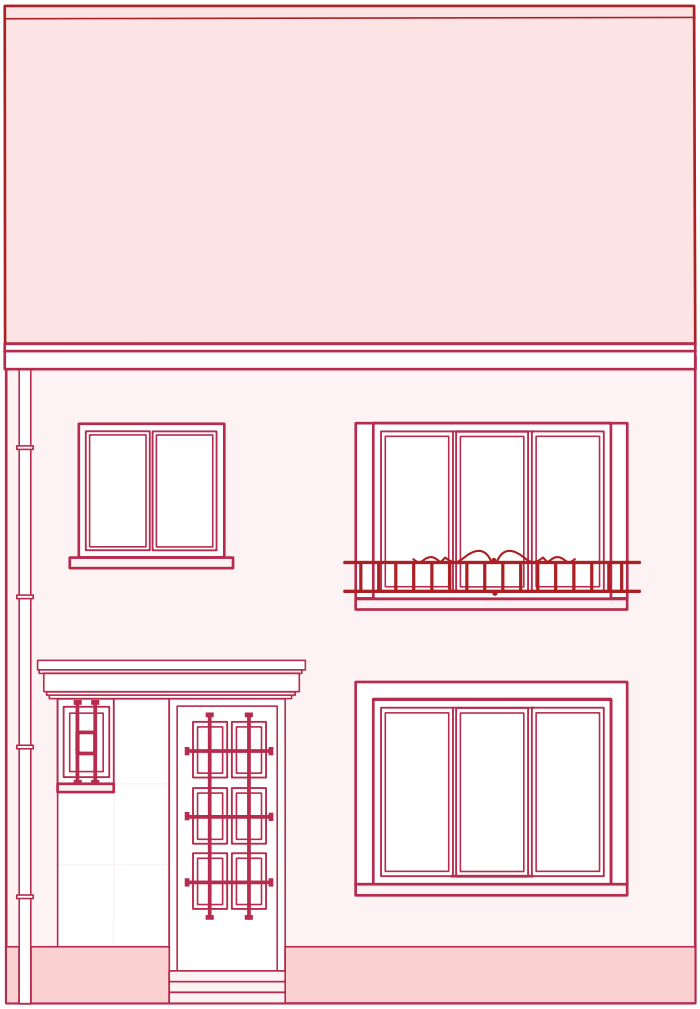


RICHTLIJNEN
VOOR DE
BAM - WIJK

- GANSHOREN -

Richtlijnen voor de BAM-wijk

Goedgekeurd op 05.03.2026

Door het Collège van Burgemeester en Schepenen

Op initiatief van Chantal De Saeger, schepen van stedenbouw

Alle rechten voorbehouden aan het gemeentebestuur van Ganshoren.
Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het gemeentebestuur van Ganshoren of eventuele andere rechthebbenden is elke reproductie en elk gebruik van de inhoud van deze publicatie (teksten, foto's en logo's), op welke wijze dan ook, verboden.

Verantwoordelijke uitgever: Gemeentebestuur van Ganshoren
Adres: Keizer Karellaan 140
E-mailadres: atro@ganshoren.brussels



Afbeelding 1: Foto van de BAM-wijk (Google.Maps gewijzigd me



t AI)

CONTEXT

Huidig document heeft als doel duidelijke richtlijnen vast te leggen voor de BAM-wijk, in afwachting van de goedkeuring van het toekomstige Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGemSV) dat momenteel wordt uitgewerkt voor de BAM- en de Albertwijk. Dit tijdelijk kader heeft tot doel een coherente analyse van vergunningsaanvragen te verzekeren, met het behoud van de essentiële kenmerken en de sterke identiteit van deze opmerkelijke residentiële wijk.

Waarom de BAM-wijk? Het gaat om een emblematisch stedelijk geheel dat getuigt van een sleutelperiode in de geschiedenis van de gemeente. De BAM-wijk – genoemd naar haar projectontwikkelaar – werd gebouwd in de onmiddellijke naoorlogse periode en is de eerste verkaveling die na de Tweede Wereldoorlog werd gerealiseerd. Ingehuldigd op 3 juli 1954, strekt de wijk zich uit over 4 hectare en omvat ze 144 eengezinswoningen met één bouwlaag, ontworpen door de architecten T'Sas en Bautier. Deze wijk, aangelegd rond drie straten – de Keuredreef, de Geslachtendreef en de de Rivierendreef - heeft doorheen de tijd haar gezelligheid en architecturale homogeniteit behouden, getuigende van een zeldzaam evenwicht tussen leefomgeving, stedenbouwkundige samenhang en bouwkundige kwaliteit.

Haar erfgoedbelang werd zelfs officieel erkend op 19 augustus 2024, de BAM-wijk werd opgenomen in de wettelijke inventaris van bouwkundig erfgoed omwille van haar historische, sociale en stedenbouwkundige kwaliteiten[1].

Daarnaast werd het BBP VIII "Kasteel de Rivieren" in 2011 gedeeltelijk opgeheven, wat de nood aan een duidelijk en gedragen kader voor toekomstige ingrepen benadrukt.

