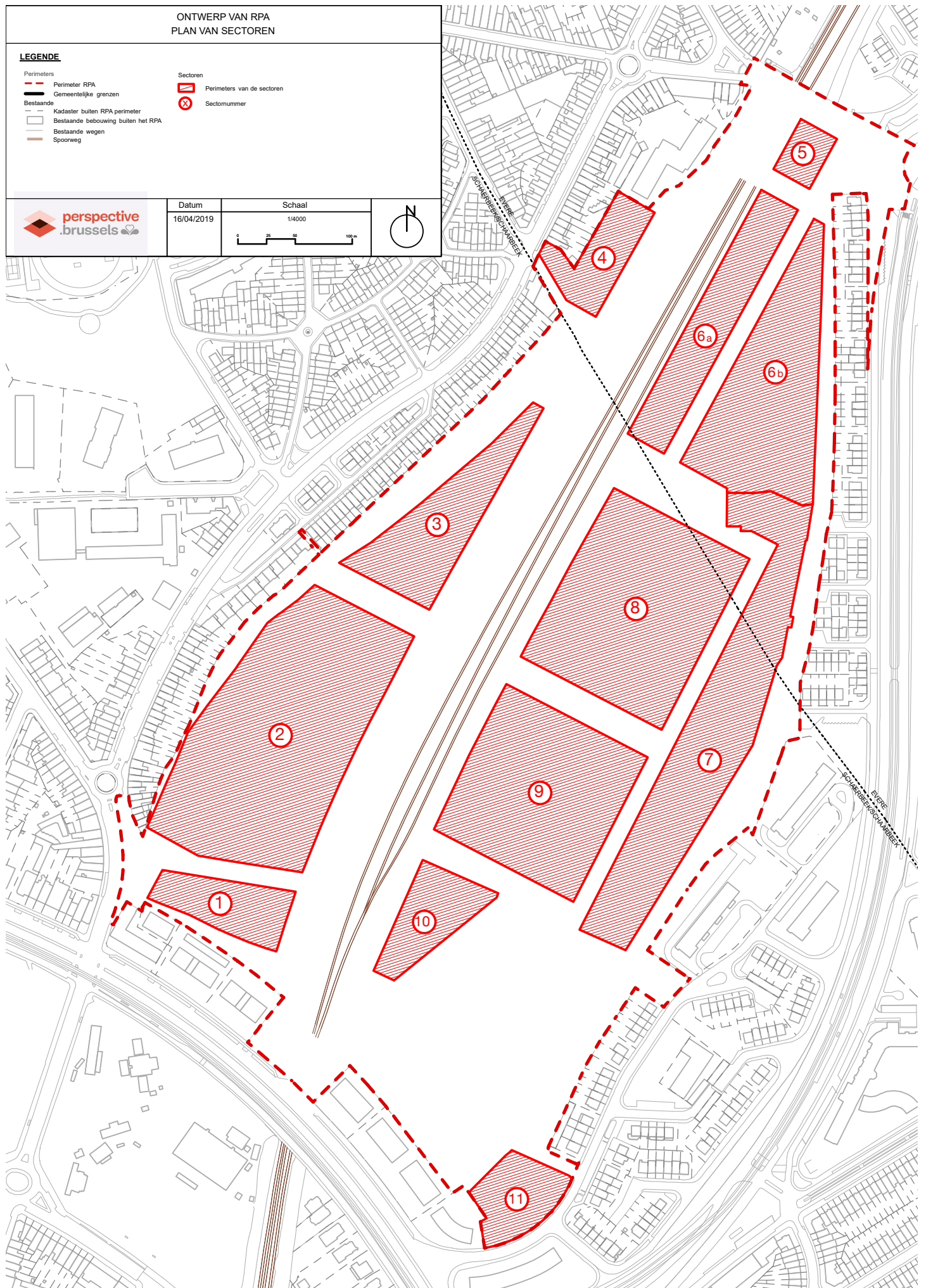
LEGENDE

- | | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Perimeters | Sectoren |
| Perimeter RPA | Perimeters van de sectoren |
| Gemeentelijke grenzen | Sectornummer |
| Bestaande | |
| Kadaster buiten RPA perimeter | |
| Bestaande bebouwing buiten het RPA | |
| Bestaande wegen | |
| Spoorweg | |



Datum
16/04/2019

Schaal
1/4000



3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

3.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1.

Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op al de gebieden van het plan, ongeacht de grenzen en beperkingen bepaald in de bijzondere voorschriften die erop van toepassing zijn.

Wel is het algemene voorschrift 0.2, alinea 2 cumulatief van toepassing op de bijzondere voorschriften.

0.2. al1

De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groene netwerk.

0.2. al2

Aanvragen voor stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunningen met een minimumvloeroppervlak van 5.000 m² dienen te voorzien in het behoud of de aanleg van groene ruimten van ten minste 10% van deze vloeroppervlakte. Deze groene ruimten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Ze mogen zich op een ander terrein bevinden dan dat waarop het verzoek betrekking heeft.
- Ze kunnen opgenomen worden in de woonwijken, het sterk gemengde gebied, het stedelijke industriegebied of in gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in dit plan.
- Ze moeten niet in de volle grond worden gerealiseerd, maar moeten ten minste 60 cm cultuurgrond bevatten op alle oppervlakken die niet als paden, terrassen of met luifels zijn aangelegd.
- Ze kunnen bestaan uit verschillende afzonderlijke ruimten van elk ten minste 500 m² vloeroppervlak, met uitzondering van het resterende gedeelte.

0.3.

Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggende stedelijke kader.

In de groengebieden kunnen de voorzieningen evenwel slechts de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij hun bestemmingen zijn.

Wanneer die voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt

overschreden, zijn zij aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

0.4.

Bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld staat in de bouw- of stedenbouwkundige vergunningen waarop ze betrekking hebben, of bij ontstentenis van een dergelijke vergunning, waarvan het geoorloofde gebruik niet in overeenstemming is met de vereisten van het plan, kunnen het voorwerp vormen van verbouwingswerken, zware renovatiewerken of sloop- en nieuwbouwwerken.

Deze handelingen en werken beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

- ze respecteren de stedenbouwkundige kenmerken van de sector;
- ze zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Deze gebouwen kunnen ook onderworpen zijn aan vergunningen voor wijziging van het gebruik of de bestemming die in de vorige vergunning waren toegestaan, indien zij geen wijziging in het gebruik van het plangebied met zich brengen.

De verhoging moet verenigbaar zijn met het belangrijkste gebruik van het gebied.

0.5.

De uitbating van de installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is en die noodzakelijk zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan, mag voortgezet worden overeenkomstig de verkregen vergunning.

De vergunning kan worden verlengd, hernieuwd of gewijzigd met inachtneming van de reglementering betreffende de milieuvergunning.

0.6.

De woordenlijsten van het GBP, het GewBP en van het GewSV op de dag van de definitieve goedkeuring van het RPA zijn van toepassing voor de interpretatie van deze voorschriften.

Specifieke woordenlijst:

- Sectoren: de in het 'Sectorplan' vertegenwoordigde perimeters die onderworpen zijn aan specifieke bovengrondse V/T-verhoudingen. V: in een bepaalde sector, totale vloeroppervlakte van alle niveaus met uitzondering van (geheel of gedeeltelijk) (m²)
T: oppervlakte van de betrokken sector (m²)
- Hoogte van de gebouwen:
 - > G+X betekent een begane grond met X vloeren.
 - > De hoogte in meters wordt gemeten op het niveau van de laagste openbare ruimte waarlangs het betreffende gebouw zich bevindt.

- > Het aantal verdiepingen en de hoogte in meters is exclusief de tuinbouw- en landbouwerres die op platte daken zijn geïnstalleerd.

0.7.

Het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP is niet van toepassing in de perimeter van het plan.

3.2 ALGEMENE INRICHTINGS-VOORSCHRIFTEN

A.1

Parkeerplaatsen voor auto's en motoren buiten de weg:

- Elk woongebouw beschikt over maximaal 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid in de betreffende sector; de plaatsen bevinden zich niet noodzakelijkerwijs in het betreffende gebouw.
- De te realiseren parkeerplaatsen per sector kunnen gezamenlijk worden ontwikkeld en geëxploiteerd.
- In woonwijken en het sterk gemengde gebied mogen parkeerplaatsen niet aan de rand worden gesitueerd.

