

SCH043

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG WOONKERN 15

"WALCKIERSPARK"

Stedebouwkundige voorschriften en toepassingsgebieden
Het bestemmingsplan en de hiernavolgende voorschriften betreffen de zone omsloten door de Zenobe Grammelaan, de Chaumontelstraat, de Walckiersstraat en de spoorweg van Haren.

Art.1 - ALGEMEENHEDEN

1.1 BESTEMMINGEN

Het bijzonder plan van aanleg Woonkern 15 omvat 7 functiegebieden hoofdzakelijk bestemd respectievelijk voor :

- a) wonen - art. 3
- b) bedrijven met stedelijk karakter - art. 4
- c) gemengde woon- en bedrijfsgebieden - art. 5
- d) groene ruimten - art. 6
- e) uitrustingen van openbaar belang art. 7
- f) openbare wegen - art. 8

1.2 REGLEMENTEN

De voorschriften van de algemene bouwreglementen van de Gemeente en van het Gewest, indien ze deze van de gemeente vervangen, blijven van toepassing, voor zover er door het hiernastaaende niet wordt van afgeweken. Zij zijn zowel voor de openbare als voor de private gebouwen van toepassing. In geval van tegenstrijdigheid met onderhavige beschikkingen zijn alleen deze laatste van kracht. Zij prejudiciëren geenszins de toepassing van de bestaande of toekomstige reglementen en wettelijke erfdienstbaarheden voor openbaar nut voortvloeiende uit een bijzondere wetgeving, in het onderhavige geval, het gewestelijk reglement aangaande groene ruimten.

Art. 2 - VOORSCHRIFTEN GEMEEN AAN ALLE FUNKTIEGEBIEDEN

2.1 BEPLANTING

Geen enkele boom van meer dan 3,50 m hoog mag worden geveld zonder de voorafgaandelijke en uitdrukkelijke machtiging van het College van Burgemeester en Schepenen.

2.2 PUBLICITEIT

Elke handelsreclame is ten strengste verboden in alle functiegebieden met uitzondering van het bedrijfsgebied met stedelijk karakter en de ruimten voor vrije beroepen.

In dit gebied zullen de opschriften verlicht of niet, alleen op de hoofdgevel van de gebouwen toegelaten zijn. Zij zullen beperkt zijn tot de vermelding van de firma die haar activiteit in het gebouw uitoefent en/of de bekendmaking van het er vervaardigd product.

Elke publiciteit maakt het voorwerp uit van een specifieke en voorafgaandelijke machtiging van het Schepencollege van de gemeente. De officiële en reglementaire aanplakking is aan deze aanvraag niet onderworpen.

2.3 UITZICHT VAN DE GEVELS

Alle gevels van eenzelfde gebouw, van gekoppelde gebouwen of van een gebouwencomplex zullen met harmoniserende materialen opgetrokken worden, waarvan de aard en de kleur het karakter en de schoonheid van het landschap niet schaden. De eigenaars of gebruikers zullen aan de gebouwen geen latere veranderingen mogen aanbrengen die de harmonie van het geheel of van de omgeving kunnen schaden.

2.4 HOOGTE VAN DE GEBOUWEN

De hoogte van de gebouwen, te beschouwen ten opzichte van het peil van het voetpad in de as van de toegang, is op het plan aangegeven hetzij door het opgelegd aantal verdiepingen (gelijkvloers inbegrepen), hetzij door de letter H verwijzend naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Alle bovenbouwen (nokken, liftkokers, technische verdiepingen, schouwen, enz.) zullen geïntegreerd worden in de architecturale uitdrukking van het gebouw of in het dak. Zij mogen op geen enkele wijze aanleiding geven tot een volledig bijkomende verdieping.

2.5 PARKEERRUIMTEN EN TOEGANGSWEGEN

Het gebruik van asfalt is overal verboden behalve voor de hoofdverkeerswegen.

