

Bouwblokken Laken

Instrumentarium voor het Tuinblok



Hoe gebruikt u dit boekje?

Dit document is bedoeld om inspiratie te leveren bij het ontwerpen van projecten in Lakense bouwblokken. In wat volgt, vindt u een stapsgewijze beschrijving van hoe een projectvoorstel te evalueren en uit te werken. U vindt er zowel ambities als concrete ruimtelijke en procesmatige voorbeelden in terug.

Stap 1: Identificeer de typologie van het bouwblok

De bouwbloktypologieën variëren van het “open blok” – vaak monofunctioneel en gevormd door gebouwen met een vrije inplanting – tot het “collageblok” – gekenmerkt door een hoge compactheid en heterogeniteit. Naast deze twee uitersten detecteren we drie typologieën die zich onderscheiden door een specifiek gebruik of een karakteristieke morfologie. Het “tuinblok” wordt grotendeels ingenomen door particuliere woontuinen terwijl het “interieurblok” naast tuinen ook één of meerdere programma’s met een grote voetafdruk herbergt. Ten derde zijn er “infrastructuurblokken”, waarbij een infrastructurele lijn het originele bouwblok in twee snijdt.

Aangezien de open blok en het infrastructuurblok relatief weinig voorkomen in het weefsel, focust deze studie op het tuin-, collage- en interieurblok. De instrumenten die worden voorgesteld voor deze drie kunnen wel inspiratie leveren voor projecten in het open en infrastructuurblok.

Stap 2: Bepaal het potentieel om het hoofd te bieden aan de klimatologische, demografische en economische urgenties

De potenties van de bouwblokken komen voort uit de analyse van de lokale en stedelijke ruimtelijke context en de daaropvolgende identificatie van de drie belangrijkste urgenties: klimaat, demografie, economie. Deze drie urgenties structureren de instrumenten die werden ontwikkeld in de studie voor de transformatie en verbetering van de Lakense bouwblokken.

Wat de klimaatuitdagingen betreft, werd er aandacht geschonken aan het verminderen van wateroverlast en hitte-eilandeffect. De ontwikkelde instrumenten hebben als objectief om klimaat-robuuste bouwblokken te maken met voldoende ruimte voor vegetatie en water.

Wat de demografische uitdagingen betreft, wordt er ingezet op de levenskwaliteit door de verbetering van woningbestand en bijhorende

voorzieningen. De focus ligt op innovatieve, genereuze en betaalbare woonomgevingen, incl. voorzieningen en buitenruimte. Op economisch vlak wordt gezocht hoe functioneel homogene gebieden een grotere diversiteit aan programma kunnen ontvangen, zonder aan levenskwaliteit en ruimte voor ondernemen in te boeten. Dit vertaalt zich in duurzame stedelijke woon-werk blokken.

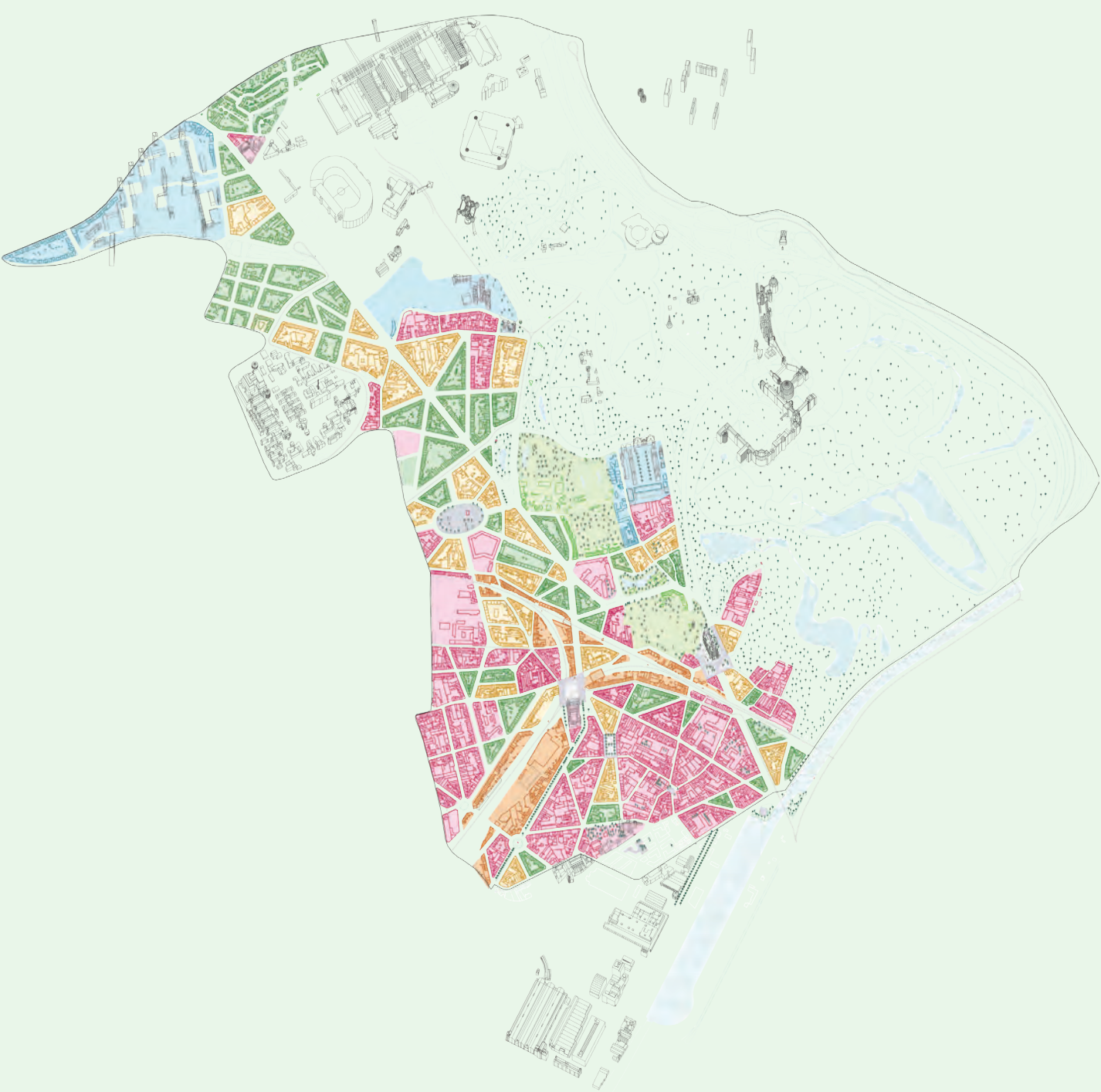
Stap 3: Identificeer instrumenten voor ontwerp

De instrumenten voorgesteld in dit document zijn ontwerpstrategieën en formuleren ruimtelijke en procesmatige oplossingen binnen de drie bovenstaande urgenties. Elk instrument wordt uitgebreid beschreven aan de hand van:

- **Objectief:** Waarover gaat het instrument en wat is het belangrijkste doel? Deze objectieven verschillen in schaal en scope, maar zijn telkens in sterke mate gekoppeld aan de gedefinieerde urgenties.
- **Schaal:** Over welk schaalniveau heeft het instrument een impact? Welke onderdelen van het bouwblok zijn betrokken? Sommige instrumenten gaan over het gebouw, anderen over het gebouw en de buitenruimte. Er zijn instrumenten die realiseerbaar zijn op één perceel en anderen op een cluster van percelen of het hele bouwblok. Ten slotte zijn er de instrumenten die op buurt-schaal werken.
- **Actoren:** Wie is best geplaatst om het instrument te activeren? We onderscheiden hier de professionele bouwcollectieven, ontwikkelaars, mede-eigendommen, individuele eigenaars en bewoners. Voor bepaalde instrumenten, beschrijven we in dit deel ook wat de huidige valkuilen voor de actoren zijn en hoe kunnen we ze overwinnen. En wie dient hiervoor acties te ondernemen?

Houd er rekening mee dat de geldende stedenbouwkundige voorschriften, zoals het GSV en het GBP, altijd moeten worden nageleefd.

Bij de beoordeling van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zal de Stad Brussel zich baseren op de aanbevelingen die goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen die aan het einde van deze boekje staan vermeld.



Typologiekaart van bouwblokken in Laken

Wat is een 'Tuinblok'?

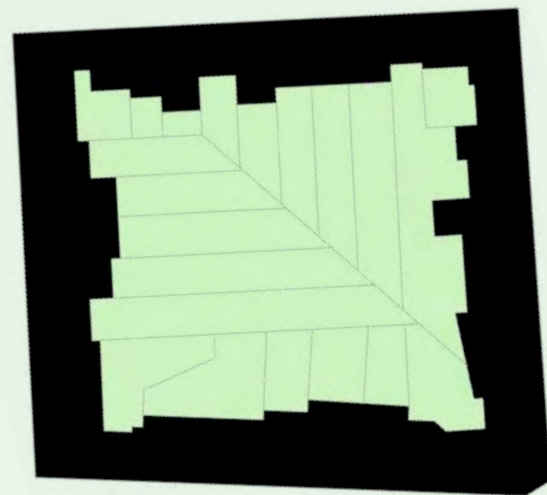
Het tuinblok bestaat uit rijwoningen met doorgaans een lage dichtheid, waarachter geschrante individuele tuinen de binnenkant van het bouwblok opvullen. De hoeken van deze blokken winnen vaak aan dichtheid door de aanwezigheid van kleinschalige appartementsgebouwen.

Uit de historische evolutie van de tuinblokken blijkt dat de percelering ontstond uit de structuur van voormalige landbouwgronden. Het resultaat is dat sommige percelen grote tuinen hebben, terwijl andere percelen een weinig kwaliteitsvolle of helemaal geen buitenruimte hebben. Het tuinblok is de meest representatieve bouwsteen van de noordkant van Laken.

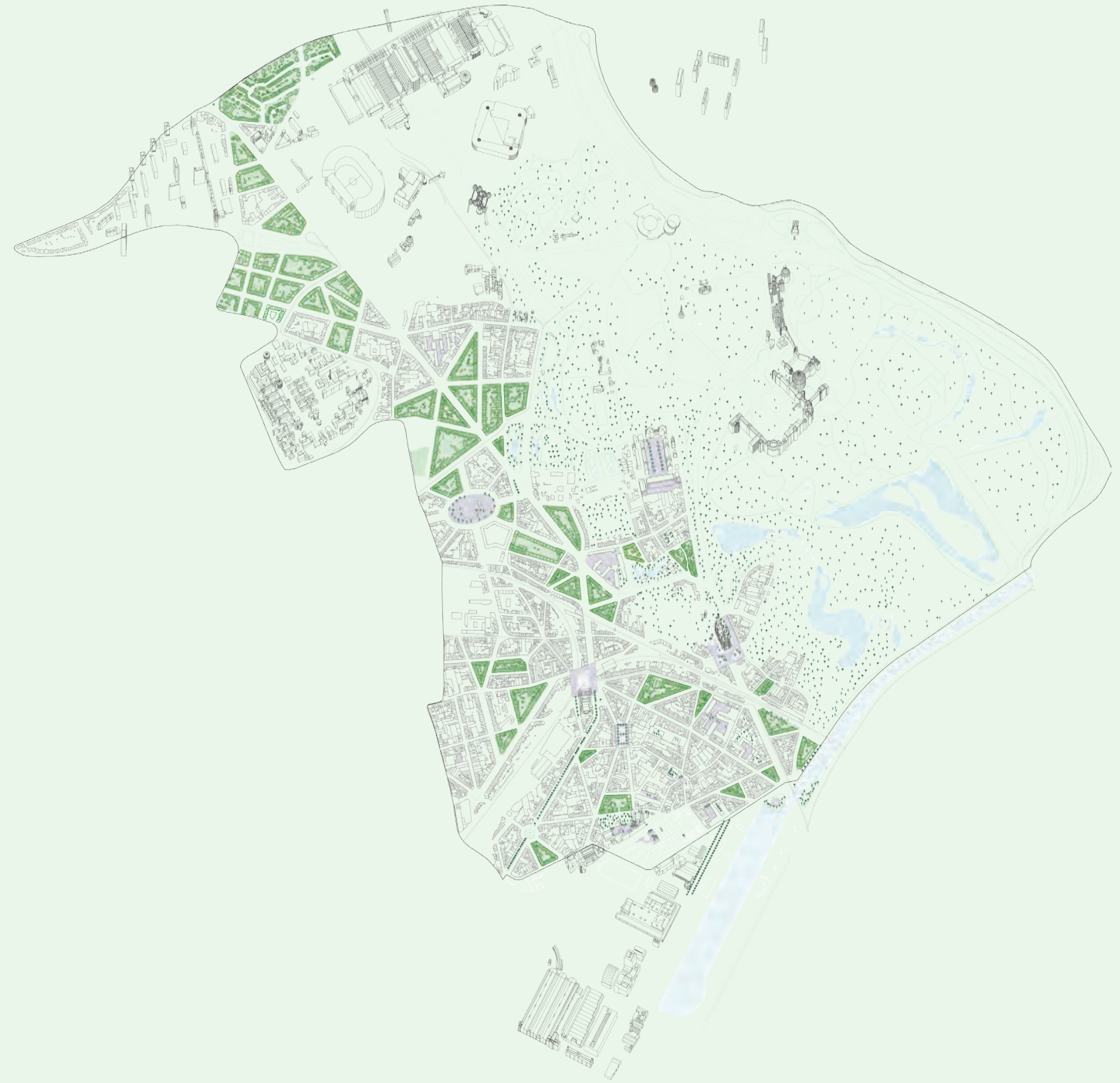
We bespreken achtereenvolgens de analyse, potenties en instrumenten voor de urgenties rond klimaat, demografie en economie.