Het stedelijke industriegebied omvat een openbare parking met een maximum van 250 plaatsen. Deze capaciteit kan worden beperkt of zelfs opgeheven, op voorwaarde dat met name de evolutie van het mobiliteitsprofiel van de gebruikers van de plaatsen en de evolutie van het openbaar vervoersaanbod wordt gemotiveerd; de parking wordt dan omgebouwd volgens de eisen van de stedelijke industriezone.

In het sterk gemengde gebied is een openbare parking voorzien; deze kan zich eventueel uitstrekken tot onder het aangrenzende publieke domein.

De capaciteit bedraagt maximaal 250 plaatsen, maar bedraagt niet meer dan 0,3 plaatsen per bestaande of geplande woning in de sectoren 1, 2, 3 en 4.

Het aantal plaatsen dat aldus door de toepassing van dit artikel wordt bepaald, wordt naar boven afgerond tot de eerstvolgende eenheid.

A.2

Het 'Sectorplan' bakent de sectoren af en geeft de bovengrondse V/G-verhoudingen aan die erop van toepassing zijn:

- Sector 1: 2,82; opp. van de sector: 4 966 m²
 - Sector 2: 2,17; opp. van de sector: 31 762 m²
 - Sector 3: 2,07; opp. van de sector: 9 164 m²
 - Sector 4: 2,30; opp. van de sector: 4 612 m²
 - Sector 5: 7,62; opp. van de sector: 1 798 m²
 - Sector 6: 2,47; opp. van de sector: 22 284 m²
 - Sector 7: 0,89; opp. van de sector: 21 303 m²
 - Sector 8: 0,91; opp. van de sector: 23 010 m²
 - Sector 9: 0,91; opp. van de sector: 19 725 m²
 - Sector 10: 1,20; opp. van de sector: 3 049 m²
 - Sector 11: 1,39; opp. van de sector: 4.460 m²
-

3.3 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER GEBIED

B.1 Woongebieden

B.1.1

Deze gebieden worden voor woningen bestemd.

B.1.2

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor productieactiviteiten, met uitzondering van industriële activiteiten.

De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten mag per gebouw niet meer dan 1.000 m² bedragen.

Deze gebieden kunnen ook worden toegewezen aan kantoren met een beperkt vloeroppervlak van 250 m² per gebouw.

De uitbreiding van de kantooruimte kan worden toegestaan tot 500 m² per gebouw onder de volgende voorwaarden:

1. de toename van de oppervlakten wordt naar behoren gemotiveerd door sociale of economische redenen;
2. de lokale omstandigheden maken deze toename mogelijk zonder dat de hoofdfunctie van het gebied wordt aangetast;
3. de handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

B.1.3

De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen kan worden bestemd voor handelszaken. Een bedrijf gevestigd op de gelijkvloerse verdieping kan zich uitbreiden tot de eerste verdieping indien de plaatselijke omstandigheden dit toelaten en op voorwaarde dat de handelingen en werkzaamheden onderworpen werden aan de speciale regelen van openbaarmaking.

De vloeroppervlakte die bestemd is voor handelszaken is beperkt tot 200 m² per project en per gebouw.

Deze oppervlakte kan worden vergroot tot 500 m², per project en per gebouw, wanneer de handelszaak zich langs een hoofdweg bevindt. Deze oppervlakte kan worden uitgebreid tot 1.000 m², per project en per gebouw, onder de volgende voorwaarden:

1. de handelszaak is gevestigd langs een hoofdweg
2. de toename van de oppervlakten wordt naar behoren gemotiveerd omwille van sociale of economische redenen;
3. de lokale omstandigheden maken deze toename mogelijk zonder dat de hoofdfunctie van het gebied wordt aangetast;
4. de handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

B.1.4

Deze gebieden kunnen ook worden toegewezen aan hotels met een capaciteit van 20 kamers. Deze limiet kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 50 kamers.

B.1.5

Algemene voorwaarden voor alle in de voorschriften B.1.1. tot en met B.1.4. genoemde bestemmingen:

1. de aard van de activiteiten is verenigbaar met de woning;
2. de continuïteit van de huisvesting is gewaarborgd.

B.2 Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

B.2.1

Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Ze kunnen voor huisvesting worden bestemd.

B.2.2

Deze zones kunnen ook worden toegewezen aan in het algemeen kleine handelszaken die de gebruikelijke en bijkomende aanvulling vormen op de in artikel B.2.1 genoemde bestemmingen.