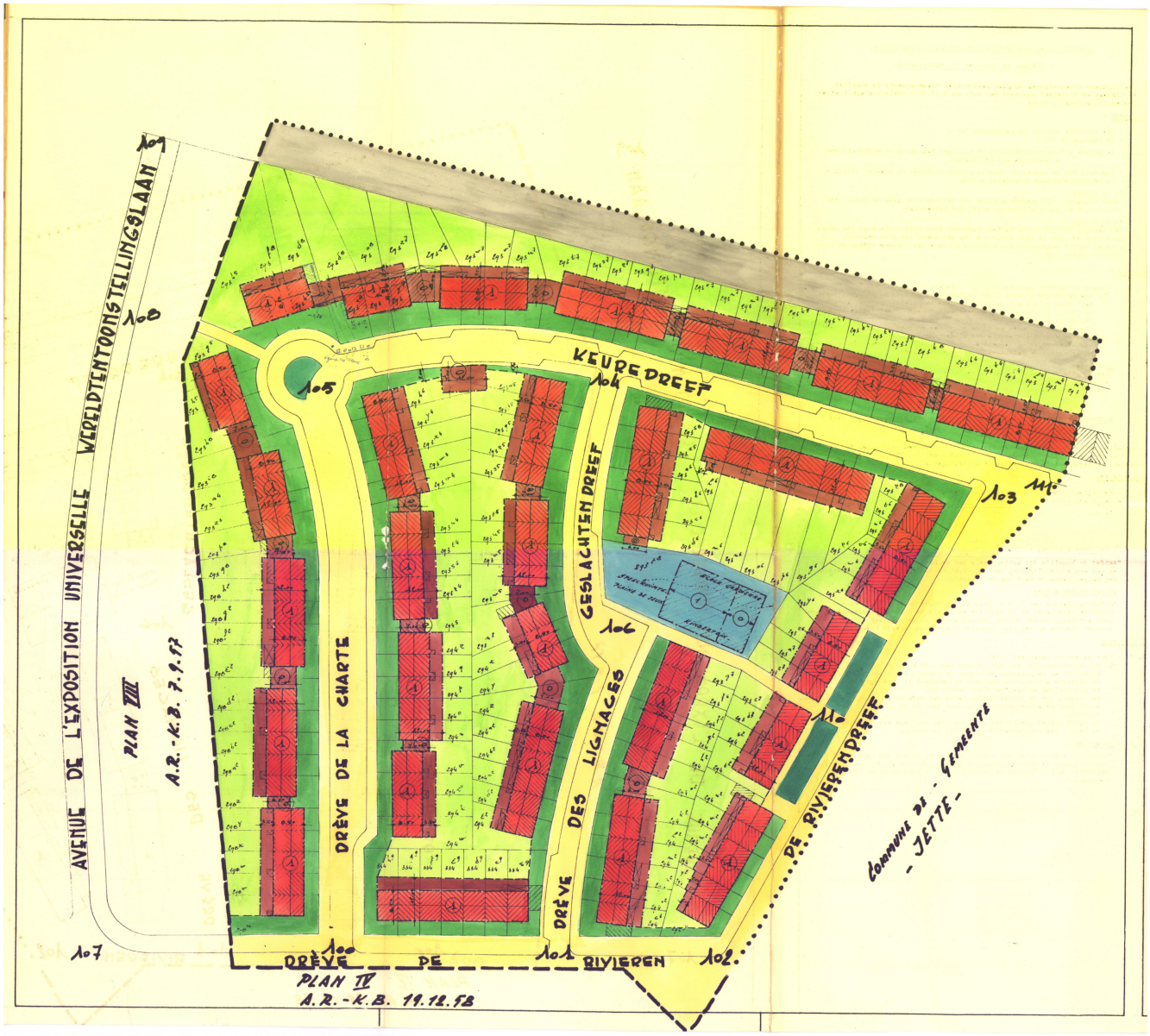
In deze context, hebben deze richtlijnen een drievoudige ambitie:

- het behoud verzekeren van de typische kenmerken van de wijk, een zekere architecturale uniformiteit en het groene karakter;
- een coherente behandeling van stedenbouwkundige vergunningen garanderen;
- dienen als tijdelijke referentie tot de definitieve goedkeuring van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGemSV), die deze richtlijnen zal versterken en consolideren.

Huidig document kadert dus in een proactieve benadering om een kwalitatief beheer van de gebouwde omgeving te garanderen, teneinde een harmonieuze en respectvolle ontwikkeling van de identiteit van de BAM-wijk te ondersteunen.

[1] https://monument.heritage.brussels/nl/buildings/41446

Het voldoen aan de richtlijnen vrijwaart niet van het indienen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, wanneer deze vereist is.



