

BBP NR. 19 “WESTWIJK VAN HET NOORDSTATION”

DEEL 3 – BUNDEL MET SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN EN VERORDENENDE PLANNEN

mei 2023

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK	REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK
BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN Gemeentelijk nummer: SCH_019_005 Gewestelijk nummer: 15/PPAS/167450	PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL Numéro communal : SCH_019_005 Numéro régional : 15/PPAS/167450
PLAN Opgemaakt door de projectauteur: 1010 Architecture Urbanism bv Birminghamstraat 57 G310, 1080 Brussel tel.: +32 485 15 11 70 e-mail: mail@1010au.net	PLAN Dressé par l'auteur de projet : 1010 Architecture Urbanism bv Birminghamstraat 57 G310, 1080 Brussel tél. : +32 485 15 11 70 e-mail : mail@1010au.net
De Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 19 oktober 2022. In opdracht, de Gemeentesecretaris de Burgemeester, 	Le Conseil Communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance du 19 octobre 2022. Par ordonnance, le Secrétaire communal, le Bourgmestre, 
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerpplan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 8 november 2022 tot 7 december 2022 In opdracht, de Gemeentesecretaris de Burgemeester, 	Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le projet de plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 8 novembre 2022 au 7 décembre 2022 Par ordonnance, le Secrétaire communal, le Bourgmestre, 
Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van 31 mei 2023 In opdracht, de Gemeentesecretaris de Burgemeester, 	Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du 31 mai 2023 Par ordonnance, le Secrétaire communal, le Bourgmestre, 
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13/07/2023 De Minister-President 	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/07/2023 Le Ministre-Président 

DOCUMENTEN MET BETREKKING TOT DE WIJZIGING VAN HET BBP

DEEL 1 – Verslag (diagnostisch luik)

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Analyse van de bestaande rechtstoestand
- 1.3. Analyse van de bestaande feitelijke toestand
- 1.4. Analyse van de verwachte toestand
- 1.5. Beperkingen, gebreken en mogelijkheden van het territorium
- 1.6. Lijst van plannen die het verslag vergezellen
- 1.7. Bibliografie
- 1.8. Afkortingen
- 1.9. Bijlagen

Dit verslag gaat vergezeld van bundels met plannen van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

DEEL 2 – Verklarende nota (strategisch luik)

- 2.1. Toelichting van de redenen die geleid hebben tot de wijziging van het BBP
- 2.2. Inhoud van de voorschriften
- 2.3. Inhoud van de begeleidende maatregelen
- 2.4. Verband tussen het BBP en andere geldende plannen

DEEL 3 – Bundel met schriftelijke voorschriften en verordenende plannen (verordenend luik)

- 3.1. Bundel met schriftelijke voorschriften
 - 3.1.0. Algemene bepalingen
 - 3.1.1. Algemene voorschriften
 - 3.1.2. Bijzondere voorschriften
- 3.2. Lijst van verordenende plannen
- 3.3. Bijlagen

Dit deel gaat vergezeld van zijn verordenende plannen

DEEL 4 – Begeleidende maatregelen

- 4.1. Maatregelen met betrekking tot de economische en sociale impact van het plan
- 4.2. Maatregelen met betrekking tot het landschap en de stedenbouw
- 4.3. Maatregelen met betrekking tot de lucht en het microklimaat
- 4.4. Maatregelen met betrekking tot de mobiliteit
- 4.5. Maatregelen met betrekking tot de bodem en het water
- 4.6. Maatregelen met betrekking tot het geluid en trillingen
- 4.7. Maatregelen met betrekking tot de biodiversiteit
- 4.8. Maatregelen met betrekking tot de veiligheid en gezondheid
- 4.9. Maatregelen met betrekking tot de circulaire en energietransitie

Dit dossier gaat vergezeld van een milieueffectenrapport (MER).

INHOUDSTAFEL

DEEL 3 - BUNDEL MET SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN EN VERORDENENDE PLANNEN	9
3.1. Bundel met schriftelijke voorschriften	9
3.1.0. Algemene bepalingen	9
3.1.1. Algemene voorschriften.....	11
3.1.2. Bijzondere voorschriften.....	15
3.2. Lijst van verordenende plannen	25
3.3. Bijlagen.....	26
Bijlage 1. Lijst van de bij vergunningsaanvragen te bezorgen aanvullende studies en/of documenten.....	27
Bijlage 2. Model van eenzijdige verbintenis aangaande publieke doorgangen op priveterrein	28

DEEL 3 - BUNDEL MET SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN EN VERORDENENDE PLANNEN

3.1. BUNDEL MET SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

3.1.0. ALGEMENE BEPALINGEN

AB.1. Regelgeving en bepalingen

De algemene voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) die gelden op het ogenblik van de aflevering van de vergunningen en certificaten, voor de percelen gelegen binnen de perimeter van het BBP nr. 19, zijn van toepassing en vormen essentiële gegevens waaraan niet getornd kan worden.

De algemene en bijzondere voorschriften van het GBP die gelden op het ogenblik van de aflevering van de vergunningen en certificaten, voor de projecten gelegen binnen de perimeter van het BBP nr. 19, blijven van toepassing binnen de perimeter van dit Plan. De voorschriften eigen aan het BBP vormen een aanvulling op de voorschriften van het GBP, binnen de mogelijkheden die geboden worden in hoofdstuk 5 van titel II van het BWRO.

De voorschriften van de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen die gelden op het ogenblik van de aflevering van de vergunningen en certificaten, voor de projecten gelegen binnen de perimeter van het BBP nr. 19, zijn enkel van toepassing op het grondgebied dat door dit Plan is gedekt, voor zover ze niet tegen die wettelijke voorschriften ingaan.

Voor eventuele definities van termen die niet in de noten van dit document zijn opgenomen kan men zich wenden tot het GBP en tot de definities in de verordeningen die gelden op het ogenblik van de goedkeuring van het Plan. Indien de definities uit die teksten onverenigbaar zouden blijken, dient prioriteit te worden gegeven aan de definities van het GBP.

Deze schriftelijke voorschriften vormen een aanvulling en uitwerking van de inrichtingsmaatregelen die grafisch in die plannen terug te vinden zijn. Ze verduidelijken bovendien de bedoelingen die niet op de plannen staan, omdat ze grafisch niet kunnen worden weergegeven.

Behoudens andersluidende aanwijzing in de bijzondere voorschriften, primeert voor de interpretatie van dit plan de grafische voorstelling op de schriftelijke voorschriften. De algemene voorschriften zijn van toepassing op het geheel van de perimeter van het gewijzigde Plan. De bijzondere voorschriften verduidelijken de algemene

voorschriften in specifieke gevallen met betrekking tot de huizenblokken, gebieden en/of bepaalde gebouwen.

AB.2. Plaatsbepaling

Dit plan en de voorschriften geven de huisnummers weer die op 01/01/2022 bij de kadastrale percelen horen.

Bij wijziging van deze nummering of van de percelen geldt voor de interpretatie van deze voorschriften uitsluitend de nummering uit dit plan.

AB.3. Stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen

AB.3.1. Principe van de heffing van een stedenbouwkundige last

Conform artikels 41, §3 en 100 van het BWRO, worden de stedenbouwkundige lasten van toepassing op de vergunningen die binnen de perimeter van dit Plan worden afgeleverd, vastgesteld en uitgevoerd overeenkomstig de volgende bepalingen, alsook voor het surplus, en voor zover nodig overeenkomstig de aanvullende bepalingen van het regeringsbesluit dat de stedenbouwkundige lasten bepaalt die opgelegd worden naar aanleiding van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen die gelden op het ogenblik van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning.

AB.3.2. Belastbare feiten

De vergunningverlenende overheid legt stedenbouwkundige lasten op naar aanleiding van de aflevering van de volgende vergunningen:

1° De vergunningen toegekend voor de bouw, uitbreiding of bestemmingswijziging met werken aan een gebouw of een deel van een gebouw bestemd voor de volgende activiteiten:

- a. kantoren of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en die de drempel van 500 m² vloeroppervlakte overschrijden,
- b. parlementaire raden en hun diensten, diplomatieke missies, consulaatsposten van Staten die erkend zijn door België of vertegenwoordigingen van verenigde of gelijkgestelde entiteiten van die Staten en die de drempel van 500 m² vloeroppervlakte overschrijden,
- c. overdekte of onoverdekte parkings met commerciële doeleinden en die de drempel van 24 parkeerplaatsen overschrijden,
- d. handels- en groothandelszaken en die de drempel van 2.000 m² vloeroppervlakte overschrijden,
- e. hotelinrichtingen en die de drempel van 20 kamers overschrijden.

2° De vergunningen toegekend voor de bouw, uitbreiding of bestemmingswijziging met werken aan een gebouw of een deel van een gebouw bestemd voor huisvesting en die de drempel van 1.000 m² vloeroppervlakte overschrijden.

