



Gemeente Anderlecht
Dienst Stedenbouw
Raadsplein, 1
1070 Brussel

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

« SCHEUTVELD UITBREIDING »

KB 10/01/1950

+

MODIFICATIEF 2

KB 27/04/1956

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze voorschriften zijn toepasselijk binnen de grenzen van het hiernavolgend bijzonder plan

I. Zone der woonhuizen – aangebouwde en afgezonderde villa's en villa's met zijgevel

Art. 1.

Deze zone blijft voorbehouden voor individuele en gemeenschappelijke woningen.

Art.2.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat er geen handelshuis, noch winkel in deze zone mag toegelaten worden.

Geen enkel geklasseerde inrichting zal er geduld worden. Uitzondering wordt echter gemaakt voor zekere speciale installaties onafscheidbaar der onroerende goederen : liften , lastenlift, opslagplaatsen voor brandstoffen nodig voor de centrale verwarming, enz...

Art. 3. Tussenbouwingen

Tussenvoeging van gebouwen dient gedaan binnen een rechthoekige vlak, zoals voorzien werd op het aanlegplan.

Art. 4. Voorgescreven vorm der gebouwen

Zij zullen een maximumhoogte hebben van 13,70 ms, en mogen slechts een gelijkvloers, een verdieping en een zolder, of een gelijkvloers en zolder bevatten. De helling der daken zal minsten 45° bedragen ; nochtans mogen het gelijkvloers of de verdieping van een mansardedak voorzien zijn, of bekroond met zolder, langs de voor- en achterzijde met een puntgevel van architecturaal karakter.

Nochtans moeten de villa's met zijgevel op te richten tegen de reeds bestaande gebouwen in de Potaerdenbergstraat, tussen het Elliptisch Plantsoen en de Pierre Beyststraat, een gelijkvloers, een verdieping en een zolder bevatten.

Art. 5. Achterbouwen

De achterbouwen zijn volstrekt verboden, met uitzondering van garages aan de achterzijde der villa's

Art. 6. Garages

De garages zullen opgericht worden zoals aangeduid op het plan. De hoogte, gemeten van af de basis van het gebouw, ter hoogte van het voetpad, tot aan de kroonlijst mag geen 3 m overschrijden ; hun buitenzicht moet gelijkvormig zijn met dit der villa zelf, dit wil zeggen dat ze moeten gebouwd worden met dezelfde materialen en hetzelfde uitzicht van dak moeten vertonen.

Art. 7. Binnenplaatsen en tuinen

In deze zone zullen slechts lustpaviljoenen, kippen – en duivenhokken, geduld worden ; ze zullen het voorwerp uitmaken van een speciale toelating, toe te staan door het College van Burgemeester en Schepenen.

Art. 8. Wegverbredingsruimten

a) de wegverbredingsruimte zal moeten ingericht worden in hofjes volgens een plan dat ter aanvaarding dient voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Minstens het derde der oppervlakte van de wegverbredingsruimte moet beplant en steeds goed onderhouden worden.

Aanplantingen met hoge stengels zullen er verboden worden. Deze wegverbredingsruimte moet steeds haar bestemming van hofjes bewaren, met uitsluiting van elk ander gebruik. Zij mag voor geen enkele uitbating aangewend worden. In deze wegverbredingsruimte mag niets opgesteld of neergelegd worden dat aan de zichtbaarheid of de schoonheid van de openbare weg zou kunnen schaden. Het is namelijk verboden er reclames van welk aard ook, te plaatsen.

De grond der wegverbredingsruimte moet zo bewerkt worden dat de helling niet meer bedraagt dan 5 cm per meter.

Ingeval van verkavelingen voor villa's is het verboden in de wegverbredingsruimte toeganshellingen voor garages aan te leggen.

b) Voorgebouw en terrassen

1°) langs de voorgevel :

1. voorgebouw en terrassen mogen zich niet verder uitstrekken dan $\frac{2}{3}$ der breedte van de gevel

2. hun uitsprong mag in diepte geen 90 cm overtreffen

3. zijdelings moeten ze op een afstand blijven van de aanpalende eigendommen, derwijze dat geen enkel der delen, gevormd door de twee verticale plannen op 45° de gevel ontmoeten op 60 cm van de scheidingslijn.

