AANHANGSEL bij de OVEREENKOMST VAN 1949

opgemaakt tussen

1. De STAD BRUSSEL

en

2. De KONINKLIJKE SCHENKING

Vertegenwoordigd door dhr Fabrice Carton, Afgevaardigde-beheerder

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Planification et développement • Planning en ontwikkeling
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 30 20 - urb.planif.developpement@brucity.be• urb.planning.ontwikkeling@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be

Inleiding

Op 29 juli 1949 werd een overeenkomst ondertekend tussen de STAD BRUSSEL en de KONINKLIJKE SCHENKING met het oog op de wederzijdse overdracht van gronden en houdende bepalingen betreffende de urbanisatie van het gebeid doorkruist door de Vuurkruisenlaan.

Meer bepaald,

Het artikel 5 van het oorspronkelijk contract zoals gewijzigd bij het aanhangsel van 3 december 2014, luidend als volgt:

Art. 5.- Langs de Noordelijke rooilijn van de Vuurkruisenlaan, voor het gedeelte gelegen tussen de Oorlogskruisenlaan en de De Wandstraat, zal een nieuwe achteruitbouwzone worden aangelegd, bezwaard met een non-aedificandi erfdienstbaarheid, namelijk:

1°) met een diepte van 3,30 meter vanaf de Westelijke gebroken hoek van de Oorlogskruisenlaan tot aan de hoek van de Oostelijk gebroken hoek van de Heembeekstraat;

2°) met een diepte van zes meter vanaf de hoek van de Westelijke gebroken hoek van de Heembeekstraat tot aan de hoek van de Oostelijke gebroken hoek van de Papenhoutlaan;

3°) met een diepte die, vanaf de hoek van Westelijke gebroken hoek van de Papenhoutlaan tot aan de hoek van de Oostelijke gebroken hoek van de Araucarialaan, progressief verhoogd van zes tot acht meter;

4°) met een diepte van acht meter vanaf de hoek van de Westelijke gebroken hoek van de Araucarialaan tot aan de rooilijn van de De Wandstraat.

De volgende voorwaarden moeten in acht worden genomen met betrekking tot deze achteruitbouwzones:

A - de onbebouwde gebieden zullen worden ingericht als siertuinen zonder glooiingen of hellingen van meer dan 0,08 m per meter in de richting van de openbare weg;

B - de naakte gevelmuur van de constructie zal opgericht worden op de grens van de strook van achteruitbouw; Buiten de vaststaande uitsprongen aangenomen krachtens de voorschriften van hoofdstuk XII van onderhavig reglement, mag de Stad, indien uit oogpunt van kunst, de aard van de ontworpen bouw zulks rechtvaardigt, het oprichten van uitbouwen en terrassen toelaten; die werken moeten aan de volgende algemene voorwaarden voldoen:

a) Ze mogen niet meer dan de twee derden (2/3) van de gevelbreedte beslaan;

b) hun verste uitsprong mag het vierde (1/4) van de diepte van de strook van achteruitbouw niet te boven gaan;

c) zijlings, moeten ze op een dusdanige afstand van de naburige eigendommen blijven dat geen hunner delen buiten de grens komt van een omtrek gevormd door twee rechtstandige vlakken op 45°, welke de gevel snijden op 0,60 m. van de gemene muren;

d) de treden van de trappen die naar het gelijkvloers en de terrassen voeren, mogen buiten de omtrek in paragraaf c bepaald, aangelegd worden ; zij mogen een uitsprong hebben van 0,75 m. boven het maximum voorgeschreven in paragraaf b hierboven.

C – Deze achteruitbouwzones worden, naarmate de bouwwerken worden voltooid of de percelen in gebruik worden genomen, gesloten aan de straatkant, volgens de voorgeschreven rooilijn, over de gehele lengte en zijdelings over de gehele breedte van de zone, door een artistiek opengewerkt metalen traliewerk, dat rust op een stenen of opnieuw gevoegd metselwerk en een esthetisch karakter heeft;

D – De totale hoogte van de genoemde afsluitingen, met inbegrip van de basis, mag niet meer bedragen dan 1,8 m; de plannen van de afsluitingen met de indeling van de ingangen moeten ter goedkeuring aan de Stad worden voorgelegd; bij wijze van uitzondering en met goedkeuring van de Stad mogen pilasters en koetspoorten de hierboven bepaalde maximale hoogte overschrijden.

