

Plan

B. Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van **23 maart 2005**.

Voor de raad,
De Gemeentesecretaris,

De Voorzitter,
In opdracht,

J. BOUVIER

Ch. SMEYSTERS
Schepen

College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **28 maart tot 27 april 2005**.

Voor het College,
De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,
In opdracht,

J. BOUVIER

Ch. SMEYSTERS
Schepen

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van **1 juni 2005**, na Wijzigingen.

Voor de Raad,
De Gemeentesecretaris,

De Voorzitter,
In opdracht,

J. BOUVIER

Ch. SMEYSTERS
Schepen

Gezien om te worden toegevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Plan

B. Stedenbouwkundige voorschriften

DOCUMENTEN DIE SAMEN HET PLAN

Onderhavig van het bijzonder bestemmingsplan bestaat uit:

A. Nota's en verslagen

B. Stedenbouwkundige voorschriften

C. Fotografische inventaris

D. Plannen

1. blad nr. 1, het lokalisatieplan,
2. blad nr. 2, plan van de juridisch geregelde bestaande toestand;
3. blad nr. 3, plan van de feitelijke bestaande toestand;
4. plan nr. 4, schema van de bestemmingen;
5. plan nr. 5, de perimeter van het onteigeningsplan

INHOUDSTAFEL

0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

- 0.1 OPBOUW VAN DE VOORSCHRIFTEN
- 0.2. PLAATSBEPALING
- 0.3. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN
- 0.4 PARKEERMOGELIJKHEDEN
- 0.5. ROOI LIJN
- 0.6. NIET-TOEGELATEN BESTEMMINGEN EN TOEPASSINGEN
- 0.7. WOORDENLIJST

pagina 04

pagina 04
pagina 04
pagina 04
pagina 05
pagina 05
pagina 05
pagina 05

1. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN DIE IN ALLE ZONES VAN TOEPASSING ZIJN

- 1.1. BESTEMMINGEN
- 1.2. INPLANTING
- 1.3. VOLUMES
- 1.4. ESTHETIEK VAN DE CONSTRUCTIES EN HUN DIRECTE OMGEVING

pagina 07

pagina 07
pagina 09
pagina 10
pagina 10

2. BIJKOMENDE VOORSCHRIFTEN DIE IN BEPAALDE ZONES VAN TOEPASSING ZIJN

- 2.1. HUIZENBLOK 61/ZUID - ZONE A
- 2.2. HUIZENBLOK 64 - ZONE B
- 2.3. HUIZENBLOK 63 - ZONE C

pagina 11

pagina 11
pagina 12
pagina 13

3. WOORDENLIJST

pagina 15

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1. OPBOUW VAN DE VOORSCHRIFTEN

Onderhavige algemene voorschriften zijn van toepassing op alle zones van het Plan, niettegenstaande de limieten en beperkingen die in de bijzondere en aanvullende voorschriften werden uitgevaardigd. Indien de letterlijke voorschriften en de grafische voorschriften elkaar tegenspreken, zijn deze laatste van toepassing.

Indien de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op alle zones en de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn op bepaalde zones, elkaar tegenspreken, zijn deze laatste van toepassing.

De algemene voorschriften voor het bestemmingsplan op het ogenblik van het onderzoek van de bouwaanvraag of het attest zijn van toepassing en vormen essentiële gegevens waarop geen inbreuk mag worden gemaakt.

De voorschriften van de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van kracht op het moment van het onderzoek van de bouwaanvraag of de afgifte zijn van toepassing op het territorium zoals aangeduid op het plan, met uitzondering van de voorschriften van de verordeningen die in tegenstelling zouden zijn met de reglementaire voorschriften van het plan, met toepassing van het artikel 94 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 9 april 2004.

0.2. PLAATSBEPALING

De plannen en de voorschriften vermelden de polisnummers die bij de kadasterpercelen horen. Indien deze nummering of de perceelsgewijze staat veranderen, dient alleen de nummering die op de plannen staat vermeld, als bewijs voor de interpretatie van de letterlijke voorschriften.

0.3. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

0.3.1. OMSTANDIGHEDEN

Teneinde de algemene opties van het Plan te waarborgen, zal de uitreikende overheid de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig met de gewestelijke wetgeving van kracht op het moment van het onderzoek van de bouwaanvraag.

0.3.2 WAARDE

De waarde van de stedenbouwkundige lasten zal worden bepaald overeenkomstig met de gewestelijke wetgeving van kracht op het moment van het onderzoek van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

0.3.3 AARD

De verplichte stedenbouwkundige lasten zijn in de eerste plaats bedoeld voor de invoering door de houder van de vergunning van inrichtingsmaatregelen die voorzien zijn in de perimeter van het Plan en zullen betrekking hebben op de realisatie, de ombouw, de renovatie of de verfraaiing van openbare groene zones, wegen, uitrustingen van collectief belang of openbare dienstverlening en geconventioneerde woningen, zoals die hieronder worden beschreven.