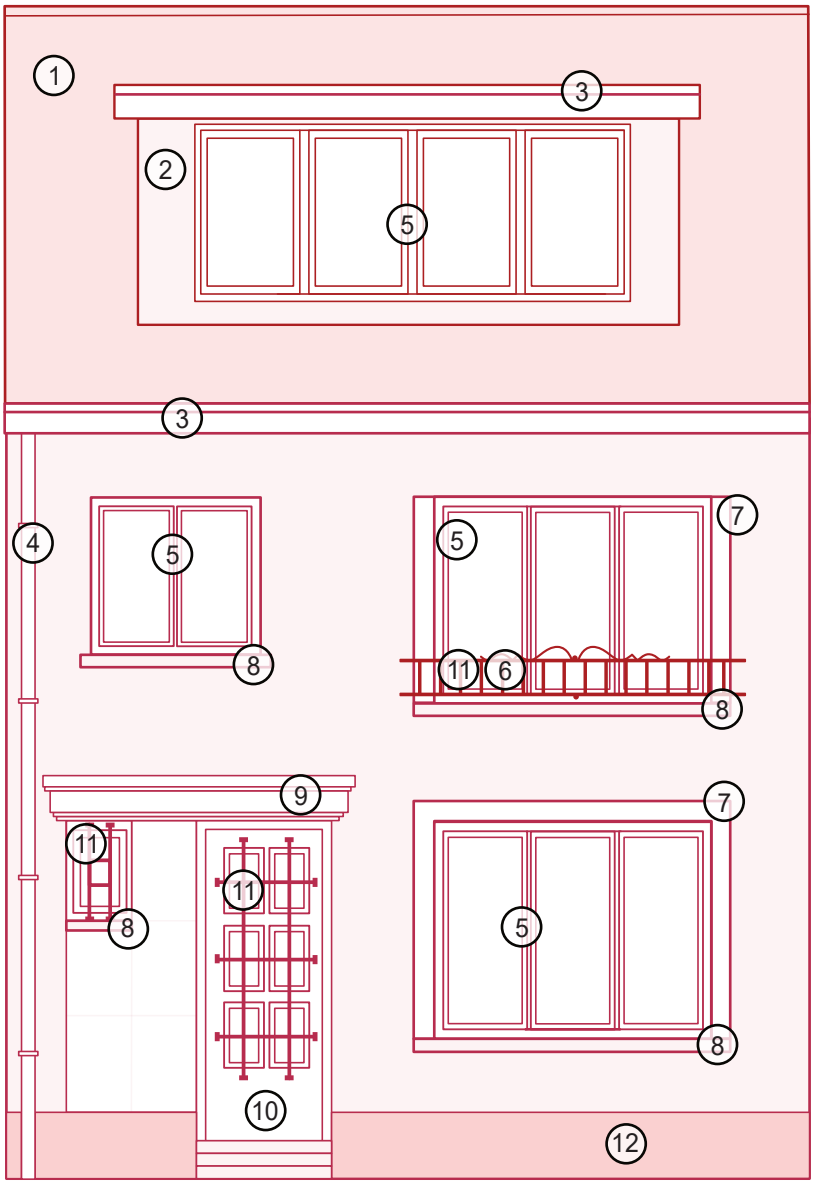
Afbeelding 2: Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) 16/08/1973 - Ingetrokken