2.6 GARAGES EN PARKEERRUIMTEN

Een ondergrondse parking mag worden gerealiseerd daar waar de perceelstructuur het toelaat, voor zover de helling van de inrit naar de autobergplaatsen niet meer bedraagt dan 4 % over ten minste 5 m vanaf de rooilijn.

Art. 3 - WOONGEBIED

3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan.

3.1.1 Omschrijving

Dit gebied is voornamelijk bestemd voor huisvesting . De woongelegenheden zijn opgericht in gesloten bebouwing.

Alle handel, nutsvoorzieningen, werkplaatsen, burelen of andere verkeersbelastende functies zijn in dit gebied verboden.

Volgende functies, complementair aan het wonen, worden wel toegestaan :

- burelen voor vrije beroepen
- knutselruimten, enz.,

voor zover zij niet meer dan 75 m² van de vloeroppervlakte bedragen.

3.1.2 Koeren en tuinen

De tuinen zullen ingericht worden in de op het bestemmingsplan aangeduide zones. Ze zullen verplicht ingericht worden als luthof en mogen geen enkel gebouw bevatten. De ondergrondse constructies zullen worden beperkt tot 50 % van de oppervlakte van het gebied.

Deze ruimten zullen beplant of met gras bezaaid worden. In dit gebied mag max. 15 m² van het oppervlak, als terras aangelegd worden.

Elke hoogstammige boom moet zich op min. 2 m. van de scheidingsgrens bevinden. Iedere bouwaanvraag zal begeleid worden van een plan met aanleg, beplantingen en nivellering van de tuin.

3.1.3 Afsluitingen

De afsluitingen, zowel gemene als langs de straat, zullen slechts onder de vorm een gemene muur bestaan. Ze zullen samengesteld zijn uit volle baksteen met 6/9/19 met een hoogte van min. 2,60m en max. 3,60 m kap inbegrepen. Deze muren mogen worden beschilderd of bepleisterd.

3.1.4 Parkeerplaatsen

Elk gebouw zal minstens één private autobergplaats per woonst bevatten.

In geval van bestaande woningen mogen de gelijkvloerse verdiepingen als parking ingericht worden, voor zover zij geïntegreerd worden in de bestaande compositie van de gevels van de gebouwen.

3.2 ARCHITEKTURALE VOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan.

3.2.1 Algemeenheden

De bestaande woongebouwen mogen gerenoveerd en/of verbouwen worden. In het geval en een nieuwbouw zullen de verplichte gabariten worden gevolgd.

3.2.2 Inplanting

De gebouwen zullen uitsluitend opgericht worden in de op het bestemmingsplan aangeduide zones. De aangegeven maten zijn maxima. Tussen aanpalende woningen is een tolerantie t.o.v. de geuur van max. 1m inde bouwdiepte toegelaten.

Verplichte gabarit :

- gelijkvloers : max. 15m
- 1^{ste} verd. + 2^{de} verd. : max. 12m
- 3^{de} verd. (onder dak): max. 10m

3.2.3 Hoogte van de gebouwen

De woningen zullen een verplichte hoogte hebben van vier bouwlagen : gelijkvloers + 2 verdiepingen + verdieping in dak en de kroonlijst op max. 12m.

Het referentievlak voor de kroonlijst is samengesteld door het peil van het kortst bijgelegen voetpad.

3.2.4 Schematische voorstelling

3.2.5 Gevels

De opbouw van de straatgevels en deze zichtbaar vanop de openbare weg dienen een esthetisch geheel te vertonen waarvan de aard en de kleur van de materialen harmonisch dienen te zijn en het karakter van de omliggende groene ruimten van het Walckierspark niet schaden. Bij de keuze van de materialen en kleuren wordt uitgegaan van de architecturale stedelijke typologie.

Volgende gevelmaterialen zijn toegestaan :

- gevelparementsteen, gekleurd pleisterwerk
- sokkels in natuursteen
- ramen in getint hout
- trappen, muurtjes en betegelingen in beton, bepleistering, natuursteen en hout.

