

**STAD BRUSSEL**

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 60 - 12**

**"ETTERBEEK - VAN MAERLANT"**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

**EN**

**RECHTSTOESTAND**

# Bijzonder plan van aanleg nr 60 - 12 "ETTERBEEK - VAN MAERLANT"

## Inhoudstafel

### DEEL 1 : Algemene Voorschriften

Art. 1.	<u>ALGEMEENHEDEN</u>	p.2
Art. 2.	<u>BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN</u>	p.3
2.1.	<u>Gebouwen met een monofunktionele bestemming</u>	p.3
2.1.1.	<i>Gebouwen bestemd voor huisvesting (woningen)</i>	p.3
2.1.2.	<i>Gebouwen bestemd voor administratieve activiteiten (kantoren)</i>	p.3
2.1.3.	<i>Gebouwen bestemd voor handelsactiviteiten</i>	p.3
2.1.4.	<i>Gebouwen bestemd voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten</i>	p.3
2.1.5.	<i>Gebouwen bestemd voor hotelactiviteiten en bijbehorende activiteiten (hotels)</i>	p.4
2.2.	<u>Strook voor animatie en handel</u>	p.4
2.2.1.	<i>Definitie</i>	p.4
2.2.2.	<i>Ligging</i>	p.4
2.3.	<u>Gebouwen met gemengde bestemming (met uitzondering van de gevallen beschreven onder 2.2.)</u>	p.4
2.3.1.	<i>Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting en uitrustingen van collectief belang of openbare diensten met bijzondere voorschriften</i>	p.4
2.3.2.	<i>Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting en administratieve activiteiten met bijzondere voorschriften</i>	p.4
2.3.3.	<i>Gebouwen met gemengde bestemming van uitrustingen van collectief belang en/of openbare diensten en administratieve activiteiten, met bijzondere voorschriften</i>	p.5
2.3.4.	<i>Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting en hotelactiviteiten, met bijzondere voorschriften.</i>	p.5
Art. 3.	<u>ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN</u>	p.5
3.1.	<u>Algemene bepalingen</u>	p.5
3.1.1.	<i>Rooilijn</i>	p.5
3.1.2.	<i>Uiterste grens van de gebouwen</i>	p.5
3.1.3.	<i>Zone in te lassen in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen</i>	p.5
3.1.4.	<i>Begrenzing van de hoogte van ruimten en verdiepingen</i>	p.6
3.1.5.	<i>Bouwprofielen onder dak</i>	p.6
3.1.6.	<i>Bijzondere maatregelen voor de gebouwen langsheen grote assen of karakteristieke pleinen</i>	p.6
3.1.7.	<i>Bepalingen voor de gelijkvloerse verdiepingen</i>	p.7
3.1.8.	<i>Verhouding Vloer/Terrein</i>	p.7
3.1.9.	<i>Daken</i>	p.7

# Bijzonder plan van aanleg n° 60 - 12 "ETTERBEEK - VAN MAERLANT"

## Inhoudstafel

### DEEL 2 : Bijzondere Voorschriften

Huizenblok 1	p. 14
Huizenblok 2	p. 17
Huizenblok 3	p. 21
Huizenblok 4	p. 24
Huizenblok 5	p. 27
Huizenblok 6	p. 29
Huizenblok 7	p. 31
Huizenblok 8	p. 33
Huizenblok 9	p. 35
Huizenblok 10	p. 38
Huizenblok 11	p. 40

# Bijzonder plan van aanleg nr 60 - 12 "ETTERBEEK - VAN MAERLANT"

## Inhoudstafel

### Bijlagen

1. Omrekeningstabel van de hoek @ : bg tg  $\frac{(H - 1.75)}{(L - 0.30)}$  1 pagina
2. Rechtstoestand 15 pagina's

structuur en de esthetische aspecten van de wijk schade kunnen berokkenen.

Onder "met het plan niet overeenstemmende bestemmingen" moet worden verstaan : deze welke niet met het plan overeenstemmen, maar die wel op officiële wijze werden toegestaan vóór het in voege treden van het plan.

Art. 2

## BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN

Blad nr. 1 geeft de feitelijke bestaande toestand weer per 1 januari 1990. De leegstaande gebouwen op blad nr. 1 mogen de geldig toegelaten bestemming behouden. De bestaande rechtstoestand, in bijlage, is weergegeven aan de hand van een tabel van de stedenbouwkundige attesten nr. 2 en van de bouwvergunningen, afgeleverd, en dit van 1 januari 1988 tot 30 september 1991.