E – Het zal verboden zijn de achteruitbouwzone te gebruiken voor de uitbating van een handelszaak, publiciteit van gelijk welke aard, soort of omvang te plaatsen; deze tuinen zullen te allen tijde perfect onderhouden worden; de beplanting mag niet hoger zijn dan 1,5 m, tenzij de Stad hiervoor speciale toestemming geeft.

F – Brandstof- of opslagkelders mogen worden opgericht in de kelder van de achteruitbouwzones, op voorwaarde dat zij worden bedekt met een laag aarde van ten minste 0,60 m op de plaats van de beplantingen; garagetoegangen mogen eveneens worden opgericht volgens plannen en bepalingen die moeten worden goedgekeurd door de Stad. ”

Het artikel 6 van het oorspronkelijk contract zoals gewijzigd bij de aanhangsels van 21 juni 2012 en 3 december 2014, luidend als volgt:

Art.6.- De constructies, op te trekken op de terreinen langs de Noordelijke rooilijn van de Vuurkruisenlaan zullen aaneensluitend zijn, het is te zeggen, de ene tegen de andere gebouwd; alle constructies moeten een reëel bouwkundig karakter hebben en harmonieus zijn, met name vanuit het oogpunt van de hoogte van hun gevel met de algemene esthetiek van de buurt.

De door de KONINKLIJKE SCHENKING afgestane bouwgronden, geschikt voor bebouwing, zijn belast met volgende erfdienstbaarheden ten gunste van het Koninklijk Park van Laken:

1°) in het gebied dat zich uitstrekt tussen het Chinees Paviljoen en de Heembeekstraat zullen de gebouwen een maximumhoogte hebben van 12,5 m.;

2°) in het deel van de Pagodenlaan, gelegen tegenover de Vuurkruisenlaan, hetzij tussen de Balsamienstraat en de Heembeekstraat, mag de bouwhoogte worden opgetrokken tot 15 m.;

3°) in het gebied, gaande van de Heembeekstraat naar het kanaal, zullen de gebouwen een maximumhoogte hebben van 18 m.;

4°) de hierboven vermelde hoogtes worden gerekend vanaf de kroonlijst;

5°) de toegang tot de daken is enkel toegelaten voor het onderhoud;

6°) de daken moeten een redelijke helling hebben om de afwatering van het water te vergemakkelijken; ze mogen niet als doel hebben de hoogte van de gebouwen, zoals hiervoor voorzien, indirect te verhogen. Evenwel mag een bewoonbare dakverdieping ingericht worden in de ruimte tussen de bovenste gewelven en het dak;

7°) de constructies, op grond van huidige akte opgetrokken op de overgedragen terreinen, en gelegen tegenover de verkeersaders grenzend aan de Vuurkruisenlaan zullen een zodanige maximumhoogte hebben dat geen enkel deel van de gebouwen een hellend vlak van 30% kan overschrijden dat het rooilijnplan van de voorgevels van de Vuurkruisenlaan op een hoogte van 12,5 meter snijdt;

8°) de inplanting van de constructies en hun decoratief aspect zullen moeten goedgekeurd worden door de STAD BRUSSEL en de Stedenbouwkundige Overheid;

9°) om de ontvankelijkheid van de bouwprojecten te kunnen beoordelen, zullen de eigenaars voorafgaand aan de bouwaanvraag volgende stukken voorleggen aan de STAD BRUSSEL:

A – een totaalplan van 5mm per meter met daarop de inplanting van de constructie op de eigendom;

B – een plan op schaal 1/100 met daarop het algemeen aspect van de gevels, indien nodig vergezeld van een afbeelding van de aangrenzende constructies en de beschrijving van de voorziene materialen;

10°) Nadien mag geen enkele wijziging aangebracht worden tenzij mits uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de STAD BRUSSEL;

11°) Op de bij huidige akte overgedragen gronden mag in geen enkel te bouwen huis tegenover de Vuurkruisenlaan een handelszaak ingericht worden en er zal geen enkele publiciteit toegelaten worden; daarentegen zal wel handel, beroep en ambacht toegelaten worden in “gesloten” huizen, voor zover ze geen ander uiterlijk kenmerk dan een plaat geplaatst tegen de gevel of het tuinhek en waarvan de afmetingen niet groter zijn dan 0,3 op 0,4m.”