Luchtbeeld van een tuinblok



Karakteristiek van de Tuinblok in Laken



Klimaat

Analyse

Ruimtelijke analyse

Het binnengebied van het tuinblok bestaat volledig uit private tuinen van verschillende groottes. Deze tuinen hebben een afwisselende biodiversiteit maar worden vooralsnog vooral gedomineerd door grasvelden. Woongebouwen zijn in de bouwblokken in het noorden van Laken relatief diep (meer dan 15 m) waardoor de tuinzone en het binnengebied onder druk komt te staan.

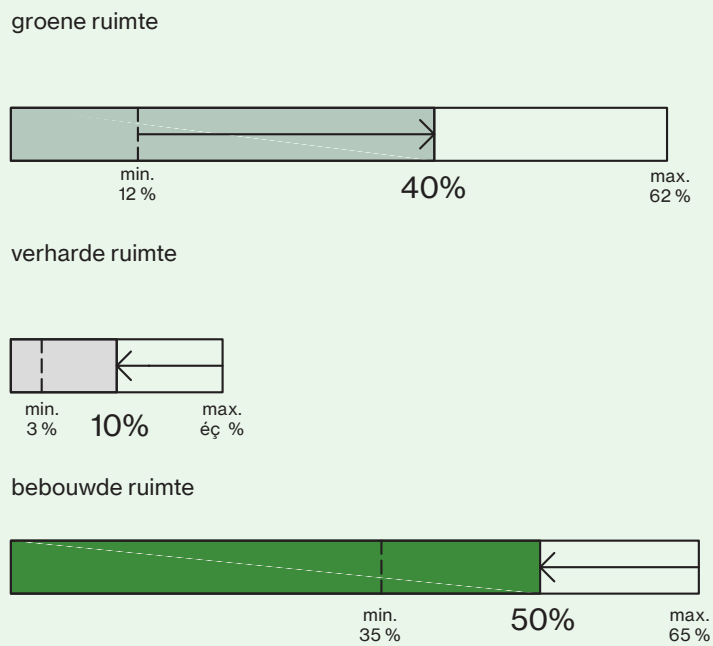


Luchtbeeld met infrarood van een tuinblok in het noorden van Laken omsloten door de Albert Brachetlaan en Jean-baptiste Depaire laan.

Kwantitatieve analyse

Een kwantitatieve analyse duidt het spectrum aan van het grondgebruik over alle tuinblokken heen. De gemiddeldes (afgerond) worden gehanteerd als doelen om te werken naar een prototypische tuinblok. Echter, werken deze doelen niet in twee richtingen: groenruimte dient ten allen tijde te verbeteren, verharding en bebouwing dient te minderen.

- min. 40 % van de oppervlakte van een tuinblok (d.w.z. de oppervlakte binnen de rooilijnen van de omliggende straten) groenruimte
- max. 10 % van de oppervlakte van een tuinblok verhard
- max. 50 % van de oppervlakte van een tuinblok bebouwd



Gebaseerd op het gemiddelde over alle tuinblokken, geïdentificeerd in Laken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de oppervlakte van de bebouwing (CABU 2020), de oppervlakte van de groenruimte (BIO ILOTS 2016). De verharde oppervlakte is de resulterende parameter. In 2022 zal leefmilieu Brussel een nieuwe kaart lanceren dat onderscheidt maakt tussen laag- en hooggroen. Groen op kleine oppervlaktes (minder dan 10 m2) wordt niet meegeteld.

Potentieel & Urgentie

De verzameling van private percelen kan in het tuinblok samenwerken als een gedeeld tuinlandschap. De som wordt zo meer dan de delen op vlak van biodiversiteit en leefkwaliteit.

Vandaag opereren de geschrante tuinen als aparte entiteiten. Perceeloverschrijdende projecten, met aanplanting over de percelen heen, door het maken van groene, zachte grenzen alsook het effectief delen en samen beheren van open ruimte, verhoogt het biodiversiteitspotentieel en de leefkwaliteit.

Een diversificatie van de beplanting, waarbij er een afwisseling is tussen laag-, midden- en hoog groen, kan het tuinblok koeler, biodiverser en leefbaarder maken.

Werken aan biodiverse tuinen vergt een diversificatie van de beplanting met laag-, midden- en hoog groen. Specifiek in de tuinblokken in het noorden van Laken, is er veel ruimte in de boven- en ondergrond voor duurzame, hoogstammige bomen.

(Gedeeltelijke) afbraak van de bebouwing of verharding in de tuinzone genereert meer ruimte voor groen en infiltratie.

In het tuinblok is het opportuun om zoveel als mogelijk de tuinzone te vrijwaren van bebouwing en verharding. Hoewel de bestaande wetgeving soms toelaat om binnen de grenzen van de naburige gebouwen te bouwen, is het opportuun om ook minder dan mogelijk te bouwen en te ontwerpen vanuit de kwaliteit van de buitenruimte.

Klimaat Analyse

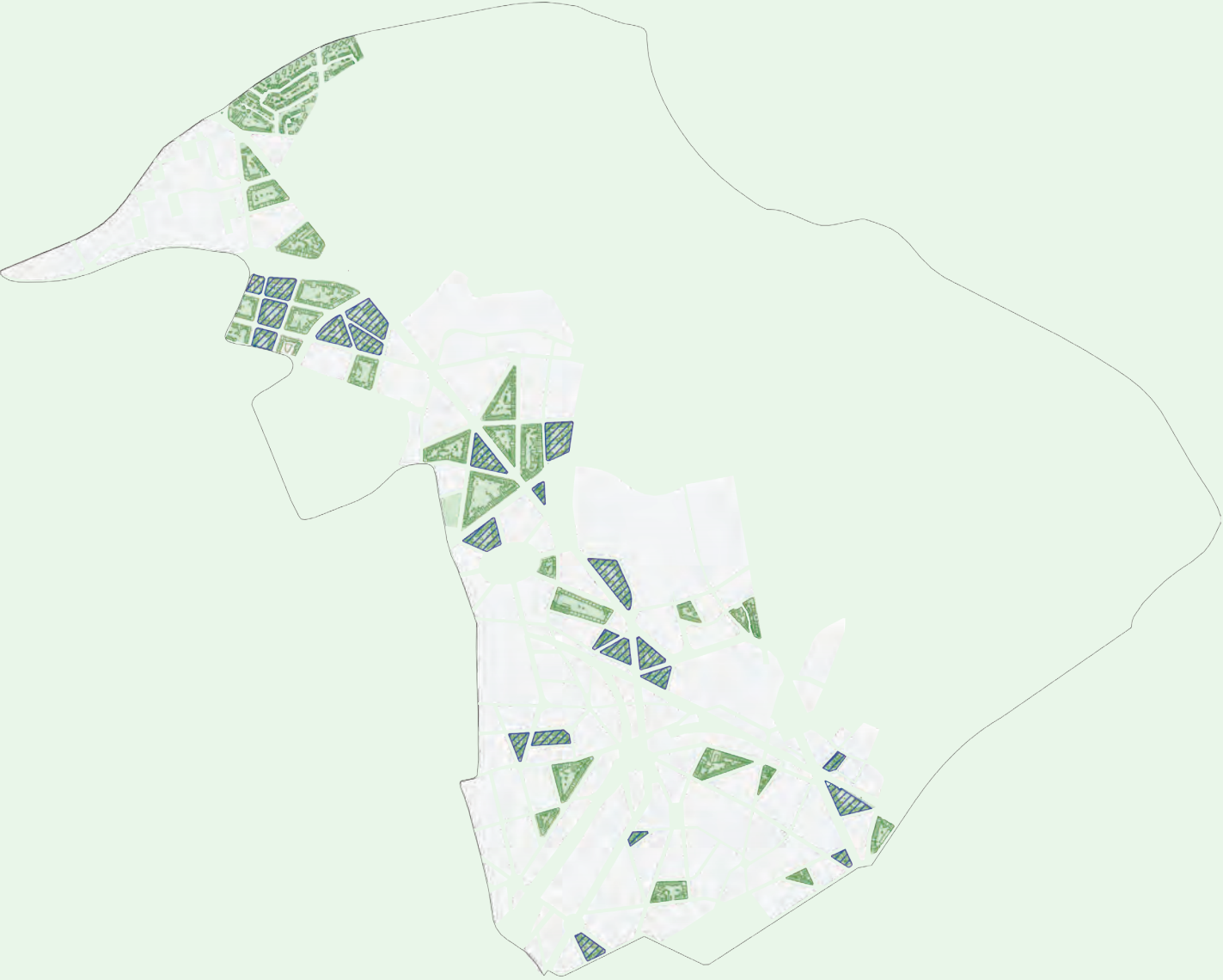
Analyse op locatie

Hoewel het tuinblok overwegend groen is, zijn er veel afscheidingen en is er ook een grote variatie in de kwaliteit van de groenruimte. De druk van verharding en bebouwing komt van enerzijds kleinschalige infrastructuren alsook bebouwing in de tuinzone.



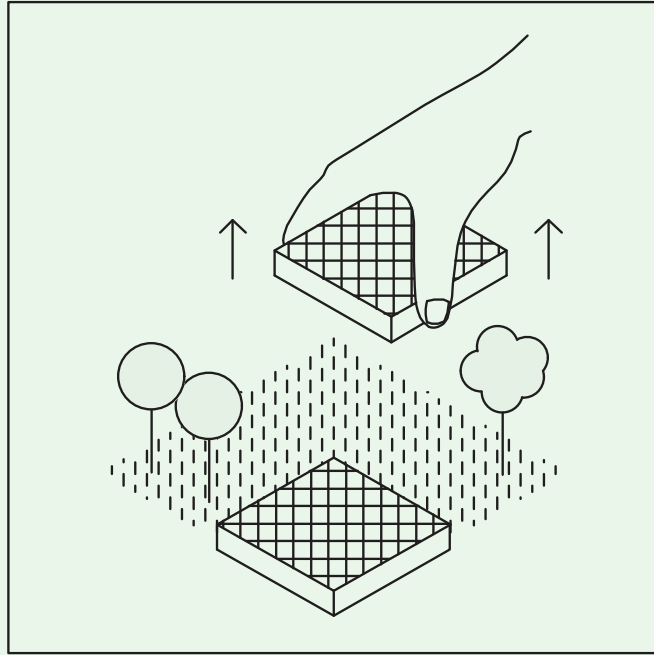
Potentieel & Urgentie

Urgente tuinblokken
Deze kaart toont de meest urgente tuinblokken op vlak van klimaat. Deze bevatten minder dan 40% groenruimte.



 interieurblok  urgnet blok

Gebaseerd op (bouwblokken groenwaarde - leefmilieu brussel) - (CABU - Brugis)



1. Ontharding van minerale oppervlakken

Objectief

Het ontharden van de bouwblokken. Op die manier werken aan het waterhuishouden, de vermindering van het hitte-eiland effect en een meer biodiverse omgeving. Tegelijk verbetert dit de levenskwaliteit in het bouwblok.

Schaal

In het tuinblok heeft het ontharden van bestaande tuinen het meest potentieel. Daarbij is er extra aandacht nodig voor het ontharden van de voortuinen in het noorden van Laken. Het gedeeltelijk afbreken van de bestaande bebouwing in de tuinzone kan ook meer groenruimte genereren.

Actoren

Individuele eigenaars of collectieven:

- Ontharden van open ruimte: het ontharden van (voor-)tuinen en het gebruik van ondoorlatende materialen waar echt nodig, zoals:
 - Sporen voor wagens
 - Toegankelijke wandelpaden
 - Terrasruimte
- Investeren in groenruimte, om het hitte-eilandeffect af te bouwen en de biodiversiteit te verbeteren.
- Maak minimaal 60% van je tuin doorlaatbaar. Bij grote tuinen kan dit zeker meer zijn.¹
- Vergroenen van minerale gevels: Breek een tegel uit en plant een klimplant tegen de voorgevel.
- Het afbreken van de bebouwing in de tuinzone om meer groenruimte te combineren met een verbeterd licht en zicht in het interieur.
- Daken: Hoewel een groendak niet echt als ontharding geldt, is het opportuun om zo veel mogelijk in te zetten op groendaken. Zo heeft het dak een koelend effect op het hitte-eiland effect, wordt regenwater vastgehouden in de aardlaag en de planten en heeft het een positieve rol voor de biodiversiteit. Een groendak is opportuun vanaf 20m², dat is de minimale oppervlakte nodig voor een biotoop. Indien een groendak niet haalbaar is, moet men gebruik maken van materialen met een hoog albedo zodat zonnestralen en warmte gereflecteerd worden.