De verplichte stedenbouwkundige lasten zullen ook volledig of aanvullende betrekking kunnen hebben op de storting van een som geld die bedoeld is om bij te dragen tot de financiering van openbare programma's in het kader van de realisatie, de ombouw, de renovatie of de verfraaiing van openbare groene zones, wegen en uitrustingen van collectief belang of openbare dienstverlening en woningen in de perimeter van het plan.

In de verplichte stedenbouwkundige lasten zijn voor de uitvoering van de operaties die hieronder worden opgesomd, alle kosten inbegrepen die verband houden met het ontwerp, de studie, de bouw, de controle, de bewaking, de opvolging en de financiering van deze operaties, evenals eventueel de aankoop en de afstand van onroerende goederen die nodig zijn voor de realisatie.

De prioritaire operaties waarmee de verplichte stedenbouwkundige lasten in de eerste plaats verband houden, zonder dat hun volgorde een verplichte volgorde van uitvoering betekent, zijn:

- Aanleg van een uitrusting van collectief belang of openbare dienstverlening aan de Rogierstraat in huizenblok 64
- Aanleg van een openbare groene ruimte in huizenblok 61 Zuid
- Aanleg van een openbare groene ruimte langs de Jolystraat (onbewoonbaar verklaard stuk)
- Inrichting van de Koning Albert II-laan (einde perspectief en verlengde Koning Albert II-laan)
- Aanleg van een openbare groene ruimte langs de Rogierstraat (huizenblok 64)
- Aanleg van een openbare groene ruimte langs de Gaucheretstraat (huizenblok 64)
- Definitieve herlokalisatie binnen de perimeter van de voorlopige speelpleinen die zich momenteel bevinden in zone A2

Indien de kosten van deze prioritaire operaties echter lager ligt dan het verplicht bedrag van de stedenbouwkundige lasten of indien blijkt dat de uitvoering van één of meerdere prioritaire operaties ten gevolge van een nieuw element, dat vreemd is aan de uitreikende overheid of de houder van de vergunning, onmogelijk of overdreven moeilijk zou worden, kunnen de verplichte stedenbouwkundige lasten aan de volgende aanvullende operaties worden toegewezen (zonder dat de hieronder vermelde volgorde een verplichte volgorde van uitvoering betekent):

- inrichtingen van de Rogierstraat en de Vooruitgangstraat
- Groene ruimte die op het Solvayplein moet worden aangelegd
- Bouw van geconventioneerde woningen in huizenblok 64

Als de kosten van deze prioritaire en aanvullende operaties lager zou liggen dan het verplicht bedrag van de stedenbouwkundige lasten of indien zou blijken dat de uitvoering van één of meerdere prioritaire of aanvullende operaties onmogelijk of overdreven moeilijk zou worden ten gevolge van een nieuw element, dat vreemd is aan de uitreikende overheid of de houder van de vergunning, kunnen de verplichte stedenbouwkundige lasten worden toegewezen in de perimeter van het plan of in de onmiddellijke nabijheid daarvan aan iedere andere operatie met het oog op de realisatie, de ombouw, de renovatie of de verfraaiing van openbare groene zones, wegen, uitrustingen van collectief belang of openbare dienstverlening en woningen.

0.4. PARKEERMOGELIJKHEDEN

Het aantal parkeerplaatsen naast de openbare weg zal bepaald worden bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen, overeenkomstig de geldende reglementering op het ogenblik van de indiening van deze vergunningen.

Niettemin zal bijzondere aandacht geschonken worden aan maatregelen die de zachte mobiliteit bevorderen.

De toegang naar de parkeerplaatsen aan de voorkant van de gebouwen vanaf de openbare weg, moet zeker rekening houden met het ritme, de esthetische kwaliteiten en de proportie van de gevel.

0.5. ROOILIJN

De rooilijn is de limiet die wordt vastgelegd tussen de openbare weg en de aangrenzende private of openbare eigendommen.

De nieuwe rooilijn staat in het plan “schema van de bestemmingen” weergegeven.

0.6. NIET-TOEGELATEN BESTEMMINGEN EN TOEPASSINGEN

In de volledige perimeter van het Plan zijn vestigingen van charmespektakel of charmehandel, evenals hotels, verboden.

0.7. WOORDENLIJST

Achterin onderhavig bestek met letterlijke voorschriften is een woordenlijst opgenomen met daarin de omschrijving van de belangrijkste termen die in onderhavige voorschriften worden gebruikt.

1. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN DIE IN ALLE ZONES VAN TOEPASSING ZIJN

1.1. BESTEMMINGEN

1.1.1. WOONZONES

Deze zones zijn bestemd voor woningen.