WOORDENLIJST

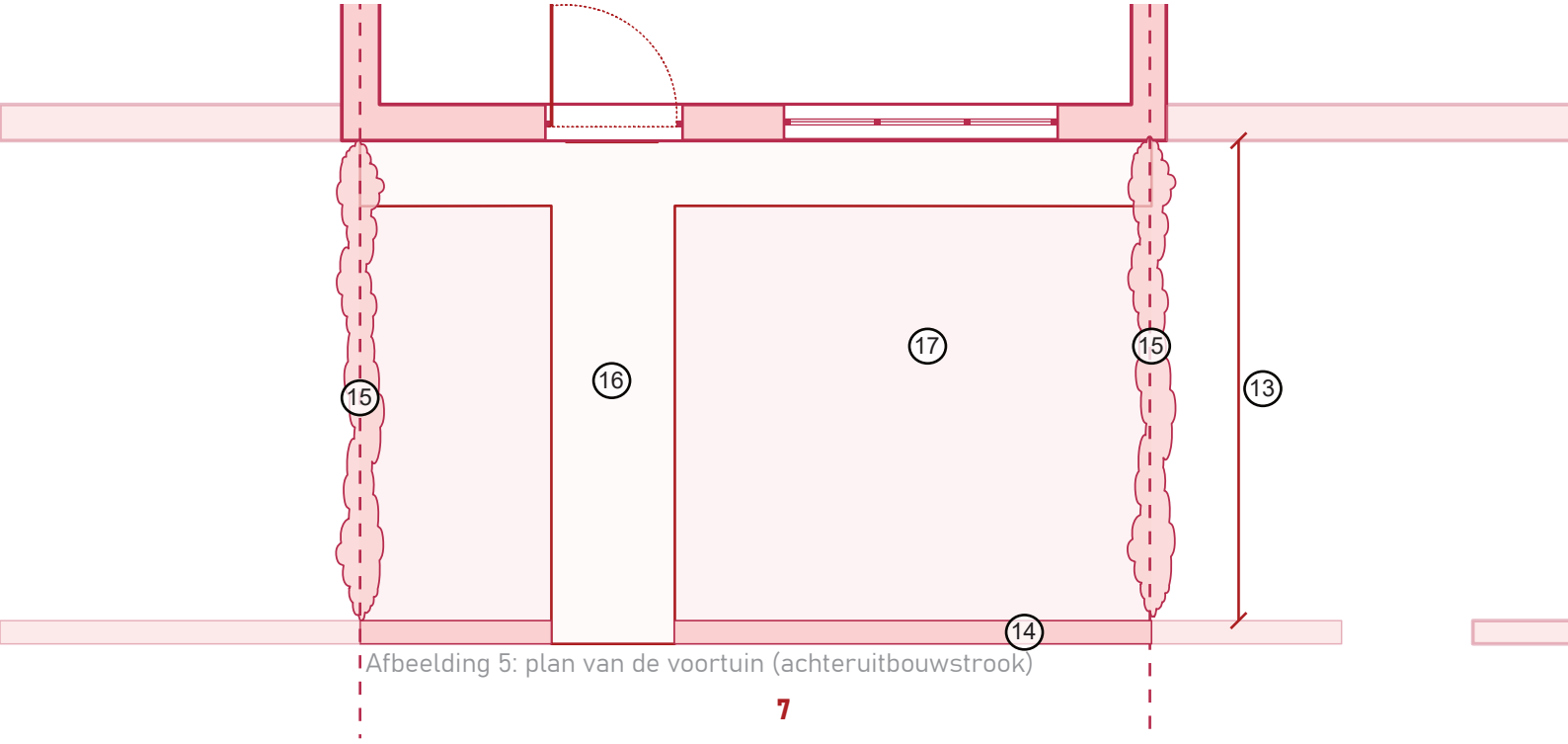


Afbeelding 3: typewoning in de BAM-wijk (Google.Maps gewijzigd met AI)

1. Dak
2. Dakkapel
3. Kroonlijst
4. Regenwaterpijp
5. Raamprofiel
6. Borstewering
7. Omlijsting van het raam
8. Vensterbank
9. Deurlatei
10. Voordeur
11. Smeedwerk
12. Sokkel
13. Achteruitbouwzone
14. Oorspronkelijke muur
15. Gedeelde haag
16. Ondoorlaatbare oppervlakte
17. Doorlaatbare en begroeid oppervlakte



Afbeelding 4: plan van de voorgevel



Afbeelding 5: plan van de voortuin (achteruitbouwstrook)

RICHTLIJNEN

Elke wijziging zichtbaar vanop het publiek domein die niet in overeenstemming is met de meest recente wettelijke situatie moet aan deze richtlijnen voldoen.

1. DAK

Het isoleren van het dak langs de buitenzijde wordt toegestaan aangezien het bijdraagt aan het verbeteren van de thermische prestaties van woningen.

Deze ingreep mag echter in geen geval aanleiding geven tot het verwijderen of wijzigen van de overkragende kroonlijst, kenmerkend element van de bebouwing in de wijk.

De dakbedekking moet worden uitgevoerd in rode stormpannen, overeenstemmend met de historische en overheersende kleur van het bestaande bouwweefsel. Andere kleuren zijn uitgesloten om de architecturale samenhang van de daken in de wijk te bewaren.

2. KROONLIJSTEN

De kroonlijsten vormen een uniforme doorlopende lijn langs de gevels. Ze versterken de eenheid en leesbaarheid van het bouwfront. Daarom moet er continuïteit worden voorzien inzake afmetingen, kleur (wit) en materialiteit voor elk geheel van huizen.

3. VOORDEUREN

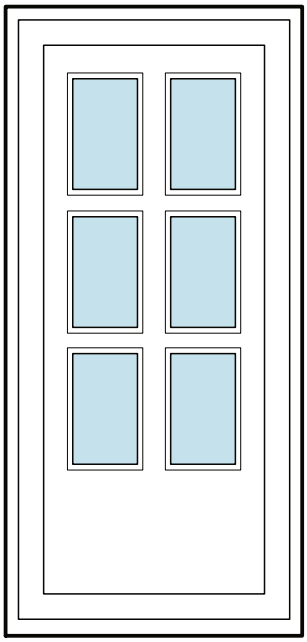
De oorspronkelijke voordeur moet behouden blijven en bij vervanging zal er moeten aangetoond worden dat ze niet kan hersteld worden.

De voordeuren moeten wit zijn, van gelijkaardige kleur als het schrijnwerk, met een gedeeltelijke beglazing. Deze opstelling biedt zowel lichtinval als respect voor het architecturaal karakter van de wijk.

