

COMMUNE DE JETTE

GEMEENTE JETTE

PLAN PARTICULIER  
D'AMENAGEMENT N° 7.03  
QUARTIER MIROIR

BIJZONDER PLAN  
VAN AANLEG N° 7.03  
SPIEGEL WJK

PLAN DES AFFECTATIONS  
ET DES PRESCRIPTIONS  
LITTERALES

PLAN MET DE BESTEMMINGEN  
EN DE SCARIFTELIJKE  
VOORSCHRIFTEN

DRESSE PAR  
L'ARCHITECTE SOUSSIGNE:

OPGEMAAKT DOOR  
ONDERGETEKENDE ARCHITECT:

PIERRE VANDERSTRAETEN  
Rue Lesbroussart, 61  
1050 Bruxelles



Tel. + Fax : 649.81.39  
32.94.50

AVEC LA COLLABORATION DE :  
ALEXIS KOUTSALEXIS  
IN SAMENWERKING MET:

LE 30 NOVEMBRE 1990

DE 30 NOVEMBER 1990

VU ET ADOpte PROVISOIREMENT PAR  
LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN VA  
DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VA

0 7. 02. 91

0 7. 02. 91

LE SECRETAIRE COMMUNAL  
DE GEMEENTESECRETARIS

LE PRESIDENT DE VOORZITTER  
Pour le Bourgmestre J.L. Thys : Voor de Burgemeester J.L. Thys  
De afgevaardigde Schep

P.M. EMPAIN

L. Vermeiren  
L'Echevin délégué.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS  
CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DE-  
POSE A L'EXAMEN DU PUBLIC A LA MAISON  
COMMUNALE DU 18. II. 1991 AU 20. III. 1991

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCI  
PENEN VERKLAART DAT ONDERHAUVIG PLAN  
TER INZAGE VAN HET PUBLIEK TEN GEMEENT  
HUIZE WERD NEERGELECD VAN 18. II. 1991  
20. III. 1991

PAR ORDONNANCE  
LE SECRETAIRE COMMUNAL  
DE GEMEENTESECRETARIS

IN OPDRACHT

L. Vermeiren  
L'Echevin délégué.

VU ET ADOpte DEFINITIVEMENT PAR LE  
CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR  
DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

PAR LE CONSEIL  
LE SECRETAIRE COMMUNAL  
DE GEMEENTESECRETARIS

DOOR DE RAAD

LE PRESIDENT, DE VOORZITTER

L. Vermeiren  
De afgevaardigde Schep

P.M. EMPAIN

ALGEMENE INTENTIES

De uitwerking van dit bijzonder plan realiseert door middel van wettelijke maatregelen de intenties van de overheid van de gemeente Jette in verband met de stedenbouwkundige toekomst van het Koningin Astridplein en de omliggende wijk. De uitwerking van het plan is de vrucht van een redenering die is opgebouwd rond de openbare terreinen zodat de begrippen eiland en zone zowel voor de bestemmingen als voor het fysieke kader naar de achtergrond zijn verschoven.

De volgende zaken moesten worden nagestreefd :

- aanmoedigen van de woonfunctie;
- begunstigen van de gemengde aard van functies in de gebouwen!
- zorgen voor een beter evenwicht tussen de functies van de wijk.

Daarom bleek het noodzakelijk te zijn de morfologische realiteit van het wegennet aan te passen aan de werkelijkheid van de bezetting van het privé gronden.

Aangezien de stad hoofdzakelijk als woonzone uitbreiding neemt, blijven de woningen overal behouden. De aard van de openbare wegen is bepalend voor de functies die met de woonfunctie kunnen worden gecombineerd.

De openbare wegen convergeren naar het Koningin Astridplein. Daarom werd dit plein als het relationele knooppunt van de wijk beschouwd. De functionele permissiviteit is dan ook verder doorgedreven op het Koningin Astridplein en in de onmiddellijke omgeving ervan.

Hoe verder we ons van het knooppunt verwijderen, hoe meer het aantal toegelaten functies beperkt en specifiek zijn.