De keuze van elk ander materiaal zal het object uitmaken van een afzonderlijke vraag aan het College van Burgemeester en Schepenen

De achtergevels zullen behandeld worden als zichtbare gevels vanaf de openbare weg.

Zij uitgesloten : de betonblokken, de niet afgewerkte snelbouwstenen, alsook de gevelplaten in kunststof.

3.2.6 Daken

De woningen hebben een zadeldak, dakhelling tussen 30° en 40° verplicht, en zullen bedekt worden met pannen of metalen dakbedekkingen. Ten einde een verhoogde bezetting mogelijk te maken worden dakvensters met een maximumhoogte van 2m

GEMEENTE SCHAARBEEK
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG WOONKERN 15 "WALCKIERSPARK" (SCH043)

toegelaten, over 1/3 van de hellende gedeelten boven de kroonlijst en dit rekening houdend met een min. afstand van 0,60 m t.o.v. de geboor. De kroonlijsten zijn verplicht en zullen een uitsprong van max. 0,30 m hebben.

3.2.7 Groepering van loten

In geval van groepering van minstens 3 loten is het toegelaten een appartementsgebouw op te richten. In dit geval mag het gelijkvloers ingericht worden voor complementaire functies, zoals vrije beroepen en handel, met uitzondering van de parkeerplaatsen en garages. In dit geval zullen de parkeerplaatsen verplicht ondergronds ingericht worden.

Art. 4 – BEDRIJFSGEBIEDEN MET STEDELIJK KARAKTER

4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan.

4.1.1 Omschrijving

Deze gebieden zijn bestemd voor nijverheids-, ambachts- en handelsbedrijven in de zin van art. 1.0.4, §1, van het KB van 28 november 1979 met betrekking tot het gewest plan zoals van kracht zijnde bij de goedkeuring van dit BPA.

In deze gebieden kan een kantoorbestemming slechts toegestaan worden indien de vloeroppervlakte van de kantoren per onroerend goed niet meer dan 200m² bedraagt of voor die welke bij een nijverheids-, ambachts- of handelsbedrijf behoren.

De kantoorbestemming wordt beschouwd als zijnde bijbehorend wanneer ze een noodzakelijke aanvulling is bij een industriële activiteit. De vloeroppervlakte voor kantoren moet in minderheid zijn t.o.v. de totale vloeroppervlakte van het project. Daarenboven zijn in deze bedrijfsgebieden de diensten die noodzakelijk zijn voor het gebruikelijk functioneren van de activiteiten van de nijverheids-, ambachts- of handelsbedrijven toegelaten.

De bedrijven voor dienstverlening zijn deze die voorzien zijn in art. 7, §2 van het KB van 28 december 1972 betreffende de voorstelling en de uitvoering van de plannen en de gewestplannen.

De activiteiten van het bedrijfsgebied zullen het leefmilieu niet storen, t.t.z. zonder overmatige geuren, stof of geluid. De bedrijven moeten overeenstemmen met de reglementen en de wetten ter zake.

Bij de indiening van de bouwaanvraag zal de vereiste inrichtingen moeten toegevoegd worden. De opslagplaatsen zullen slechts toegestaan worden als ze afhangen van de hoofdactiviteit en voor zover ze max. 20% van de totale oppervlakte van een entiteit innemen. In elk geval, zullen de opslagruimten ingericht worden binnen de overdekte gebouwen, die deel uitmaken van de architectuur van de entiteit.

4.1.2 Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen zijn verplicht ondergronds. Het aantal parkeerplaatsen op het gelijkvloers zal beperkt worden tot dienstvoertuigen.

4.1.3 Verplichte bufferzone

Deze zones stemmen overeen met de op het bestemmingsplan aangeduide zones. De opgelegde te respecteren dieptes van deze stroken zijn op het plan weergegeven.