Ontwikkelaars en professionele bouwcollectieven

- Actoren die een groter project uitwerken (oppervlakte groter dan 500 m²) in een (deel van) een tuinblok, worden aangeraden om een bodemonderzoek te doen dat duidelijkheid geeft over de kwaliteit van de bodem. Als de bodem 'levend' is en we over een 'kwaliteitsbodem' kunnen spreken, wordt er best onthard zodat de kwaliteitsbodem ecosysteemdiensten kan vervullen. Er bestaat al een inventaris van de bodemtoestand die kan geraadpleegd worden via de Brugis web app. Als de bodem vervuild is, kan in het geval van een weesverontreiniging financiële steun- maatregelen aangevraagd worden bij Brussel Leefmilieu.

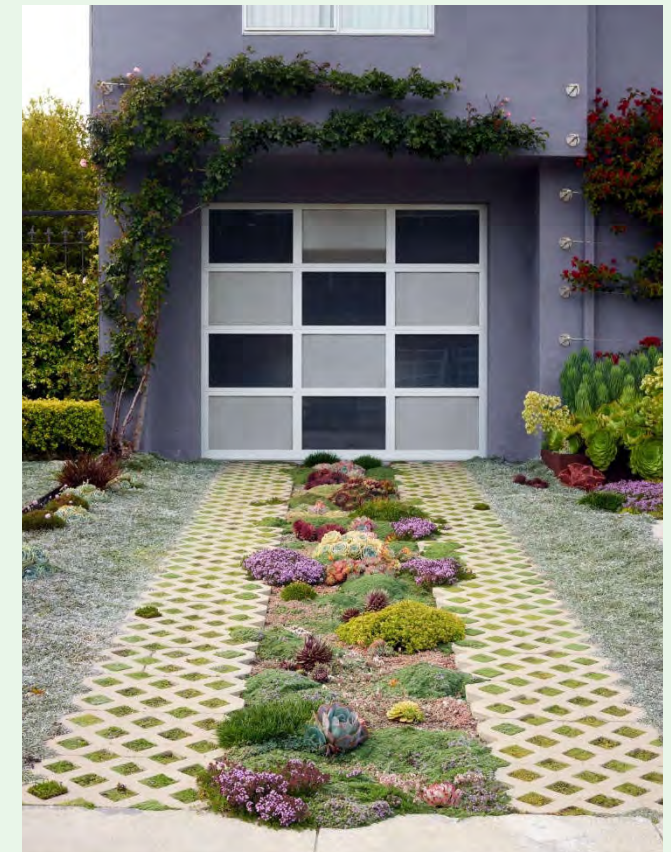
¹ Voor meer inspiratie en onderzoek, kijk op <https://blauw-groenvlaanderen.be/bewoners/maatregelen/onthard-je-oprit-en-terras/>

- In het tuinblok is het behoud en de ontwikkeling van groene en open ruimte prioritair.
- Voor het tuinblok worden, op basis van kwalitatieve analyse van bestaande bouwblokken en ontwerpend onderzoek volgende richtcijfers voorgesteld voor de open groene en verharde ruimte, en bebouwde ruimte:
 - Open groene ruimte (volle grond): minimum 40% van het bouwblok
 - Open verharde ruimte: maximum 10% van het bouwblok
 - Bebouwde ruimte: maximum 50% van het bouwblok
- De streefwaarden voor bebouwde, groene en verharde ruimte zijn van toepassing voor kavels groter dan 500m² én perceelsoverschrijdend voor het volledige blok. Indien de waarden niet behaald kunnen worden op schaal van de kavel, dient er een samenwerking te worden opgezet met de naburige percelen in het blok. Het is nl. beter om één genereuze aaneengesloten groene ruimte te realiseren in het tuinblok dan veel kleine versnipperde. Nieuwe projecten dienen als hefboom te worden gebruikt om deze richtwaarden te realiseren.
- Zet in op een diverse groene ruimte, dit begint bij een variatie van laag-groen (grassen); middelgroen (struiken en sierplanten) en hoog-groen (hoogstammig groen en bomen).
- Extensieve en intensieve groendaken vangen regenwater op en versterken de biodiversiteit. Intensieve groendaken hebben de voorkeur. Voor renovaties moet geval per geval bekeken worden of de bestaande draagstructuur dit type groendak kan dragen. Een groendak is opportuun vanaf 20m², dat is de minimale oppervlakte nodig voor een biotoop. Indien een groendak niet haalbaar is, moet men gebruik maken van materialen met een hoog albedo zodat zonnestralen en warmte gereflecteerd worden.
- Beperk de niet-doorlatende oppervlaktes tot de dagdagelijkse circulatie van voetgangers, fietsen en wagens. Voor hulpdiensten en/of verhuisbewegingen kan ingezet worden op half verharding.

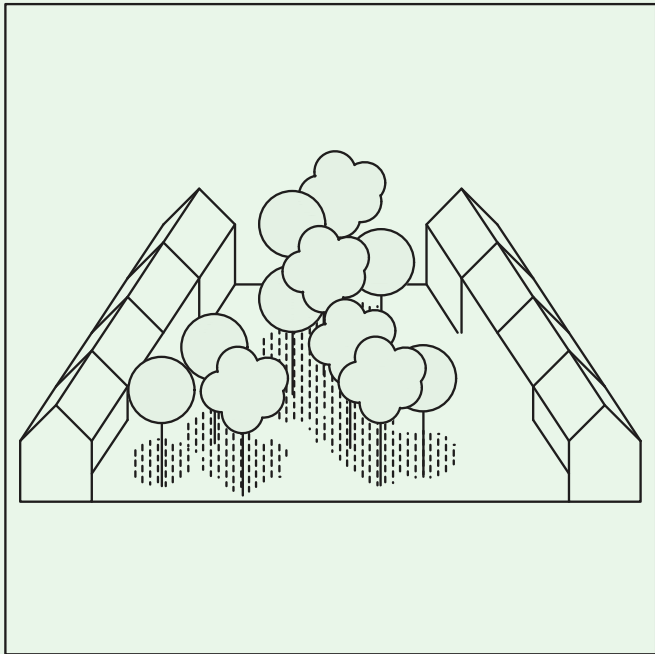


Voorbeeld van een renovatie waarbij er minder dan wettelijk mogelijk is gebouwd. Zo wordt er meer open ruimte gecreëerd.

Rijwoning, BC Architects, Brussel



De keuze van semi-verharde bestratingsalternatieven voor opritten kan bijdragen tot de onthardingsopgave.



2. Realiseren van een robuust bladerdek in en rond het bouwblok

Objectief

Bomen en vegetatie (boom- en struiklaag) aanplanten en onderhouden zodat deze verscheidene ecosysteemdiensten kunnen vervullen. De ontwikkeling van biodiversiteit vormt daarbij de belangrijkste functie in relatie tot het verbeteren van de leefkwaliteit. Verder kunnen deze ook een rol spelen in het hitte-eiland effect, lokale voedselvoorziening, waterbeheer, koolstofopslag om het klimaat te reguleren, enz.

Schaal

Private tuinen

Actoren

Individuele eigenaars of collectieven:

- Het is aangeraden om een hoogstammige boom te planten vanaf 50 m² tuin, zo heeft deze ruimte en kan deze langer groeien. Hou rekening met de ruimte die een boom nodig heeft. Een duurzame boom, die 120 jaar kan worden, heeft een kroonprojectie van minstens 100 m². Voor een duurzame boom is tevens ongeveer 80 m³ grond nodig (bv 80 m² x 1 m diepte of voor andere soort bomen 40 m² x 2m). Indien niet aan deze parameters kan voldaan worden, dan kunnen specifieke struikgewassen of laagstammige bomen een oplossing bieden.¹
- Indien beide eigenaars akkoord zijn, dan kan men ook bomen planten dichters dan 2m van de perceelsgrens. Dit biedt echter geen zekerheid op de lange termijn, om rechtszekerheid te creëren dient een overeenkomst met de buur gesloten te worden.

¹ Neem een kijkje op een 100 tips voor een biodiverse tuin: https://document.leefmilieu.brussels/opac_css/elecfile/100_conseils_jardin_NL.PDF?lang-type=2067&_ga=2.164621439.1924675939.1642608060-1878508992.1642608060



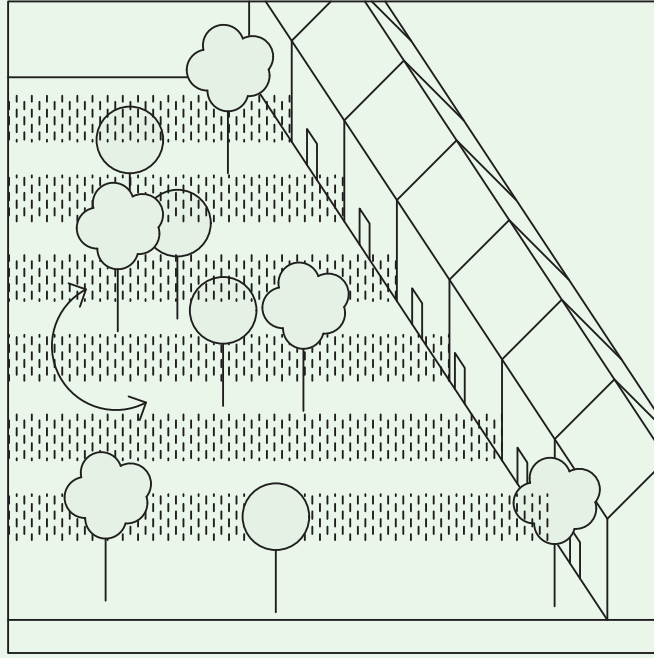
De toegang tot het perceel gelegen binnenin het bouwblok wordt gemarkeerd door grote bomen, een welkome afwisseling en toevoeging in een densbebouwde straat. Ook de gedeelde binnentuin wordt gekenmerkt door rijke vegetatie en bomen.

Donsite, 51N4E en AST 77, Tienen



Buumplanters vzw plant in en rond Brussel bomen aan op publieke plaatsen en privégrond in samenwerking met bewoners. Zo komt de juiste boom op de juiste plaats met expertise in participatie met de buurt. Op deze foto in Anderlecht werden er bomen op een rondpunt geplant.

Klimaat



3. Zachte perceelsgrenzen

Objectief

Bestaande tuinmuren omvormen tot biodiverse groene scheidingen, die weinig onderhoud vergen. Bomen en hagen kunnen een belangrijke bijdrage doen aan de biodiversiteit en diervriendelijkheid van de stad.

Schaal

De perceelsgrenzen tussen verschillende percelen

Actoren

Individuele eigenaars of collectieven:

- Buren die tot een overeenkomst komen om de gemene scheidingsmuur (gedeeltelijk) af te breken en te vervangen door hagen of struiken. Afhankelijk van het type en de plaatsing van de planten hoeft de privacy niet in het gedrang te komen. Meer informatie kan worden gevonden in een studie door de UGent: Wat hagen ons kunnen bieden – Faculteit Bio-ingenieurswetenschappen – Universiteit Gent (ugent.be)
- De gemene muur laten begroeien door klimplanten of leifruit. Zo wordt de bestaande muur ingezet om groene biodiverse gevels te maken.
- Overeenkomst maken bij de afbraak van de gemene muur, opdat er geen geschillen ontstaan. Dit geldt ook over de nieuwe beplanting, deze dient in regel een halve meter van de perceelsgrens staan, maar kan in onderlinge overeenkomst ook op de perceelsgrens komen te staan.



In de Brusselse tuinwijken, maken hagen deel uit van het ontwerp en gebruik van de bouwblokken. Hier kan inspiratie uit worden geput voor nieuwe ontwikkelingen.

Tuinwijk Moortebek, Anderlecht

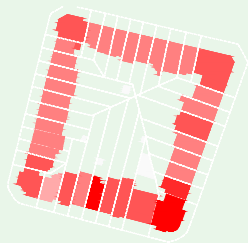


Yes We Plant is een initiatief van de Waalse Overheid om 4000km hagen te planten om de biodiversiteit te versterken. In dit project is de focus landbouwgrond, maar het idee is ook toepasbaar in de tuinblok.