De hoofdgebouwen zijn vooral bestemd voor het wonen. Toch kunnen er winkels, kantoren, ateliers en installaties voor algemeen nut worden ondergebracht op voorwaarde dat een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden en dat de som van deze functies niet meer dan een verdieping van het gebouw in beslag neemt. Deze accessoirische functies moeten betrekking hebben op het wijkleven en in het belang zijn van de wijk in heel de zone die voor bewoning is bestemd met uitzondering van de de Smet de Naeyerlaan.

## 2.1.1. PERCELEN BESTEMD VOOR HET WONEN

De bestemmingen op het plan zijn niet op de percelen aangegeven. Hun bestemmingen zijn aangegeven op de openbare weg die ze aandoet. Het kadastrale adres gaat voor elk perceel de openbare weg die in aanmerking moet worden genomen. Als een perceel een of meer hoofdgebouwen telt die worden aangedaan door openbare wegen van verschillende aard dan wordt de bestemming van het gebouw of de gebouwen bepaald op basis van de belendende openbare weg. Wanneer er op de weg een dubbele bestemmingsindicatie staat, dan geldt voor de percelen de dichtstbijzijnde indicatie.

De gemengde aard van de functies die voor deze gebouwen gewenst is, kan in geen geval een belimmering vormen voor de toegang tot alle onderdelen ervan. De toegangen tot de verdiepingen moeten voortdurend open blijven.

## 2.1. BESTEMMINGEN

### 2. ALGEMENE BEPALINGEN

Markeringen : het plan en de voorschriften geven de huisnummers die op de percelen betrekking hebben op de dag dat het plan in werking treedt. Als deze nummering of het perceelregister veranderingen ondergaan, geldt uitsluitend de nummering van het plan voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

Met uitzondering van de voorschriften van dit plan in verband met de inplanting, het volume en het esthetisch uitzicht van de gebouwen en omheiningen en van de pleintjes en tuinen, zijn de bouwreglementen van toepassing.

Deze voorschriften doen geen afbreuk aan de diverse vigerende reglementen en richtlijnen, behoudens onderstaande andersluidende bepaling.

Deze opmerkingen vervolliedigen en detaillieren de aanlegmaatregelen die gratis op het plan zijn aangegeven. Bovendien geven ze de intenties weer die niet op het plan te zien zijn omdat ze niet gratis kunnen worden weergegeven.

## 1. VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

### VOORSCHRIFTEN

Met uitzondering van de hoofdbestemming (onderwijs) zijn woningen, winkels, kantoren en ateliers toegelaten onder de voorwaarden die hoger zijn beschreven voor percelen die voor het wonen en de handel zijn bestemd.

#### 2.1.4. PERCELEN BESTEMD VOOR HET ONDERWIJS

- woningen, winkels en installaties van openbaar nut.  
hoofdbouwwerk of in de zone van de bijgebouwen is gevestigd;  
voorwaarde dat de produktieaandeling van het bedrijf in het  
- administratieve activiteiten van die bedrijven, op  
De gebouwen kunnen ook bestemd worden voor :  
- een noodzaak van distributie van de produktie.  
- een noodzaak van bevoorrading van benodigdheden;  
- een produktienoodzaak (werking);  
elementen ingegeven zijn :  
stedelijke vestiging door minstens één van de volgende  
voor de industriële bedrijven moet de noodzaak van een  
voor artisanale, commerciële en industriële bedrijven.  
De hoofd- en bijgebouwen zijn hier hoofdzakelijk bestemd

AARD

#### 2.1.3. PERCELEN BESTEMD VOOR ONDERNEMINGEN VAN STEDELIJKE

hoofdbouwwerk waar ze bijhoren.  
voor één of meer functies die zijn toegelaten voor het  
zijn voorgeschreven) zijn geheel of gedeeltelijk bestemd  
De bijgebouwen (binnen de fysieke grenzen die op het plan  
van het gebouw in beslag nemen.  
Het woongedeelte moet minstens 50 % van de vloeroppervlakte  
worden gebruikt.  
(benedenverdieping), mag zij uitsluitend voor de woonfunctie  
Wanneer het gebouw slechts één verdieping heeft  
gebouw in beslag nemen.  
niet groter is dan 200 m<sup>2</sup> en ze slechts één verdieping per  
ondergebracht als de totale oppervlakte van deze functies  
ateliers en installaties voor openbaar nut worden  
De hoofdgebouwen zijn vooral bestemd voor het wonen en voor  
commerciële activiteiten. Bovendien kunnen er kantoren,