Wanneer de in de 1° en 2° van de vorige paragraaf bedoelde drempels reeds regelmatig zijn bereikt of overschreden, zijn de stedenbouwkundige lasten, bij latere uitbreidingen, zware renovatie of afbraak-wederopbouw, enkel verschuldigd op de bijkomende vloeroppervlakten.

AB.3.3. De stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd naar aanleiding van de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen voor huisvesting

Voor de vergunningen bedoeld in artikel AB.3.2. 2°, bestaat de last uit het tot stand brengen van sociale of met sociaal gelijkgestelde en/of geconventioneerde woningen ten belope van 20 % van de door de vergunning toegestane vloeroppervlakte, zonder de last zelf.

De woningen, gerealiseerd bij wijze van deze stedenbouwkundige last, worden gevestigd binnen het huizenblok¹ waar ook het gebouw komt dat aanleiding geeft tot het opleggen van de last.

Zij staan duidelijk opgegeven in de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

AB.3.4 Stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd naar aanleiding van de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen voor andere bestemmingen dan huisvesting

De waarde van stedenbouwkundige lasten wordt voor de volgende vergunningen als volgt vastgelegd:

- 1° 200 euro per m² vloeroppervlakte voor de vergunningen bedoeld in artikel AB.3.2. 1°, a, b, c en d,
- 2° 100 euro per m² vloeroppervlakte voor de vergunningen bedoeld in artikel AB.3.2. 1°, e.

De lasten uit het genoemde artikel bestaan uit de storting van een geldbedrag bedoeld voor de aanleg, herinrichting, renovatie, of verfraaiing van openbare groene ruimte, wegen en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten binnen de perimeter van het plan, daarbij inbegrepen het bijbehorende ontwerp en studiewerk, de bouw, controle, toezicht en follow-up, alsook de eventuele aankoop van vastgoed voor de verwezenlijking ervan.

AB.4. Verklarende nota

Een bij de aanvraag voor een certificaat of stedenbouwkundige vergunning gevoegde verklarende nota geeft meer informatie over de manier waarop het project tegemoetkomt aan de doelstellingen, de algemene en bijzondere voorschriften van het plan en de begeleidende maatregelen.

¹ In het geval van een project in het gebied C1 omvat het geplande huizenblok, naast het gebied zelf, de percelen A17b4 en A17z3 in Sint-Joost-ten-Node. Deze percelen zijn gelegen tussen het Noordplein (zuiden), de Vooruitgangstraat (westen), de gemeentegrens met Schaarbeek (noorden) en het perceel A17w3 langs de spoorweg (westen).

In het geval van een project in het gebied B omvat het geplande huizenblok, naast het gebied zelf, de percelen A2c25 en A2d25 in Sint-Joost-ten-Node. Deze percelen zijn gelegen tussen de Koolbrandersstraat (zuiden), de Koning Albert II-laan (westen), de gemeentegrens met Schaarbeek (noorden) en de Vooruitgangstraat (oosten).

3.1.1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op alle gebieden van het plan, niettegenstaande de grenzen en beperkingen die in de vigerende bijzondere voorschriften worden uitgevaardigd.

AV.1. Algemeenheden

1° De voorkeur gaat naar behoud en renovatie van de bestaande bebouwing, bij gebreke waaraan een nota zal worden verstrekt om de buitensporige technische beperkingen te rechtvaardigen die zouden gepaard gaan met het hergebruik van bestaande structuren.

2° Elke inrichting van openbare ruimte, nieuwbouw of renovatie, past de principes van circulariteit toe (onder meer ruimtelijk en technisch omkeerbare ontwerpen, hergebruik, enz.).

3° Elk nieuw gebouw met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² wordt zo ontworpen dat het ruimtelijk omkeerbaar is, op basis van verschillende toekomstige gebruiksscenario's die op het ogenblik van het ontwerp of de renovatie vastgesteld worden, rekening houdend met de lokale context (met inbegrip van de potentiële toekomstige behoeften) en de verschillende door het BBP bepaalde functies.

4° Bij nieuwbouw, ophogen of uitbreiden van bestaande gebouwen is een uitgebreide studie vereist naar slagschaduw, microklimaat, erfgoed, perspectief, milieu, lawaai, mobiliteit, enz. Voor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen of certificaten die gepaard gaan met dergelijke studies gelden speciale regelen van openbaarmaking.

5° De diepte van nieuwe constructies bedraagt maximaal 24 m en maakt ze aanpasbaar aan andere functies, met behoud van een minimale kwaliteit binnenin (bv. kruisventilatie en een voldoende verlichting).

6° De bouwdiepte en het ontwerpen van de binnenruimten maken een natuurlijke verlichting mogelijk van de ruimten waar personen langere tijd verblijven, bij woningen en voor andere functies

(kantoren die dienst doen als werkplek). Dit geldt niet voor winkels en voorzieningen net zomin als voor technische lokalen en circulatieruimten.

AV.2. Kwaliteit van de woningen

1° Alle woningen hebben toegang tot een bij voorkeur private en anders collectieve buitenruimte van kwaliteit, onder meer wat ligging, blootstelling aan de wind en grootte betreft.

2° De ligging van de woningen bevindt zich bij voorkeur in de gebieden die het minst zijn blootgesteld aan lawaai en trillingen. De binneninrichting van de woningen (inclusief hun buitenruimte) houdt rekening met bronnen van lawaai en trillingen, waaronder lawaai afkomstig van binnen en buiten, spoorweglawaai en het lawaai van het openbaar vervoer. Waar nodig zal voorzien worden in beschermende maatregelen tegen dat lawaai.

3° Bij nieuwbouw (bovengronds en ondergronds), bestaat 70 % van de nieuwe woningen uit bi-georiënteerde woningen. Bij bestemmingswijziging of wijziging van de bestaande bebouwing wordt het aantal bi-georiënteerde woningen gemaximaliseerd. De naar het noorden² georiënteerde woningen zijn bij alle werkzaamheidstypen dubbel georiënteerd.

4° De typologie van de woningen is gevarieerd en beantwoordt aan de bestaande behoeften. Van de oppervlakte voor woningen is een minimum van 20 % gewijd aan eengezinswoningen met 3 (of meer) slaapkamers.

² Naar het noorden georiënteerde woning: woning waarvan de voorgevel een oriëntatie bezit tussen het NNO en het NNW.

AV.3. Activatie³ van de gelijkvloerse verdiepingen

De gevels van de gelijkvloerse verdiepingen (stads- en stationsgelijkvloers), worden op de volgende manieren geactiveerd:

1° De toegang tot de verschillende bestemmingen verloopt rechtstreeks vanuit de openbare of publiek toegankelijke ruimte.

2° De toegangen tot de woningen worden verspreid over de verschillende gevels.

3° Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken en ambachtsactiviteiten of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen krijgen er voorrang.

4° Logistieke en diensttoegangen worden geïntegreerd in de gebouwen. Ze zijn zo ontworpen zodat ze beperkt zijn in lengte binnen de lineaire gevels en gerationaliseerd zijn om meerdere bestemmingen en verschillende bewoners te kunnen bedienen.

5° De gevels mogen onderbroken worden door een zichtlijn en een toegang tot het binnenhuizenblok.

AV.4. Daken

1° Daken moeten groendaken zijn en/of ingericht als toegankelijk terras en/of bestemd voor technische installaties voor warmte- en elektriciteitsproductie (externe eenheden) of waterbeheer. Ze mogen ook gebruikt worden voor stadslandbouw.

De volumes voor stadslandbouw, die in deze voorschriften worden beschouwd te vallen onder de bestemming van ambachtelijke activiteit in de zin van de verklarende woordenlijst van het GBP, zijn toegestaan maar dienen te worden geïntegreerd in de toelaatbare hoogten.

2° Groendaken van bouwwerken waarvan het bouwprofiel GLVL+5 niet overschrijdt, worden bedekt met een laag teelaarde van minstens 30 cm en gemiddeld 55 cm voor de aanleg van een intensief groendak. Ze omvatten plantaardige lagen die divers zijn en bevorderlijk voor de biodiversiteit.

3° Groendaken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende gebouwen worden bedekt met een laag teelaarde van minstens 30 cm voor de aanleg van een semi-intensief groendak. Ze omvatten plantaardige lagen die divers zijn en bevorderlijk voor de biodiversiteit.

4° Technische installaties zoals installaties voor de productie van warmte, ventilatie en elektriciteit, of voor waterbeheer, of delen ervan, die niet noodzakelijk op het dak moeten, worden in de volumetrie van het gebouw geïntegreerd.

5° Inrichtingen en werken op het dak worden voorafgegaan door thermisch isoleren van het beschermde volume.