GEMEENTE SCHAARBEEK
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG WOONKERN 15 "WALCKIERSPARK" (SCH043)

Deze ruimten zullen verplicht beplant worden. Er zal geen enkel gebouw, noch voorlopig, noch definitief in opgericht worden.

De beplanting dient verplicht zeer dicht te zijn teneinde het 'bufferkarakter' te realiseren tussen de verschillende bestemmingsgebieden.

De aanleg van deze zone maakt deel uit van een landschapsstudie en dient voorgelegd te worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

4.1.4 Afsluitingen

Zie burgerlijk wetboek.

4.2 ARCHITECTURALE VOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan

4.2.1 Inplanting

De gebouwen zullen uitsluitend opgericht worden in de op het plan gerasterde zones en dit in volgende verhouding :

- 2 verdiepingen over max. 50% van de oppervlakte

- 1 verdieping over max. 75% van de oppervlakte

De open ruimten die ontstaan in het bedrijfsgebied dienen ingericht te worden hetzij als tuin, hetzij als terras.

Lichte of glazen constructies zijn toegelaten.

4.2.2 Hoogte van de gebouwen

Hoogte van de verdiepingen (gemeten van vloer tot vloer) :

In het geval van 2 verdiepingen :

 gelijkvloers : max. 4,00 m

 1^{ste} verdieping : max. 3,00 m

In het geval van 1 verdieping :

 gelijkvloers : max. 6,00 m

4.2.3 Gevels

De achtergevel, zichtbaar vanuit het Walckierspark, zal bezet of bekleed worden met materialen, welke duurzaamheidskwaliteiten, kenmerken van hoge techniciteit en een aantrekkelijk esthetisch uitzicht vertonen. De materialen dienen weerstand te vertonen aan de klimatologische en weersomstandigheden en aan invloeden van buitenuit. De materialen zullen de esthetische uitdrukking zijn van het karakter en de aard van het bedrijf.

4.2.4 Daken

De daken zullen plat, gebogen of hellend zijn. De kleur en de materialen van de daken mogen niet schaden aan de esthetiek van de site. Er dient rekening gehouden te worden met het zicht vanuit de omringende gebouwen. De dakvormen zullen verplicht eenvoudig zijn.

Het gebruik van plastieken golfplaten is verboden.

De voor eenzelfde gebouw gebruikte materialen zullen homogeen zijn.

Art. 5 - GEMENGDE WOON- EN BEDRIJFSGEBIEDEN

5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan

5.1.1 Omschrijving

Dit gebied, m.n. het gelijkvloers, de 1ste en de 2de verdieping van de er in op te richten gebouwen, mag bestemd worden voor bedrijven en hun administratie. Deze administraties zijn complementair aan de bedrijven.

De hogergelegen verdiepingen zijn bestemd voor huisvesting en beschikken over een eigen toegang.

5.1.2 Parkeerplaatsen

Een aantal parkeerplaatsen, overeenstemmend met het aantal woningen, zal ingericht worden voor de bewoners. (zie art. 4.1.2)

In het geval de perceelsbreedte te smal is, kan het College van Burgemeester en Schepenen een afwijking op parkeerplaatsen toekennen.

5.2 ARCHITEKTURALE VOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan

5.2.1 Inplanting

De gebouwen zullen uitsluitend opgericht worden in de op het bestemmingsplan zones.

De max. bouwdiepte is weergegeven op het plan.

Tussen aanpalende woningen is een tolerantie van max. 1 m in de bouwdiepte toegelaten.

5.2.2 Hoogte van de gebouwen

De gebouwen zullen een verplichte hoogte hebben van vijf bouwlagen : gelijkvloers + 3 verdiepingen + verdieping in dak. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 15m.

Het referentievlak voor de kroonlijst is samengesteld door het peil van het kortst bijgelegen voetpad, in de as van de toegang.

Een tolerantie van 0,50 m tussen aanpalende kroonlijsten is toegelaten.