4. GARAGEPOORTEN

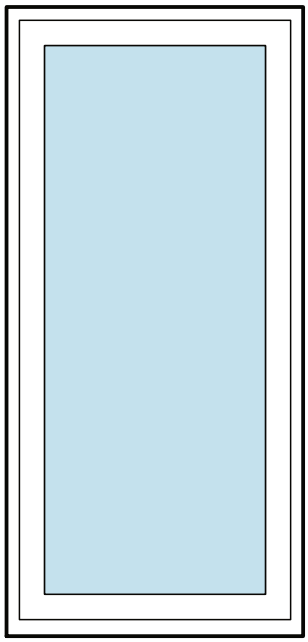
De oorspronkelijke garagepoort moet steeds behouden blijven en bij vervanging dient dit gemotiveerd worden.

Garagepoorten moeten verplicht wit zijn, van goede kwaliteit en in overeenstemming met het schrijnwerk van de voorgevel.



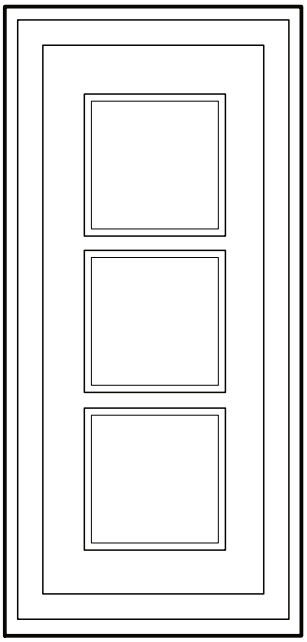
OORSPRONKELIJK MODEL

Witte deur en deels beglaasd



NIET CONFORM

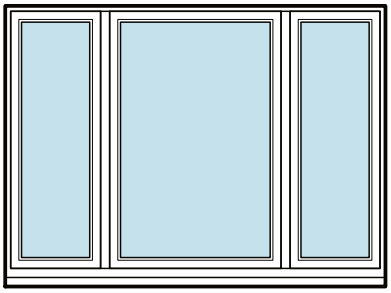
Witte deur, maar volledig beglaasd



NIET CONFORM

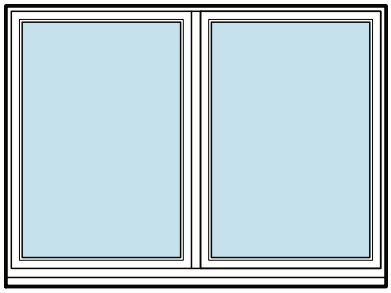
Witte deur, maar niet beglaasd

Afbeelding 6: (niet) conforme deuren



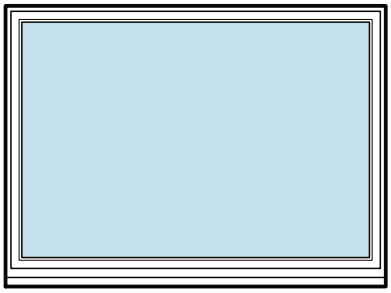
NIET CONFORM

Drieledige opdeling met verticale delen van ongelijke breedte



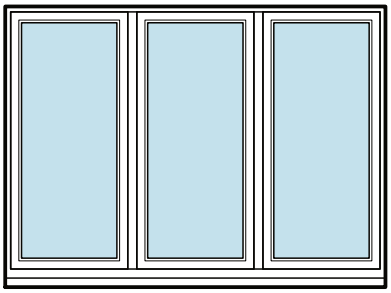
NIET CONFORM

Tweeledige opdeling



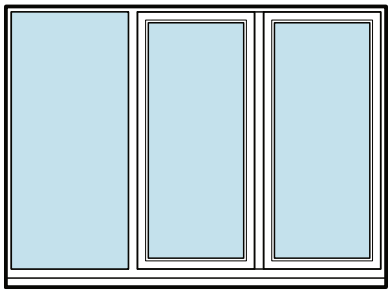
NIET CONFORM

Geen opdeling



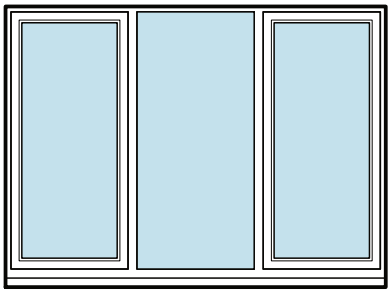
CONFORM

Drieledige opdeling met verticale delen van gelijke breedte



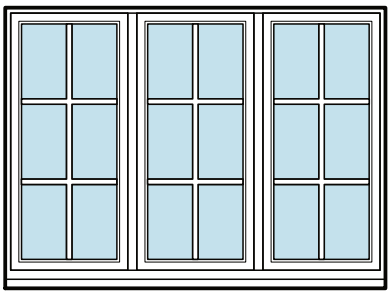
NIET CONFORM

Breedte van de stijlen is niet gelijk



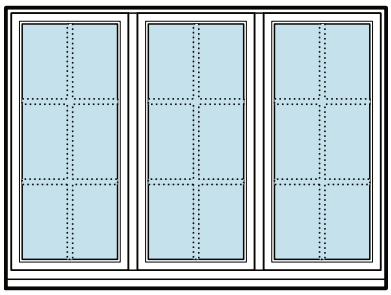
NIET CONFORM

Breedte van de stijlen is niet gelijk



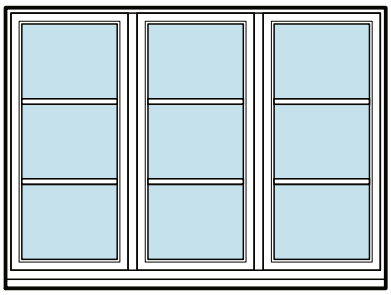
CONFORM

Externe roedes



NIET CONFORM

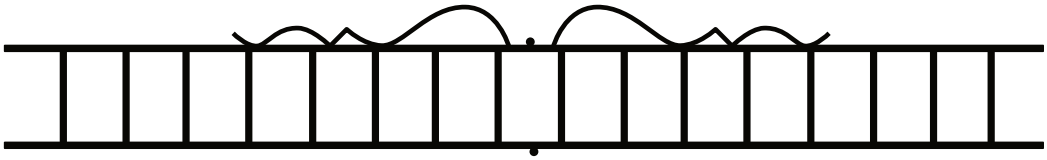
Roedes geïntegreerd in het glas



NIET CONFORM

Spijlen

Afbeelding 7: (niet) conforme ramen