AV.5. Materialen

1° Elke sloop, gedeeltelijk of volledig, van een bestaande constructie wordt voorafgegaan door het opmaken van een inventaris van (onder meer ter plaatse) herbruikbare materialen en een afvalbeheersplan. De als dusdanig geïdentificeerde materialen worden prioritair gedemonteerd met het oog op hun hergebruik.

2° Materialen en technieken die gebruikt worden bij nieuwbouw met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² of zware renovatie van een gebouw met die oppervlakte zijn technisch omkeerbaar en in de toekomst geheel of gedeeltelijk herbruikbaar. De materialen die gebruikt worden voor de bovengrondse delen van het bouwwerk zijn prioritair afkomstig uit hergebruik.

3° De keuze voor de gevelbekleding en dakbedekking draagt bij tot het dempen van de geluidswearkaatsing en het voorkomen of beperken van verblindings- en hitte-eilandeneffecten.

³ Activatie: een gevel levendig maken door ingangen, openingen naar de openbare ruimte, die een uitwisseling van personen en zaken tussen de openbare ruimte en het privéperceel mogelijk maakt.

AV.6. Erfgoed

1° Alle bouw-, renovatie- of aanlegwerken van (een deel van) een gebouw of openbare ruimte die tot de perimeter van het BBP behoort, verbeteren en benadrukken de architecturale en esthetische kwaliteiten van de gebouwen en openbare ruimte.

2° Alle bouw-, renovatie- of aanlegwerken van (een deel van) een gebouw of openbare ruimte die tot de perimeter van het BBP behoort, gebeuren met respect voor de elementen met erfgoedwaarde⁴ die zich binnen en rond de perimeter bevinden.

3° Zichtlijnen gericht op erfgoedelementen blijven vrij van obstakels; in voorkomend geval wordt het aanplanten van bomenrijen toegestaan voor zover deze bijdragen tot het benadrukken van de stedelijke scenografie waarin de erfgoedelementen tot hun recht komen.

AV.7. Ontwikkeling van het biotoop

1° Elke aanleg van de openbare ruimte, nieuwbouw, uitbreiding of renovatie zal erop gericht zijn om bij te dragen tot de ontwikkeling van het groene netwerk, het behoud van bestaande groenruimte, de ecologische ontwikkeling (biotoop) en het creëren van volle grond.

2° Rond de bouwwerken komt een maximum aan groen, onder meer door het aanplanten van hoogstammige bomen en struiklagen, om de ontwikkeling van het biotoop te optimaliseren. Elk ontwerp moet gericht zijn op het maximaliseren van de biotoop-oppervlakfactor. Die factor wordt bij aanvraagdossiers voor stedenbouwkundige vergunningen geëvalueerd volgens de formule die wordt voorgesteld door de op het ogenblik van de aanvraag bevoegde overheid.

3° De soorten zijn gevarieerd, inheems en gekozen volgens de aanplantingscontext. Invasieve soorten zijn verboden.

AV.8. Waterbeheer

1° Elke aanleg van openbare ruimte, nieuwbouw of renovatie is erop gericht om bij te dragen aan het geïntegreerd waterbeheer van de perimeter en zijn omgeving.

2° Elke nieuwbouw of zware renovatie beperkt maximaal de impact op de richting van de natuurlijke afvloeiing van de grondwatertafel.

3° Elke nieuwbouw of zware renovatie zal voorzien in een scheiding van enerzijds het afvalwater en anderzijds het regenwater en het water afkomstig van bemalingen⁵. De afvalwaterafvoer wordt aangesloten op het openbare rioleringsnetwerk. Regenwater en het eventuele water van de bemaling gaat naar een opslagvoorziening.

Die opslagvoorziening (reservoir) voldoet aan de volgende voorwaarden:

- het opgevangen water wordt opgewaardeerd en gebruikt als alternatief voor leidingwater,
- het opslagvolume wordt berekend volgens de oppervlakte (van de daken en gevels) waarvan het wordt opgevangen, het debiet van de eventuele bemaling en de behoeften aan alternatieve watervoorziening (toiletten, was, schoonmaak, besproeiing, enz.). De dimensionering zal verantwoord worden bij de aanvragen voor een stedenbouwkundige en/of milieuvergunning. Bedoeling is om minstens 90 % van het opgevangen water te opwaarderen of minstens 90 % van de behoeften in te vullen,
- het reservoir wordt aangesloten op een voldoende aantal afnamepunten (toiletten, was, schoonmaak, besproeiing, toevoer van fontein, enz.) volgens de geschatte volumes opgevangen water. Die watertoevoer wordt duidelijk geïdentificeerd als niet-drinkbaar water,
- het systeem omvat alle voorzieningen die nodig zijn voor de goede werking ervan, afhankelijk van het beoogde type gebruik en het onderhoud ervan, zoals filtersystemen, vertragingsinrichtingen en een hydrofoorgroep.

⁴ Elementen met erfgoedwaarde: element dat ingeschreven staat op de erfgoedinventaris, de wettelijke inventaris, of de bewaarijst, of beschermd element.

⁵ Bemalingswater is grond- (insijpelings)water afkomstig van verticale en horizontale drainages van ingegraven scheidingswanden.

4° De overloop van de reservoirs en het niet-opgewaardeerde opvangen regenwater worden bij voorkeur afgevoerd naar infiltrerende, beplante en multifunctionele voorzieningen op het perceel. Deze voorzieningen zijn zo gedimensioneerd dat ze minstens bestand zijn tegen een 100-jarige regenbui, desgevallend op basis van doorlaatbaarheidstests in representatieve omstandigheden van de toekomstige beheersystemen. Het water of de overloop die niet op het perceel zelf kan infiltreren, wordt afgevoerd in volgorde van prioriteit:

- naar een publieke opvangvoorziening voor regenwater met het oog op infiltratie en/of afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam in de omgeving (hydrografisch netwerk of Kanaal),
- naar de riolering, met een geregeld lekdebiet van 5l/sec/ha.

De vergunningsaanvragen detailleren, op de plannen en eventuele andere bijgevoegde grafische en technische documenten, de genomen maatregelen.

AV.9. Energie

Beroep doen op en/of de productie van hernieuwbare energie wordt gemaximaliseerd.

De energiesystemen van de gebouwen zijn geïntegreerd of aangesloten op bestaande of in de wijk te verwezenlijken energie-uitwisselingsnetwerken (geothermische, riothermische, elektrische netwerken, enz.).

AV.10. Parkeernormen voor wagens

1° Bij nieuwbouw, uitbreidings- of zware renovatiewerken, wordt het aantal auto-parkeerplaatsen beperkt tot 0,5 per woongelegheden.

2° Door aan de toekomstige bewoners alternatieve vervoersmodi aan te bieden (deelauto's en/of -fietsen, meer dan 1 fietsstalplaats per kamer, enz.) kan een nog lagere ratio per wooneenheid verantwoord worden.

3° Alle parkings zijn zo ingericht dat ze gemeenschappelijk gebruikt kunnen worden en toegankelijk kunnen zijn voor het publiek.

4° Voor andere functies dan huisvesting gelden de normen die worden opgelegd in de overige regelgeving.

AV.11. Parkeernormen voor fietsen

1° Bij nieuwbouw, uitbreidings- of zware renovatiewerken van woningen, bedraagt het aantal fietsstalplaatsen minimaal 1 per kamer. Die verhouding geldt ook voor studio's. Van die stalplaatsen is minstens 1 op 10 qua afmetingen geschikt voor een bakfiets. Daarnaast voorziet het aanbod in minimaal 1 fietsenstalling voor bezoekers per 10 woongelegheden.

Voor andere functies dan huisvesting gelden de normen die worden opgelegd in de overige regelgeving.

2° De fietsenstallingen zijn beveiligd en gemakkelijk bovengronds bereikbaar. Ze moeten zich niet verplicht op het gelijkvloers bevinden. Hun locatie in het gebouw kan aangepast worden volgens de typologie van het gebouw.

3.1.2. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

OPENBARE RUIMTE

BV.1. Wegenisgebied

1° De wegenisgebieden worden aangelegd in overeenstemming met de principes van de multimodale wegenspecialisatie uit het Gewestelijk Mobiliteitsplan en de geldende regelgeving alsmede in overeenstemming met de voorschriften van de multimodale hub.

2° De aanleg van de wegenisgebieden verzekert het comfort, de veiligheid van de actieve modi en een optimale werking van het openbaar vervoer. Conflicten tussen de actieve modi en het openbaar vervoer worden vermeden.

3° De aanleg van wegenisgebieden garandeert de leesbaarheid, het rechtstreekse karakter, de PBM-toegankelijkheid en de veiligheid van de trajecten van de gebruikers tussen de bovengrondse haltes van het openbaar vervoer en naar de toegangen van het Noordstation en vergemakkelijkt de verbindingen tussen de verschillende lijnen van het openbaar vervoer.