Deze zones kunnen ook bestemd worden voor uitrustingen van collectief belang of openbare dienstverlening en productieve activiteiten waarvan de vloeroppervlakte van deze functies per gebouw niet meer bedraagt dan 250 m²

Deze zones kunnen eveneens bestemd zijn voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte per gebouw beperkt is tot 100 m²

De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen kan door handelszaken worden ingenomen. Ook de eerste verdieping kan voor commerciële doeleinden worden gebruikt wanneer de plaatselijke omstandigheden dit toelaten.

De vloeroppervlakte die bestemd is voor handelszaken, mag per gebouw niet meer bedragen dan 150 m². Het behoud van minstens één woning met afzonderlijke toegang moet in het gebouw worden gewaarborgd.

Algemene omstandigheden voor alle bestemmingen waarnaar hierboven werd verwezen:

1° alleen de handelingen en werkzaamheden met betrekking tot woningen, uitrustingen van collectief belang of openbare dienstverlening kunnen de binnenkant van het huizenblok aantasten. Elke interventie binnen het huizenblok moet prioritair gericht zijn op de verbetering van de groene en landschapskwaliteiten;

2° de stedenbouwkundige eigenschappen van de constructies en installaties komen overeen met die van het omliggende stedenbouwkundige milieu;

3° de aard van de activiteiten is compatibel met de woonfunctie;

4° de continuïteit van de bewoning wordt gewaarborgd.

1.1.2. ZONES MET UITRUSTINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF OPENBARE DIENSTVERLENING

Deze zones zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, alsook voor huisvesting en handelszaken voor zover ze een gebruikelijke en bijkomende aanvulling vormen.

1.1.3. KANTOORZONES

Deze zones zijn bestemd voor kantoren. Ze kunnen eveneens bestemd worden voor woningen, handelszaken en uitrustingen van collectief belang of openbare dienstverlening.

Deze zones kunnen bestemd worden voor productieve activiteiten, op voorwaarde dat deze compatibel zijn met de bestemmingen waarnaar in de eerste alinea wordt verwezen.

1.1.4. ZONES VAN PRODUCTIEACTIVITEITEN

Deze zones zijn bestemd voor productieactiviteiten. Ze kunnen eveneens bestemd zijn voor huisvesting, handelszaken en voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten.

1.1.5. GEMENGDE ZONES

Deze zones zijn bestemd voor woningen, kantoren, uitrustingen voor collectief belang of openbare dienstverlening en voor productieve activiteiten,

De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen kan door handelszaken worden ingenomen. Ook de eerste verdieping kan voor commerciële doeleinden worden gebruikt wanneer de plaatselijke omstandigheden dit toelaten.

1.16. GROENE ZONES

Deze zones zijn vooral bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsuitrustingen. Deze zijn bestemd om zo te worden ingericht, dat ze een sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische rol kunnen vervullen.

Alleen werkzaamheden die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze zone, zijn toegelaten.

Deze zones kunnen bestemd worden voor spelen, voetgangersverkeer en sportactiviteiten in open lucht.

Deze zones zijn toegankelijk voor het publiek: de toegang mag worden beperkt (hekken, sluiting 's nachts, ...)

In de groene zones binnen de huizenblokken 61 en 62 is het planten van bomen met hoge stammen verplicht.

De vormgeving van het park in de huizenblokken 61 zuid en 62 zal onder andere rekening houden met:

- een goede verbinding tussen het centrale wandelpad van de Albert II-laan en het park;
- de koppeling van de interne padjes in functie van het wegen net dat uitloopt op het park;
- de exploitatie van de voorzieningen van collectief belang als bindend bouwkundig element van het park;
- het behoud en/of de herlokalisatie en/of de creatie van intensieve speelpleinen;
- de inrichting van de parkuitbreiding aan huizenblok 61 zuid, bestemd als zone voor zachte recreatieve activiteiten (speelpleinen voor kinderen, rustzones, enz.);
- de aanplanting van hoogstambomen, bij voorkeur in zones met weinig zon;
- de intensieve begroening van het park; De omgeving van het Volkshuis (Gaucheretplein en Fontaine) mag niettemin op een meer minerale manier behandeld worden.

1.1.7. ZONES VOOR OPENBARE WEGEN

De aanleg en de wijziging van de inrichting van de openbare wegen:

1° dragen bij tot het esthetische uitzicht van de openbare zones en tot de kwaliteit van de omgeving van de omliggende activiteiten;

2° integreren de problematiek van de parkeermogelijkheden, inclusief de leveringsvoertuigen, taxi's en fietsen;

3° moedigen de automobilisten aan om hun snelheid aan de geldende reglementering aan te passen en een vriendelijker gedrag aan te nemen ten opzichte van de andere gebruikers;

4° zijn voorzien van comfortabele en veilige oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers en dit in voldoende aantal voor de goede werking van de omliggende activiteiten;

5° ontraden het verkeer en het parkeren van zware vrachtwagens.