Afbeelding 8: oorspronkelijke borstwering

5. RAMEN

5.1. Opdeling van de raamprofielen zichtbaar vanaf het openbaar domein

De opdeling van de ramen moet de oorspronkelijke opdeling strikt naleven: de drieledige (3 verticale delen van gelijke breedte) opdeling van het raam op het gelijkvloers evenals het raam in het verlengde hiervan, is verplicht. Het tweede, smallere raam op de eerste verdieping moet haar opdeling met twee even brede venstervleugels behouden.

Alle raamprofielen die zichtbaar zijn vanop het publiek domein, inclusief van aanbouwen en eventuele dakkapellen, moeten van **uniforme kleur (wit) en materialen** zijn.

De drie delen van de drieledige raamprofielen dienen van identieke glasbreedte en identieke profiel- of stijldiktes te zijn.

Indien een raam bestaat uit twee opengaande delen die over een dikker profiel beschikken, moet een valse stijl worden toegevoegd aan het vaste deel teneinde de visuele homogeniteit van het geheel te bewaren.

Ventilatieroosters mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en mogen niet in het raamprofiel geïntegreerd worden.

Roedes zijn niet aangeraden.

5.2. Rolluiken

Rolluiken met buitenkast zijn verboden.

6. SMEEDIJZEREN BORSTWERING

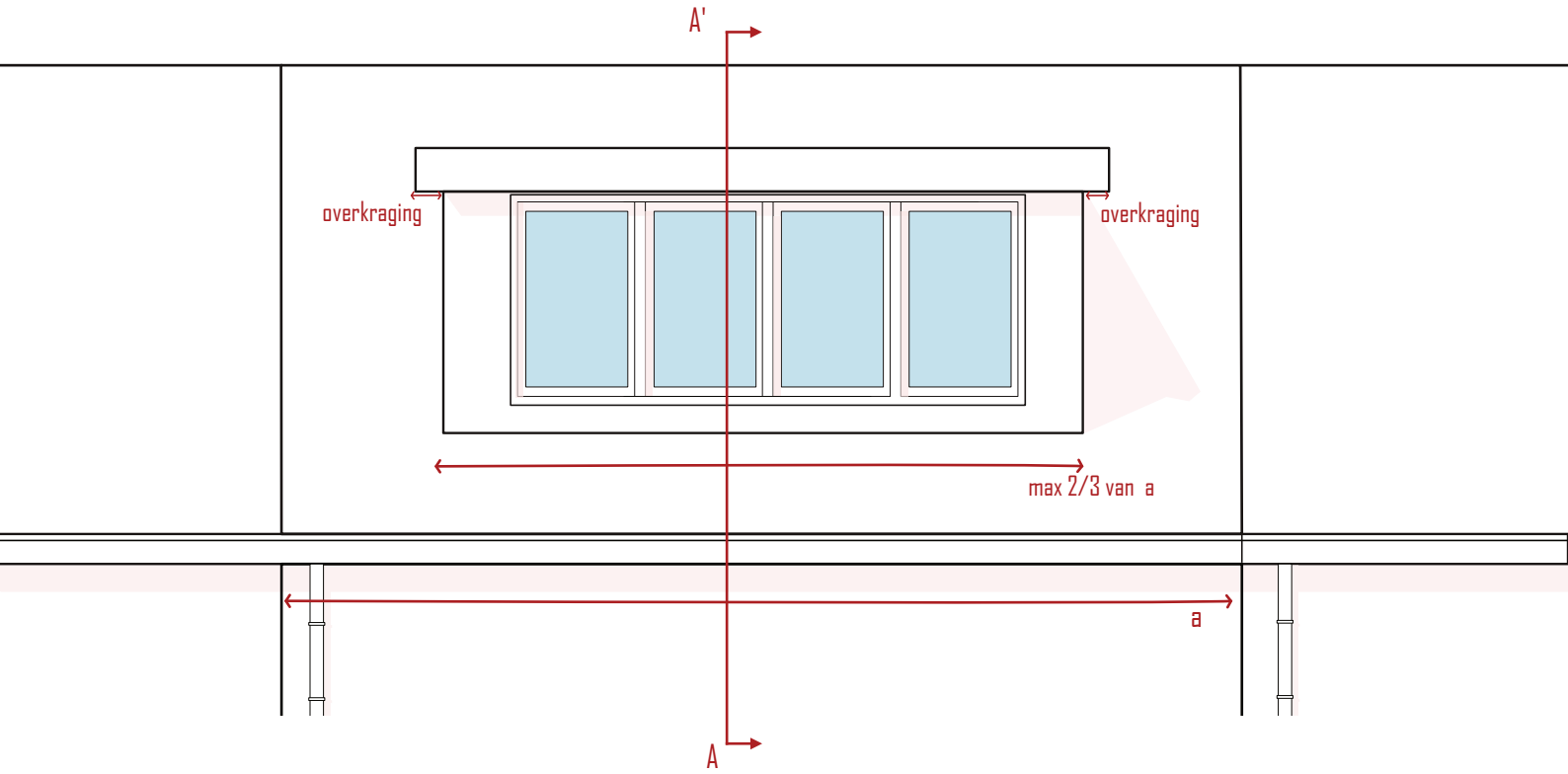
De smeedijzeren borstweringen vóór de ramen moeten behouden blijven, zowel om esthetische als om veiligheidsredenen.