#### 2.1.2. PERCELEN BESTEMD VOOR HET WONEN EN DE HANDEL

hoofdbouwwerk waar ze bijhoren.  
voor één of meer functies die zijn toegelaten voor het  
zijn voorgeschreven) zijn geheel of gedeeltelijk bestemd  
De bijgebouwen (binnen de fysieke grenzen die op het plan  
worden gebruikt.  
(benedenverdieping), mag zij uitsluitend voor de woonfunctie  
Wanneer het gebouw slechts één verdieping heeft

## 2.2. FYSIEKE KENMERKEN

### 2.2.1. HOOFDEBOUWEN

VOORGEVEL EN ROOILIJN  
De gebouwen moeten op de rooilijn worden opgetrokken. De hoofdgevel moet vooraan liggen behalve wanneer in deze voorschritten een andere bepaling is opgenomen.

UITERSTE GRENS ACHTERAAN VAN DE GEBOUWEN  
De uiterste achterste grens die op het plan is opgegeven, omvat alle uitsteken met uitzondering van eventuele veiligheidsvoorzieningen.

GEVELHOOGTE  
De hoogste toegelaten gevelhoogte die op het plan is opgegeven, wordt bepaald door de richel van de kroonlijst. Die richel wordt gemeten vanaf het horizontale vlak dat door het midden van de gevel en het niveau van het trottoir gaat.

AANTAL VERDIEPINGEN  
Het plan geeft het minimum aantal verdiepingen aan de voorgevel. Verdiepingen die de gevel niet raken, zijn niet toegelaten.

OVERGANGSZONE VAN HET BEBOUWINGSPROFIEL  
Daar waar aanpalende gebouwen een verschillende toegelaten hoogte hebben, geeft het plan de zone aan waarin de overgang van het bebouwingsprofiel gebeurt.

DAKTYPES  
De toegelaten daken voor de gebouwen die niet hoger zijn dan vier verdiepingen (benedenverdieping + 3) zijn de volgende :  
a) Zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de openbare weg loopt :  
De hellingshoek moet tussen 35° en 50° liggen. De nok mag niet hoger zijn dan 5 m, gemeten vanaf de richel van de kroonlijst.

b) Zadeldak waarvan de nok loodrecht op de openbare weg staat en waarvan de gevel een puntgevel is :  
De geveltop moet binnen de zone van het vlak vallen dat wordt ingesloten door een halve cirkel met een maximum diameter van 8 m. De voet van de geveltop is de horizontale lijn die door het laagste punt van het dak loopt. Die voet kan 50 cm worden opgetrokken als de geveltop de dakranden verbergt.

c) Mansardedak :  
Het profiel moet gelegen zijn in het vlak dat loodrecht op de gevel staat, ingesloten door een kwartcirkel met een straal van 5 m, waarvan het middelpunt zich ter hoogte van de bovenste rand van de kroonlijst bevindt en waarvan de omtrek eindigt bij de verticale uit dit middelpunt.

d) Afgerond dak :  
Het profiel moet gelegen zijn in het vlak dat loodrecht op de gevel staat, ingesloten door een kwartcirkel met een straal van 5 m, waarvan het middelpunt zich ter hoogte van



De gebouwen die niet conform zijn met de voorschriften van het B.P.A. kunnen behouden blijven zolang de interventies van de eigenaars zich beperken tot onderhouds- of lichte renovatiewerken. De aflevering van een bouwvergunning voor zware renovatiewerken, de afbraak of de heropbouw wordt ondergeschikt aan de eisen van conformiteit met de voorschriften van het B.P.A.

### 3.1. HOOFDGEBOUWEN

### 3. OVERGANGSBEPALINGEN

In geval van groepering van alle betrokken percelen zoals op het plan staan afgebeeld (tot één enkele eigendom of met het oog op een gezamenlijke vastgoedoperatie) mag de diepte van de hoofdgebouwen de achterste uiterste grens van de gebouwen overschrijden volgens de indicaties op het plan.