De aanleg en wijziging van beplantingen en bebouwingen met betrekking tot de openbare weg zijn toegelaten in het kader van de werkzaamheden voor de inrichting van de openbare wegen.

De aanpassingen aan de Vooruitgangsstraat hebben als doel de geluidsoverlast van het verkeer te beperken, met name door isolerende bekledingen en geen uitstekende voegen te gebruiken.

1.1.8. MET BOMEN BEPLANTE WEGEN IN WEGEMSZONES

Deze zones zijn voorbehouden voor de heraanleg van wegen als voornaamste verbinding tussen de administratieve wijk rond het Noordstation, het Gaucheretpark, de Masuiwijk en het Gaucheretplein enerzijds, en de Heliportwijk (Brussel Stad) en de Brabantwijk anderzijds.

Bij de inrichting van de wandelpaden met bomen zal men de voorkeur geven aan hoogstammige bomen, die op één lijn worden geplaatst, voldoende ruimte voor de voetgangers en de fietsers, evenals het gebruik van hoogwaardige materialen, waarbij men rekening houdt met de noodzaak om hulp en brandweerdiensten via een berijdbare toegang gemakkelijk toegang te verlenen tot de aangrenzende gebouwen.

1.1.9. ZONES MET RIJBANEN TOT DE GEBOUWEN

Deze zones kunnen bestemd zijn voor rijbanen tot aangrenzende gebouwen, meer bepaald voor de toegang tot een ondergrondse parking. Bij gebrek hieraan worden deze zones ingericht volgens de voorschriften voor zones met groene zones

1.1.10. ZONES GERESERVEERD VOOR HET OPENBAAR VERVOER (ZONE IN OVERDRUK)

In deze zone mag een doorgang voor het openbaar vervoer via het spoor worden voorzien, en dit zowel bovengronds als ondergronds.

1.2. INPLANTING

1.2.1 CONSTRUCTIES IN MEDE-EIGENDOM

1.2.1.1 INPLANTING

Aan de kant van de openbare wegen staat de gevel van de constructie op de rooilijn of eventueel op de bouwlijn.

De verplichte bouwlijn is het verticale vlak waarin de gevel van iedere nieuwe constructie moet worden opgenomen.

Indien er geen verplichte bouwlijn staat aangegeven en behalve bijzondere letterlijke voorschrijving komt de rooilijn overeen met de verplichte bouwlijn.

Insprongen ten opzichte van de verplichte bouwlijn kunnen worden toegelaten als deze insprongen behoorlijk zijn verantwoord en de aflezing van de hoofdbouwlijn niet verstoren.

Wat de zijdelingse limieten van het terrein betreft, is de constructie op of tegen de limiet in mede-eigendom ingeplant, behalve wanneer de naburige constructie zich in een insprong bevindt ten opzichte van deze limiet of wanneer er een zijdelingse insprong werd opgelegd.

1.2.1.2 DIEPTE

§1 Wat de gelijkvloerse verdieping en de verdiepingen betreft, moet de maximum bovengrondse diepte van de constructie aan de volgende voorwaarden voldoen:

1° driekwart van de diepte van het gemeten terrein niet overschrijden, buiten de teruggeschoven zone in de mediaanas van het terrein;

2° a) wanneer de twee naburige terreinen zijn bebouwd, mag de constructie:

- niet meer dan drie meter de diepte van de minst diepe naburige constructie overschrijden, op voorwaarde dat er een zijdelingse insprong van minstens drie meter wordt gerespecteerd;
- de diepte van de diepste naburige constructie niet overschrijden;

b) wanneer slechts één van de naburige terreinen is bebouwd, overschrijdt de constructie de diepte van de naburige constructie niet met meer dan drie meter, op voorwaarde dat er een zijdelingse insprong van minstens drie meter wordt gerespecteerd;

c) wanneer geen enkele van de naburige terreinen is bebouwd, of wanneer de diepten van de naburige constructie(s) abnormaal klein zijn ten opzichte van die van de andere constructies in de straat, is alleen de voorwaarde die in 1° staat vermeld, van toepassing

§ 2 Wat de verdiepingen betreft, wordt de diepte van de naburige constructie(s) gemeten ter hoogte van de vloer van de verdieping van de beschouwde constructie.

§ 3 Op een terrein in een hoek wordt de maximum diepte van de constructie in mede-eigendom bepaald in functie van de regels van § 1 2° en § 2 van onderhavig voorschrift.

1.2.2 AFZONDERLIJKE CONSTRUCTIES

De constructie wordt ingeplant op een geschikte afstand van de limieten van het terrein, rekening houdend met de afmetingen van de omliggende constructies, zijn eigen afmetingen en de noodzaak om de naburige woningen niet in de schaduw te plaatsen.