5.2.3 Gevels

Zie art. 3.2.5

5.2.4 Daken

Zie art. 3.2.6

5.2.5 Groepering van loten

In het geval van groepering van loten blijven alle voorschriften van toepassing.

Art. 6 - GEBIED VOOR OPENBARE GROENE RUIMTEN

6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan

6.1.1 Omschrijving

Het Walckierspark bezit een grote natuurhistorische waarde. Door de spontane vegetatieontwikkeling in een vrij vochtig milieu heeft het vrij natuurlijk park zich verder kunnen ontwikkelen. De nog duidelijk aanwezige "parkelementen" samen met wat open plekken maken het geheel niet alleen botanisch maar ook "kultuurhistorisch" nog interessanter.

Beheer :

Een goed beheer bestaat erin de oude parkelementen (Engelse parkaanleg) tot hun recht te laten komen met ondermeer het open houden van het grasland. Anderzijds een deel van het gebied de natuurlijke bosvorming zijn gang laten gaan.

Het behoud van het braakliggend terrein is vooral didactisch interessant door de natuurlijke vegetatiesuccessie die hier bestudeerd kan worden en de afwisseling van de biotopen (bebost, open en zonnig, kalkrijk) die een grote floristische en vooral zoölogische verscheidenheid waarborgt.

Handelingen en Werken :

Alleen de handelingen en werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied zonder dat de wetenschappelijke en opvoedkundige waarde in het gedrang komt, kunnen worden toegelaten.

Dit gebied is onderverdeeld in 3 gebieden, bepaald op basis van het evaluatiedossier opgesteld door BIM Afdeling "Natuur en Groen Ruimten" 1990 :

- a) het bebost parkgedeelte, weergegeven op het bestemmingsplan.
Dit gebied moet behouden en beschermd worden en vormt het onderwerp van een herbebossingsstudie overeenstemmend met het gebied.
- b) de open ruimte en het braakliggend gebied, weergegeven op het bestemmingsplan.
Dit gebied met matige biologische waarde, moet worden behouden en beschermd. In dit gebied kunnen wandelingen met ecologische waarde ingericht worden volgens een algemeen plan dat ter goedkeuring zal voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.
- c) het braakliggend terrein en het terrein gedeeltelijk ingericht met kinderspeeltuigen, weergegeven op het bestemmingsplan.
In dit gebied zullen inrichtingen van het stedelijke type aangelegd worden zoals :
verhardingen, straatmeubilair, speeltuigen, omheiningen, en dit volgens een algemeen plan dat ter goedkeuring zal voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.
De speelpleinen worden volgens landschapsordeningsvoorschriften aangelegd. Zij bestaan uit aanplantingen van hoogstammige inheemse bomen en struiken. De niet aangeplante ruimten (stoeiweide, grasvlakten) dienen in een geheel van groenaanplantingen te worden geïntegreerd.

Art. 7 - GEBIED VOOR UITRUSTINGEN VAN COLLECTIEF BELANG

7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan

7.1.1 Omschrijving

Dit gebied is op het bestemmingsplan weergegeven en is bestemd voor uitrustingen van collectief belang.

In dit gebied is momenteel een bestaand schoolcomplex ingericht. Deze bestemming mag worden behouden en ontwikkeld. In het geval van het stopzetten van deze activiteit, zal het gebied worden bestemd voor openbare diensten.

7.1.2 Koeren en tuinen

De koeren en tuinen moeten worden behouden voor het goed functioneren van de schoolactiviteit.

7.1.3 Site met historische en esthetische waarde

Dit gebied is beschermd gezien haar historische en esthetische waarde.

In dit gebied dienen alle wijzigingen en uitbreidingen met respect voor de bestaande tuinen en gebouwen te worden uitgevoerd.

Dit beschermingsartikel is voornamelijk van toepassing op :

- de villa
- de aanhorigheden
- de kapel
- de tuin tegenover de villa

Alle verhogingen van de beschermde gebouwen zijn verboden.