Demografie Analyse

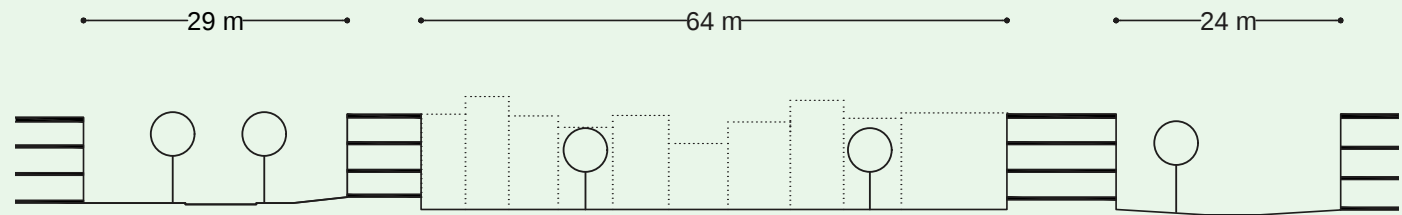
Bouwhoogte

In het tuinblok vinden we voornamelijk typologieën met relatief gelijkaardige hoogtes. In het noorden van Laken betreft het voornamelijk een variatie van eensgezinswoningen van 3 bouwlagen en appartementsgebouwen tot 5 bouwlagen, in het zuiden veelal rijwoningen (soms onder de vorm van appartementen) van 4 bouwlagen. De hoeken vormen vaak de uitzonderingen met hogere gebouwen.



Gebaseerd op het (UrbIS-Adm 3D) een bouwlaag wordt gerekend als 3m50 als gemiddelde hoogte. Dit is hoger dan een gemiddelde bouwlaag maar compenseert dakpakketten en schuine daken.

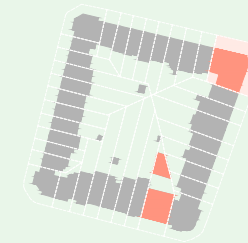
bouwlagen +5 5 4 3 2 1



Typische doorsnede van een tuinblok in het noorden van Laken.

Perceelsgrootte

Tuinblokken bevatten vaak weinig grote percelen. De percelen zijn wel heel afwisselend in grootte door een variërende diepte. Op de hoeken zijn meestal de grootste gebouwen te vinden.



Gebaseerd op CABU en REBU 2020

gebouwen met footprint groter dan 200 m2
percelen met footprint groter dan 500 m2

Potentieel & Urgentie

In het tuinblok biedt verticaal verdichten de mogelijkheid om zonder de toename van de bebouwde ruimte meer woongelegenheden te creëren.

Het tuinblok heeft veelal de laagste bebouwingsgraad en het meest groenruimte. Dit is een kwaliteit die zoveel mogelijk dient behouden worden. Tegelijk is de densiteit van de tuinblokken in Laken, specifiek in het noorden, vaak heel laag. Brede straatprofielen alsook grote tuinen genereren er een overmaat aan ruimte in een stedelijke context. Daarom is het opportuun om gerichte en beperkte verticale verdichting er mogelijk te maken.

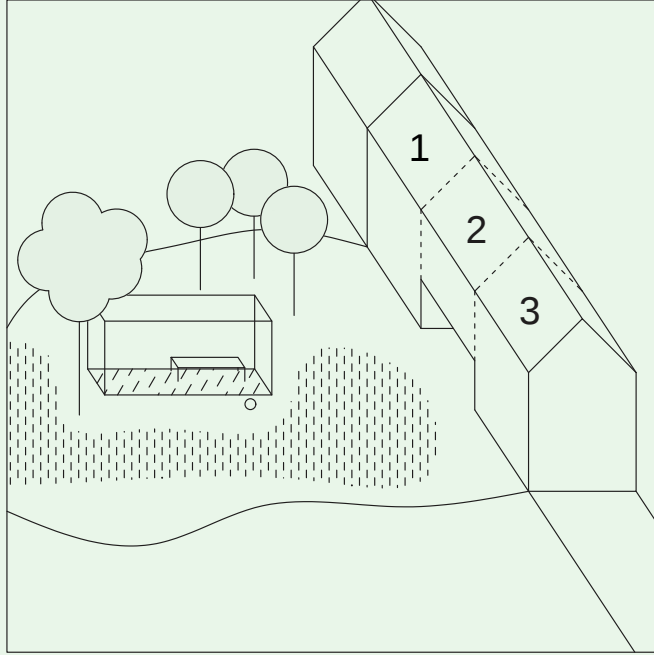
Het delen en samen beheren van open ruimte heeft een positief effect op de leefkwaliteit in het tuinblok.

In het tuinblok is er vaak slechts toegang tot de tuin vanuit de woning op het gelijkvloers. Dit enerzijds in het noorden van Laken bij appartementsgebouwen, alsook in Zuid-Laken waar veel rijwoningen omgevormd zijn naar appartementen. Bij transformatie van bestaande gebouwen is het opportuun om de tuin gedeeld toegankelijk te maken wanneer deze mogelijkheid er is.

Collectieve woontypologieën kunnen ruimte maken voor ontmoeten en zorg. Tegelijk biedt het opportuniteiten voor meer betaalbare woningen voor een divers publiek.

In het tuinblok heeft een groot percentage van de gebouwen potentieel voor collectieve woontypologieën. Dit onder meer in de vorm van grote herenwoningen in het zuiden van Laken, alsook grote burgerwoningen in het noorden van Laken. Dit doordat de percelen breed zijn, een tuin bevatten en potentieel verticaal kunnen uitbreiden. In noord laken biedt de aanwezigheid van de voortuin ook extra ruimte voor een collectieve toegang.

Demografie



1. Inzetten op kwaliteitsvol collectief wonen

Objectief

Het stimuleren van collectief wonen (coöperatief, co-housing, kangeroe-wonen) in het tuinblok opdat wonen er toegankelijk en betaalbaar kan blijven. Overmaatse eengezinswoningen kunnen omgevormd worden tot woongemeenschappen. Door collectief of coöperatief te investeren, is het mogelijk om betaalbaar en kwalitatief te wonen in het tuinblok. Op die manier kan er ook gewerkt worden aan een tuinblok met een collectieve dimensie en kwaliteit.

Schaal

Het perceel of een verzameling van percelen.

Actoren

Individuele eigenaars

- Eengezinswoningen kunnen omgevormd worden tot zorgwoningen: Je kan een deel van je woning omvormen tot studio voor ouderen of hulpbehoevenden te huisvesten. Hou rekening met specifieke regelgeving m.b.t. kangoeroe-wonen.

Ontwikkelaars en professionele bouwcollectieven

- Overmaatse ééngesinswoningen of bestaande appartementsgebouwen kunnen omgevormd worden tot co-housing projecten.
- Bestaande (appartements-)gebouwen kunnen opgenomen worden in een coöperatieve of land trust, op die manier blijven deze woningen betaalbaar op de lange termijn



Collectief wonen kan compacter worden georganiseerd. Door het delen van de tuin hebben ook bewoners op het verdiep toegang tot collectieve groenruimte.

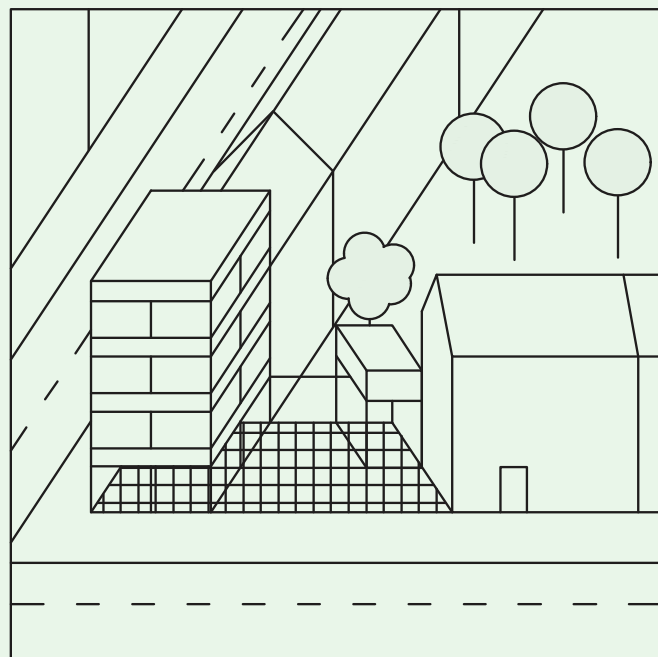
Brutopia, Stekke + Fraas Architecten, Vorst



Een collectieve ruimte in een co-housing project maakt het mogelijk om een vleugelpiano te plaatsen.

De Schilders, Havana Architecten, Sint-Amandsberg

Demografie



2. Maken van levendige hoeken

Objectief

Het verduidelijken van de toegang naar het binnengebied, via het maken van kwaliteitsvolle hoekgebouwen. Deze open ruimte maakt de opening naar het binnengebied en kan de straat verluchten. Deze typologieën bieden tevens een opportuniteit in de plint om de hoek ook sociaal, commercieel of productief te activeren.

Schaal

Perceel of cluster van percelen

Actoren

Ontwikkelaars en professionele bouwcollectieven

- Deze typologie is opportuun in smalle straten opdat er een 'open' moment wordt gecreëerd in de straat naar het interieur van het binnenbouwblok.
- Op hoekpercelen kan het verwerven van verschillende percelen nodig zijn om een levendige hoek te realiseren.
- Gedeelde diensten in de plint, zoals bijvoorbeeld een fietspunt, kleinschalige handel of buurtvoorziening kunnen de levendigheid van het project verhogen en iets teruggeven aan de buurt.
- Minimumhoogte van de eerste verdieping: 4m boven straatniveau. De benedenverdieping moet hoger zijn dan de bovenverdiepingen om verschillende functies mogelijk te maken. De technische ruimtes in de gevel worden beperkt alsook garagedeuren op gevels van minder dan 8m breed. Voor de bovenliggende verdiepingen dient de hoogte tussen de afgewerkte vloerpas en de structurele vloerdelen minimum 280 cm te bedragen. Deze hoogte dient volledig vrij te zijn van structurele delen, tenzij deze kunnen doorboord worden in functie van de doorgang van technieken in een latere functiewijziging van het gebouw.
- Geef diepte aan dorpels en gevelopeningen voor mogelijke voorzieningen voor informele ontmoetingen zoals zitplaatsen, beplanting.¹
- Het open maken van het bouwblok naar het binnen-gebied is enkel interessant wanneer de aanliggende straten geen hoofdassen zijn voor verkeer. (Goodmove: auto PLUS en auto COMFORT) In die straten moeten de zones waar de bebouwing zich terugtrekt worden opgewaardeerd. Door bijvoorbeeld groen toe te voegen als tuinen in de straat, door slecht geplaatste of ongebruikte parkeerplaatsen te schrappen, kan de kwaliteit van de straat verbeterd worden.

¹ cfr. Good Living – verslag expertcommissie – oktober 2021



Een ontmoetingsruimte wordt op de hoek gecreeërd. Op deze manier is het mogelijk om hoger te bouwen en een kwalitatieve overgang tussen publieke en private ruimte te genereren.

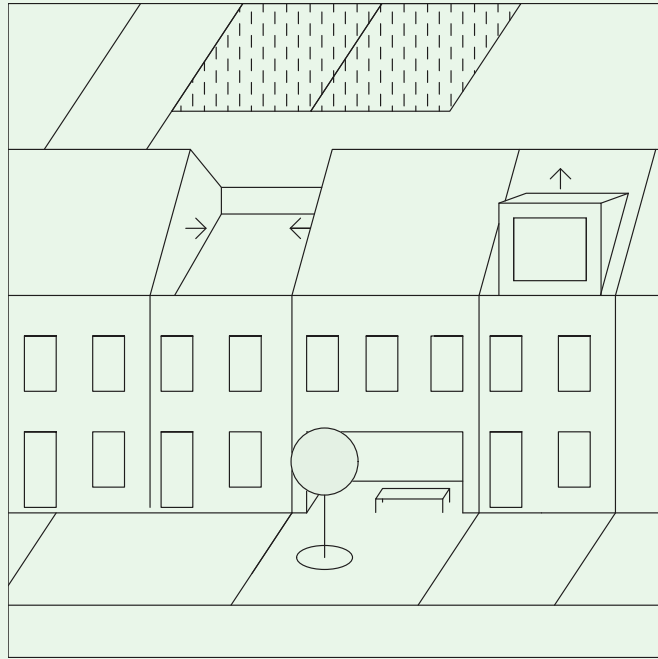
Hoekwoningen, HAVANA Architecten, Gent



Levendige hoek in het project voor studentenwoningen- en voorzieningen in Antwerpen

Gate 15, BOB361, Antwerpen

Demografie



3. Kwaliteitsvol wonen in de rij

Objectief

Het behouden en verbeteren van de kwaliteiten van bestaande rijwoningen. Het integreren van bestaande kwalitatieve rijwoningen in grote ontwikkelingen en/of het samenvoegen van bestaande rijwoningen heeft de voorkeur ten opzichte van (grootschalige) nieuwbouw. Zo wordt de ecologische impact beperkt van nieuwe ontwikkelingen alsook de kwaliteit in het straatbeeld behouden.

Schaal

Rijwoning of een verzameling van rijwoningen.