1.3. VOLUMES

1.3.1. WANNEER HET PLAN EEN AANRAZERING VOORZIET

Het Plan geeft een maximum en/of een minimum waarde voor de aanrazering aan. Deze waarden zijn uitgedrukt in meters volgens de IGN-referentie,

Met deze waarden wordt verwezen naar de maximum- en de minimumlimiet van de volumes, inclusief de verdiepingen en/of technische ruimten en de daken, met uitzondering van de schoorstenen.

1.3.2. WANNEER HET PLAN GEEN AANRAZERING VERMELDT

De hoogte van de voorgevel wordt bepaald in functie van de hoogte van de naburige constructies of — als er geen naburige constructies zijn — van de twee dichtstbijliggende constructies, aan beide zijden van het beschouwde terrein, in dezelfde straat of anders op de omtrek van hetzelfde huizenblok.

Deze naburige of nabijgelegen constructies worden hierna de “referentieconstructies” genoemd en de hoogte van hun voorgevel wordt de “referentiehoogte” genoemd.

De metingen gebeuren vanaf het gemiddelde niveau van het trottoir tot aan de onderste limiet van de kroonlijst.

De hoogte van de voorgevel van de constructie in mede-eigendom mag niet:

1° lager zijn dan de laagste referentiehoogte;

2° hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte;

Wanneer de hoogte van de voorgevel van de twee referentieconstructie abnormaal klein is ten opzichte van de gemiddelde hoogte van die van de andere constructies van de straat of anders van het huizenblok, wordt de hoogte bepaald in functie van de gemiddelde hoogte.

Tussen de constructies met verschillende hoogten wordt een harmonieuze aansluiting voorzien,

1.4. ESTHETIEK VAN DE CONSTRUCTIES EN HUN DIRECTE OMGEVING

Alle constructies worden uitgevoerd in natuurlijke en/of artificiële materialen met een vergelijkbare esthetische kwaliteit,

De bekledingen van de voor- en achtergevels worden uitgevoerd in materialen met identieke kwaliteit en vormen een harmonisch geheel met de gevels van de gebouwen die ernaast zijn ingeplant.

2 BIJKOMENDE VOORSCHRIFTEN DIE IN BEPAALDE ZONES VAN TOEPASSING ZIJN

2.1. HUIZENBLOK 61/ZUID –ZONE A

Beschrijving

Onderhavige bijkomende voorschriften hebben betrekking op zone A die in het huizenblok 61-Zuid liggen tussen de verlengde Koning Albert II-laan (gemeentegrens), de Helihavenlaan, de Jolystraat en de Rogierstraat.

Deze zone wordt in twee subzones onderverdeeld (A1 en A2).

Gezien de eigenschappen van het stedelijke landschap en de wil om een overgangsgeheel te bouwen tussen de administratieve en de woonwijk, zal er met name heel veel aandacht worden besteed aan:

- de perspectieven die in de as van de Albert II-laan moeten worden gecreëerd;
- de inrichtingen van de niet-bebouwde zones, inclusief de aanplantingen;
- de kwaliteit van de architectuur en de materialen die worden gebruikt;
- de overgangen die moeten worden gecreëerd tussen de zone die gereserveerd is voor de kantoorgebouwen en de nabijliggende zones die moeten worden bebouwd en/of die al bebouwd zijn;
- de analyse van het eventuele microklimaat die door de wind en de schaduwen wordt gecreëerd.

2.1.1 ZONE A1

2.1.1.1 Bestemmingen

Deze zone van 3000m² op grond is bestemd voor kantoren met een totale vloeroppervlakte van maximum 30.000 m² bovengronds. Op de gelijkvloerse verdieping moeten er animatiefuncties worden voorzien voor een totale vloeroppervlakte van minstens 250 m² bovengronds.

In zone A1 is ook een ondergronds bebouwbare groene zone voorzien.

2.1.1.2. Inplantingen en modellen

Voor deze zone vormt de rooilijn geen verplichte bouwlijn, behalve op de hoek die wordt gevormd door de Koning Albert II-laan — over een gevellengte van minstens 25 meter — en de verlenging van de Glibertstraat — over de gevellengte van minstens 19 meter.

Het gebouw in deze zone zal bestaan uit;

- een lager gedeelte dat beperkt is tot een inname van 80% van de zone A1 en een hoogte tussen 26.00m en 35.00m NGI;
- een hoger gedeelte, gericht op de Koning Albert II-laan en beperkt tot een inname van 50% van de zone A1 en een hoogte tussen 97.00m en 120.00m NGI.

Een hoogte van minder dan 97.00m NGI kan toegelaten worden, mits ze naar behoren gemotiveerd is op het vlak van de bouwkundige en stedenbouwkundige vormgeving.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal verplicht vergezeld worden van een studie over de slagschaduw en een aërodynamische studie.

2.1.1.3. Ondergrondse constructies

De volledige zone A1 mag ondergronds worden bebouwd,

De ondergrondse constructies worden op één of meerdere niveaus bestemd voor parkeerplaatsen, kelders, technische lokalen, archieven en lokalen die nodig zijn voor de hoofdfuncties.