#### 2.2.5. ZONE VOOR FACILITATIEVE GROEPERING VAN PERCELLEN

Deze zone is voor de ontspanning gereserveerd. Er is geen enkel gebouw toegelaten. De zone moet voor minstens 50 % van de oppervlakte beplant zijn. Hoogstammige bomen moeten bewaard blijven. Ondergrondse bouw is niet toegestaan in het gedeelte dat aan de aanplantingen is gewijd en mag in geen geval de leefbaarheid van de bestaande grote bomen in gevaar brengen.

#### 2.2.4. ZONE VAN PLEINTJES EN TUINEN

Het plan geeft de maximaal toegelaten hoogte (in meter) van de bijgebouwen. Het gaat om de totale hoogte van het gebouw (dak inbegrepen). Alle daktypes zijn toegelaten. Het plan geeft ook de maximale graad (in procentage) van de omvang van de bijgebouwen in de zone. Die graad is niet gelijk voor heel de zone maar verschilt van eigendom tot eigendom. De niet bebouwde oppervlakte moet voor minstens 50 % beplant zijn. Hoogstammige bomen moeten bewaard blijven. Ondergrondse bouw is niet toegestaan in het gedeelte dat aan de aanplantingen is gewijd en mag in geen geval de leefbaarheid van de bestaande grote bomen in gevaar brengen.

#### BIJGEBOUWEN

#### 2.2.3. ZONE VAN PLEINTJES EN TUINEN MET BEPERKTE BOUW VAN

Op heel de oppervlakte van deze zone is de bouw van bijgebouwen toegelaten. Het plan geeft de maximaal toegelaten hoogte (in meter). Het gaat om de totale hoogte van het gebouw (dak inbegrepen). Alle daktypes zijn toegelaten.

#### 2.2.2. ZONE VAN DE BIJGEBOUWEN

De toegangen tot de openbare doorgang door de hoofdgebouwen op het nummer 28 van de Walenstrat en het nummer 24/26 van de Wemmelsesteenweg zullen minstens 4 meter breed en minstens 4 meter hoog zijn. De plaatsing ten opzichte van de gevel wordt vastgelegd volgens de plannen van het te bouwen gebouw. De "portiek"-gebouwen van het nr 28 van de Walenstrat en het nr 24/26 van de Wemmelsesteenweg kunnen aan de zijde van openbare wegen uitstekende delen hebben die qua oppervlakte ongeveer even groot zijn als de helft van de gevel. Deze gebouwen kunnen bovendien bij voorrang worden gebouwd. De bouw van de andere gebouwen langs de doorgang wordt daaraan dan ondergeschikt.

4.3. OPENBARE DOORGANG OP PRIVÉ TERREIN TUSSEN DE WALENSTRAAT (nr 28) EN DE WEMMELSESTEENWEG (nr 24/26)

Voor zover de percelen uitsluitend door handelszaken van eenzeldige type worden ingenomen, zullen de hoofdgebouwen op te richten op de voorbouwlijn een gesloten karakter hebben op voorwaarde dat de voorzieningen getroffen worden, speciel noodzakelijk voor de doorgang van bestelwagens. Elke afgite van een bouwvergunning in verband met zware verbouwingwerken aan bestaande gebouwen (zelfs in de zone van de bijgebouwen) is ondergeschikt aan de conformiteit met de voorschriften van het B.P.A.

4.2. LEOPOLD I STRAAT 513 EN 511 (GROTE WINKELS)

Rekening houdend met hun opmerkelijke ligging kunnen de gebouwen op de nummers 1, 3, 2 en 4 van het Koningin Astridplein, de nummers 1 en 3 van de Pierre Timmermansstraat, de nummers 2, 4 en 6 van de Wemmelsesteenweg en het nummer 1 van de Leon Theodorstraat volledig voor openbare installaties van plaatselijk openbaar nut worden bestemd, met openstelling voor het publiek en voor zover de ruimte die voor dat publiek toegankelijk is minstens de helft van de oppervlakte van het gebouw vertegenwoordigt.

4.1. KONINGIN ASTRIDPLEIN

4. BIJZONDERE BEPALINGEN

De bijgebouwen die niet conform zijn, moeten uitsluitend aan de voorschriften van het B.P.A. worden aangepast in geval van renovatie, afbraak of wederopbouw van de bij- of hoofdgebouwen van het perceel.