De artikelen 7 tot en met 13 van het oorspronkelijke contract luidend als volgt:

Art. 7. - De terreinen tussen de Van Praetlaan en de Vuurkruisenlaan, vanaf het Chinees Paviljoen tot aan de Heembeekstraat, dat op het bijgevoegde plan in het groen is aangeduid, wordt voorbehouden voor sierbeplanting; de terreinen in kwestie kunnen geen enkele bestemming krijgen.

Art. 8. - De bepalingen die het voorwerp uitmaken van de artikelen 5, 6 en 7 hierboven, hebben het karakter van erfdienstbaarheden die zijn vastgesteld ten gunste van de aangrenzende gronden die toebehoren aan de Staat of de KONINKLIJKE SCHENKING, en met name de Van Praetlaan en het Koninklijk Park van Laken; zij betreffen zowel de terreinen als de gebouwen die erop zijn opgericht.

Voor de terreinen bestemd voor doorverkoop verbindt de STAD BRUSSEL zich ertoe om ervoor te zorgen dat de kopers de desbetreffende erfdienstbaarheden respecteren.

Art. 9. - De eigendom van alle terreinen die moeten worden ingepast in de hoofdweg, zal door de STAD BRUSSEL kosteloos aan de Staat worden overgedragen, op diens eerste verzoek.

Art. 10. - In afwijking van art. 4 hierboven behoudt de KONINKLIJKE SCHENKING het genot van de terreinen die bestemd zijn om opgenomen te worden in de omgelegde Vilvoordsesteenweg; zodra de STAD BRUSSEL echter hierover moet beschikken om werken van openbaar nut uit te voeren, zal zij de administratie van de KONINKLIJKE SCHENKING drie maanden op voorhand verwittigen met het verzoek deze terreinen ter beschikking te stellen, vrij van de installaties die er zich nog zouden bevinden.

Art. 11 - De Hypotheekbewaarder is vrijgesteld van de eerste ambtshalve inschrijving, om welke reden dan ook, op het ogenblik van de overschrijving van dit document.

Art. 12 - De kosten van deze akte zijn ten laste van de STAD BRUSSEL;

Art. 13 - Na registratie en overschrijving wordt deze akte en het daaraan gehechte plan overgemaakt aan de STAD BRUSSEL om als titel te dienen.

Rekening houdend met de noodzakelijkheid, uitgedrukt door de STAD BRUSSEL om de aanpassingen aan te brengen die een harmonieuze ontwikkeling van de terreinen tussen de Heembeekstraat en de Vilvoordsesteenweg garanderen, de toegang tot de platte daken mogelijk te maken, en de ontwikkeling van 2 bewoonbare verdiepingen tussen het bovenste gewelf en het dak toe te staan, met vrijwaring van de belangen van de e KONINKLIJKE SCHENKING, de STAD BRUSSEL en de bewoners, werd overeengekomen als volgt:

Tussen:

1° de STAD BRUSSEL, ter uitvoering van een besluit van de gemeenteraad van ...../...../2023, dat niet onderworpen aan een procedure van algemeen toezicht, en vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, vertegenwoordigd door:

- Mevrouw Ans PERSOONS, Schepen van Stedenbouw en Openbare Ruimten,
- De heer Dirk LEONARD, Stadssecretaris,

Ondergetekenden enerzijds.

En:

2° De KONINKLIJKE SCHENKING, vertegenwoordigd door de heer Fabrice Carton, Afgevaardigd-beheerder,

Ondergetekende anderzijds.