De toegang tot de ondergrondse parking wordt verplicht georganiseerd vanaf de toegangszone voor voertuigen in de Glibertstraat.

2.1.2. ZONE A2

2.1.2.1. Bestemmingen

Deze zone is bestemd voor woningen met een totale vloeroppervlakte van minimum 10,000 m². Er moeten daar animatiefuncties worden voorzien voor een totale vloeroppervlakte van minimum 500 m² zonder enige beperking van de maximum vloeroppervlakte die bestemd is voor handelsruimte per gebouw.

Er kunnen daar kantoren worden, waarbij de vloeroppervlakte die bestemd is voor kantoren, per gebouw tot maximum 200 m² kan worden opgetrokken.

De zone A2 bevat twee groene zones die ondergronds bebouwd kunnen worden. Deze zones zijn bestemd om de parkeerzone uit te breiden of om de verbinding tussen dit laatste en de Koning Albert II-laan te verzekeren.

Iedere aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in deze zone mag de uitvoering van het minimumprogramma voor de woningen en de animatiefuncties van deze zone niet in gevaar brengen.

2.1.2.2. Inplantingen en modellen

De rooilijn en bouwlijn zijn verplicht. Gedeeltelijke insprongen en/of uitsprongen op deze rooilijn en bouwlijn kunnen toegelaten worden, mits ze naar behoren gemotiveerd zijn op het vlak van de bouwkundige en stedenbouwkundige vormgeving.

De gebouwen in deze zone zullen bestaan uit:

- hoofdgebouwen met een maximale diepte van 15,00 of 17,00m en een hoogte tussen 35,50m en 38,50m NGI;

- een terraszone op het gelijkvloers met een maximale diepte van 4,00m en een hoogte beperkt tot 19,00m NGI;

- een bijgebouw met een maximale diepte van 17,00m en een maximale hoogte van 23,00m NGI.

De gebouwen die hoger zijn dan 35,50m, zullen verplicht achteruit ingeplant worden, op minimum 3,00m van de straatgevel.

2.1.2.3. Ondergrondse constructies

De volledige zone A2 mag ondergronds worden bebouwd.

De ondergrondse constructies worden op één of meerdere niveaus bestemd als parkeerplaatsen, kelders, technische lokalen, archieven en lokalen die nodig zijn voor de hoofdfuncties.

De toegang tot de ondergrondse parking wordt verplicht georganiseerd vanaf de toegangszone voor voertuigen in de Glibertstraat, met een tweede mogelijke ingang bij de hoek van de Helihavenlaan en de Koning Albert II laan.

2.2. HUIZENBLOK 64- ZONE B

Beschrijving

Onderhavige aanvullende voorschriften hebben betrekking op zone B in huizenblok 64 tussen het Solvayplein, de Gaucheretstraat, de Rogierstraat en de Vooruitgangsstraat.

Deze zone wordt in twee subzones onderverdeeld (BI en B2).

Gezien de specifieke eigenschappen van het huizenblok en de wil om een overgangsgeheel te bouwen tussen enerzijds het flatgebouw met woningen en zijn sokkel (zone B2) en anderzijds de “traditionele” wijk, zal er bijzonder veel aandacht worden besteed aan;

- de architecturale behandeling van de hoeken van de Rogierstraat/Vooruitgangsstraat en de Rogierstraat/Gaucheretstraat;
- de landschappelijke inrichtingen van de niet-bebouwde zones, inclusief de aanplantingen;
- de kwaliteit van de architectuur en de materialen die worden gebruikt;
- de overgangen en aansluitingen tussen de inplantingzone van het flatgebouw en zijn sokkel en de te bebouwen of reeds bebouwde zones daarrond;

2.2.1. ZONE B1

2.2.1.1. Bestemmingen

Deze zone is bestemd:

- voor woningen met een totale vloeroppervlakte van minimum 4000 m²;
- voor uitrustingen van collectief belang of openbare dienstverlening met een totale vloeroppervlakte van maximum 1.500 m² langs de Rogierstraat;
- voor productieve activiteiten met een totale vloeroppervlakte van maximum 5.000 m² langs de Vooruitgangsstraat.

Deze zone is eveneens bestemd — en dan vooral langs de Gaucheretstraat — voor handelsruimten met een totale vloeroppervlakte van minimum 500 m² (zonder enige beperking van de maximum vloeroppervlakte die bestemd is voor handelsruimten per gebouw) en voor kantoren (de vloeroppervlakte die bestemd is voor kantoren kan per gebouw tot maximum 200 m² worden opgetrokken),

Iedere aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in deze zone mag de uitvoering van het minimumprogramma voor de woningen en handelsruimten die voorzien zijn in deze zone, niet in gevaar brengen.