### 2.1. Gebouwen met monofunktionele bestemming

De woonfunctie, zoals beschreven onder 2.1.1. mag voorzien worden binnen alle andere bestemmingszones, en dit zonder oppervlaktebeperking.

#### 2.1.1. *Gebouwen bestemd voor huisvesting (woningen)*

Deze zones zijn bij voorrang bestemd voor eengezins- of meergezinswoningen met uitdrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen, motels, pensions, apart-hotels, flathotels of elke woningvorm die door zijn aard geen blijvende bewoning van minimum 6 maand verzekert.

Behoudens bijzondere bepalingen zijn op het gelijkvloers kleine winkels voor basisbehoefte, kleine werkhuizen en ambachten toegelaten voor zover hun oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>. Vrije beroepen binnen het domein van de geneeskunde zijn toegelaten met beperking tot 75m<sup>2</sup>.

Een afzonderlijke toegang tot de woningen moet gevrijwaard of aangelegd worden.

In elk geval zijn de horeca-inrichtingen verboden, behalve de bestaande die mogen behouden blijven.

#### 2.1.2. *Gebouwen bestemd voor administratieve activiteiten (kantoren)*

Deze zones zijn bij voorrang bestemd voor kantoren;

Alle andere stedelijke functies zijn toegelaten voor zover dat ze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie.

#### 2.1.3. *Gebouwen bestemd voor handelsactiviteiten*

Zonder voorwerp.

#### 2.1.4. *Gebouwen bestemd voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten*

Deze zones zijn prioritair bestemd voor gebouwen, die toegankelijk voor het publiek zijn en/of die een dienst aan het publiek aanbieden en/of die van algemeen belang zijn en/of die het belang van de onmiddellijke buurt overtreffen.

Deze zones worden prioritair bestemd voor de activiteiten van de E.E.G. Winkels en kantoren zijn toegelaten op het gelijkvloers in zoverre dat hun cultureel en collectief belang kan aangetoond worden.

2.3.3. *Gebouwen met gemengde bestemming van uitrustingen van collectief belang en/of openbare diensten en administratieve activiteiten, met bijzondere voorschriften.*

Deze activiteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie van de wijk en dat ze niet van die aard zijn dat ze de structuur en esthetische aspecten van de wijk schade kunnen berokkenen. De respectievelijke percentages van de bestemmingen voor uitrustingen van collectief belang en/of openbare diensten en administraties zijn opgenomen in de hiernavolgende bijzondere voorschriften per huizenblok. Voor administratieve activiteiten is artikel 2.1.2. van toepassing.

2.3.4. *Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting en hotelactiviteiten, met bijzondere voorschriften.*

Deze activiteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie en dat ze niet van die aard zijn dat ze de structuur en de esthetische aspecten van de wijk schade kunnen berokkenen.

De respectievelijke percentages van de bestemmingen voor hotelfuncties en huisvesting zijn opgenomen in de hiernavolgende bijzondere voorschriften per huizenblok :

Voor huisvesting is art. 2.1.1. van toepassing.

Voor hotelfunctie is art. 2.1.5. van toepassing.

Art. 3 ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

3.1. Algemene bepalingen

Behoudens uitdrukkelijke vermelding in de bijzondere voorschriften zijn de volgende artikels altijd toepasselijk.

3.1.1. *Rooilijn*

Behoudens de voorschriften vermeld in 3.1.2. moeten de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen op de rooilijn worden opgetrokken.

Uitspringende delen boven een hoogte van 6m ten opzichte van het voetpad zijn toegelaten in de voorgevel, op voorwaarde dat zij over het geheel van de gevel verdeeld worden en zich beperken tot een maximum oppervlakte van 40 % van het gevelvlak.

3.1.2. *Uiterste grens van de gebouwen*

De uiterste grens waarbij de gebouwen dienen opgetrokken te worden is op het plan weergegeven. Wanneer deze begrenzing voor een openbare weg of een achteruitbouwstrook is gelegen kan om esthetische redenen de voorgevel opgetrokken worden achter de rooilijn.

De afmetingen uitgedrukt in meters tot aan de rooilijn zijn steeds loodrecht gemeten op deze laatste. Deze begrenzing omvat alle uitsprongen met uitzondering van de eventuele veiligheidsuitrusting beperkt tot 0,90m, binnen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

De bestaande gebouwen die de toegelaten bouwdiepte overschrijden en die aansluiten bij de hoofdgebouwen mogen behouden blijven in geval van vernieuwing van het hoofdgebouw zonder wijziging van het volume.