4° In de wegenisgebieden wordt voor zoveel mogelijk groenaanplanting gezorgd, zonder afbreuk te doen aan het comfort, de toegankelijkheid en de optimale organisatie van het openbaar vervoer. De plantaardige lagen zijn divers en bevorderlijk voor de biodiversiteit. Er dient gekozen te worden voor diverse en inheemse soorten volgens de aanplantingscontext. De groenaanplanting draagt bij om het hitte-eilandeffect in een stedelijke omgeving te beperken.

5° Bestaande ruimten met volle grond worden in de weggebieden zoveel mogelijk gevrijwaard.

6° De wegbedekking van de wegenisgebieden vertoont zoveel mogelijk de volgende kenmerken:

- ze beperken het stedelijk hitte-eilandeffect (SHE),
- ze beperken de geluidshinder.

7° De keuze van de wegbedekking en de inrichting van de wegenisgebieden zijn erop gericht om terugvloeien van het regenwater naar het natuurlijke milieu te bevorderen, met respect voor de wettelijke vereisten

op het vlak van bescherming van het oppervlakte- en grondwater, onder meer door:

- in de mate van het mogelijke gebruik te maken van (semi)doorlaatbare bedekkingsmaterialen (rekening houdende met de beperkingen gerelateerd aan verkeersstromen, vervoerd gewicht, rijcomfort, enz.),
- voorzieningen aan te brengen die het ophouden, de infiltratie en/of de evapotranspiratie van niet-vervuild regenwater (wadi's, grachten, enz.) bevorderen.

8° Alleen het stilstaan van gemotoriseerde voertuigen is toegestaan in de volgende wegenisgebieden: Bolivarplein en Vooruitgangstraat tussen het Noord- en Solvayplein. Parkeren is toegestaan voor deelvoertuigen.

BV.2. Vooruitgangruimte

1° In de Vooruitgangruimte is de inplanting van mobiliteitsgerelateerde infrastructuur alsmede van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten toegestaan.

2° De gedeelten van de Vooruitgangruimte die niet bedoeld worden in punt 1°, worden aangelegd als groene en/of open⁶ ruimte die een sociale en recreatieve functie mogelijk maken.

3° Elke inrichting of bouwwerk in de Vooruitgangruimte wordt geïntegreerd in de architecturale compositie van de noord-zuidverbinding en voornamelijk van het Noordstation.

4) De handelingen en werken in de Vooruitgangruimte bevorderen de ontwikkeling van het ecologisch potentieel van het gebied, als verbingsgebied tussen de spoorwegbermen en andere vergroende ruimten in de nabijheid.

⁶ Niet-bebouwde bovengrondse ruimte

BV.3. Parkgebied Koning Albert II

De voorschriften van het GBP voor parkgebieden zijn van toepassing op dit BBP.

BV.4. Voorschriften in overdruk voor het Bolivarplein

1° De aanleg van het Bolivarplein garandeert het evenwicht tussen de verblijfs- en verkeersfuncties van het plein.

2° De verplaatsingen van de actieve modi en de efficiëntie van het bovengrondse openbaar vervoer (verkeer, halte) krijgen voorrang op het autoverkeer op het Bolivarplein. Het plein voldoet aan de voorschriften betreffende de voetgangersboulevards van het Gewestelijk Mobiliteitsplan.

3° Op het Bolivarplein moet een maximum aan groen in volle grond verzekerd worden. De aanleg voorziet in hoogstammige bomen. De plantaardige lagen zijn divers en bevorderlijk voor de biodiversiteit.

4° Het gebied bestaat voor minstens 40 % van de oppervlakte ervan uit een doorlaatbare oppervlakte. Bijkomende verharding van het gebied kan alleen worden toegestaan om redenen van gezondheid en verkeer van het openbaar vervoer.

5° Het Bolivarplein krijgt een voorziening voor geïntegreerd regenwaterbeheer in open lucht, dat water laat infiltreren en/of afvoert naar het hydrografische oppervlaktenetwerk.

6° De aanleg van het Bolivarplein moet de landschappelijke en stedenbouwkundige waarde benadrukken van de as van de Simon Bolivarlaan naar de hoofdingang (en de voorgevel) van het Noordstation alsook het verre perspectief op de Koninklijke Sint-Mariakerk.

7° De aanleg van het Bolivarplein maakt de leesbaarheid en toegankelijkheid van de trajecten mogelijk van het volledige openbaar vervoer (bovengronds maar ook het station en de metro). Ze voorziet in de nodige ingrepen om de niveauverschillen tussen de openbare ruimte en ruimtes die toegankelijk zijn voor het publiek binnen de perimeter op te lossen.

8° Op het Bolivarplein kunnen kunstwerken geïntegreerd en in de kijker gezet worden, voor zover deze geen gevolgen hebben voor de vlotheid van de verplaatsingen en de tussenkomsten van de hulpdiensten.

BEBOUWBARE GEBIEDEN

BV.5. Gebied A (huizenblok 68)

1° Bestemmingen

Gebied A is bestemd voor kantoren, huisvesting, voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten, activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en ambachtsactiviteiten, handel (met uitzondering van groothandel) en hotelinrichtingen.

De totale vloeroppervlakte van het gebied mag de 114.800 m² niet overschrijden.

De verdeling van de bestemmingen in het gebied respecteert de volgende percentages :

Kantoor	Min. 40 % - Max. 50 %
Huisvesting	Min. 33 % Bij afbraak/wederopbouwwerkzaamheden ⁷ wordt min. 20 % van de vloeroppervlakte van de woningen bestemd voor sociale of met sociaal gelijkgestelde en/of geconventioneerde woningen
Voorziening van collectief belang en van openbare diensten	Min. 8 %
Handel	Max. 5 %

Tabel 1 - bestemmingen gebied A

Elke aanvraag voor een vergunning of certificaat wordt onderzocht in het licht van de voorgeschreven percentages voor het gebied.

De verhouding sociale, met sociaal gelijkgestelde en/of geconventioneerde woningen is niet van toepassing indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zelf aan dit criterium tegemoetkomt.

Bij een aanvraag voor een gedeelte van het gebied, moet worden aangetoond dat de maximaal toegelaten oppervlakte en de percentages voor het hele gebied altijd nageleefd kunnen worden.

2° Inplanting

De maximale grondinname van gebied A is de volgende: 8.400 m².

De vrije grondruimte, waar geen voorschriften voor achteruitbouwstroken gelden, wordt voornamelijk beplant. Volle grond geniet de voorkeur. Waar dat niet kan, bedraagt de minimale dikte van de substraatlaag 1,5 meter om de ontwikkeling van een struiklaag mogelijk te maken. De aanplanting van grotere bomen wordt aangemoedigd. Indien technische restricties de haalbare dikte plaatselijk beperken, moeten deze naar behoren worden verantwoord.

De inrichting van de ruimten moet de eventuele niveauverschillen met de openbare ruimte rondom wegwerken.

3° Bouwprofielen

De maximaal toelaatbare bouwprofielen in gebied A zijn de volgende:

- hoog gebouw: maximum 110 m,
- middelhoog gebouw: maximum 50 m.

In afwijking van het vorige lid wordt in het noordoosten van het gebied A het bouwprofiel van middelhoge gebouwen zodanig bepaald dat zij de hoogte vastgesteld door een hellend vlak, dat wordt getrokken onder een hoek van 45° ten opzichte van de openbare ruimte en ontstaat ter hoogte van deze openbare ruimte op de rooilijn van het gebouw gelegen aan het Solvayplein nr. 4 in de richting van gebied A, niet overschrijdt. Het toelaatbare bouwprofiel dat voortvloeit uit dit hellend vlak prevaleert boven de grafische voorschriften.

BV.6. Gebied B (huizenblok 71)

1° Bestemmingen

Gebied B is bestemd voor kantoren, huisvesting, voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten, activiteiten voor de vervaardiging van

⁷ Een afbraak/wederopbouwwerkzaamheid wordt gedefinieerd als een werkzaamheid waarbij minstens 50 % van het bestaande bouwwerk binnen de perimeter vanaf 27 mei 2020 (beraadslaging van de gemeenteraad) wordt afgebroken om plaats te ruimen voor een ander project.

immateriële goederen en ambachtsactiviteiten, handel (met uitzondering van groothandel) en hotelinrichtingen.

De totale vloeroppervlakte van het gebied mag de 49.250 m² niet overschrijden.