Artikel 1:

Het artikel 5 van het oorspronkelijk contract zoals gewijzigd bij het aanhangsel van 3 december 2014 wordt vervangen door de volgende tekst:

Art. 5.- Langs de Noordelijke rooilijn van de Vuurkruisenlaan, voor het gedeelte gelegen tussen de Oorlogskruisenlaan en de De Wandstraat, zal een nieuwe achteruitbouwzone worden aangelegd, bezwaard met een non-aedificandi erfdienstbaarheid, namelijk:

5°) met een diepte van 3,30 meter vanaf de Westelijke gebroken hoek van de Oorlogskruisenlaan tot aan de hoek van de Oostelijk gebroken hoek van de Heembeekstraat;

6°) met een diepte van zes meter vanaf de hoek van de Westelijke gebroken hoek van de Heembeekstraat tot aan de hoek van de Oostelijke gebroken hoek van de Papenhoutlaan;

7°) met een diepte die, vanaf de hoek van Westelijke gebroken hoek van de Papenhoutlaan tot aan de hoek van de Oostelijke gebroken hoek van de Araucarialaan, progressief verhoogd van zes tot acht meter;

8°) met een diepte van acht meter vanaf de hoek van de Westelijke gebroken hoek van de Araucarialaan tot aan de rooilijn van de De Wandstraat.

De volgende voorwaarden moeten in acht worden genomen met betrekking tot deze achteruitbouwzones:

A - de onbebouwde gebieden zullen worden ingericht als siertuinen zonder glooiingen of hellingen van meer dan 0,08 m per meter in de richting van de openbare weg;

B - de naakte gevelmuur van de constructie zal opgericht worden op de grens van de strook van achteruitbouw; Buiten de vaststaande uitsprongen aangenomen krachtens de voorschriften van hoofdstuk XII van onderhavig reglement, mag de Stad, indien uit oogpunt van kunst, de aard van de ontworpen bouw zulks rechtvaardigt, het oprichten van uitbouwen en terrassen toelaten; die werken moeten aan de volgende algemene voorwaarden voldoen:

a) Ze mogen niet meer dan de twee derden (2/3) van de gevelbreedte beslaan;

b) hun verste uitsprong mag het vierde (1/4) van de diepte van de strook van achteruitbouw niet te boven gaan;

c) zijlings, moeten ze op een dusdanige afstand van de naburige eigendommen blijven dat geen hunner delen buiten de grens komt van een omtrek gevormd door twee rechtstandige vlakken op 45°, welke de gevel snijden op 0,60 m. van de gemene muren;

d) de treden van de trappen die naar het gelijkvloers en de terrassen voeren, mogen buiten de omtrek in paragraaf c bepaald, aangelegd worden ; zij mogen een uitsprong hebben van 0,75 m. boven het maximum voorgeschreven in paragraaf b hierboven.

C – […] [Voor het gedeelte tussen de Heembeekstraat en de De Wandstraat] worden, deze achteruitbouwzones naarmate de bouwwerken worden voltooid of de percelen in gebruik worden genomen, gesloten aan de straatkant, volgens de voorgeschreven rooilijn, over de gehele lengte en zijdelings over de gehele breedte van de zone, door een artistiek opengewerkt metalen traliewerk, dat rust op een stenen of opnieuw gevoegd metselwerk en een esthetisch karakter heeft;

D – De totale hoogte van de genoemde afsluitingen, met inbegrip van de basis, mag niet meer bedragen dan 1,8 m; de plannen van de afsluitingen met de indeling van de ingangen moeten ter goedkeuring aan de Stad worden voorgelegd; bij wijze van uitzondering en met goedkeuring van de Stad mogen pilasters en koetspoorten de hierboven bepaalde maximale hoogte overschrijden.

E – […] [Voor het gedeelte tussen de Heembeekstraat en de De Wandstraat] zal [het] verboden zijn de achteruitbouwzone te gebruiken voor de uitbating van een handelszaak, […] [reclame of uithangborden] van gelijk welke aard, soort of omvang te plaatsen; deze tuinen zullen te allen tijde perfect onderhouden worden; de beplanting mag niet hoger zijn dan 1,5 m, tenzij de Stad hiervoor speciale toestemming geeft.