Indien een verhoging wordt voorzien, moet deze beperkt blijven tot één horizontale spijl (minimalistische ingreep).

Bij het plaatsen van een nieuwe borstwering moet deze het tracé van de vergunde toestand reproduceren, verhoogd met één horizontale spijl.

Indien deze in het verleden (zonder vergunning) werden verwijderd, dienen nieuwe borstweringen te worden geplaatst die zo goed mogelijk de vormen, materialen en verhoudingen van het oorspronkelijke model reproduceren.

Indien aanwezig, moet het smeedwerk van het kleine raam naast de voordeur eveneens behouden blijven. Het is echter niet verplicht om deze te vervangen als ze vóór 01/01/2000 werd verwijderd.



Afbeelding 9: principeschema dakkapel - voorgevel

7. VOORGEVEL

7.1 Materialiteit en kleur

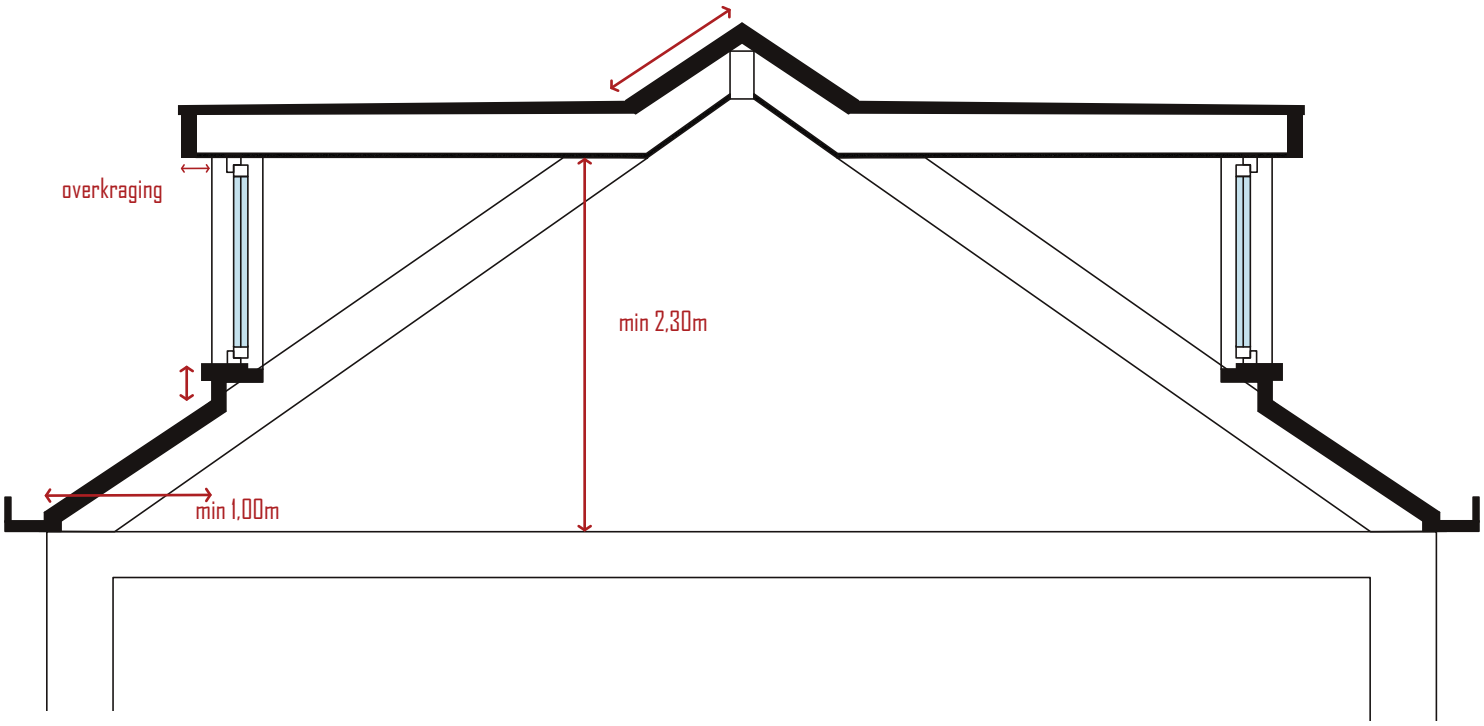
De oorspronkelijke witte kleur van de omlijstingen en kroonlijsten rond en boven deuren en ramen, evenals de dorpels, moet behouden of hersteld worden. Dit zijn typische kenmerken van de woningen in de BAM-wijk. Geen enkele andere kleur zal toegestaan worden.