De verdeling van de bestemmingen in het gebied respecteert de volgende percentages:

Kantoor	Min. 40 % - Max. 50 %
Huisvesting	Min. 33 % Bij afbraak/wederopbouwwerkzaamheden ⁸ wordt min. 20 % van de vloeroppervlakte van de woningen bestemd voor sociale of met sociaal gelijkgestelde en/of geconventioneerde woningen
Voorziening van collectief belang en van openbare diensten	Min. 8 %
Handel	Max. 5 %

Tabel 2 - bestemmingen gebied B

Elke aanvraag voor een vergunning of certificaat wordt onderzocht in het licht van de voorgeschreven percentages voor het gebied.

De verhouding sociale, met sociaal gelijkgestelde en/of geconventioneerde woningen is niet van toepassing indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zelf aan dit criterium tegemoetkomt.

Bij een aanvraag voor een gedeelte van het gebied, moet worden aangetoond dat de maximaal toegelaten oppervlakte en de percentages voor het hele gebied altijd nageleefd kunnen worden.

Het is mogelijk om af te wijken van de bestemmingsverdeling die is vastgesteld op de schaal van het gebied, op voorwaarde dat de bestemmingsverdeling op de schaal van het huizenblok⁹ die verdeling naleeft. De aanvrager moet de afwijking in haar of zijn vergunningsaanvraag verantwoorden.

2° Inplanting

De maximale grondinname in gebied B is de volgende: 2.170 m².

De vrije grondruimte, waar geen voorschriften voor achteruitbouwstroken gelden, wordt voornamelijk beplant. Volle grond geniet de voorkeur. Waar dat niet kan, bedraagt de minimale dikte van de substraatlaag 1,5 meter om de ontwikkeling van een struiklaag mogelijk te maken. De aanplanting van grotere bomen wordt aangemoedigd. Indien technische restricties de haalbare dikte plaatselijk beperken, moeten deze naar behoren worden verantwoord.

De inrichting van de ruimten moet de eventuele niveauverschillen met de openbare ruimte rondom wegwerken.

3° Bouwprofielen

De maximaal toelaatbare bouwprofielen in gebied B zijn de volgende:

- hoog gebouw: maximum 110 m,
- middelhoog gebouw: maximum 50 m.

BV.7. Gebied C (huizenblok 72)

Gebied C is begrensd door gebied C1 en gebied C2.

De ondergrondse verdiepingen van gebied C bevatten mobiliteitsinfrastructuur waarvan de werking gegarandeerd moet zijn.

Een aangelegde vrije ruimte tussen de gebouwen aan de gemeenschappelijke grens van de gebieden C1 en C2 moet de doorgang mogelijk maken vanuit de Vooruitgangstraat naar het station op het stationsgelijkvloers.

⁸ Een afbraak/wederopbouwwerkzaamheid wordt gedefinieerd als een werkzaamheid waarbij minstens 50 % van het bestaande bouwwerk binnen de perimeter vanaf 27 mei 2020 (beraadslaging van de gemeenteraad) wordt afgebroken om plaats te ruimen voor een ander project.

⁹ Het huizenblok is begrensd door de Vooruitgangstraat (oosten), de Koolbrandersstraat (zuiden), de Koning Albert II-laan (westen) en de Simon Bolivarlaan (noorden).

BV.7.1. Gebied C1 (huizenblok 72)

1° Bestemmingen

Gebied C1 is bestemd voor kantoren, huisvesting, voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten, activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, handel (met uitzondering van groothandel) en hotelinrichtingen. Het deel van de multimodale hub (zie BV.10.) binnen de inname van de geplande gebouwen van gebied C1 wordt beschouwd als overdekt en wordt meegeteld bij de vloeroppervlakte.

De verdeling van de bestemmingen respecteert de volgende percentages:

Kantoor	Min. 40 % - Max. 50 %
Huisvesting	Min. 33 % Bij afbraak/wederopbouw-werkzaamheden ¹⁰ wordt min. 20 % van de vloeroppervlakte van de woningen bestemd voor sociale of met sociaal gelijkgestelde en/of geconventioneerde woningen
Voorziening van collectief belang en van openbare diensten	Min. 8 %¹¹
Handel	Max. 5 %

Tabel 3 - Bestemmingen gebied C1

De bovengrondse vloeroppervlakte van het hele gebied mag de 119.400 m² niet overschrijden. De limiet kan echter overschreden worden voor zover de bovengrondse oppervlakten van het gebied C1 opgeteld bij de bovengrondse oppervlakten van de rest van het geplande¹² huizenblok de 165.000 m² niet overschrijden.

Elke aanvraag voor een vergunning of certificaat wordt onderzocht in het licht van de voorgeschreven percentages voor het gebied.

De verhouding sociale, met sociaal gelijkgestelde en/of geconventioneerde woningen is niet van toepassing indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zelf aan dit criterium tegemoetkomt.

Bij een aanvraag voor een deel van het gebied, moet aangetoond kunnen worden dat de maximaal toegestane oppervlakte en de percentages voor het hele gebied altijd nageleefd kunnen worden.

Het is mogelijk om af te wijken van de bestemmingsverdeling die is vastgesteld op de schaal van het gebied, op voorwaarde dat de bestemmingsverdeling van het gebied C1 opgeteld bij de bestemmingsverdeling van de rest van het geplande¹³ huizenblok die verdeling naleeft. De aanvrager moet de afwijking in haar of zijn vergunningsaanvraag verantwoorden.

De maximaal toegelaten handelsoppervlakte moet bekeken worden over het geheel van het gebied, los van de opsplitsing in gebouwen.

2° Inplanting

De maximale grondinname in gebied C1 op het stadsgelijkvloers is de volgende: 10.600 m².

De maximale inname van de bebouwing in gebied C1 op het stationsgelijkvloers is de volgende: 8.005 m².

Op het stationsgelijkvloers komt deze oppervlakte overeen met de beide maximumgrenzen van de bebouwing in gebied C1. De maximale grens van de bebouwing wordt ingeplant aan beide zijden van de hoofdingang van het station, op een minimumafstand van 40 m van elkaar.

¹⁰ Een afbraak/wederopbouwwerkzaamheid wordt gedefinieerd als een werkzaamheid waarbij minstens 50 % van het bestaande bouwwerk binnen de perimeter vanaf 27 mei 2020 (beraadslaging van de gemeenteraad) wordt afgebroken om plaats te ruimen voor een ander project.

¹¹ De ruimte bestemd voor het openbaar vervoersnet gelegen onder het "stadsgelijkvloers" is niet inbegrepen in de berekening van dit percentage.

¹² Het geplande huizenblok bestaat, behoudens het gebied C1, uit de percelen A17b4 en A17z3 te Sint-Joost-ten-Node. Deze percelen liggen tussen het Noordplein (zuiden), de Vooruitgangstraat (westen), de gemeentegrens met Schaarbeek (noorden) en het perceel A17w3 langs de spoorweg (oosten).

¹³ Het geplande huizenblok bestaat, behoudens het gebied C1, uit de percelen A17b4 en A17z3 te Sint-Joost-ten-Node. Deze percelen liggen tussen het Noordplein (zuiden), de Vooruitgangstraat (westen), de gemeentegrens met Schaarbeek (noorden) en het perceel A17w3 langs de spoorweg (oosten).

Op de grens met gebied C2 bepaalt de maximale grens van de bebouwing een niet-bebouwbaar breedte van 4 m vanaf het stationsgelijkvloers en voor de hogergelegen verdiepingen. Deze ruimte is bestemd tot gebied voor openbaar gebruik op privéterrein ter hoogte van het stationsgelijkvloers.

Op de grens met gebied C2, op het stadsgelijkvloers, mag de aanleg geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van gebied C2 of aan de toegang tot het stationsgelijkvloers.

3° Bouwprofielen

Het maximaal toelaatbare bouwprofiel in gebied C1 is het volgende:

- hoog gebouw: maximum 110 m.

Het hoogbouwgebied zal een volumetrische diversiteit vertonen om te vermijden dat één doorlopend front ontstaat of dat de openbare ruimte en het station er een verpletterings-effect van ondergaan.

In afwijking van het vorige lid wordt in het noorden van het gebied C1 het bouwprofiel van gebouwen zodanig bepaald dat zij de hoogte vastgesteld door een hellend vlak, dat wordt getrokken onder een hoek van 45° ten opzichte van de openbare ruimte en ontstaat ter hoogte van deze openbare ruimte op de rooilijn van het gebouw gelegen aan het Solvayplein nr. 4 in de richting van gebied C1, niet overschrijdt. Het toelaatbare bouwprofiel dat voortvloeit uit dit hellend vlak prevaleert boven de grafische voorschriften.

BV.7.2. Gebied C2 (huizenblok 72)

1° Bestemmingen

Gebied C2 is bestemd voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten.

Het mag de nodige ruimte omvatten voor de werking van de multimodale hub: keren van bussen, perrons, logistieke toegang tot het station en zijn randfuncties (taxi's, *kiss and ride*, fietsparking, enz.).