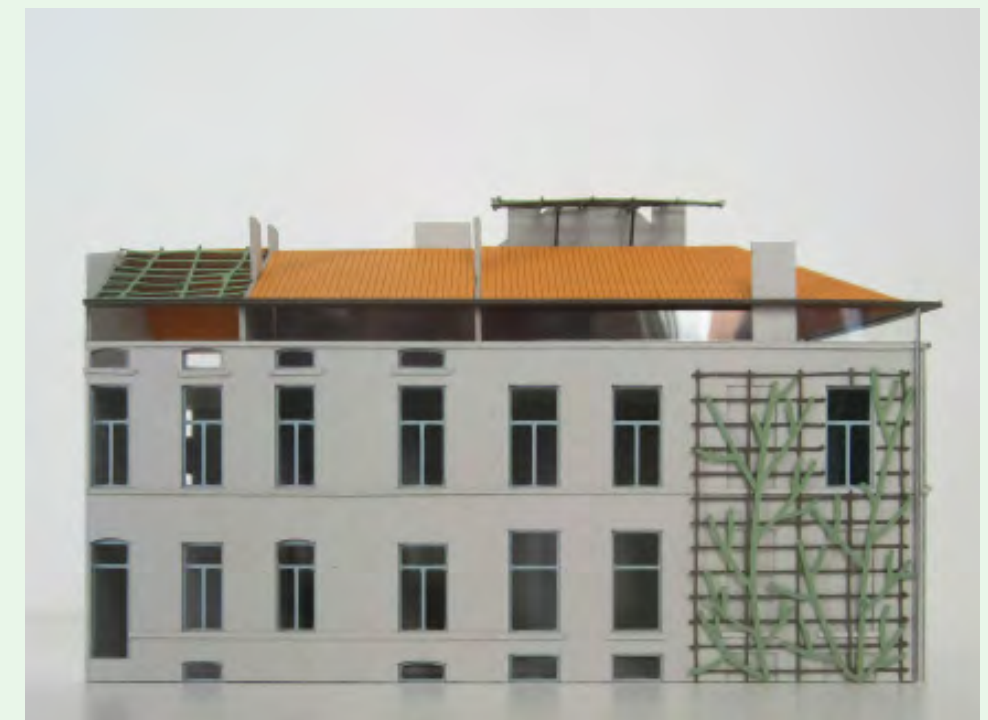
Actoren

Individuele eigenaars en professionele bouwcollectieven:

- Analyseer de bestaande kwaliteit van gebouwen naar stabiliteit, ruimtelijke kwaliteit en mogelijkheden tot energetische renovatie. Er zijn meer en meer instrumenten beschikbaar om de CO2 voetafdruk in te schatten van een renovatie t.o.v. een nieuwbouw.¹ Onderzoek wijst vooralsnog uit dat renovatie praktisch altijd een betere milieuscore heeft t.o.v.. nieuwbouw bij eensgezinswoningen.² Indien afbraak de enige optie is, dient men de principes van de circulaire economie toe te passen door bouwelementen zorgvuldig te demonteren voor hergebruik.
- Het samenvoegen van verschillende rijwoningen kan kansen bieden voor het delen van ruimte en voorzieningen. Zo kan bijvoorbeeld de gelijkvloerse verdieping gedeeld worden, terwijl de private ruimten op de bovenliggende verdiepen worden ingericht.

¹ Zoals 'Totem': <https://www.totem-building.be/>.

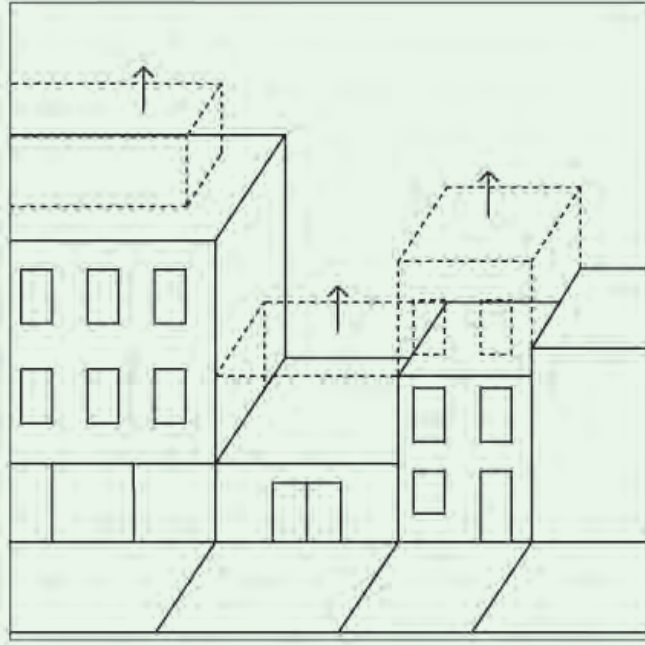
² <https://scriptiebank.be/scriptie/2021/het-ecologisch-debat-tussen-renovatie-en-herbouw-van-eengezinswoningen>



Vier ééngezinswoningen in Ekkergerm werden gepland om samengevoegd te worden tot één groepswoning en twee gezinswoningen, met een gedeelde tuin. Het dak werd gezamenlijk gerenoveerd, en dankzij een spel met de dakrand en een dakterras van licht voorzien.

Vier ééngezinswoningen, Idsra, Gent

Demografie



4. Het optoppen van bestaande woningen

Objectief

Door het ophogen van bestaande woningen in combinatie met het verminderen van de voetafdruk in de tuinzone kunnen we op specifieke locaties werken aan een verbeterde woonkwaliteit, betaalbare gedeelde woonvormen en de-densificatie/vergroening van het binnen gebied.

Schaal

Individueel perceel

Actoren

Individuele eigenaars en mede-eigendommen

- Het verhogen van een woning in de rij kan een extra of andere type woongelegenheden creëren. Denk aan een studio, een extra appartement, een zorg-unit, of de her-organisatie van het gebouw in meerdere gezinswoningen voor co-housing.
- Het verminderen van de bebouwde zone in de tuinzone creëert meer groenruimte voor het bouwblok. Kleiner wonen kan ook voordelen bieden in energieverbruik en kan de betaalbaarheid verbeteren. Het verminderen van de gebouwdiepte genereert ook meer licht en zicht.
- Voor het ophogen van een woning is het is opportuun om te bouwen met lichte en geprefabriceerde constructiemethodes. Op die manier kan je in de woning blijven wonen tijdens een verbouwing en dient de structuur van het bestaande gebouw vaak niet aangepast te worden.
- Het ophogen van een woning dient bekeken worden ten opzichte van de huidige stedenbouwkundige wetgeving (GSV). Algemeen is het ophogen van woningen pas interessant als de breedte van de straat alsook de grootte van het bouwblok dit toelaat t.o.v. de bestaande hoogte van de bebouwing. Als leidraad kan beven we aan om gebruik te maken van het principe van het 'recht tot licht' voor woningen. Dit betekent dat onder een hoek van 25°, gemeten op 2m boven het maaiveld, er geen (extra) schaduw mag geprojecteerd worden op nabijgelegen woongebouwen. Voor kantoren of werkplaatsen is deze regel niet van toepassing.



Een uitbreiding op het dak maakt het mogelijk om een kleine woning om te vormen tot een familie woning.

Uitbreiding van een rijwoning, GAFPA, Gent

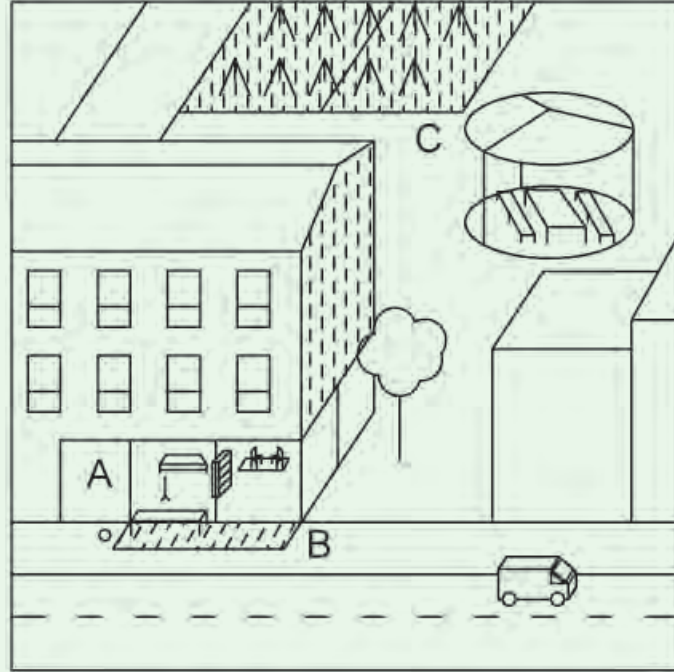


Een uitbreiding op een dak maakt het mogelijk om een bestaande woning te verdubbelen met een hoge kwaliteit.

Dakpaviljoen, Central AU, Brussel



Demografie



5. Ruimte voor ontmoetingen

Objectief

Het stedelijk gemeenschapsgevoel versterken door kwaliteitsvolle kleinschalige architecturale elementen of voorzieningen voor sociale interactie en toe-eigening te ontwikkelen en te beheren. Kleinschalige ingrepen in de publieke ruimte, zoals een bankje voor een gevel, buurttuintjes of informele ontmoetingsplekken hebben een positieve invloed op de gedeelde ruimte van een gemeenschap. Het tuinblok heeft een gepaste schaal die toelaat om te experimenteren met dit soort informele ontmoetingsruimten.

Schaal

Ingrepen op de schaal van het gebouw en/of perceel kunnen impact hebben op de volledige buurt.

Actoren

Individuele eigenaars en mede-eigendommen

- Samen met buren een ontmoetingsplek vormgeven in een ongebruikt stuk tuin of open ruimte. Dit kan bijvoorbeeld een grote tafel zijn die kan worden gebruikt door de buren, een composteerplek, of een atelier.
- Geef diepte aan dorpels en gevelopeningen voor mogelijke voorzieningen voor informele ontmoetingen zoals zitplaatsen, beplanting.¹
- Geef je voortuin vorm als een plek voor interactie met de buurt.



In het coöperatieve woonproject Spreefeld in Berlijn worden aan de ingangen van de traphallen een luifel en bank voorzien. Zo worden informele ontmoetingen uitgelokt.

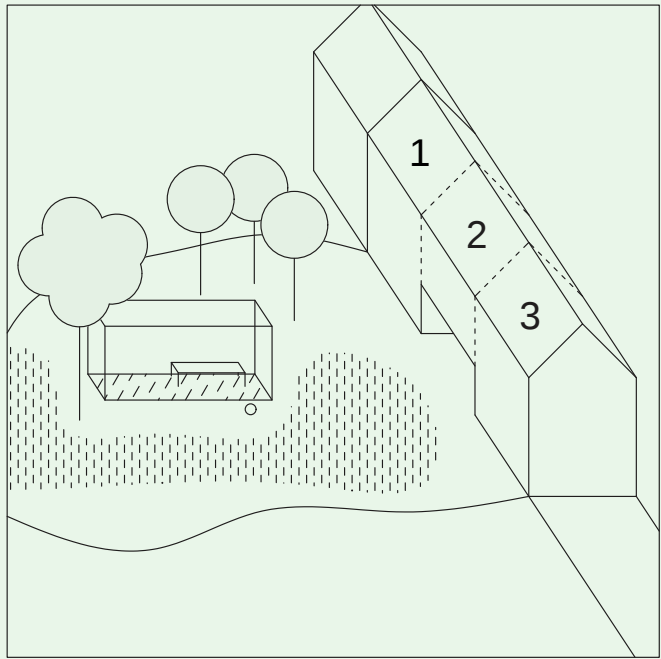
Spreefeld, BARarchitekten, Carpaneto Architekten, Fatkoehl
Architekten, Berlijn



In het project groen parkeren door RE-ST architecten. In dit binnengebied wordt parkeerruimte gecombineerd met volkstuintjes. Op die manier wordt een ruimte voor ontmoeting gecreëerd.

Groen Parkeren, RE-ST, Herentals

Demografie



6. Een gedeelde ‘common ground’ in het bouwblok

Objectief

In het tuinblok is er weinig tot geen gedeelde open ruimte. Het samenvoegen van verschillende tuinen, of het openstellen van een groter perceel genereert een ruimtelijke kwaliteit voor een bewoners die zelf geen of slechts een kleine tuin hebben. Deze common-ground is in het tuinblok ook de ideale locatie om kleinschalige gedeelde diensten te voorzien, zoals een compostvat of regenwaterwater-opvang.

Schaal

Een verzameling van private percelen

Actoren

Individuele eigenaars en mede-eigendommen

- Gedeelde tuinen realiseren met verschillende rijwoningen: een tuin in beheer van bewoners of de buurt laat toe om in te zetten op meer biodiversiteit, activiteit, spel en ontmoeting. Je kan bijvoorbeeld het achterste deel (verst van gevel) van de fysieke perceelsgrens (haag of muur) wegnemen en ruimte samenvoegen voor gedeeld gebruik, terwijl het voorste deel (dichtst bij gevel) blijft en privacy garandeert. Wanneer tuilmuren worden vervangen door zachte perceelsgrenzen, kan er gewerkt worden aan biodiversiteit op een collectieve schaal.