F – Brandstof- of opslagkelders mogen worden opgericht in de kelder van de achteruitbouwzones, op voorwaarde dat zij worden bedekt met een laag aarde van ten minste 0,60 m op de plaats van de beplantingen;

garagetoegangen mogen eveneens worden opgericht volgens plannen en bepalingen die moeten worden goedgekeurd door de Stad. ”

Article 2:

Het artikel 6 van het oorspronkelijk contract zoals gewijzigd bij de aanhangsels van 21 juin 2012 en 3 december 2014 wordt vervangen door de volgende tekst:

Art.6.- De constructies, op te trekken op de terreinen langs de Noordelijke rooilijn van de Vuurkruisenlaan, [voor het gedeelte tussen de Heembeekstraat en de De Wandstraat,] zullen aaneensluitend zijn, het is te zeggen, de ene tegen de andere gebouwd;

[Art.7.- Op de door de KONINKLIJKE SCHENKING afgestane bouwgronden, geschikt voor bebouwing,] alle constructies moeten een reëel bouwkundig karakter hebben en harmonieus zijn, met name vanuit het oogpunt van de hoogte van hun gevel met de algemene esthetiek van de buurt […];

[…] [Deze terreinen] zijn belast met volgende erfdienstbaarheden ten gunste van het Koninklijk Park van Laken:

1°) in het gebied dat zich uitstrekt tussen het Chinees Paviljoen en de Heembeekstraat zullen de gebouwen een maximumhoogte hebben van 12,5 m;

2°) in het deel van de Pagodenlaan, gelegen tegenover de Vuurkruisenlaan, hetzij tussen de Balsamienstraat en de Heembeekstraat, mag de bouwhoogte worden opgetrokken tot 15 m.;

3°) in het gebied, gaande van de Heembeekstraat naar het kanaal, zullen de gebouwen een maximumhoogte hebben van 18 m.;

4°) de hierboven vermelde hoogtes worden gerekend vanaf de kroonlijst;

[…]

[5°)] de constructies, op grond van huidige akte opgetrokken op de overgedragen terreinen, en gelegen tegenover de verkeersaders grenzend aan de Vuurkruisenlaan zullen een zodanige maximumhoogte hebben dat geen enkel deel van de gebouwen een hellend vlak van 30% kan overschrijden dat het rooilijnplan van de voorgevels van de Vuurkruisenlaan op een hoogte van 12,5 meter snijdt;

[6°) A. bij hellende daken mogen maximaal twee bewoonbare verdiepingen worden gebouwd in de ruimte tussen de bovenste gewelven en het dak. Bovendien, indien de constructies de in de punten 1°, 2°, 3° of 5° bedoelde maximale hoogte hebben bereikt, mag de tweede bewoonbare dakverdieping alleen worden verlicht door dakramen die niet naar het Koninklijk Domein zijn gericht;

B. Voor de gebouwen met een plat dak kan, indien de constructies de in de punten 1°, 2° of 3° bedoelde maximumhoogte hebben bereikt, één extra woonlaag worden toegestaan, indien ze minstens 1,2 m achter de rooilijn van de gevels gebouwd wordt en de in punt 5° bedoelde maximumhoogtein acht wordt genomen;

7°) de toegang tot de daken, terrassen en balkons is enkel toegelaten voor het onderhoud of indien er geen zicht is op het Koninklijk Domein;]

8°) de inplanting van de constructies en hun decoratief aspect zullen moeten goedgekeurd worden door de STAD BRUSSEL en de Stedenbouwkundige Overheid [1];

9°) om de ontvankelijkheid van de bouwprojecten te kunnen beoordelen, zullen de eigenaars […] [in het kader van] de bouwaanvraag volgende stukken voorleggen aan de STAD BRUSSEL:

A – een totaalplan van 5mm per meter met daarop de inplanting van de constructie op de eigendom;

B – een plan op schaal 1/100 met daarop het algemeen aspect van de gevels, indien nodig vergezeld van een afbeelding van de aangrenzende constructies en de beschrijving van de voorziene materialen;

[C – Elk document waaruit blijkt dat er geen zicht is op het Koninklijk Domein met betrekking tot de bovengenoemde eisen.]

---

[1] Departement Stadsontwikkeling.