De voegkleur van het gevelmetselwerk moet origineel of identiek zijn aan de originele kleur.

Alle witte gevelelementen zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten dezelfde RAL-tint hebben.

7.2 Isolatie

In afwachting van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGemSV) **is buitenisolatie van voor- en zijgevels niet toegestaan** om het reliëf, de materialen en de klein erfgoedelementen van het bestaande gebouw te bewaren. Energetische ingrepen moeten aan de binnenzijde gevoerd worden of eventueel aan de achtergevel van het gebouw.



Afbeelding 10: principeschema dakkapel – snede AA'

8. DAKKAPELLEN

Dakkapellen zijn toegestaan aan de voor- en achtergevel, mits aan een aantal cumulatieve voorwaarden van verhouding en inpassing wordt voldaan, zijnde:

- **minstens 1 m achteruit liggen ten opzichte van het gevelvlak**;
- niet meer dan 2 m boven het dakprofiel uitsteken;
- **gecentreerd** zijn ten opzichte van de gevel;
- de **maximale breedte** van de dakkapel is gelijk aan **2/3 van de gevelbreedte**;
- **plafondhoogte** langs binnen gemeten is gelijk aan **2,30 m**;
- **de kroonlijst is wit, perifeer (langs de drie zijden) en overkragend**. Ze blijft aanzienlijk onder de nok. De nok mag niet onderbroken worden;
- alléén **platte daken** zijn toegestaan.

De raamprofielen van de dakkapellen moet visueel coherent zijn met die van de hoofdgevel (zelfde stijl, kleur en materiaal).

9. ACHTERUITBOUWSTROOK EN ZIJSTROOK

De achteruitbouwstrook gelegen tussen de gevel en de perceelgrens (straatzijde), maakt integraal deel uit van het straatbeeld en versterkt het "tuinwijk-aspect" van de wijk. Het is dus essentieel om deze zone grotendeels groen te houden en in volle grond te laten.

Verharding van de achteruitbouwstrook is strikt beperkt tot maximaal 1/3 van de oppervlakte en dient bij voorkeur te bestaan uit waterdoorlatende materialen (grasdallen, gestabiliseerde grind, drainerende klinkers). Niet doorlatende verhardingen moeten zoveel mogelijk vermeden worden.

Enkel de noodzakelijke toegangen tot voordeur en garage mogen worden verhard. De niet verharde zone moet in volle grond beplant worden.

Parkeren van voertuigen in de achteruitbouwstrook is verboden. Maar, een muuranker voor fietsen aan de gevel kan wel toegestaan worden, zodat ze er veilig kunnen bevestigd worden. Fietsen moeten evenwijdig aan de gevel geplaatst worden. Fietsparkeren mag in geen geval aanleiding geven tot het verhogen van de toegelaten verhardingsoppervlakte.

Bestaande natuurstenen muurtjes moeten in hun oorspronkelijke vorm behouden blijven. **De verwijdering ervan kan nooit worden gerechtvaardigd door bijkomende verharding** van de achteruitbouwstrook of andere technische ingrepen.

Hagen die geplant zijn op de perceelgrens moeten behouden of heraangeplant worden en mogen niet hoger zijn dan 1,00 m ten opzichte van het voetpad, om de leesbaarheid van de gevels en het groene karakter te behouden. Hagen langs de straatkant, achter de muurtjes, moeten behouden blijven en mogen niet verwijderd worden.



Afbeelding 11: luchtfoto van de BAM-wijk (2024, Brugis)



10 . ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

Om het tuinwijk-karakter van de wijk te verzekeren en het hitte-eilandeffect tegen te gaan, mogen eigendommen enkel worden afgesloten met levende hagen, desgevallend gecombineerd met een dubbel geplaatste draadafsluiting om het onderhoud van de haag te garanderen.



- GANSHOREN -