B.2.3

De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties van de voorzieningen van collectief belang draagt bij tot de totstandkoming van het groene netwerk.

B.3 Stedelijk industriegebied

B.3.1

Dit gebied is bestemd voor:

1. productieactiviteiten;
2. logistieke activiteiten;
3. activiteiten die gericht zijn op de verbetering van het milieu, zoals waterzuivering, afvalverwijdering, -verwerking, -recycling en -inzameling en stadslandbouw.

Daarnaast omvat het stedelijke industriegebied een openbare parkeerplaats zoals bedoeld in artikel A.1.

B.3.2

Dit gebied mag ook worden gebruikt voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor winkels met een vloeroppervlakte van niet meer dan 300 m² per gebouw, met uitzondering van de in artikel A.1 bedoelde openbare parkeerplaats.

De uitbreiding van de vloeroppervlakte van bovengenoemde handelszaken kan onder de volgende voorwaarden worden toegestaan:

1. de toename wordt naar behoren gemotiveerd door sociale of economische redenen;
2. de lokale omstandigheden maken deze toename mogelijk zonder dat dit gevolgen heeft voor de belangrijkste functies van het gebied;
3. De handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Wel blijft de vloeroppervlakte van deze handelszaken beperkt tot 2.000 m² per gebouw.

B.3.3

Dit gebied kan ook worden bestemd voor aanvullende en bijkomende huisvesting naast de hoofdfuncties van het gebied, in het bijzonder de huisvesting van het beveiligingspersoneel.

B.3.4

Algemene voorwaarden voor alle in de voorschriften B.3.1. tot en met B.3.3. genoemde bestemmingen:

1. de aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van de bij het project betrokken sector en de omliggende sectoren;
2. de stedelijke kenmerken van de gebouwen en de landschappelijke inrichting van hun omgeving maken het mogelijk om hun integratie in de stedelijke omgeving te waarborgen.

B.4 Sterk gemengd gebied

B.4.1

Dit gebied is bestemd voor:

- huisvesting,
- voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
- kantoren,
- winkels.

B.4.2.

De kantoren voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de maximale vloeroppervlakte van de kantoren per gebouw is 4.500 m².
- de kantoren bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping en de eerste twee verdiepingen.

De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen kan worden bestemd voor handelszaken. De verdiepingen mogen ook worden gebruikt voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit toelaten en nadat de handelingen en werkzaamheden het voorwerp zijn geweest van speciale regelen van openbaarmaking.

De vloeroppervlakte die bestemd is voor handelszaken is beperkt tot 500 m² per project en per gebouw.

Deze oppervlakte kan worden uitgebreid tot 1.500 m², per project en per gebouw, onder de volgende voorwaarden:

1. 1° de toename wordt naar behoren gemotiveerd door sociale of economische redenen;
2. de lokale omstandigheden maken deze toename mogelijk zonder dat dit gevolgen heeft voor de belangrijkste functies van het gebied;
3. De handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Dit gebied kan ook worden bestemd voor hotels. De totale capaciteit van de hotels in het gebied bedraagt niet meer dan 250 kamers.

B.4.3.

Algemene voorwaarden voor alle in de voorschriften B.4.1. tot en met B.4.2. genoemde bestemmingen:

- de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting.

B.5 Buitensport- of vrijetijdsgebied

Dit gebied is bestemd voor buitensporten en wordt ingekaderd door beplanting. Afgezien van tijdelijke seizoensgebonden installaties

en open tribunes mag het totale vloeroppervlak van gebouwen niet meer dan 20% van de totale oppervlakte van de zone bedragen.

Alleen handelingen en werken die noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied of die een aanvulling vormen op de sociale functie kunnen worden toegestaan.

Voor bouwprojecten met een grondneming van meer dan 200 m² gelden de speciale regelen van openbaarmaking.

Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor algemeen kleine handelszaken die er de gebruikelijke en bijkomende aanvulling op vormen, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.

B.6 Parkgebied

Dit gebied is hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het kan ook worden toegewezen aan sportuitrustingen. Het is de bedoeling dat het wordt ingericht met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische functie. Alleen werken die strikt noodzakelijk zijn voor het gebruik van dit gebied zijn toegestaan, met inbegrip van maatregelen om het gebied te beschermen tegen spoorweggeluidshinder. Het kan moestuinen omvatten.

Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor algemeen kleine handelszaken die er de gebruikelijke en bijkomende aanvulling op vormen, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.

B.7 Groene zones

Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud en het herstel van de natuurlijke omgeving en de versterking van de biodiversiteit. Ze worden voornamelijk gebruikt voor vegetatie, het essentiële element van het landschap, en omvatten voet- en fietspaden.

Alleen handelingen en werken die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze gebieden of die rechtstreeks complementair zijn aan hun sociale functie, zonder dat de pedagogische of esthetische waarde ervan ter discussie wordt gesteld, kunnen worden toegestaan.

B.8 Spoorweggebied

B.8.1.

Dit gebied is bestemd voor spoorweginstallaties en aanverwante industriële en ambachtelijke activiteiten.

Handelingen en werken gericht op de aanleg of aanpassing van voet- of fietspaden, eventueel met een helling, zijn toegestaan.

Dit gebied kan ook worden gebruikt voor moestuin- en tuinbouwrecreatieactiviteiten waar de bodemkwaliteit en de topografie dit toelaten, en voor het behoud van de flora en fauna.

Zonder afbreuk te doen aan de functie van het spoorvervoer en de ontwikkeling ervan, moeten de hellingen en de omgeving van de spoorlijnen in de eerste plaats bijdragen tot de verwezenlijking van het groene netwerk.

B.8.2.

Het spoorwegnet moet zijn uitgerust met of aangepast aan de voltooiing van het stedelijke en voorstedelijke openbare vervoersnet.

De handelingen en werken voor de aanleg of wijziging van lijnen, kunstwerken, stations of stopplaatsen mogen slechts worden toegestaan indien zij vergezeld zijn van alle nodige begeleidende maatregelen met betrekking tot:

1. de toegang tot de stations, stopplaatsen en haltes;
2. de signalisatie;
3. de verbindingen met ander openbaar vervoer en taxi's;
4. de fietsenstallingen.

B.8.3.

Algemene voorwaarden:

1. de aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het gebied en die van de omliggende sectoren;
2. de stedelijke kenmerken van de gebouwen en de landschappelijke inrichting van hun omgeving maken hun stedelijke integratie mogelijk.

B.9 Woongebieden met overwegend residentieel karakter

Deze gebieden zijn bestemd voor woningen en de omgeving ervan.

3.4 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE WEGEN

C.1 Hoofdwegen

Onverminderd de bepalingen 25 tot en met 28 van het GBP worden hoofdwegen bestemd voor de openbare ruimte en voor verkeer van alle aard, evenals voor hun natuurlijke en gebruikelijke aanvullingen waaronder de groene ruimten die met wegen zijn verbonden. Ze kunnen ook technische voorzieningen (verlichting enz.),

stadsmeubilair, aanplantingen van hoge bomen en andere vegetatie alsmede openbare of particuliere ondergrondse of bovengrondse infrastructuurvoorzieningen ontvangen.

C.2 Beplante openbare ruimten

Deze ruimten zijn voorzien van beplanting en van comfortabele infrastructuur voor voetgangers-/PBM- en fietsverkeer. Voor het overige is voorschrift C.1. van toepassing.

C.3 Structurerende ruimten

Onverminderd de bepalingen 25 tot en met 28 van het GBP worden deze ruimten bestemd voor de openbare ruimte en verkeer van alle aard, evenals hun natuurlijke en gebruikelijke aanvullingen waaronder de groene ruimten die met wegen zijn verbonden. Ze kunnen ook technische voorzieningen (verlichting enz.), stadsmeubilair, aanplantingen van hoogstambomen en andere vegetatie alsmede openbare of particuliere ondergrondse of bovengrondse infrastructuren bevatten.

Handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijke landschap.

3.5 VOORSCHRIFTEN IN OVERDRUK

D.1 Reserveringsgebied voor wegen

Dit gebied omvat een hoofdweg die kan worden bereiden zoals gedefinieerd in C.1.

D.2 Fiets-en voetgangersverbindingen

De 'fiets-en voetgangersverbindingen' geven aan waar zich paden bevinden die toegankelijk zijn voor voetgangers, PBM en fietsers; hun locatie is indicatief en kan variëren naargelang van de technische, stedenbouwkundige of landschappelijke vereisten.