2° Inplanting

De toegestane maximale grondinname in gebied C2 bedraagt 1.900 m².

Door de inplanting van het gebouw in het gebied kunnen de bestaande volle-grondruimten

geoptimaliseerd worden, rekening houdend met het ondergrondse gebruik op het perceel.

Op de grens met gebied C1 bepaalt de maximale grens van de bebouwing een niet-bebouwbaar breedte van 6 m vanaf het stationsgelijkvloers en voor de hogergelegen verdiepingen. Deze ruimte is bestemd tot gebied voor openbaar gebruik op privéterrein ter hoogte van het stationsgelijkvloers.

Op de grens met gebied C1, op het stadsgelijkvloers, mag de aanleg geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van gebied C1.

3° Bouwprofielen

De bouwhoogte in gebied C2 mag de uitzichten met erfgoedkarakter niet verstoren (dat geldt voor het overlangse uitzicht op de stationsgevel en het vergezicht op de Koninklijke Sint-Mariakerk).

De toegestane maximumhoogte bedraagt 18 m.

BV.8. Gebied D (huizenblok 72 - station)

1° Bestemmingen

De bestemmingen die gelden voor gebied D zijn deze van de administratie- en spoorweggebieden, zoals bepaald en afgebakend in het GBP.

Alle uitgevoerde werken dragen bij tot het verbeteren van de toegankelijkheid van het station voor personen met een beperkte mobiliteit.

2° Inplanting

De maximale grondinname in gebied D is de volgende: 27.215 m².

3° Bouwprofielen

In gebied D zijn wijzigingen van de bouwprofielen toegestaan als ze de architecturale, historische en esthetische kwaliteit van de gebouwen helpen benadrukken. Die volumetrische evoluties mogen geen aantasting inhouden van de voorschriften betreffende de "Verplichte zichtlijnen" (cf. BV.16.).

BV.9. Spoorweggebied

De voorschriften van het GBP voor het spoorweggebied zijn van toepassing op dit BBP.

VOORSCHRIFTEN IN OVERDRUK VOOR DE BEBOUWBARE GEBIEDEN

BV.10. Multimodale hub

1° Het gebied van de multimodale hub is voornamelijk gericht op het verkeer, de haltes en de terminus van het openbaar vervoer, de actieve modi en de logistiek die nodig is voor de werking van het openbaar vervoer.

2° Het gebied voor de multimodale hub kan ook plaats inruimen voor tijdelijk stationeren (taxi, *kiss and ride*) en voor de lokalen die doorgaans als aanvulling en toebehoren dienen bij de mobiliteitsinfrastructuur.

3° Op het gebied van de multimodale hub rust een gratis erfdienstbaarheid van openbaar gebruik op privéterrein. De modaliteiten van het beheer van deze erfdienstbaarheid (onder meer onderhoud van de plek, aanleg, netheid en veiligheid) en de precieze inname ervan in het gebied maken het voorwerp uit van een eenzijdige verbintenis uitgaande van de vergunningsaanvrager ter attentie van de gemeente en het Gewest, conform het model in bijlage, ofwel van een nog te sluiten overeenkomst tussen enerzijds de eigenaar van het dienstbaar erf en anderzijds het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente. De exploitanten van het openbaar vervoer zijn betrokken bij de besprekingen over de modaliteiten van het beheer van deze erfdienstbaarheid.

Het ontwerp van eenzijdige verbintenis of de ontwerpovereenkomst wordt bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gevoegd. De eenzijdige verbintenis wordt bekendgemaakt of de overeenkomst wordt gesloten voorafgaand aan de aflevering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

4° Het gebied van de multimodale hub is zodanig aangelegd om:

- het comfort en de toegankelijkheid voor de gebruikers van het openbaar vervoer met inbegrip van PBM te garanderen en om onder meer:
 - het overstappen tussen de verschillende modi en lijnen te vergemakkelijken (spoorweg, (pre)metro en bovengronds vervoer), door rechtstreekse, intuïtieve, PBM-toegankelijke en ten aanzien van verkeerstromen correct gedimensioneerde paden te verzekeren tussen de toegangen en de haltes van de verschillende modi, om de zichtbaarheid van de toegangen en haltes te garanderen,

- de leesbaarheid van de toegangen en haltes te garanderen,
- het comfort en de veiligheid van de verkeersomstandigheden van de actieve modi te garanderen,
- de continuïteit met de aanleg van de openbare ruimte en de aangrenzende publiek toegankelijke ruimte te verzekeren. In het bijzonder zorgt de aanleg voor het garanderen van de aansluiting op de begane grond tussen het gebied van de multimodale hub en het Noord-, Bolivar- en Solvayplein,
- rekening te houden met de doelstelling van AV.3. Activatie van gelijkvloerse verdiepingen.

BV.11. Achteruitbouwstroken

1° De achteruitbouwstroken worden, in volgorde van prioriteit, gebruikt voor:

- aanplantingen in volle grond en bij gebrek hieraan, aanplantingen met een laag teelaarde van minimaal 1,5 meter. De aanplanting van grotere bomen wordt er aangemoedigd. Indien technische restricties de haalbare dikte plaatselijk beperken, moeten deze naar behoren worden verantwoord. De plantaardige lagen zijn divers en bevorderlijk voor de biodiversiteit. Deze aanleg heeft betrekking op minstens 50 % van de achteruitbouwstroken per huizenblok of deel van een huizenblok binnen het BBP,
- ruimte voor het verkeer van de actieve modi, onder meer voor de toegang tot de aangrenzende gebouwen. Die aanleg is coherent met de aangrenzende openbare ruimte,
- inrichtingen voor het activeren van de aangrenzende handelsruimte,
- de voorzieningen voor geïntegreerd waterbeheer.

2° De bestaande ondergrondse constructies in de achteruitbouwstroken mogen om technische

redenen¹⁴ behouden blijven. Berijdbare toegangen zijn er toegestaan, met uitzondering van de Simon Bolivarlaan, voor zover de voorschriften omtrent de aanplantingen nageleefd worden en de activatie van gelijkvloerse verdiepingen wordt verzekerd. Op de Koning Albert II-laan en het Solvayplein genieten berijdbare toegangen de voorkeur.

3° Op de achteruitbouwstroken rust een gratis erfdienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein.

De modaliteiten voor het beheer van deze erfdienstbaarheid (onder meer onderhoud van de plek, aanleg, netheid en veiligheid) en de precieze inname ervan in het gebied maken het voorwerp uit van een eenzijdige verbintenis uitgaande van de vergunningsaanvrager ter attentie van de gemeente en het Gewest, conform het model in bijlage, ofwel van een nog te sluiten overeenkomst tussen enerzijds de eigenaar van het dienstbaar erf en anderzijds het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente.

Het ontwerp van eenzijdige verbintenis of de ontwerpovereenkomst wordt bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gevoegd. De eenzijdige verbintenis wordt bekendgemaakt of de overeenkomst wordt gesloten voorafgaand aan de aflevering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

BV.12. Gebieden voor openbaar gebruik op privéterrein

1° De gebieden voor openbaar gebruik op privéterrein zijn bestemd voor:

- verplaatsingen door voetgangers (met inbegrip van PBM) en hun tijdelijk verblijf via specifieke inrichtingen (type: banken, terrassen, enz.),
- de ontsluiting van de verschillende bouwwerken voor de hulpdiensten, de aanvullende diensten voor de omliggende bestemmingen, zoals verhuishagens, of voor de organisatie van activiteiten met evenementkarakter.

2° De gebieden voor openbaar gebruik op privéterrein bieden, overal waar de configuratie het mogelijk maakt, een toegankelijke breedte, vrij van elk obstakel,

van minimaal 5 meter voor het verkeer van de voetgangers. De weg is toegankelijk voor PBM.

3° Vloerbedekking, aanplantingen en meubilair in de gebieden voor openbaar gebruik op privéterrein zijn afgestemd op de verplaatsingsfunctie.

4° De gebieden voor openbaar gebruik op privéterrein kunnen kunstwerken integreren en in de kijker zetten, voor zover dit geen gevolgen heeft voor de vlotheid van de verplaatsingen en de tussenkomsten van de hulpdiensten.

5° Bijzondere aandacht moet gaan naar de verlichting van de gebieden voor openbaar gebruik op privéterrein, om bij te dragen tot het veiligheidsgevoel.

6° Op de gebieden voor openbaar gebruik op privéterrein rust een gratis erfdienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein.

De modaliteiten voor het beheer van deze erfdienstbaarheid (onder meer onderhoud van de plek, aanleg, netheid en veiligheid) en de precieze inname ervan in het gebied maken het voorwerp uit van een eenzijdige verbintenis uitgaande van de vergunningsaanvrager ter attentie van de gemeente en het Gewest, conform het model in bijlage, ofwel van een nog te sluiten overeenkomst tussen enerzijds de eigenaar van het dienstbaar erf en anderzijds het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente. De exploitanten van het openbaar vervoer zijn betrokken bij de besprekingen over de modaliteiten van het beheer van deze erfdienstbaarheid.