Ontwikkelaars en professionele bouwcollectieven:

- Bij de ontwikkeling van een groot perceel (of samengevoegde kleine percelen) (oppervlakte groter dan 500 m2) is het opportuun om de open ruimte toegankelijk te maken voor alle bewoners op dat perceel. Dat wil zeggen dat in de ontwikkeling van meergezinswoningen het aanbevolen is om de tuin open te stellen in relatie tot de collectieve circulatie. Voor heel grote percelen (oppervlakte groter dan 1000 m2) is het opportuun om de open ruimte ook open te stellen voor buurtbewoners.



Een deel van de tuin wordt gedeeld en tuilmuren worden zoveel mogelijk vervangen door hagen.

Jozef Wautersstraat, Leuven.



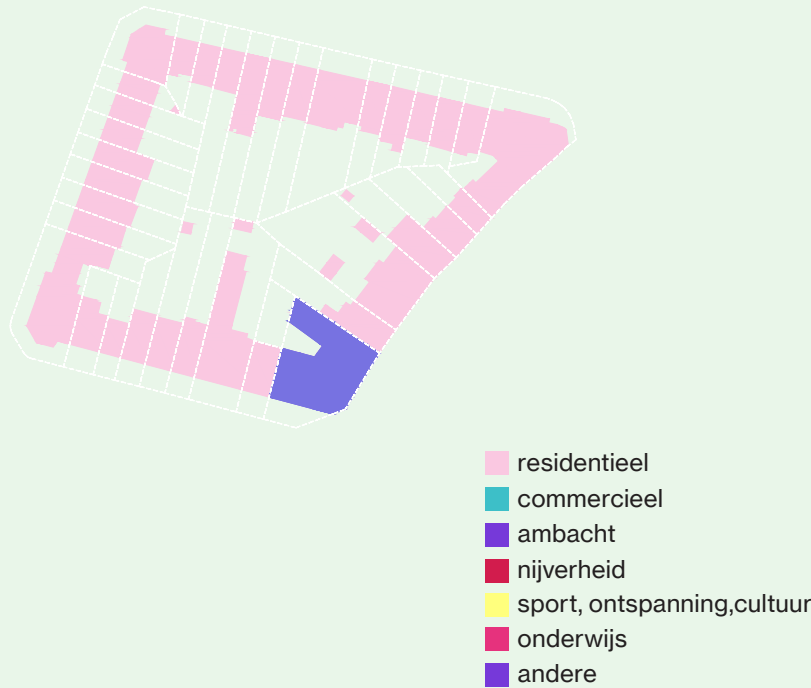
Een collectieve tuin wordt gecreëerd langs woningen. Doordat de plint als kantoorruimte is ingericht is er geen conflict mbt. privacy.

Tuinwoningen en werkplekken, Collectief Noord, Antwerpen

Economie Analyse

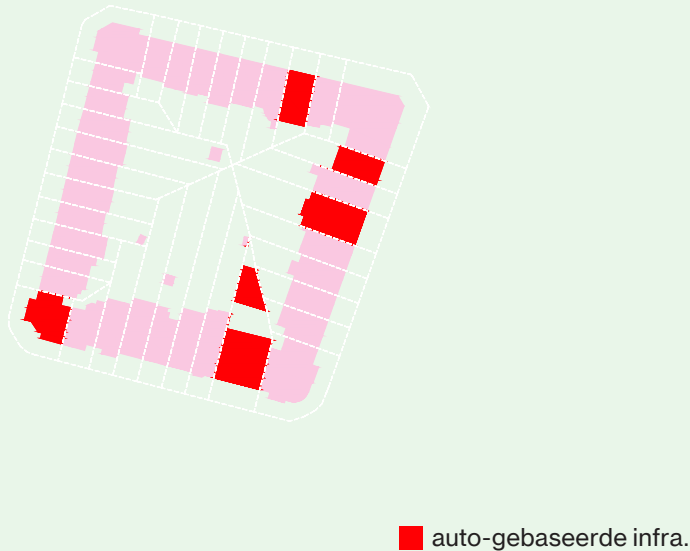
Functie-mening

Het tuinblok in laken is vandaag voornamelijk monofunctioneel. Commerciële activiteiten zijn soms nog te vinden op hoekpercelen of langs grotere wegen.



Ruimte voor de auto

In het tuinblok vinden we op kleine schaal auto-infrastructuur terug. Veelal individuele garages alsook garageboxen onder appartementsgebouwen. Dit is vooral terug te vinden in de tuinblokken in het noorden van Laken.



Potentieel & Urgentie

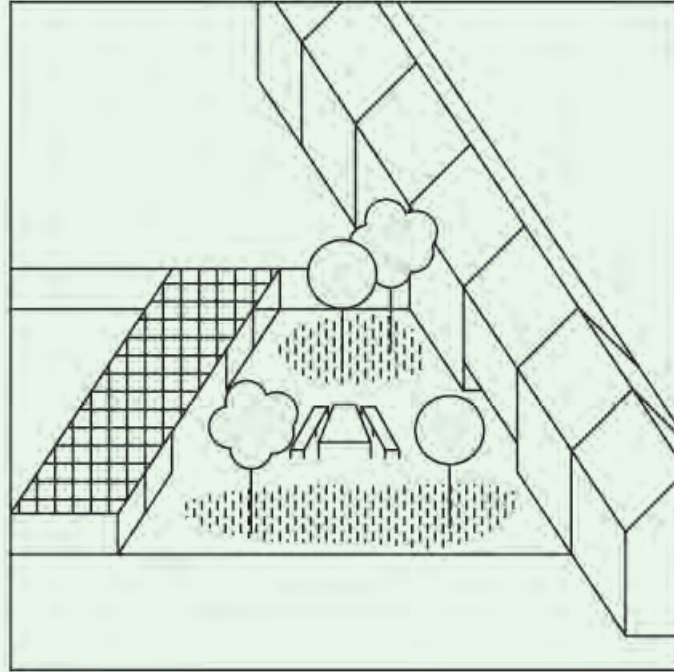
Tuinblokken zijn veelal monofunctioneel en residentieel. Kleinschalige ambacht en economische activiteiten kunnen deze blokken verrijken.

Kleinschalige voorzieningen in de plint of in bestaande onderbenutte ruimte, kunnen een gerichte impact maken om kleine buurtvoorzieningen lokaal mogelijk te maken. Het residentiële karakter wordt behouden maar ontmoeting en sociale cohesie gestimuleerd.

Garageboxen in de plint of het binnengebied bieden potentieel om kleinschalige (economische) activiteiten mogelijk te maken.

In de tuinblokken in Noord Laken vinden we veel garages in de plint, dit enerzijds in eensgezinswoningen alsook appartementsgebouwen. Deze hypotheke de voortuin en genereren ook veel blinde gevels naar de straat toe. Ook vinden we hier en daar nog garageboxen in de binnengebieden. Waar mogelijk is het opportuun om andere kleinschalige economische of culturele activiteiten in deze auto-infrastructuur te creëren.

Economie



1. Garage 2.0

Objectief

De herontwikkeling van kleinschalige parkeerinfrastructuur naar laagdrempelige economische ruimten en gemeenschapsvoorzieningen. Hierdoor ontstaan o.a. economische kansen voor starters en kleine zelfstandigen.

Schaal

Individueel perceel

Actoren

Individuele eigenaars en mede-eigendommen

- Persoonlijke parkeergarage verhuren of verkopen aan een buurtbewoner die ruimte zoekt voor zijn of haar maakatelier. Hou hierbij rekening met een mogelijk bestemmingswijziging.

Ontwikkelaars en professionele bouwcollectieven:

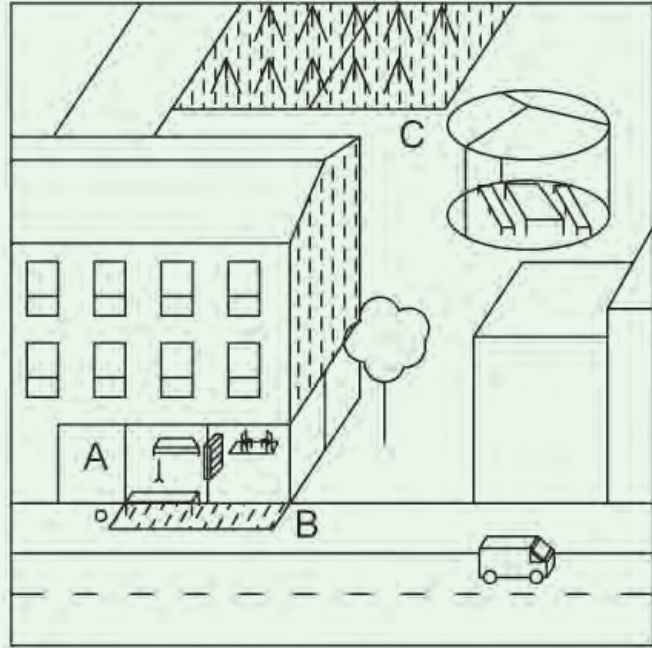
- In de tuinblok vinden we appartementsgebouwen waarvan de parkeergarages ontkoppeld zijn en binnenin het bouwblok liggen. Deze parkeergarages zijn vaak een aaneenschakeling van laag-kwalitatieve ruimtes van één verdieping hoog. Als de appartementsgebouwen goed ontsloten zijn via het openbaar vervoer en een hoge walkability-score hebben, kunnen deze opnieuw bestemd worden voor economische functies en/of gemeenschapsvoorzieningen. Hou hierbij rekening met een mogelijk bestemmingswijziging.



De verbouwing van een garage transformeert de garage in een aanpasbare ruimte die verschillende functies kan herbergen.

Herbestemming van een oude garage, Stephan Brunner, Zurich

Economie



2. Wonen boven een productieve plint

Objectief

Een punctuele diversificatie van het monofunctionele tuinblok door de implementatie van kleinschalige voorzieningen en niet-residentiële functies in de plint. In het tuinblok ligt de nadruk wel op wonen en wordt 'productief' gedefinieerd als voorzieningen en kleinschalige ambacht.

Schaal

Hoeken van bouwblokken, of nabij belangrijke mobiliteitspunten (fiets, wandel- en openbaar vervoer)

Actoren

Individuele eigenaars:

- Een kleine zelfstandige kan een bestaande ruimte op de gelijkvloerse verdieping verwerven en herbestemmen in een kleinschalige buurtwinkel, een atelier, etc. Eventueel in combinatie met een woning op niveau.

Collectieven en ontwikkelaars

- Perceelafmetingen en de ruimtelijke condities van een perceel, zoals bv. een ontsluiting voor (licht) vrachtverkeer, bepalen de mogelijkheid voor het maken van een productieve plint. In het geval van een renovatie of nieuwbouw op een perceel met voormalige economische functies is het opportuun om een productieve plint te voorzien.
- Vloerhoogte: Minimumhoogte van de eerste verdieping moet 4m boven straatniveau meten. De benedenverdieping moet hoger zijn dan de bovenverdiepingen om verschillende functies mogelijk te maken.¹
- Gebouwdiepte: Om de aanpasbaarheid van gebouwen te garanderen wordt een maximale toegestane diepte van 17 m voorgesteld voor een gebouw dat uitgelijnd is met de rooilijn (ongeacht de functie ervan). Deze maximumdiepte omvat de buitenruimten op de bovenverdiepingen.²
- Gebruikers: De gebruikers van de productieve plint kunnen één of meerdere bedrijven zijn. Wanneer meerdere bedrijven worden geclusterd moet worden gezocht naar een synergie tussen de bedrijven onderling of de bedrijven en organisaties in de nabije omgeving. Denk bijvoorbeeld aan ceramiek- of naaiatelier waar buurtbewoners samen kunnen werken aan individuele projecten.