3.1.3. *Zone in te lassen in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen.*

De zones die eventueel mogen ingelijfd worden in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen zijn op het plan weergegeven .

In geval van hergroepering zijn deze zones onderworpen aan dezelfde voorschriften als deze van de hoofdgebouwen waarbij zij aansluiten.

### 3.1.7. *Bepalingen voor de gelijkvloerse verdiepingen*

In aanvulling van de overige vermelde voorschriften zijn de volgende bepalingen van toepassing voor de gelijkvloerse verdiepingen wat ook de bestemming is van de zone :

- blinde gevels zijn niet toegelaten;
- de lokalen op het gelijkvloers zijn bewoonbare lokalen;
- lokalen voor archieven, berging en stapelruimten worden niet toegelaten tegen de straatgevels.

De inrichting van handelsactiviteiten op de gelijkvloerse verdiepingen mag in geen geval het gebruik van de hoger liggende verdiepingen verhinderen. De toegang tot deze laatste moet zichtbaar en makkelijk zijn vanaf de straat.

De uitstalramen, omlijstingen en gevelmaterialen van het gelijkvloers (en de eventuele mezzanines) moeten rekening houden met het ritme van de traveeën (of bij gebrek hieraan, van de vensteropeningen) en de materialen van het gevelgeheel, teneinde een architecturale samenhang te verzekeren.

De materialen, toegestaan voor de verwezenlijking van de uitstalramen, omlijstingen en het gevelparement van de handelszaken op het gelijkvloers (en de eventuele mezzanines) zijn dezelfde als of in harmonie met deze van de gevel. Het doel bestaat erin een algemeen esthetisch geheel van het gebouw te realiseren. (cfr. 3.2.)

### 3.1.8. *Verhouding vloer/terrein.*

De verhouding wordt als volgt weergegeven :

- De V/T-index duidt op de maximum vloer-nettoterein verhouding van de bouwzone gelegen binnen de limieten van de rooilijn en van de begrenzing van de zone;
- De V en T-indexen worden respectievelijk als volgt berekend :
  - \* V-index :  
Is bepaald door de totaliteit van de bebouwde vloeroppervlakten bovengronds, technische lokalen inbegrepen. Voor de berekening van de oppervlakten wordt gemeten volgens conventie tussen het buitenvlak van de gevelmuren, zonder rekening te houden met onderbrekingen, lichte wanden, verticale afscheidingen, enz...
  - \* T-index :  
Refereert naar de terreinoppervlakte van de zone.

### 3.1.9. *Daken*

Aansluitend op het aantal bouwlagen van de gebouwen, vermeldt het blad nr 4 de vorm der daken, met helling (T), en deze met bijzondere voorschriften (+).

Met uitzondering van de schoorstenen moeten de eventuele technische installaties ingewerkt worden in het hierna vermelde dakenprofiel.

De dakvormen dienen zich verplicht te integreren t.o.v. de daktypes van de gebouwen.

Voor de lanen en karakteristieke pleinen zal deze rakelingse hoek niet in aanmerking worden genomen. (zie hiervoor de bijzondere voorschriften)  
De straal van de cirkelboog AB mag niet groter zijn dan de helft van de diepte van het gebouw.  
De cirkelbogen mogen eventueel verbonden worden door middel van een plat dak.

Mansardedaken en platte daken zijn toegelaten voor de bijgebouwen en de hoofdgebouwen waarvan de gevels moeten worden opgericht in hedendaagse stijl, zoals aangewezen op het plan.

Daar waar het plan nr. 4 een maximale bouwhoogte weergeeft volgens de hoogteligging (t.o.v. het zeepeil), worden alle dakvolumes inbegrepen in deze maximale hoogtemaat.

### 3.1.10 *Uithangborden en publiciteit*

Het is uitdrukkelijk verboden op de gebouwen elke vorm van publiciteit aan te brengen die niet geïntegreerd is in het gebouw zelf of die niet geïnterpreteerd is in een algemene studie van de architectuur van het gebouw.

Alle uithangborden en de publiciteitsprocédés van de winkels moeten een esthetisch uitzicht hebben in perfecte harmonie met hun omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en van de aanpalende gevels.  
De Stad mag uithangborden opleggen met een indirecte verlichting of met een oud karakter.