Het ontwerp van eenzijdige verbintenis of de ontwerpovereenkomst wordt bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gevoegd. De eenzijdige verbintenis wordt bekendgemaakt of de overeenkomst wordt gesloten voorafgaand aan de aflevering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

7° De grondinname van het gebied voor openbaar gebruik op privéterrein, zoals aangeduid op het Bestemmingsplan kan beperkt of uitgebreid worden, in dat laatste geval overeenkomstig de voorschriften betreffende de maximale grenzen van de bebouwing.

¹⁴ Wordt verantwoord in de verklarende nota die de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning vergezelt (zie bijlage 1).

BV.13. Verticale verbindingen

1° Verticale verbindingen maken de circulatie mogelijk tussen de voor het publiek toegankelijke niveaus (ondergrondse verdiepingen – stadsgelijkvloers – stationsgelijkvloers) en de openbare ruimte.

2° De verticale verbindingen moeten in stand gehouden of ingericht worden met trappen en/of hellingen en comfortabele, vanuit de openbare ruimte voor het publiek zichtbare of toegankelijke liften.

3° De verticale verbindingen tussen stationsgelijkvloers en de ondergrondse verdiepingen zijn zo georganiseerd dat de gebruikers tussen de (pre-)metro en het station een rechtstreeks, duidelijk, intuïtief en op het volume van de verkeerstroom afgestemd pad wordt gegarandeerd.

4° De verticale verbindingen tussen stadsgelijkvloers en de ondergrondse verdiepingen zijn zo georganiseerd dat de gebruikers tussen enerzijds de (pre-)metro en anderzijds de haltes van het openbaar vervoer in het wegenisgebied en het gebied van de HUB een rechtstreeks, duidelijk, intuïtief en op de verkeerstroom afgestemd pad wordt gegarandeerd.

5° De verticale verbindingen tussen stationsgelijkvloers en stadsgelijkvloers zijn zo georganiseerd dat de gebruikers tussen enerzijds het station en anderzijds de haltes van het openbaar vervoer in het wegenisgebied en het gebied van de HUB een rechtstreeks, duidelijk, intuïtief en op verkeerstroom afgestemd pad wordt gegarandeerd.

6° Deze verticale verbindingen zijn toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit en van hun fiets gestapte fietsers en garanderen een PBM-toegankelijkheid afgestemd op de te verwachten verkeerstroom.

7° Op de verticale verbindingen rust een gratis erfdienstbaarheid van publieke doorgang op privéterrein.

De modaliteiten voor het beheer van deze erfdienstbaarheid (onder meer onderhoud van de plek, aanleg, netheid en veiligheid) en de precieze inname ervan in het gebied maken het voorwerp uit van een eenzijdige verbintenis uitgaande van de vergunningsaanvrager ter attentie van de gemeente en het Gewest, conform het model in bijlage, ofwel van een nog te sluiten overeenkomst tussen enerzijds de eigenaar van het dienstbaar erf en anderzijds het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente.

Het ontwerp van eenzijdige verbintenis of de ontwerpovereenkomst wordt bij de aanvraag voor een

stedenbouwkundige vergunning gevoegd. De eenzijdige verbintenis wordt bekendgemaakt of de overeenkomst wordt gesloten voorafgaand aan de aflevering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

8° De op het plan weergegeven locatie van de verticale verbindingen weerspiegelt de intentie van de auteurs van het plan. Het aantal verbindingen, dat groter kan zijn, en de precieze locatie zullen bepaald worden in het stadium van het project.

BV.14. Grens tussen verschillende bouwhoogten

De grens tussen verschillende bouwhoogten bakent een gebied af waarbinnen de maximaal toegestane bouwprofielen verschillen.

BV.15. Maximale grens van de bebouwing

1° De maximale grens van de bebouwing bepaalt de mogelijke grens voor de inplanting van de bouwwerken.

2° Het bouwwerk kan inspringen ten opzichte van de maximale grens van de bebouwing. In dat geval beantwoordt de niet-bebouwde ruimte in de gebieden A en B aan de voorschriften voor de achteruitbouwstrook in het gebied. Op het stationsgelijkvloers beantwoordt de niet-bebouwde ruimte in de gebieden C en D aan de voorschriften voor het gebied voor openbaar gebruik op privéterrein.

3° De maximale grens van de bebouwing kan worden ingericht met luifels of andere bouwwerken, voor zover deze de hierboven uiteengezette hoofdfuncties niet in het gedrang brengen.

BV.16. Verplichte zichtlijnen

1° De verplichte zichtlijnen stemmen overeen met uitzichten die (opnieuw) tot stand gebracht en benadrukt worden.

2° De gebieden waarvoor de zichtlijnen van toepassing zijn, worden zodanig ingericht dat deze perspectieven gegarandeerd kunnen worden.

BV.17. Doorgang onder de sporen – Kwatrecht

1° Voor het veiligheidsgevoel moet bijzondere aandacht gaan naar de verlichting van de doorgang onder de sporen.

2° De inrichting en bekledingsmaterialen dragen bij tot het verbeteren van de helderheid van de doorgang onder de sporen.

3° De gekozen inrichting en bekledingsmaterialen dragen bij tot het beperken van de geluidsweerkaatsing in de doorgang onder de sporen.

4° Bijzondere aandacht moet gaan naar de architecturale en stedenbouwkundige integratie van de doorgang onder de sporen met het stationsgebouw en zijn naaste omgeving.

5° In de doorgang onder de sporen kunnen handelszaken of animatieruimten ingericht worden voor zover de nodige ruimte voor het verkeer gerespecteerd wordt.

3.2. LIJST VAN VERORDENENDE PLANNEN

Lijst van plannen met verordenend karakter:

- bestemmingsplan – stadsgelijkvloers en huizenblokken 68 en 71
- bestemmingsplan – stationsgelijkvloers en verdiepingen – huizenblok 72

De verordenende plannen bevinden zich op een afzonderlijk blad.

3.3. BIJLAGEN

Lijst van bijlagen:

- bijlage 1: Lijst van de bij vergunningsaanvragen te bezorgen aanvullende studies en/of documenten,
- bijlage 2: Ontwerp van eenzijdige verbintenis aangaande openbare doorgangen op privéterrein.

BIJLAGE 1. LIJST VAN DE BIJ VERGUNNINGSAANVRAGEN TE BEZORGEN AANVULLENDE STUDIES EN/OF DOCUMENTEN

Aanvullend bij de vergunningsaanvraag dienen desgevallend de volgende documenten aangeleverd te worden:

- een nota met gedetailleerde informatie over de manier waarop het project tegemoetkomt aan de doelstellingen, de algemene en bijzondere voorschriften van het plan en de begeleidende maatregelen (cf. AB.4.),
- een gedetailleerde studie naar slagschaduw, microklimaat, erfgoed, perspectief, milieu, mobiliteit (cf. AV.1.),
- een inventaris van ter plaatse en buiten de site herbruikbare materialen en een afvalbeheerplan (cf. AV.5.),
- een nota omtrent de dimensionering van de regenwateropslag en de maatregelen voor het beperken van het risico op overbelasting van het rioleringsnetwerk stroomafwaarts (cf. AV.8.),
- een berekening van de biotoop-oppervlakfactor (cf. AV.7.),
- een ontwerp-beheersovereenkomst of ontwerp van eenzijdige verbintenis voor de gebieden die bezwaard zijn met een erfdienstbaarheid (cf. BV.10., BV.11., BV.12. en BV.13.),
- een nota waaruit de redenen blijken omtrent de onmogelijkheid de bestaande structuren te hergebruiken (cf. AV.1. 1°),
- bij afwijkingen van de bestemmingsverdeling die is vastgelegd in de schriftelijke voorschriften op de schaal van het gebied, een nota waaruit blijkt dat deze verdeling van de bestemmingen op de schaal van het huizenblok in overeenstemming is (cf. BV.6. en BV.7.1.),
- wanneer een vergunningsaanvraag slechts betrekking heeft op een gedeelte van het gebied, een nota waaruit blijkt dat de toegestane maximumoppervlakte en de voor het geheel van het bebouwbare gebied gevraagde percentages altijd gerespecteerd kunnen worden (cf. BV.5., BV.6. en BV.7.),

BIJLAGE 2. MODEL VAN EENZIJDIGE VERBINTENIS AANGAANDE PUBLIEKE DOORGANGEN OP PRIVÉTERREIN

VERBINTENIS BETREFFENDE DE PUBLIEKE DOORGANGEN OP PRIVÉTERREIN, ALS VOORAFGAANDE VOORWAARDE VOOR DE EVENTUELE AFLEVERING VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Gelet op het aanvraagdossier voor een **stedenbouwkundige** vergunning

met als voorwerp: **Initiële aanvraag: XXX**

[Gewijzigde aanvraag: XXX]

voor een goed gelegen te: **XXX**

kadastraal perceel: **XXX**

Aangezien het project het in stand houden en/of tot stand brengen impliceert van een of meer publieke doorgangen op privéterrein, met name het gebied met openbare doorgang op privéterrein bedoeld in voorschrift **XXX** van het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 19.

