



Gemeente Anderlecht
Dienst Stedenbouw
Raadsplein, 1
1070 Brussel

BBP « BROEKDALWIJK » - gewijzigd faze II

BE 26/11/92

BROEKDALWIJK (gewijzigd fase 2)- BESTEMMINGSPLAN D2751.

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 28 februari 1991
Openbaar onderzoek van 11 maart tot 10 april 1991
Gezien en bepaaldelijk goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 20 juni 1991
Executief Besluit van 26 november 1992

I. WONING - OF BUREAUZONE.

(cfr K.B. van 21/02/1989 - Broekvallei, wijzigend plan - fase 1)

A. Bouwvolume

Het bouwvolume dat voorkomt op het plan is dit van een bouwvolume met variërende massa en het wordt bij wijze van inlichting gegeven. Bijgevolg gelden de ruimten tussen gebouwen voor de (maximaal) aangegeven hoogten en kunnen verminderd worden in verhouding tot een hoogtevermindering van voornoemde gebouwen.

Wijzigingen van inplanting en hoogte (bouwvolumes) die kunnen gaan tot het oprichten van gesloten woonkernen worden er toegelaten onder de voorwaarden :

- a) dat het algemeen volume dat voortvloeit uit de inplanting die op het plan als aanwijziging voorkomt niet wordt overschreden en dat gebouwen en samenstelling er hun rol van seingebouw voor de wijk behouden;
- b) dat gebouwen met een hoogte die de helft van de afstand overschrijdt met andere gebouwen wordt vermeden zodra deze benadering gevels impliceert die op meer dan 20 meter rechtover elkaar staan (dit om de oprichting van gesloten of semi-gesloten woonkernen niet uit te sluiten);
- c) dat wijzigingen harmoniseren met de bestaande toestand zowel uit oogpunt van de samenstelling als uit architecturaal oogpunt en dat in bijzonder de grote voetgangersas wordt behouden;

B. Daken

Een dakwerk met helling, met gebroken dak of een combinatie van een zeer hevige helling met een vlak deel is er toegelaten, alsook een vlak dak. Voor dit laatste, vooral al de volumes die de nok van het dak overschrijden of de laatste verdieping, zullen in een enig volume hergroepeerd worden, volume dat door luchtkokers of schouwen niet geschaad zal zijn en die zo de architectonische kroning van het gebouw realiseert.

C. Bestemmingen

De zone van het plan wordt bestemd voor woningen. Andere bestemmingen worden echter toegelaten, bijvoorbeeld :

- 1° verblijfsgebouwen zoals tehuizen, hotels en andere dienstactiviteiten met openbare of semi-openbare bestemming ;

2° gebouwen bestemd voor tertiaire en quaternaire functies van de openbare of privé-sector, hierin vervat de bijgebouwen en aanhorigheden die nodig zijn voor hun volledige uitrusting. Wat deze gebouwen betreft en buiten de parkeerplaatsen voor bezoekers (die 15% van het overigens opgelegd aantal niet mogen overschrijden) zullen de parkeerplaatsen aan het zicht worden onttrokken.

Dit kan gebeuren door ze onder en/of in de gebouwen aan te leggen, in de van deze gebouwen uitspringende zuilvoeten of nog door ze in te graven in het kader van een aanleg van de vrije oppervlakten waar de groene ruimten moeten overheersen.

3° In de voor woningen bestemde gebouwen kunnen de benedenverdiepingen, de tussenverdiepingen (mezzanino's) de eerste verdiepingen bestemd worden voor volgend gebruik :

inkomhalls, ontvangtzalen, garages voor fietsen en kindercar's, lijkenhuizen, woningen voor conciërges, werk- of consultatiekabinetten voor vrije beroepen (dokters, architecten, notarissen, enz. ...) handelszaken voor eerste noodzaak of luxe-boetieken, lokalen voor vergaderingen en sociale contacten, artisanat en kunstateliers, enz... die geen aanleiding geven tot buurtstoornissen en die in de verkoopsakte niet worden verboden.

II. ZONE VOOR COLLECTIEVE WONINGEN.

(cfr. K.B. van 08/06/1971 - Broekvallei).

A. Het gebouw is er bestemd voor collectieve woningen.

De volumes en de inplanting worden er bij wijze van voorstelling gegeven. Verbeteringen zijn er toegelaten onder de voorwaarden dat het initiaal volume niet wordt overschreden en dat de algemene en initiale samenstelling, alsook de plaats en de grootte van de groenruimte gerespecteerd worden.

B. De benedenverdieping, de ventuele tussenverdiepingen (mezzanino's) worden bestemd voor volgend gebruik :

inkomhalls, ontvangtzalen, garages voor fietsen en kindercar's, lijkenhuizen, woningen voor conciërges, werk- of consultatiekabinetten voor vrije beroepen, handelszaken voor eerste noodzaak of luxe-boetieken, lokalen voor vergaderingen en sociale contacten, artisanat en kunstateliers, enz. ... die geen aanleiding geven tot buurtstoornissen en die in de verkoopakte niet worden verboden.