## 3.2. Bijzondere bepalingen met betrekking tot de gevels

### 3.2.1. *Gebouwen waarvan de gevels moeten behouden worden en te restaureren zijn*

Dit artikel betreft de gebouwen waarvan de gevels en daken die aan de straat gelegen zijn of zichtbaar zijn vanaf de straat, moeten bewaard en gerestaureerd worden.

Voor de gerangschikte gebouwen, gevels, daken of monumenten, of deze die het voorwerp uitmaken van een klasseringsprocédure zijn de reglementaire beschikkingen terzake van toepassing.

De gevels en daken van deze gebouwen moeten behouden blijven en, indien nodig, gerestaureerd worden.

De materialen aangewend voor de verwezenlijking van balkons, erkers, kroonlijsten of sierelementen verschillend van de gevelbekledingsmaterialen, dienen uitgevoerd te worden in hout, staal, gietijzer, of brons of volgens materialen aangewend voor de gevel.

De materialen, de hoogte onder de kroonlijst en de hoogte van de nok van het dak mogen niet gewijzigd worden, tenzij om ze in hun oorspronkelijke staat te herstellen en dit volgens historische en archeologische opzoekingen.

De zolderverdiepingen mogen bewoond worden. Openingen voor de verlichting van deze lokalen mogen aangebracht worden in het schild van het dak op voorwaarde dat zij zich perfect integreren in het oude karakter van het dak en in de typologie van de gevel.



Art.4. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Zonder voorwerp

Art. 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

Deze zone is bestemd voor ontspanning. In deze zone mogen geen gebouwen boven het grondniveau worden opgetrokken. Overdekte koeren zijn niet toegelaten. Hoogstammige bomen dienen te worden bewaard.

Art. 6. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE BOUW VAN BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen met 2 niveaus met vlakke daken en/of hellende daken zijn toegelaten over 40 % maximum van de oppervlakte, deze met 1 niveau met vlakke daken en/of hellende daken zijn toegelaten over 50 % maximum van de oppervlakte van de zone. De overblijvende oppervlakte moet behandeld worden zoals voorgeschreven door art. 5. De bepalingen van art. 7 zijn van toepassing voor de bijgebouwen.

Art. 7. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

Het bouwen van bijgebouwen met vlakke en/of hellende daken is toegelaten over de gehele oppervlakte van de zone. De bekledingen van de gevels is dezelfde als deze der hoofdgebouwen. Hun hoogte onder de kroonlijst is beperkt tot 6,50 m maximum voor 2 niveaus en 4,00m voor 1 niveau.

Art. 8. ZONE VOOR OPENBARE DOORGANG OP PRIVATE GROND

8.1. Algemene bepalingen

De Stad mag, om redenen van openbaar nut, erfdienstbaarheden van openbare doorgang op private grond, voorschrijven in de op het plan aangeduide zones.

De minimale breedten van deze doorgangen zijn aangeduid op het plan. De minimale vrije hoogte bedraagt 6,00m.

Deze erfdienstbaarheden zullen het voorwerp uitmaken van overeenkomsten tussen de eigenaar(s) en de Stad. De ondergrondse gebouwen zijn toegelaten onder de ganse zone.

8.2. Esthetiek van de openbare doorgangen op private grond

De materialen voor de aanleg van de openbare doorgangen op private grond moeten in perfecte harmonie zijn met de materialen gebruikt voor de oprichting van de gebouwen.

De Stad mag, desgevallend, een materiaaltype opleggen om een eenheid aan het geheel van de zone te verzekeren.

Art. 9. ZONE VOOR WEGENIS EN ACHTERUITBOUWSTROKEN

Algemeenheden :

Deze zone is bestemd om het verkeer, zowel van wagens, voetgangers en openbaar vervoer te ontvangen. De aangewende materialen zijn in harmonie met de omgeving.

**Art. 13. BEPERKENDE MAATREGELEN**

Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de bouw- of verkavelingsaanvragen in overeenstemming dienen te zijn met de geldende voorschriften betreffende de gebouwen en de ruimtelijke ordening, kan de Stad het afleveren van de vergunning ondergeschikt maken aan,

enerzijds :

- het naleven van esthetische voorwaarden die o.m. betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturale ritme van de gevels, de vrijwaring van de perspectieven, de behandeling van de daken, alsmede op de aard van de te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels en voor de afsluitingen;

anderzijds :

- het naleven van voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de constructies, alsmede deze betreffende de beveiliging tegen brand.

**Art.14 GEBIED VOOR SPOORWEGINSTALLATIES**

Dit gebied is voorbehouden voor de inrichting van de spoorwegen en alle noodzakelijke uitrustingen van de sporen.