7.1.4 Afsluitingen

Het bestaande hekken tussen dit gebied en de groene ruimte maakt deel uit van de beschermde zone. Een levende haag van max. 2,20 m mag worden toegevoegd teneinde de inijk te beperken.

7.2 ARCHITEKTURALE VOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan

7.2.1 Inplanting

De bestaande gebouwen mogen behouden worden. Elke bijkomende constructie zal worden opgericht met respect voor de site en elke aanvraag zal een aanlegplan van het geheel omvatten, die het nieuwe concept verduidelijkt. Langs de straatzijde mogen de nieuwe constructies niet schaden aan de zichten op de beschermde gebouwen. In de Chaumontelstraat dienen de nieuwe constructies aan te sluiten op de bouwdiepte van de woonzone en dit over een afstand van min. 8m.

7.2.2 Hoogte van de gebouwen

In het beschermd gebied is het art. 8.1.3 van toepassing. De gebouwen langsheen de straat en in de binnengebieden mogen de hoogte van 5 bouwlagen niet overschrijden zoals beschreven in art. 5.2.2.

7.2.3 Gevels

In het beschermd gebied mag het ritme en de stijl van het bestaande geheel niet geschaad worden.

De werken in dit gebied zijn onderhavig aan het advies van de overlegcommissie zoals voorzien in het Brusselse gewestplan.

Voor de overige gebouwen is art. 3.2.5 van toepassing.

7.2.4 Daken

In het beschermd gebied maken de daken deel uit van de stijl van het gebouw en zijn zichtbaar vanuit de groene ruimten en vanaf de openbare weg. Hierdoor zijn de daken beschermd.

Voor de andere daken is art. 3.2.6 van toepassing.

Art. 8 - GEBIEDEN VOOR DE OPENBARE WEG

8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan

8.1.1 Omschrijving

De wegeniszones zijn bestemd voor alle soorten verkeer alsook voor hun gebruikelijke complementen.

Bij het ontwerp en de aanleg van die wegenis zal de grootste aandacht worden besteed aan het zogenaamde trage verkeer (voetgangers, fietsers, gehandicapten, ...). Er wordt gelet op het rijcomfort, de esthetische aanleg en de veiligheid van het verkeer.

Ze stemmen overeen met het Koninklijke Besluit van 21 oktober 1985, houdende algemeen reglement op de bouw met betrekking tot de aanleg van wegen voor voetgangersverkeer.

Het gebied is bestemd in de op het plan geel gekleurde zone voor de inrichting van de openbare wegen.

In deze zones zijn voetpaden, publieke parkeerplaatsen, beplantingen, openbare verlichtingspalen en de nutsvoorzieningen alsook de berijdbare weg inbegrepen. De inrichting van de wegen zal deel uitmaken van een afzonderlijke studie, voor te leggen ter goedkeuring volgens de wettelijke bepalingen van het openbaar onderzoek : de plannen zullen beantwoorden aan de van kracht zijnde normen en het ministerieel rondschrijven.

8.2 ARCHITEKTURALE VOORSCHRIFTEN

Zie bestemmingsplan

8.2.1 Hoofdwegen

De breedte van de weg is bepaald door de bestaande rooilijnen. Deze breedte omvat de voetpaden alsook de parkeerstroken.

- de voetpaden hebben een min. breedte van 1,50 m en worden bekleed hetzij met betegels, hetzij met betonblokken
- de parkeerstroken hebben een max. breedte van 2,00 m en worden bekleed hetzij met betonblokken, hetzij met asfalt
- de boordstenen zullen uitgevoerd worden in beton

GEMEENTE SCHAARBEEK
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG WOONKERN 15 "WALCKIERSPARK" (SCH043)

Art. 9 - AFWIJKINGEN

9 .1 Op het met reden omkleed voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen kan de bevoegde minister of de afgevaardigde ambtenaar afwijkingen toestaan aan de voorschriften van onderhavig bijzonder plan van aanleg volgens art. 51 van de wet van 29 maart 1962.