10°) Nadien mag geen enkele wijziging aangebracht worden tenzij mits uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de STAD BRUSSEL;

11°) Op de bij huidige akte overgedragen gronden, [ter hoogte van het gedeelte tussen de Heembeekstraat en de De Wandstraat,] mag in geen enkel te bouwen huis tegenover de Vuurkruisenlaan een handelszaak ingericht worden en er zal geen enkele […] [reclame of uithangbord] toegelaten worden; daarentegen zal wel handel, beroep en ambacht toegelaten worden in "gesloten" huizen, voor zover ze geen ander uiterlijk kenmerk dan een plaat geplaatst tegen de gevel of het tuinhek en waarvan de afmetingen niet groter zijn dan 0,3 op 0,4m."

[Op de bij huidige akte overgedragen gronden, [ter hoogte van het gedeelte tussen de Heembeekstraat en de Vilvoordsesteenweg, kunnen economische activiteiten worden toegestaan op de fundamenten van de op te richten gebouwen. Uithangborden of reclame verwijzend naar het uithangbord zijn toegestaan zolang zij in harmonie zijn met de algemene esthetiek van het gebied en voldoen aan de relevante bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. DE STAD BRUSSEL is verantwoordelijk voor de correcte naleving van deze bepalingen.]

Artikel 3:

De artikelen 7 tot en met 13 van het oorspronkelijke contract worden aangepast in de artikelen 8 tot en met 14 als volgt:

Art. […] [8].- De terreinen tussen de Van Praetlaan en de Vuurkruisenlaan, vanaf het Chinees Paviljoen tot aan de Heembeekstraat, dat op het bijgevoegde plan in het groen is aangeduid, wordt voorbehouden voor sierbeplanting; de terreinen in kwestie kunnen geen enkele bestemming krijgen.

Art. […] [9].- De bepalingen die het voorwerp uitmaken van de artikelen […] [5 tot en met 8] hierboven, hebben het karakter van erfdienstbaarheden die zijn vastgesteld ten gunste van de aangrenzende gronden die toebehoren aan de Staat of de KONINKLIJKE SCHENKING, en met name de Van Praetlaan en het Koninklijk Park van Laken; zij betreffen zowel de terreinen als de gebouwen die erop zijn opgericht.

Voor de terreinen bestemd voor doorverkoop verbindt de STAD BRUSSEL zich ertoe om ervoor te zorgen dat de kopers de desbetreffende erfdienstbaarheden respecteren.

Art. […] [10].- De eigendom van alle terreinen die moeten worden ingepast in de hoofdweg, zal door de STAD BRUSSEL kosteloos aan de Staat worden overgedragen, op diens eerste verzoek.

Art. […] [11].- In afwijking van art. 4 hierboven behoudt de KONINKLIJKE SCHENKING het genot van de terreinen die bestemd zijn om opgenomen te worden in de omgelegde Vilvoordsesteenweg; zodra de STAD BRUSSEL echter hierover moet beschikken om werken van openbaar nut uit te voeren, zal zij de administratie van de KONINKLIJKE SCHENKING drie maanden op voorhand verwittigen met het verzoek deze terreinen ter beschikking te stellen, vrij van de installaties die er zich nog zouden bevinden.

Art. […] [12].- De Hypotheekbewaarder is vrijgesteld van de eerste ambtshalve inschrijving, om welke reden dan ook, op het ogenblik van de overschrijving van dit document.

Art. […] [13].- De kosten van deze akte zijn ten laste van de STAD BRUSSEL;

Art. […] [14].- Na registratie en overschrijving wordt deze akte en het daaraan gehechte plan overgemaakt aan de STAD BRUSSEL om als titel te dienen.

Artikel 4:

Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan het plan gehecht aan de Overeenkomst van 1949. Niettemin volgen de rooilijnen en de verdeling van de woonblokken de bestaande rooilijnplannen.

Gedaan te Brussel, op ..../...../2023

In evenveel exemplaren als er partijen zijn met een afzonderlijk belang, elk het zijne behoudend.

Voor de STAD BRUSSEL:

Voor het College,

Het College,

Dirk LEONARD,
Stadssecretaris.

Ans PERSOONS, Schepen van Stedenbouw en Openbare ruimten.

Voor de KONINKLIJKE SCHENKING: gelezen en goedgekeurd,

Fabrice CARTON,
Afgevaardigde-beheerder