4. de voorgebouwen mogen zich in hoogte tot juist onder de voornaamste kroonlijst uitstrekken.

2°) langs de zijgevel :

~~de voorgebouwen en de terrassen zullen in het vlak, volgens het aangeduid plan, moeten begrepen zijn.~~

Langs de zijgevels, de voorgedeelten en de terrassen van de gekoppelde en alleenstaande villas' mogen zich niet uitstrekken over meer dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de gevel. Hun uitsprong mag een meter niet overschrijden.

c) Afsluitingen

1°) de wegverbredingsruimten moeten over gans de lengte van de gevel afgesloten worden door twee groene ligusterhagen van 0,30 breedte ; de eerste, in gouden liguster zal gesneden worden op een hoogte van 0,65m;

de tweede, in groene Californiaanse liguster, op een hoogte van 1,05 m.

Deze twee hagen zullen voorafgegaan worden door een rand in gehouwen steen van 0,25 m hoogte en 0,30 m breedte, in kwartronde vorm gehouwen, overeenkomstig de aanduidingen van de Technische Dienst der gemeente (zie snede XY)

De deuren en inrijpoorten moeten vervaardigd worden volgens de architectuur der bouwwerken, met dien verstande dat de hoogte dezer ingangen geen 1,10 m mag overschrijden. De pijlers mogen de hoogte der deuren niet overschrijden.

2°) de gemeenschappelijke afsluitingen moeten bestaan uit groene hagen. Zij mogen op het einde der wegverbredingsruimten geen 1,05 m overschrijden.

II. Zone der woonhuizen – aanpalende woningen en woningen met zijgevel

Art. 1.

Deze zone is voorbehouden :

- a) aan individuele en gezamenlijke woningen
- b) aan kleinhandelszaken

Art. 2.

Geen enkele geklasseerde instelling zal er toegelaten worden met uitzondering van :

a) zekere bijzondere installaties eigen aan het bewonen van het gebouw : liften, lastenliften, opslagplaatsen voor vloeibare brandstoffen nodig voor de centrale verwarming enz.

b) de volgende handelszaken : beenhouwerijen, bakkerijen en pasteibakkerijen (hout – en kolenovens uitgesloten), spekslagerijen, verkoop van wild en gevogelte, viswinkels, penserijwinkels, haarkapperssalons, winkels voor kleinhandel, die meer dan 10 personen in dienst hebben aan de toonbank, drogisterijen of depots van minder dan 300 liter ontvlambare stoffen.

N.B. De handelshuizen met uitstalramen mogen alleen gevestigd worden langs de Prins van Luiklaan en de Demosthenesstraat , de stompe hoeken der hoekgebouwen inbegrepen.

Art. 3. Tussenbouwingen

a) aanpalende gebouwen :

de diepte der gebouwen zal de $\frac{3}{4}$ van de gemiddelde diepte van het perceel niet mogen overschrijden, zonder dat deze diepte 15 meter overschrijdt (de diepte der wegverbredingsruimte is vooraf afgetrokken)

b) gebouwen met zijgevel :

de zone van zijhofjes zal ten minste 5 m breed zijn. Het hoofdgebouw mag, in diepte, 12 m niet overschrijden.

De bijgebouwen langs de achterzijde zullen zo gebouwd worden da geen enkel van hun delen een lijn overschrijden die op het snijpunt van zij- en achtergevel een hoek van 45° vormt (zie plan)

c) hoekgebouwen :

de gebouwen, die zich bevinden in de cirkelbogen, gevormd op de hoeken van twee straten zullen niet dieper dan de $\frac{3}{4}$ der gemiddelde diepte van het perceel gemeten van af de voorgevel tot aan de bissectrice van de hoek en blijvende op 3 m afstand van deze bissectrice of van het eindpunt van het perceel. Deze afstand zal in geen geval de 15 m mogen overschrijden (zie plan)

Art.4. Voorgescreven vorm der gebouwen – aanpalende gebouwen met hoek en zijgevel :

De voorgevels zullen de hoogte hebben, aangeduid in een cirkel op het algemeen plan.