3.6 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE GEBOUWEN EN HUN OMGEVING

E.1 Bufferzones

Voor de sectoren 1 tot en met 3, 6b en 7 kunnen bovengrondse gebouwen niet in de bufferzone worden geplaatst. De bufferzone is ontworpen om de continuïteit van het groene netwerk te verzekeren.

E.2 Bouwlijn

Wanneer op het 'Inplantingsplan' een 'bouwlijn' is aangegeven, mogen de op te trekken gevels geen uitkragingen bevatten aan de voorzijde van het gebouw. Kleine inspringingen zijn wel toegelaten.

E.3 Gabarieten

Het 'Inplantingsplan' geeft de maximaal toegestane bouwlagen (G+X) of bouwhoogtes in meters aan.

Voor de sectoren 8 en 9 hebben de gebouwen langs de voorzijde van het gebouw een minimumhoogte van 10 meter en een diepte van maximaal 35 meter.

E.4 Actieve gevels

In de woongebieden en het sterk gemengde gebied, langs de hoofdwegen, geldt het volgende:

- blinde gevels ter hoogte van gelijkvloerse verdiepingen zijn verboden,
- de gelijkvloerse verdiepingen die niet voor woningen zijn bestemd, worden ingezet om de openbare ruimte te activeren,
- de commerciële gelijkvloerse verdiepingen bestaan uit handelsvitruines, tenzij er een bijzondere motivatie is die verband houdt met de specificiteit van het project. Er worden geen archief- of materiaalopslagruimtes tegen de straatgevels geplaatst. Het sluiten van openingen (van binnen en/of van buitenaf door middel van enige vorm van ondersteuning), reflecterende, ondoorzichtige beglazingen en rookglas is verboden.

E.5 Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte van geïsoleerde gebouwen, met inbegrip van hun bijgebouwen, mag gelijk zijn aan de diepte van het perceel, met uitzondering van de achteruitbouwstrook en zonder de in artikel E.1 bedoelde beperking.

E.6 Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies onder het openbaar domein zijn toegestaan zonder afbreuk te doen

aan de toepassing van de voorschriften van de gebieden waarin ze zijn gevestigd.

E.7 Omgevingsaanleg buiten het stedelijke industriegebied

De omgeving wordt ontworpen in functie van het maximaal behoud van de waterdoorlaatbaarheid en integratie van beplante oppervlakten. Het kan kleinschalige constructies bevatten die functioneel noodzakelijk zijn voor de bestemming van de gebouwen, het onderhoud en de instandhouding van de omgeving of het ecologische beheer van het gebouw. Het kan ook gaan om beperkte constructies in het kader van recreatieve doeleinden of omwille van esthetische doeleinden.

De perceelsgrenzen worden niet noodzakelijkerwijs omheind.

E.8 Omgevingsaanleg binnen het stedelijke industriegebied

De voorschriften van de GemSV's voor het stedelijke industriegebied van het GBP zijn van toepassing, met uitzondering van het volgende.

De omgeving wordt ingericht volgens de functionele eisen van de activiteit die in het gebouw wordt ontwikkeld, met als doel het beperken van de bodemafdichting en het ontwikkelen van de beplante oppervlakten.

De omgeving kan kleinschalige constructies omvatten die functioneel noodzakelijk zijn voor het gebruik van de aangrenzende gebouwen, voor het onderhoud en de instandhouding van de omgeving of voor het ecologische beheer van het gebouw.

Het ondoorlatende oppervlak bedraagt minder dan 75% van de totale bebouwde oppervlakte. Het originele hekwerk mag worden vervangen.

Hekwerk rond de gebouwen heeft een maximale hoogte van 2,5 meter.

E.9 Bepantingen in stedelijke industriegebieden

De omgeving omvat ten minste één hoge hoogstamboom per 200 m² terrein.

E.10 Impact van de overlast van het spoorwegverkeer op de externe en interne omgeving

Voor gebouwen die op minder dan 50 meter van een spoorlijn zijn gelegen, gelden specifieke maatregelen om het geluids- en trillingseffect van het spoorwegverkeer op de buiten- en binnenomgeving van de betrokken gebouwen te beperken.



Perspective.brussels

Naamsestraat

B-1000 Brussel

T +32 2 435 42 00

E info@perspective.brussels