¹ cfr. Good Living – verslag expertcommissie – oktober 2021
² idem



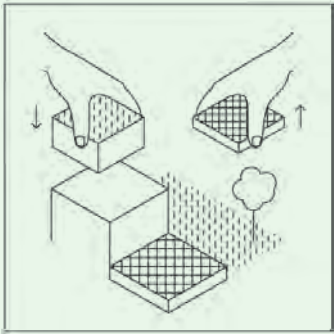
Deze woning werd opgetopt met twee nieuwe lagen voor wonen en de gelijkvloerse verdieping werd ingericht als ceramiek-atelier en een workshop-ruimte

Groepwoning, Hé architectuur, Molenbeek

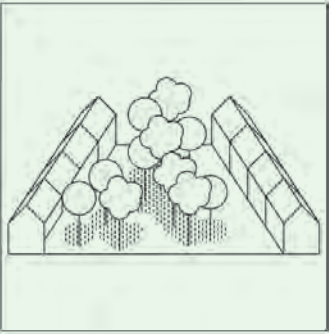


Granby Workshop heeft een leegstaand huis in de buurt omgetoverd tot een ambachtelijke werkplaats

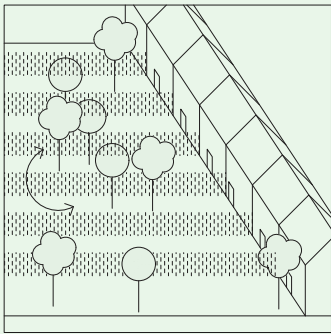
Granby wijk, Assemble, Liverpool



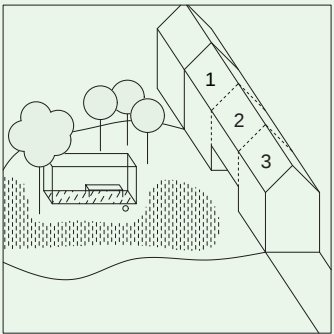
Ontharding van minerale oppervlakken



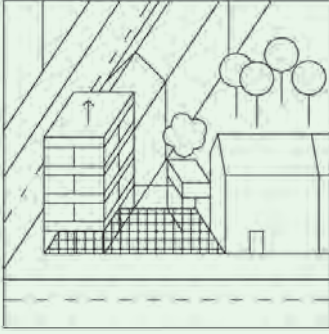
Realiseren van een robuust bladerdek in en rond het bouwblok



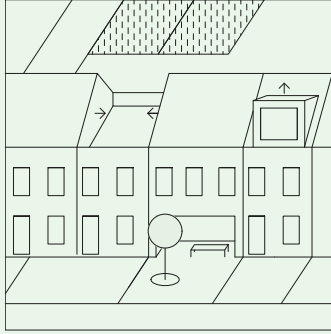
Zachte perceelsgrenzen



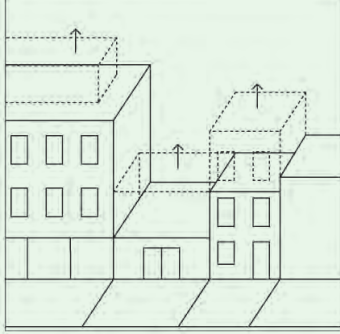
Inzetten op kwaliteitsvol collectief wonen



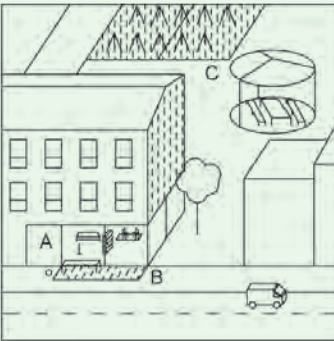
Levendige hoeken maken



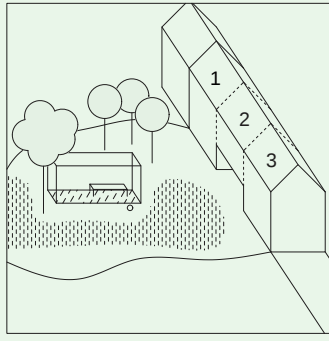
Kwaliteitsvol wonen in de rij



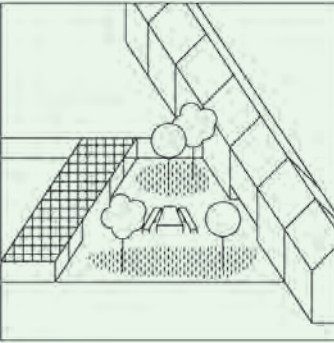
Ophogen van bestaande woningen, vrijmaken van de tuin



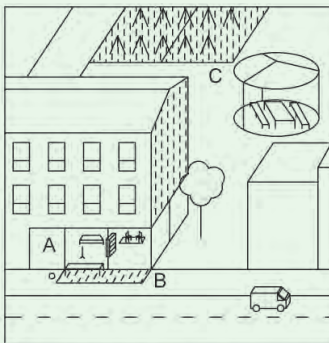
Ruimte voor ontmoetingen



Een gedeelde 'common ground' in het binnengebied van het bouwblok



Garage 2.0



Wonen boven een productieve plint.

Bouwblokken Laken

Aanbevelingen goedgekeurd door het College van
Burgemeester en schepenen op 22/06/2023

Inleiding

Op 22/06/2023 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel specifieke doelstellingen en aanbevelingen aangenomen voor de beoordeling van vergunningsaanvragen voor de inrichting van Lakense binnengebieden. De onderstaande aanbevelingen en objectieven zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op een binnengebied van een bouwblok binnen de perimeter die in kleur is weergegeven op de kaart hiernaast. De aanbevelingen laten toe om een antwoord te bieden op de visie van de Stad Brussel op de ontwikkeling van Laken, zoals uiteengezet in de bovenvermelde doelstellingen. De aanbevelingen zijn regels die gevolgd moeten worden bij het ontwerp van het project, waardoor de gestelde doelen bereikt kunnen worden. Bij de beoordeling van een project zal de vergunningverlenende overheid meer belang hechten aan de afstemming van het project op de doelstellingen dan aan de letterlijke naleving van de aanbevelingen.

Regelgevingskader:

De aanbevelingen maken het mogelijk om de bedoelingen van de Stad voor de binnengebieden van de Lakense bouwblokken te specificeren en vervangen geenszins de stedenbouwkundige voorschriften zoals de GSV, het BBP en het GBP. Deze aanbevelingen vormen, bovendien, een aanvulling op de:

- Aanbevelingen voor coliving
- Aanbevelingen voor de verdeling van eengezinswoningen

Leeswijzer :

De aanbevelingen kunnen variëren afhankelijk van het type bouwblok en de schaal van het project. De eerste stap is daarom het raadplegen van de kaart met bouwbloktypologieën. Het is ook belangrijk om de verharde, vergroende en bebouwde oppervlakken van het perceel in kwestie te kennen. Voor de berekening van de oppervlakken wordt

rekening gehouden met alle oppervlakken die achter de rooilijn van het bouwblok in kwestie gelegen zijn (inclusief de voortuin indien van toepassing).

Typologieën

De aanbevelingen zijn van toepassing voor de volgende bouwbloktypologieën: collageblok, interieurblok, infrastructuurblok, tuinblok. Vanwege zijn specifieke karakter (geen binnengebied) wordt het open blok niet in aanmerking genomen in deze aanbevelingen.

Verklarende woordenlijst:

Binnengebied van bouwblok: Ruimte voorbij de bouwdiepte die wordt bepaald door een bijzonder bestemmingsplan of, bij gebrek daaraan, door gewestelijke of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Open vergroende ruimte: Elk oppervlak dat geen enkel bovengronds bouwwerk of bouwwerk in volle grond bevat. Bij het berekenen van de vergroeningsdrempels kunnen intensieve groendaken, evenals oppervlakken boven ondergrondse bouwwerken voorzien van een dikte van minimaal 1 m volle grond, in aanmerking worden genomen met een correctiefactor van 0,5.

Open verharde ruimte: elk oppervlak dat geen enkel bovengronds bouwwerk bevat en niet in volle grond

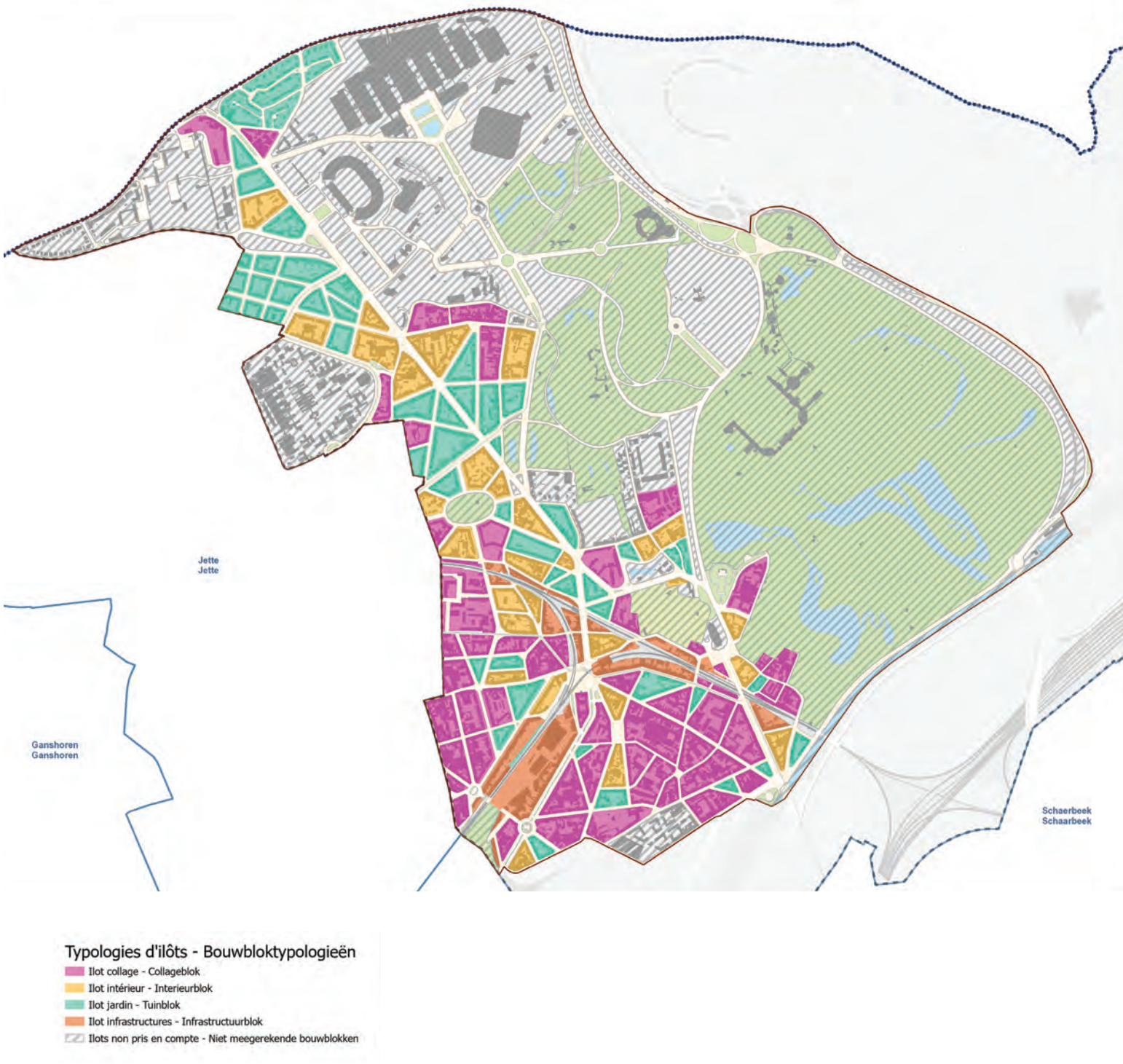
Bebouwd gebied: elk oppervlak dat bovengrondse bouwwerken bevat.

Bladerdak: Horizontaal geprojecteerde oppervlakte van de boomkroon.

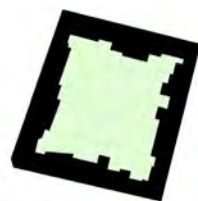
Grondgebonden woningen: woning waarvan minstens één verdieping rechtstreeks toegankelijk is vanaf de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over het algemeen over een terras en/of een tuin.

Perimeter:

De doelstellingen en aanbevelingen zijn van toepassing voor de projecten die geheel of gedeeltelijk in binnengebieden van bouwblokken binnen de perimeter van Laken liggen (met uitzondering van de gearceerde gebieden), hierna weergegeven..



Doelstellingen



Tuinblok



Interieurblok



Collageblok

1. Klimaat

Het verminderen van het risico op wateroverlast en het hitte-eilandeffect, door klimaatrobuuste bouwblokken te maken met voldoende ruimte is voor vegetatie, biodiversiteit en water.

- Valoriseren van de tuinzone door in te zetten op biodiversiteit en waar mogelijk een gedeeld tuinlandschap te realiseren.
- Heropwaarden en ontharden van (voor) tuinen.

- De transformatie of afbraak van de grote gebouwen en verharding in het binnengebied om zo meer lucht en licht in het blok te krijgen.
- Grote horizontale oppervlakten, bij voorkeur op maaiveld, inzetten voor vergroening en ruimte voor water.
- Valoriseren van de tuinzone door in te zetten op biodiversiteit en waar mogelijk een gedeeld tuinlandschap te realiseren.

- De transformatie of afbraak van de grote gebouwen en verharding om zo meer lucht en licht in het blok te krijgen.
- Puntsgewijze ontharding voor bomen en vegetatie.
- Grote horizontale oppervlakten zoals daken inzetten voor vergroening en ruimte voor water.
- Openingen in straatgevels gebruiken voor verlichting en vergroening van het straatbeeld.

2. Demografie

Inzetten op de levenskwaliteit door de verbetering van woningbestand en bijhorende voorzieningen. De focus ligt op innovatieve, genereuze en betaalbare woonomgevingen, incl. voorzieningen en kwalitatieve buitenruimte.

- Waar mogelijk verdichten in de rand en open ruimte beschermen in het binnengebied.
- Het delen, toegankelijk maken en collectief beheren van tuinen.
- Collectieve en betaalbare woontypologieën toevoegen met ruimte voor ontmoeten en zorg.

- Waar mogelijk verdichten in de rand en open ruimte creëren in het binnengebied.
- Publieke functies in het binnengebied combineren met wonen in de perimeter.
- Tweede orde woonuitbreidingen in het binnengebied vermijden.
- Een gedeeld en doorwaadbaar binnengebied realiseren.