C. Het dakwerk wordt er voorgeschreven : met helling, met dakvenster of een combinatie van een zeer hevige helling met een vlak deel. De nok van het dak zal in geen geval mogen overschreden en geschaad worden door de liftkooien of uitgangen, enz. ..., luchtkokers of schouwen.

III. WOONZONE IN DE HOOGTE EN MET TRADITIONELE DAKEN.

Deze zal voorbehouden worden aan afzonderlijke woningen en kleine opbrengstgebouwen. Het opbrengstgebouw met collectieve woonsten (3 verdiepingen onder dak) wordt enkel toegelaten in de verlenging van de Agronomiestraat waar het de overgang tussen de gebouwen die zich tussen het zuiden en het noorden bevinden kan verzekeren.

Het dak is verplicht.

De handelszaken welke ondergebracht zijn op het gelijkvoers zijn bij voorkeur gelegen aan de uiteinden van de gebouwen, daar waar het voertpad breed is.

Het gelijkvloers mag door vrije beroepen en ande bestemmingen in II B hierbovenvermeld bezet worden.

De gebouwen gelegen langs beide zijden langsheen de Agronoomstraat zullen een architectonisch geheel vormen.

De bijgebouwen of dieptegebouwen welke uitsteken op de opgegeven bouwgarbit zullen onderworpen worden aan de bijzondere publiciteitsmaatregelen.

IV. PARKINGS.

Over het geheel van het plan worden de parkings en andere plaatsen voor auto's uitgevoerd in functie van de voorziene bezetting en naar gelang de minima weergegeven in de Ministeriële Omzendbrief van de Openbare Werken in datum van 17/06/1970.

Er is te noteren dat :

- de afmetingen voor de parkeerruimte teruggebracht kunnen worden tot 2,25 m. x 4,50 m. en de breedte van de wandeldreven tot 6, 5 en 3 m. voor de parkeerruimte gericht tot 90°, 45° en 30° ten opzichte van de as van de wandeldreven;
- voor de woningen van meer dan 150m², zullen er 2 ruimten vereist worden in de plaats van 1;
- voor de burelen en magazijnen : 1 ruimte per 50m²;
- per 3 hotelkamers of tehuiswoningen enz... van 50 m² maximum : 1 ruimte.
Er zullen twee ruimten voorzien worden wanneer de oppervlakte hoger is dan 50 m²;
- zie eveneens I.C. 2°.

V. ZONE VOOR SOCIALE WONINGEN.

In deze bestemde zone is het artikel 17 van de wat van 29/03/1962 van kracht.

De aangeduide inplanting is er alleen ten aanwijzende titel.

VI. GROENE RUIMTE.

De ruimten zullen voor het publiek toegankelijk zijn en zullen zich aansluiten aan het wandelen/openbaar perspectief welke zij zullen vervolledigen.

Zij zullen aangelegd worden, voorzien van wegen, rustplaatsen en spelen.

Deze gelegen tussen de zones I en II zullen als bufferzone gerealiseerd worden.

De parking en het wagenverkeer zal er verboden zijn waar de permanente hindernissen en andere opstellingen dit zullen verhinderen.

Een toegang voor de Brandweerdienst mag er aangebracht worden met het in acht nemen van bovenvermelde principes en alles tot het minimum herleid (breedte 4 m.).

De uitsprongen in de ondergrond mogen alleen toegelaten worden wanneer ze onvermijdelijk zijn, kleiner dan 10% van de oppervlakte en in niets de aanleg en het functioneren van de groene ruimten storen, of geen aanleiding geven aan wegen of toegangswegen voor auto's.

VII. NIET OVERDEKTE RUIMTEN DOOR BEBOUWINGEN : ONTRUIMING, KOEREN EN TUINEN, ACHTERUITBOUWZONES,...

Tenminste één derde van deze ruimten zal beplant en gezaaid worden.

Alle bijgebouwen of bebouwing welke uitsteken op de aangeduide bouwgabarit zullen aan bijzonder publiciteitsmaatregelen onderworpen worden (zie III).

VIII. WEGENIS.

Publieke of private ruimte bestemd voor het voetgangersverkeer en het voertuigenverkeer, tenminste één derde van de oppervlakte zal beplant en gezaaid worden.

De rijweg zal maar uit 2 rijvakken bestaan.

De parkingzones zullen verschillend zijn van de rijweg en zullen noch de esthetiek, noch de gezondheid, noch de veiligheid van de gebruikers benadelen.

Beplantingen, stadsgebouwen, terrassen of rustplaatsen mogen er aangelegd worden. De wegenis zal zodanig uitgevoerd worden, ten einde de veiligheid van de bewoners te verzekeren en alle transitie te ontmoedigen.

Inrichtingen van het type « Residentiële Zone » of « Zone 30 km. », rond punt, bochten zijn aangeraden.

IX. ALGEMENE RICHTLIJNEN

Al de gevels zijn zodanig behandeld dat ze zichtbaar zijn van de openbare weg, de samenstelling in zijn geheel zal homogeen zijn en aangepast aan zijn bestemming.

De infrastructuur van de gebouwen zal bijzonder verzorgd zijn.

Alle afsluitingen niet uitgevoerd in een levende haag van 0,60 m. hoogte maximum zal van dezelfde architectuur zijn dan de gebouwen._