3.2. BIJGEBOUWEN



4.5.2. Wat de gebouwen betreft gelegen op het nummer 40 van de Pierre Timmermansstraat, de nummers 1 en 20 van de Wemmelsteenweg en het nummer 80 (oud gedeelte) van de Léon Theodorstraat, zijn alleen renovatiewerken in verband met de atbouw toegestaan.

4.5.1. In geval van aanvraag van een vergunning voor verbouwingwerken, renovatie of wederopbouw van de gebouwen van de Walenstraat en de pare nummers van de Vlammingenstraat en van de gebouwen op de nummers 23, 25, 27, 29, 33 en 35 van de Smet de Naeyerlaan, eist het college van de verzoevende partij vooraf de voorlegging van een perspectieftekening op grote schaal van de geplande bouw en de omgeving ervan.

#### 4.5. GEBOUWEN MET EEN BOUWKUNDIGE WAARDE EN GEBOUWEN DIE DEEL UITMAKEN VAN EEN GEHEEL

Het gebouw van het benzinestation (de Smet de Naeyerlaan 113) kan binnen de grenzen van zijn huidige vestiging behouden blijven voor zover de vorm en de materialen harmonieus in de laan geïntegreerd zijn en een hoogte van 4 meter niet wordt overschreden.

#### 4.4.3. Verdeelstation van brandstof

4.4.1. Voorziet het plan een verplichte achteruitbouwstrook voor alle gebouwen van de Smet de Naeyerlaan. De gebouwen moeten op de grens van de achteruitbouwstrook worden opgetrokken. Alle gevels van de gebouwen die naar de achteruitbouwstrook en de openbare weg zijn gekeerd, zijn voorgevels. Ze worden op dezelfde manier behandeld. Zonder afbreuk te doen aan titel III van het Algemeen Bouwreglement van de Gemeente Jette moeten de terugwijkstroken met een hek of een groene haag met een maximale hoogte van 2 meter omheind zijn.

#### 4.4.2. VERPLICHTE ACHTERUITBOUWSTROOK

Het gaat om de hoeken die worden gevormd door de Leopold I straat en de Smet de Naeyerlaan. De gebouwen kunnen er op de rooilijn of op de grens van de achteruitbouwstrook of tussen die twee uitersten worden opgetrokken. Het werken met een inspringende hoek is niet toegelaten. Deze zones mogen niet beplant of omheind worden.

#### 4.4.1. FACULTATIEVE ACHTERUITBOUWSTROOK

#### 4.4. DE SMET DE NAEYERLAAN

4.5.3. Wat de gebouwen betreft gelegen op de nummers 2, 4 en 6 van het Koningin Astridplein zijn alleen renovatiewerken in verband met de afbouw toegestaan. Als die werken ook op het externe timmerwerk van de gevel betrekking hebben, dan moet het advies van het overlegcomité worden gevraagd vóór een bouwvergunning wordt afgeleverd.

#### 4.6 ANDERE BIJZONDERE BEPALINGEN BETREFFENDE DE BESTEMMINGEN

4.6.1. Gelet op de bijzondere inplanting van de gebouwen voorgeschreven op de hoeken van de Leopold Istraat en de, de Smet de Naeyerlaan, zijnde de gebouwen gelegen Leopold Istraat 436, 438, 505, 507 en 509, mogen de volgende bestemmingen er toegelaten worden: minimum 30% van de totale vloeroppervlakte voor het wonen, het saldo mag bestemd worden voor handelsactiviteiten, kantoren, werkplaatsen of uitrustingen van collectief belang. De gelijkvloerse verdieping zal evenwel verplicht bestemd worden voor handelszaken of vrije beroepen.

4.6.2. Gelet op het openbaar karakter van de administratieve activiteiten van de gebouwen gelegen de Smet de Naeyerlaan 53 en 115, mogen deze volledig bestemd worden voor activiteiten van hetzelfde type met uitzondering van alle administratieve activiteiten van de particuliere sector voor zover zij de voorgeschreven 200 m<sup>2</sup> van het typisch woongebied overschrijden.

4.6.3. Gelet op de belangrijkheid van de achtergebouwen gelegen Leopold Istraat b en 513 a, mogen de hoofdgebouwen van deze percelen volledig bestemd worden voor een handelsactiviteit met uitsluiting van alle opslagplaatsen.