- Kwalitatieve gedeelde buitenruimte genereren voor woonprogramma's met tekort aan buitenruimte.
- Gemengde woon-werk gebouwen.
- Ruimtelijk dialoog tussen gebouwen van verschillende typologie en schaal.

3. Economie

Het behouden van maakindustrie en een grotere diversiteit aan programma realiseren in functioneel homogene gebieden. Dit zonder aan levenskwaliteit en ruimte voor ondernemen in te boeten. Dit vertaalt zich in stedelijke woon-werk blokken.

- Waar mogelijk, diverse, kleinschalige economische activiteiten in de plinten en garageboxen.

- Waar mogelijk, diverse, kleinschalige economische activiteiten een plek geven in het binnengebied binnen de bestaande bebouwing.

- Productieve functie behouden.
- Naar diverse economische activiteiten in een circulair model evolueren.
- Intersectorale coalities voor gemengde programmatie realiseren.

Aanbevelingen

DOORLAATBAARHEID, BIODIVERSITEIT EN BODEMKWALITEIT:

- In onbebouwde gebieden moet ernaar worden gestreefd de doorlaatbaarheid van de bodem te maximaliseren, zodat water op natuurlijke wijze kan infiltreren. Op bebouwde percelen zijn projecten die leiden tot een toename van de waterondoorlaatbaarheid van de binnengebieden van bouwblokken niet toegestaan.
- De volgende drempelwaarden moeten worden bereikt voor bebouwde, open vergroende of verharde oppervlakken op perceelniveau. Als deze drempels niet op perceelniveau kunnen worden bereikt, dient te worden samengewerkt met naburige percelen in het blok. Het doel is om eerder één gulle aaneensluitende vergroende open ruimte te scheppen in plaats van verschillende kleine, verspreide groene ruimtes.
 - De volgende drempels worden aanbevolen voor collageblokken:
 - Vergroende open ruimte: minimaal 30% van het blok
 - Verharde open ruimte: maximaal 10% van het blok
 - Bebouwde ruimte: maximaal 60% van het blok
 - De volgende drempels worden aanbevolen voor infrastructuurblokken:
 - Vergroende open ruimte: minimaal 30% van het blok
 - Verharde open ruimte: maximaal 10% van het blok
 - Bebouwde ruimte: maximaal 60% van het blok
 - De volgende drempels worden aanbevolen voor interieurblokken:
 - Vergroende open ruimte: minimaal 30% van het blok
 - Verharde open ruimte: maximaal 10% van het blok
 - Bebouwde ruimte: maximaal 60% van het blok
 - De volgende drempels worden aanbevolen voor tuinblokken:
 - Vergroende open ruimte (volle grond): minimaal 40% van het blok
 - Verharde open ruimte: maximaal 10% van het blok
 - Bebouwde ruimte: maximaal 50% van het blok

Voor kleine percelen dienen deze cijfers als streefwaarden. Voor grote percelen (>200 m²) vormen zij het te bereiken minimum.

De nieuwe projecten dienen als hefbomen om deze streefwaarden op niveau van het blok te bereiken.

- Voor projecten met een reikwijdte van meer dan 500 m² moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem duidelijk te beoordelen. Als de bodem "levend" is en het gaat om een "kwaliteitsbodem", moet er onthard worden zodat deze kwaliteitsbodem ecosysteemdiensten kan leveren.
- Ondergrondse privéparkeerplaatsen zijn verboden in het binnengebied van het bouwblok. Enkel bestaande openbare parkings kunnen worden behouden om een of meer gedeelde buurtparkings te creëren.
- Er moet minstens 1 m dikte aan grond boven de ondergrondse constructies voorzien worden. Het substraat moet een significante vegetatieontwikkeling mogelijk maken, ofwel door het plaatsen van "putten" waar wortels zich kunnen ontwikkelen, ofwel door een gelokaliseerde verhoogde zone te realiseren.
- Bij het opstellen van de plannen moet de ondergrond worden getekend en bestudeerd: (nutsvoorzieningen, reservoirs, leidingen, enz.) om de aanplant van duurzame hoogstammige bomen te vergemakkelijken. Aanbevolen wordt om een hoogstammige boom van de derde orde te planten vanaf 50 m² tuinoppervlakte, en het is verplicht voor 200 m². Er moet rekening

worden gehouden met de ruimte die een boom nodig heeft. Een duurzame boom, die 120 jaar oud kan worden, heeft een kroonprojectie van minstens 100 m². Voor een duurzame boom moet ongeveer 80 m³ grond voorzien worden (bijv. 80 m² x 1 m diep voor sommige boomsoorten en 40 m³ X 2 voor andere). Als niet aan deze parameters kan worden voldaan, kunnen bepaalde struiken of halfstammige bomen een oplossing bieden om een bladerdak van minstens 30% te verkrijgen.

Om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek moeten de hoogstammige bomen op ten minste 2m van de mandelige grens worden geplant.

- Platte tdaken (< 15% helling) met een oppervlakte van meer dan 20 m² worden intensief beplant en aangelegd op een of meer van de volgende manieren:
 - ze worden aangelegd als groendak, met uitzondering van het recht op eventuele technische installaties en toegangszones tot technische lokalen en voorzieningen;
 - ze worden aangelegd als landschapsterras voor recreatieve en/of vrijetijdsdoeleinden;
 - ze worden uitgerust met systemen voor de productie van hernieuwbare energie;
 - ze herbergen voorzieningen voor de productie van land- en/of tuinbouwproducten;

Platte daken met een oppervlakte gelijk aan of kleiner dan 20 m², die niet het voorwerp uitmaken van een aanleg zoals hierboven vermeld, hebben een bedekking gemaakt van een materiaal met een hoog albedo.

BEBOUWING, DICHTHEID

- In het geval van sloop/wederopbouw worden de oppervlakte en het volume van het gesloopte gebouw niet in aanmerking genomen en dit geeft in geen geval het recht om dezelfde oppervlakken of volumes te bouwen. Er moet van worden uitgegaan dat een binnengebied van een bouwblok zonder bouwwerken een ideale situatie is en dat de bestaande situatie op zijn minst moet worden verbeterd.
- Bebouwingsdichtheid:
 - Collageblok: hier dient de bebouwingsdichtheid in het binnengebied van het bouwblok verminderd te worden.
 - Interieurblok: de bestaande bebouwingsdichtheid kan worden gehandhaafd, maar er wordt naar gestreefd om ze in het binnengebied van het bouwblok te verminderen.
 - Infrastructuurblok: de bestaande bebouwingsdichtheid kan worden gehandhaafd, maar er wordt naar gestreefd om ze in het binnengebied van het bouwblok te verminderen.
 - Tuinblok: de bestaande bebouwingsdichtheid kan worden gehandhaafd in het binnengebied van het bouwblok.

Plaatselijke verdichtingen kunnen worden toegestaan aan de rand van de blokken om de kwaliteit van het binnengebied van het bouwblok te verbeteren. De verhoging van een woning moet een maatschappelijke meerwaarde opleveren en moet voldoen aan de bestaande wetgeving.

- Voor een sloop-wederopbouwproject moet een motiveringsnota bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden. Om een

sloop-wederopbouwproject uit te voeren, dient minstens een van de volgende voorwaarden vervuld te worden:

- Bestaande woonkwaliteit: de bestaande ruimten laten niet toe de Brusselse bewoonbaarheidsnormen na te leven en renovatie zou weinig of geen effect hebben op het verbeteren van deze omstandigheden;
- Bestaande structuur en stabiliteit van het gebouw: de structuren en delen van de gevel zijn in zo'n slechte staat dat renovatie niet wenselijk is;
- Bestaande bebouwingsdichtheid: de bestaande bebouwingsdichtheid is niet in overeenstemming met de locatie;
- Bestaande programmering: de bestaande typologie is niet verenigbaar met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
- Koolstofvoetafdruk: de koolstofvoetafdruk van de sloop/wederopbouw is lager in vergelijking met die van een renovatie door (bijvoorbeeld) maximaal hergebruik van bestaande materialen (de vergelijking moet worden gemaakt met behulp van rekentools zoals Totem).
- Wanneer een renovatie wordt afgewezen en er uiteindelijk een sloop-/wederopbouwproject wordt ontwikkeld, moet de aanpasbaarheid van het nieuwe gebouw worden aangetoond:
 - Het niveau van de 1e verdieping situeert zich minstens 4 m boven het straatniveau. De hoogte van de benedenverdieping moet hoger zijn dan die van de verdiepingen om de ontwikkeling van verschillende functies mogelijk te maken.
 - Voor de bovenverdiepingen moet de hoogte tussen het afgewerkte vloerniveau en de structurele elementen van het plafond minstens 280 cm bedragen. Deze hoogte moet volledig vrij zijn van structurele elementen, tenzij deze kunnen worden doorboord om de doorgang van technieken mogelijk te maken wanneer de functie van het gebouw later wordt veranderd.
- Als de drempels voor de vergroende en gematerialiseerde open ruimten en bebouwde oppervlakken worden nageleefd, kan een gebouw worden overwogen in het binnenterrein van het bouwblok, rekening houdend met het bestaande wettelijke kader en de volgende parameters:
 - Drempels voor de afstanden tussen gebouwen: De afstand tot een bestaand gebouw (geen tuinmuur of blinde gevel) is minimaal 10 m voor een bestaand bouwwerk en 20 m voor een nieuw bouwwerk. De afstand tussen twee tegenover elkaar liggende ramen is minstens 20 m om privacy te garanderen.
 - Drempels voor de hoogte van bouwwerken: De hoogte die mag worden gebouwd, moet niet alleen voldoen aan de geldende wetgeving, maar moet ook worden bepaald op basis van de "recht op licht"-berekening voor woningen: de grootte van het binnengebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van een hoek van 25° gemeten vanaf 2 m boven het maaiveld van naburige gebouwen.
 - In het geval van nieuwe gebouwen die in de binnengebieden worden gebouwd, wordt de bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen met name beoordeeld door het BAF+ binnen het perceel te berekenen. De waarde van het nieuwe BAF+ moet hoger zijn dan de bestaande waarde.

BESTEMMINGEN

- De behouden gebouwen in het binnengebied van het bouwblok mogen hun productieve bestemming behouden op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met naburige activiteiten.
- Gebouwen die vroeger werden bestemd voor parkeren of autohandel mogen worden omgevormd tot productieve activiteiten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met naburige activiteiten.
- De behouden gebouwen in het binnengebied van het bouwblok kunnen worden omgevormd tot voorzieningen.
- Als de hierboven aangegeven vergroeningsdrempels op perceelniveau worden bereikt:
 - De gebouwen in het binnengebied van het bouwblok kunnen worden omgebouwd tot woningen;
 - Nieuwe gebouwen kunnen worden gebouwd in het binnengebied van het bouwblok om als voorziening bestemd te worden;
 - Nieuwe gebouwen kunnen worden gebouwd in het binnengebied van het bouwblok om als woning bestemd te worden, maar dit enkel als ze bestemd zijn voor sociale huisvesting, gelijkgestelde sociale huisvesting, geconventioneerde of publieke woningen;
 - Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de hierboven beschreven regels voor plafondhoogtes, omkeerbaarheid en minimumafstanden.
- Als de dichtheid van de statistische sector waarin het project zich bevindt groter is dan 18.000 inwoners/km², kunnen de gebouwen in het binnengebied van het bouwblok niet voor huisvesting bestemd worden.

ACTIVERING EN GEBRUIK

- De toegang tot het binnengebied van het bouwblok is groot genoeg om het binnenterrein vanaf de straat te kunnen zien en vice versa. Het verdient de voorkeur om de toegang zo te ontwerpen dat deze duidelijk is voor bezoekers.
- Prioriteit geven aan collectieve ruimten op de gelijkvloerse verdieping die grenzen aan openbare ruimten om een collectieve of geactiveerde basis te scheppen. Dit kan de vorm van een wijkprogramma of programma van collectieve voorzieningen voor de bewoners aannemen.
- Commerciële activiteiten worden niet aangemoedigd in het binnenterrein van een bouwblok.
- Garagedeuren aan gevels van minder dan 8 meter breed die uitkomen op een openbare ruimte zijn verboden. De ruimte voor technische ruimtes aan de gevel moet beperkt worden.
- Blinde benedenverdiepingen, d.w.z. waar de oppervlakte van de gevel die uitkijkt op een openbare ruimte minder dan 20% openingen bevat, of andere openingen zoals toegangsdeuren, met uitzondering van omheiningsmuren, zijn verboden.
- Drempels en openingen zijn dik genoeg voor informeel gebruik: zitplaatsen, beplanting.
- Aanbevolen wordt om geen privétuinen aan te leggen in binnenterreinen van bouwblokken in de interieurblokken en collageblokken. Deze blokken hebben collectieve en open ruimten nodig om de klimaatdoelstellingen te halen en openbare ruimten van hoge kwaliteit te bieden. Een collectieve tuin verdient de voorkeur boven privétuinen in het geval van groepen percelen of als de reikwijdte van het project groter is dan 500 m².