De achtergevels zullen een maximumhoogte hebben gelijk aan het dubbel van de gemiddelde afstand tussen deze gevel en het eindpunt van het perceel zonder dat echter deze hoogte de hoogte van de voorgevel overschrijdt.

NB:

De hoogten van voor-en achtergevel, wat de gebouwen betreft langs een enkele straat op te richten, worden berekend te beginnen met een algemeen basisplan, dat het horizontaal plan is, lopende van het voetpadpeil tot het midden van de straatgevel van het betrokken perceel. Wat de hoekpercelen betreft, gaat dit horizontaal plan door het peil van het trottoir tot waar de gevels zijn;

voor de gebouwen in Ptaerdenbergstraat tussen de Maurits Raskinstraat en de Demosthenestraat loopt dit plan van af de gevel langs de bovenkant der straat.

Art. 5. Achterbouwen

De achterbouwen zijn volstrekt verboden.

Art. 6. Garages

De toeganghellingen in de wegverbredingsruimten voor garages en kelderkeukens zijn toegelaten voor zover hun hellingen 0,12 m per meter niet overschrijden.

Art. 7. Binnenplaatsen en tuinen

In deze zone zullen enkel toegelaten worden lustpaviljoenen , kippen en duivenhokken , waarvoor een speciale toelating moet gevraagd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen. De gemeenschappelijke afsluiting zal bestaan uit een groene haag.

Art. 8. Wegverbredingsruimten

a) de wegverbredingsruimten zal bestaan uit een hofje volgens een plan dat aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen ontworpen wordt. Minstens het derde van de oppervlakte der wegverbredingsruimten moet beplant zijn en steeds behoorlijk onderhouden ; beplantingen met hoge stengels zijn er verboden . Deze wegverbredingsruimte moet steeds bestemd blijven voor hofjes met uitsluiting van om het even welk ander gebruik.

Ze mag tot geen enkele uitbating dienen. Er mag in de wegverbredingsruimte niets opgericht, noch geplaatst worden wat de zichtbaarheid, of de schoonheid van de openbare weg kan benadelen. Het is namelijk verboden er reclames te plaatsen van welke aard ze ook mogen zijn. De grond der wegverbredingsruimte moet een regelmatige helling hebben, die geen 5 cm per meter mag overschrijden.

b) uitbouw en terrassen

1°) voorgevel :

1. de uitbouw en de terrassen zullen niet meer dan de 2/3 der breedte van de gevel mogen beslaan.

2. hun uitsprong mag niet dieper dan 90 cm zijn

3. zijdelings, moeten ze op een afstand blijven van de aanpalende eigendommen, derwijze dat geen enkel deel het vlak overschrijdt gevormd door de twee verticale plannen op 45°, de gevel ontmoetend op 60 cm van de scheidingslijn.

4. de uitbouw zal zich in hoogte mogen uitstrekken tot onder de voornaamste kroonlijst.

2°) in de zijgevel :

de uitbouw en de terrassen zullen begrepen zijn in de voorgeschreven vorm van de tussenbouw aangeduid op het plan.

c) Afsluitingen

1) de wegverbredingsruimten zullen door middel van twee groene ligusterhagen met een breedte van 30 cm over gans de lengte van de gevel afgesloten zijn; de eerste in gouden liguster zal op 0,65 m van de grond geknipt worden ; de tweede in groene Californiaanse liguster op een hoogte van 1,05 m . Deze twee hagen zullen voorafgegaan zijn door een rand in hardsteen van 0,25 m hoogte en 0,30 m breedte, gebouwd in kwartronde lijst overeenstemming met de gegevens van de technische dienst der gemeente (zie snede XY).

De deuren en inrijpoorten zullen geplaatst worden volgens de architectuur der gebouwen, met dien verstande dat de hoogte dezer ingangen 1,10 m niet mag overschrijden . De poten zullen de hoogte dezer deuren niet mogen overschrijden.

2) de gemeenschappelijke afsluitingen zullen uit groene hagen bestaan. Zij zullen op de diepte der wegverbredingsruimte niet hoger mogen zijn dan 1,05 m

Voor de gebouwen waarvan sprake in artikel 3§C, zullen de groene hagen mogen vervangen worden door afsluitingen in metselwerk. Deze muren zullen niet hoger mogen zijn dan 2 m , in verhouding tot het gewone peil van de grond.