En die publieke doorgangen op privéterrein weergegeven en geïdentificeerd zijn met (een) lijn(en) in de kleur(en) **XXX** op het plan / de **[aantal]** plannen die in bijlage bij deze overeenkomst zijn opgenomen.

Verklaren wij, ondergetekende(n), met zetel in **XXX**, vergunningsaanvrager **XXX**, hier geldig vertegenwoordigd door **XXX**, die optreedt in haar/zijn hoedanigheid van **XXX**, krachtens (**statuten, afvaardiging, volmacht, verantwoording van bevoegdheden toe te voegen**), kennis te hebben genomen van het voornoemde voorschrift **XXX** van het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 19 en in te stemmen met de werkelijke erfdienstbaarheid van publieke doorgang op privéterrein die door het genoemde voorschrift wordt beoogd.

Dientengevolge gaan wij uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk tegenover de gemeente Schaarbeek en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de volgende verbintenissen aan:

1° Bouwen, realiseren en inrichten van het gebied / de gebieden bestemd voor het inplanten van publieke doorgangen op privéterrein, beter bepaald door het plan / de plannen in bijlage, overeenkomstig de voorschriften van het BBP 19 (hierna het 'BBP') en de af te leveren stedenbouwkundige vergunning; waarbij verduidelijkt moet worden dat het gebied / de gebieden betrekking heeft / hebben op de volgende openbare ruimte: **XXX lijn / lijnen in de kleur(en) [***] op plan nr. [***]**);

2° In stand houden en beheren van het gebied / de gebieden bestemd voor het inrichten van publieke doorgangen op privéterrein, nadat deze gerealiseerd werd(en), teneinde het naleven mogelijk te maken van de voorschriften van het BBP 19 en de uit te reiken bijbehorende stedenbouwkundige vergunning;

3° Inplanten van de nieuwe bouwwerken overeenkomstig de indicaties van het departement Stedenbouw, cel Plan;

4° Inrichten, op onze kosten, van de bestaande en toekomstige gebouwen en meer in het bijzonder de gebieden voor publieke doorgang op privéterrein, met inbegrip van al hun toebehoren: **XXX**, zoals opgegeven op de hier bijgevoegde plannen (**aangeduid in de kleur(en) [***] op plan nr. [***]**), en dat conform de uit te reiken vergunning;

5° Uitvoeren, op onze kosten, van de rooilijn, in een ander materiaal dan het trottoir;

6° Aanleggen en in perfecte staat houden, op onze kosten, van goten, openingen, riooldeksels en alle andere werken en installaties die zich langs de gevels bevinden en/of desgevallend onder onze gebouwen of eender welke plaats binnen de gebieden voor publieke doorgang op privéterrein. De aansluiting van de goten op de openbare riolering zal gebeuren en onderhouden worden overeenkomstig de geldende regelgeving;

7° Voorzien, op onze kosten, in het onderhoud en het ononderbroken in perfecte staat houden van de bodembedekking in de gebieden voor publieke doorgang op privéterrein en van alle voorwerpen en toebehoren die zich daar bevinden, zoals bedoeld in punt 4 hierboven en met het oog daarop de wegbedekking vernieuwen en/of schoonmaken zodra de gemeente Schaarbeek daarom verzoekt en, in alle gevallen, zodra de noodzaak zich stelt;

8° Voorzien, op onze kosten, in het afvoeren van huishoudelijk afval en/of afval van eender welke andere aard, volgens de richtlijnen die zullen worden gegeven door het Gewestelijk Agentschap voor Netheid;

9° Voorzien, op onze kosten, in alle voor de openbare veiligheid vereiste signalisatie;

10° De kosten aangaan voor het verplaatsen en/of eventueel heropbouwen van alle installaties van openbare dienstverlening, zoals riolering, waterleiding, gas, elektriciteit, straatverlichting, signalisatie (aansluiten van sterfputten, bijzondere aftakkingen, enz.), die noodzakelijk geworden zijn ingevolge de inrichting van de gebieden voor publieke doorgang op privéterrein die het voorwerp vormen van deze verbintenis, of om het onderhoud en de uitbating ervan door de genoemde openbare diensten mogelijk te maken;

11° De gemeente Schaarbeek en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geheel vrijwaren van elke juridische veroordeling die tegen hen uitgesproken zou kunnen worden, als gevolg van een ongeval dat zich heeft voorgedaan in de gebieden voor publieke doorgang;

12° In geen enkel geval de aansprakelijkheid inroepen van de gemeente Schaarbeek en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en hen vrijwaren tegen elke eis tot schadevergoeding voor :

- eventuele verstoringen die afkomstig kunnen zijn van het verkeer,
- elke insijpeling van water in de gebouwen,
- lichamelijke schade als gevolg van het binnendringen van water in de rioleringen of in de waterleiding, als gevolg van overstromingen (zelfs van de gebouwen) of van water dat blijft staan, enz., als gevolg van ontoereikende of verstopte rioleringen,
- schade aan delen van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de vergunning en die eventueel tot de openbare weg behoren, zelfs die delen waarvoor een retributie verschuldigd is als uitzonderlijk uitsteeksel.

13° Op elk moment laten controleren door de vertegenwoordigers van de gemeente Schaarbeek en de administratie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of de aangegane verbintenissen worden nageleefd;

14° Deze verbintenis bij de notaris laten legaliseren en inschrijven en, waar nodig, de voorwaarden ervan opleggen aan al onze rechthebbenden te persoonlijke of algemene titel en er daartoe ook op toezien dat de tekst ervan wordt opgenomen in elke akte van overdracht tot vestiging, overdracht of vaststelling van een zakelijk recht. Wij verklaren dus en verbinden er ons toe om persoonlijk de hier genoemde verbintenissen na te leven en ze op te leggen aan elke (mede-)eigenaar, derde-houder of titularis van zakelijke of persoonlijke rechten op delen van de terreinen die door de erfdienstbaarheid zijn bezwaard. Bij eventuele privé-entiteiten van een of meer toekomstige eigenaar(s) zal uitdrukkelijk vermeld worden dat de nieuwe betrokkene kennis heeft genomen van deze verbintenis en dat alle verplichtingen die eruit voortvloeien op hem van toepassing zijn. Bovendien zullen we ook aan elke andere eigenaar of houder van een zakelijk recht de verplichting opleggen om erop toe te zien en zo te handelen dat de zakelijke verplichtingen die eruit voortvloeien worden opgelegd aan alle houders van persoonlijke rechten, zoals zijn toekomstige huurders en/of gebruikers en/of houders van zakelijke of persoonlijke rechten op (een gedeelte van) de terreinen die met de erfdienstbaarheid bezwaard zijn. We verduidelijken, voor zover nodig, dat de bovenvermelde

verbintenissen ook zullen overgedragen en opgelegd worden in het kader van elke handeling tot herstructurering, zoals fusie, opsplitsing, overdracht van activiteit, enz. van de ondertekenaar van deze verbintenis.

Binnen de twee maanden na datum zullen de stukken worden verzonden naar de gemeente Schaarbeek en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met de vermelding van de inschrijving bij de Hypotheekbewaarder;

15° Deze eeuwigdurende verbintenis is gratis aangegaan ten voordele van de gemeente Schaarbeek en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en hun rechthebbenden te persoonlijke en algemene titel.

16° De gemeente Schaarbeek en/of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toestaan, na een binnen een redelijke termijn zonder resultaat gebleven ingebrekestelling, om, bij niet-uitvoering van de in deze verbintenis aangegane verplichtingen, en in het bijzonder indien de veiligheid en de volksgezondheid in het gedrang komen, ambtshalve alle maatregelen te nemen om op onze kosten in de uitvoering te voorzien. De kosten voor de tussenkomsten die de gemeente Schaarbeek en/of het Gewest daarbij eventueel zouden aangegaan zijn, zullen hun terugbetaald worden op vertoon van de bewijsstukken. Eventuele facturen die niet binnen de maand na de factuurdatum voldaan zijn zullen, zonder nieuwe voorafgaande ingebrekestelling, intrest opbrengen berekend op basis van de wettelijke rentevoet.

Voor **XXX**, vergunningsaanvrager,