2.2.1.2. Inplantingen en modellen

De rooilijn en bouwlijn zijn verplicht. Gedeeltelijke insprongen en/of uitsprongen op deze rooilijn en bouwlijn kunnen toegelaten worden, mits ze naar behoren omkleed zijn op het vlak van de bouwkundige en stedenbouwkundige vormgeving.

Het Plan bepaalt de maximale grenzen van de gebouwen.

De gebouwen die hoger zijn dan 35.00m NGI, zullen verplicht achteruit ingeplant worden, op minimum 3.00m van de straatgevel.

In deze zone zullen de platte daken begroend zijn en/of als terras ingericht.

2.2.1.3. Ondergrondse constructies

De zone mag volledig ondergronds worden bebouwd.

De ondergrondse constructies worden op één of meerdere niveaus voorbehouden aan parkeerplaatsen, kelders, technische lokalen, archieven en lokalen die nodig zijn voor de hoofdfuncties.

De toegang tot de ondergrondse parking is verplicht gelegen aan de kant van de Vooruitgangsstraat. Er zal met name veel aandacht worden besteed aan de landschappelijke inrichtingen binnenin de huizenblokken.

2.2.2. ZONE B2

2.2.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor woningen, kantoren, uitrustingen voor collectief belang of openbare dienstverlening en productieve activiteiten,

De totale vloeroppervlakte die bestemd is voor kantoren en productieve activiteiten, is beperkt tot 6.900 m2.

2.2.2.2 Inplantingen en modellen

De grondinneming van zone B2 mag tot 100% worden opgevoerd.

Elke wijziging aan de gevels van de sokkel moet gepaard gaan met een verbetering van het bouwkundige aspect.

2.2.2.3 Ondergrondse constructies

De volledige zone mag ondergronds worden bebouwd. De ondergrondse constructies worden op één of meerdere niveaus voorbehouden aan parkeerplaatsen, kelders, technische lokalen, archieven en lokalen die nodig zijn voor de hoofdfuncties.

2.3. HUIZENBLOK 63 - ZONE C

In deze zone is de totale vloeroppervlakte die bestemd is voor kantoorruimte, beperkt tot 14.000 m2, verdeeld over één of meerdere gebouwen.

Onder voorbehoud van de verplichte bouwlijnen aan de kant van de Vooruitgangsstraat en de Gaucheretstraat is de inplanting van constructies in deze zone vrij.

De grondinneming van zone C is beperkt tot 80%.

Tussen de Vooruitgangsstraat en de Gaucheretstraat kan er een doorgang van 12 meter breed worden toegestaan.

3. WOORDENLIJST

Aard van de activiteiten

Al de kenmerken van de werking van een activiteit die gevolgen heeft voor het leefmilieu soort product of dienst, soort en frequentie van de voertuigbewegingen, dag- of nachtbedrijf, verontreiniging, ...

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, prepersdiensten, callcenters, ...) of nog ressorterend onder de milieutechnologieën.

Activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten

Activiteiten voor dienstverlening of verband houdend met dienstverlening gekoppeld aan de verwerking van een goed, onafhankelijk van zijn fabricageproces (bijvoorbeeld : transport van documenten, opslag van goederen, schoonmaak-, herstellings- en onderhoudsdiensten, ...)

Ambachtsactiviteiten

Productieactiviteiten waarbij de vervaardiging, de bewerking of het onderhoud van roerende goederen hoofdzakelijk manueel gebeurt, met daarnaast mogelijk een rechtstreekse verkoop aan het publiek.

Animatiefunctie

Winkels, voorzieningen van algemeen belang en/of openbaar nut, en alle andere activiteiten die uitgebaat worden in de openbare ruimte en die toegankelijk zijn voor het grote publiek of voor de klanten (bijvoorbeeld: expositieruimte, show-room, cafetaria, lokettenruimte, enz.)

Bijhorend

Aanvulling van de hoofdbestemming en doorgaans met een relatief betrekkelijk kleine oppervlakte.

Binnenterrein van een huizenblok

Ruimte achter de bouwdiepte zoals die is bepaald bij bijzonder bestemmingsplan of bij ontstentenis daarvan, bij gewestelijke of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bodembenuttingsgraad

Verhouding, uitgedrukt in percent, tussen de totale vloeroppervlakte van de gelijkgrondse verdiepingen van de gebouwen en de oppervlakte van de zone van het plan waarop ze zijn opgetrokken (volgens de gevallen, zones A1, B2 of C zoals aangegeven op het bestemmingsplan).

Bouwlijn

Hoofdvak gevormd door alle voorgevels van de bouwwerken en dat kan inspringen ten opzichte van de rooilijn.

Continuïteit van de huisvesting

Toestand waarin de instandhouding van de huisvestingsfunctie gewaarborgd wordt, per zijde van het huizenblok door een beduidende aanwezigheid van woningen, en wordt verzekerd rekening houdend met de aard en de vestiging van de concurrerende activiteiten;

Daklijst

Constructie voor de opvang van regenwater hangend over de hele voorgevel of, bij gebrek aan een dergelijke constructie, de horizontale lijn op het snijpunt van het vlak gevormd door de voorgevel en het vlak gevormd door het dak.