Art. 9. Reclameborden

Ze zullen alleen op de gevels der handelshuizen mogen geplaatst worden. Zij zullen, noch het aspect der openbare wegen, noch het uitzicht der gebouwen mogen benadelen. De oppervlakte van een reclame of een geheel van reclames zal het tiende deel der oppervlakte van de gevel waarop de reclame of het geheel van reclames gevestigd is, niet mogen overschrijden.

In ieder geval zullen ze onderworpen moeten worden aan een speciale toelating, te verlenen door het College van Burgemeester en Schepenen.

Art. 10. Aanvullende werken

De aanvullende werken zijn slechts toegelaten voor zover ze betrekking hebben op delen van het gebouw die begrepen zijn in de verschillende tussenbouwvlakken die toegelaten zijn.

III. De wegverbredingsruimte

De artikels 8 van I. en II. zijn streng toepasselijk op de wegverbredingsruimte.

IV. Bouwzone

De artikels 3 van I. en II. zijn streng toepasselijk op de bouwzone

Gemene stedenbouwkundige voorschriften voor afzonderlijke en dubbele villa's , villa's met zijgevel en aanpalende gebouwen, in de zone der woonhuizen

Gezichtspunten :

het uitzicht op de hoofdkerk op de HH. Petrus, Paulus en Guido zal een zone van 10 m breedte moeten hebben waar alle planten met hoge stengel verboden zijn.

Uitzicht der gebouwen en van het te gebruiken materiaal

Het te gebruiken materiaal aan de zichtbare kant van de grondmuren, plinten, dorpels, vensterbanken, trappen, leuning, enz... zal bestaan uit natuurlijke steen (zandsteen, blauwe en witte steen, graniet, enz...) of uit een bekleding van hard gebakken materiaal dat alle waarborg biedt om te weerstaan aan de verwerking ; voor alle gevels zal het bestaan uit baksteen van eerste kwaliteit, gekozen uit de kleurengamma van het natuurlijk materiaal, om alle schreeuwerige tegenstelling te vermijden in de gebouwen zelf of van het gebouw tot het ander.

De achtergevels van de aanpalende gebouwen mogen bestreken worden.

De achter- en zijgevels van de afzonderlijke en dubbele villa alsook de zijgevel van de villa's met zijgevel, zullen in dezelfde stijl opgetrokken worden als de voorgevel en met materialen waarvan de kleurengamma en de aard in harmonie zijn met de materialen gebruikt voor de voorgevel.

De delen der schouwen die boven de daken uitsteken, zullen met dezelfde bakstenen als die van de gevels gebouwd worden; de schouwen zullen bestaan uit natuurlijke steen of uit hardgebakken zandsteen ; schoorsteenpijpen in potaarde of in zandsteen zijn niet toegelaten.

Alle ongebakken materialen en gemengde bekleding zijn uitgesloten

De daken in terrassen omgevormd zijn volstrekt verboden. De helling dezer daken moet ten minste 45° bedragen. Daken met 3 hellingen zullen vereist worden voor villa's met zijgevel.

De daken zullen met dakpannen of met leien bedekt worden.

Wat de dubbele villa's betreft, zullen de gebouwen onder alle opzicht met elkaar in harmonie zijn (materiaal, gevulde ruimten en open plaatsen, uitbouwen, kleuren, daken, enz...) De tweede oprichter van een groep villa's zal zijn gebouw aldus moeten schikken dat het volstrekt in hoogte overeenkomt en hetzelfde aspect vertoont als de reeds bestaande gebouwen, zodat ze een volledig geheel vormen.

Twee aanpalende percelen voor dubbele villa's mogen gekocht worden om een enkele villa te bouwen ; de voorafgaande voorschriften moeten echter nageleefd worden.

Deze villa moet begrepen zijn in de twee aanpalende rechthoekige vlakken, die op het plan aangeduid zijn.

P.S. De voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement blijven in voege voor zover er niet uitdrukkelijk van afgeweken wordt door bovenvermelde stedenbouwkundige voorschriften.