Gebied

Naast elkaar gelegen delen van huizenblokken of huizenblokken met een zelfde bestemming.

Handelszaak

Al de lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin diensten worden verleend of roerende goederen worden verkocht, met inbegrip van de bijhorende kantoren en lokalen.

Hoekterrein

Terrein gelegen op de kruising van meerdere openbare wegen.

Hoogtechnologische activiteiten

1. Laboratoriumonderzoek of conceptie waarbij geavanceerde technologieën op significante wijze worden gebruikt en toegepast;
2. Productieactiviteiten van goederen en diensten die op significante wijze een beroep doen op de overdracht van technologieën afkomstig van de universiteiten en de hogescholen, of op het resultaat van de research van een laboratorium of een studiebureau.

Huizenblok

Geheel van al dan niet bebouwde terreinen, begrensd door verkeerswegen in de open lucht of door natuurlijke of gewestgrenzen.

Inspringstrook

Tussen de rooilijn en de bouwlijn gelegen deel van het terrein.

Installatie

Al de op een goed aangebrachte inrichtingen en voorzieningen.

Kantoor

Lokaal bestemd :

1. hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar;
2. hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen;
3. hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, met uitsluiting van de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen.

Mandelig bouwwerk

Bouwwerk met minstens één muur die op of tegen een zijdelingse mandelige grens staat. Constructie die minimum één muur bevat op of tegen een laterale scheidingsmuur.

Mandelige grens

Grens bestaande uit het vertikaal vlak dat twee eigendommen scheidt,

Naastliggend bouwwerk

Bouwwerk op het terrein grenzend aan het desbetreffend terrein

Naastliggend terrein

Het terrein of de twee terreinen die palen aan het desbetreffend terrein en die, ten opzichte van de open bare weg, aan weerszijden van dit terrein gelegen zijn.

Nijverheidsactiviteiten

Machinale productieactiviteiten voor de vervaardiging of de bewerking van roerende goederen of voor de exploitatie van energiebronnen.

Opslag

Opslag van roerende goederen, al dan niet in de open lucht.

Parkeerplaats

Oppervlakte voorbehouden voor het stationeren van een voertuig

Perceel

Kadastraal perceel

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 behoren.

Stedenbouwkundige kenmerken van een onroerend goed, een bouwwerk of installatie

Ligging, afmetingen, bouwstijl en bouwmaterialen, open ruimte, inrichting van de onbebouwde delen, afsluiting,

Technische verdieping

Inspringend gedeelte van een verdieping dat niet bewoonbaar is of onbruikbaar voor de hoofdfunctie van liet bouwwerk, maar waar technische voorzieningen ondergebracht zijn.

Terrein

Perceel of het geheel van percelen al dan niet opgenomen in het kadaster en dat van dezelfde eigenaar is.

Verontreiniging

Elke emissie in het milieu van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van rook, stank, hitte of stralingen, die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de mens, voor dieren, planten en het landschap.

Vloeroppervlakte

Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van ten minste 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.

De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten.

Voorziening van collectief belang of van openbare diensten

Bouwwerk of installatie bestemd voor de uitvoering van een opdracht van algemeen of openbaar belang, meer bepaald de diensten van de plaatselijke besturen, de gebouwen waarin de parlementaire vergaderingen en hun diensten gehuisvest zijn, de scholen, de culturele, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen, alsmede de voorzieningen voor erkende erediensten en lekenmoraal. Worden eveneens beschouwd als voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, de diplomatieke zendingen, de consulaire beroepsposten van de door België erkende Staten, alsmede de vertegenwoordigingen van de gefedereerde of gedecentraliseerde entiteiten van die Staten. Zijn uitgesloten, de lokalen voor het beheer of het bestuur van de andere overheidsdiensten.

Vrijstaand bouwwerk

Bouwwerk waarvan geen enkele gevelmuur gebouwd is op of tegen een mandelige grens.

Weg

Deel van het openbaar domein gelegen tussen de rooilijnen, bestemd voor het verkeer van de verschillende categorieën van weggebruikers, met uitsluiting van de zones waaraan de bestemmingsplan een andere bestemming heeft gegeven.

De planten- en minerale aanleg die aansluit bij de weg, maakt er wezenlijk deel van uit.

Woning

Geheel van lokalen die voor de huisvesting of voor de bewoning door een of meer personen werden ontworpen, voor zover er geen andere bestemming wettelijk werd gevestigd, met inbegrip van rusthuizen en erkende of gesubsidieerde verblijfplaatsen, en met uitzondering van hotelinrichtingen.

Zijdelingse insprong

Afstand tussen de zijkant van het bouwwerk en de grens van het terrein