BBP N° 42-30 "SAMARITANESSE-KANDELAARS"

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 1 – Algemeenheden

De maatregelen van aanleg die grafisch op het plan uitgedrukt staan worden aangevuld en gedetailleerd door de onderhavige voorschriften ; zij omschrijven bovendien nauwkeurig de niet op het plan weergegeven beschikkingen welke niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.
De huidige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen behalve andersluidende hierna vermelde beschikking.
De van kracht zijnde bouwverordeningen blijven van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplanting, het volume en de estetiek van gebouwen en afsluitingen, alsmede deze betreffende koeren en tuinen.

Richtpunten : Het plan en de voorschriften vermelden de politienummers toegewezen aan de percelen zoals zij bestaan op de datum dat het plan van kracht wordt. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsgewijze indeling wordt alleen de op het plan voorkomende nummering in aanmerking genomen voor het interpreteren van de stedebouwkundige voorschriften.

Art. 2 – Bestemming van de gebouwen

2.1. Onder voorbehoud van de beschikkingen en van de paragrafen 2.2. en 2.3., zijn de gebouwen bestemd voor wonen, zijn openbare en private uitrustingen en aanhorigheden, kleine ambachten en handel.

2.2. Voor de gebouwen gelegen langsheen de Samaritanesse-, de Tempel- en de Kandelaarsstraat, zijn de commerciële aktiviteiten beperkt tot deze die bestaan op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.

2.3. Voor de percelen gelegen langsheen de Samaritanessestraat, tussen het nr 25 en de grens van het bijzonder plan van aanleg, gevormd door de gemene muur van n r 17, zijn de gebouwen bestemd voor wonen, zijn openbare en private uitrustingen en aanhorigheden, kleine ambachten, kantoren en parking.

2.4. Brandstofverdelingsstations zijn verboden. De installaties die toegelaten zijn en bestaan op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

2.5. Onder voorbehoud van de beschikkingen voor de percelen waarvan de bestemmingen bepaald zijn in paragraaf 2.3., is het inrichten van kantoren verboden. De inrichtingen van kantoren die toegelaten zijn en gelegen in de percelen met deze bestemming op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

Art. 3 – Zone voor hoofdgebouwen

3.1. Algemene bepalingen :

3.1.1. Het aantal bouwlagen per gebouw staat aangeduid op het plan. Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, heeft het aantal bouwlagen betrekking op de weg langsheen dewelke het hoofdgebouw staat ingeplant.

3.1.2. Het plan geeft de verplichte bouwlijnen op de rooilijn en de uiterste bouwlijnen van de gebouwen aan.
De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.

3.1.3. Ingeval de zone voor hoofdgebouwen zich over een volledig perceel uitstrekt, moeten een of meerdere ruimten vrijgelaten worden vanaf de eerste verdieping, voldoende om de verlichting en de verluchting van de woonvertrekken te verzekeren.

3.1.4. Hoogte van de lokalen :

Onder voorbehoud van de beschikkingen van paragraaf 3.2.2., dienen al de lokalen, met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, een vrije hoogte onder de zoldering te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.

3.1.5. De wettelijke van kracht zijnde bepalingen zijn van toepassing op de gebouwen, gevels en monumenten die het voorwerp zouden uitmaken van een klasseringsprocedure.

3.1.6. Beperkende maatregelen :
Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de bouw- of verkavelingsaanvragen in overeenstemming dienen te zijn met de geldende voorschriften betreffende het bouwen en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de vergunning ondergeschikt gemaakt worden aan enerzijds :
- het naleven van estetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architekturale eenheid, h et eerbiedigen van het architekturaal ritme van de gevels, het vrijwaren van de perspektieven, het spel der daken, alsmede op de aard van de materialen te gebruiken voor voor- en achtergevels en voor de afsluitingen,

anderzijds,
- het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de gebouwen, alsmede deze betreffende de vrijwaring.

3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden (met rode rand op het plan).

3.2.1. De te behouden of te restaureren gevels zijn op het plan aangeduid. De gevels en daken van deze gebouwen moeten in hun huidige toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de architektuur en de materialen), steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdokumenten en dit met eerbiediging van het straatbeeld.
In geval van restauratiewerken, kan de gedeeltelijke afbraak en heropbouw toegelaten worden om technische redenen. Deze werken worden uitgevoerd volgens de hierboven bepaalde beschikkingen.
De architekturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden, mag zo worden opgevat date en goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch met dien verstande dat er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.
Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd ; hiervoor mogen openingen in de daken worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.

3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken, aangeduid op het plan, wordt behouden.
Verbeterings- en verbouwingswerken aan de binnenzijde zullen met alle respekt voor het historisch volume uitgevoerd worden.

3.2.3. De achtergevels dienen ofwel gerestaureerd, ofwel opgericht te worden in een bouwstijl met harmonische verhoudingen zoals voorgeschreven onder paragraaf 3.4.

3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme (met gele rand op het plan).

3.3.1. De te behouden gevels of de gevels op te richten volgens eenzelfde ritme zijn op het plan aangeduid.
Wanneer de gevels bewaard blijven, moeten ze samen met de daken in de bestaande toestand behouden of gerestaureerd worden in naleving van de bepalingen van paragraaf 3.2., ofwel aangepast worden ter gelegenheid van verbouwings- of verbeteringswerken van het of de gebouw(en) in funktie van een rationele herverdeling van de bouwvloeren .

Veranderingswerken mogen worden uitgevoerd op voorwaarde dat de kompositie en de oorspronkelijke gevelmaterialen bewaard blijven. Eventuele veranderingswerken aan de daken moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van paragraaf 3.4.3.a) en b).
De architekturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch dient er over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.

3.3.2. De totale heropbouw van een afzonderlijk gebouw of van een groep gebouwen kan toegelaten worden mits inachtname van de navermelde voorwaarden. In dit geval moeten de gevels opgetrokken worden op dezelfde bouwlijn en volgens hetzelfde ritme als dit van de afgebroken gevel of groep van gevels, en dit met behoud van het eigen karakter van het stadsstramien, omschreven in paragraaf 3.4.1.

3.3.2.a) Het plan vermeldt het aantal te bouwen bouwvlakken.
De hoogte onder de kroonlijst is deze voorgeschreven in paragraaf 3.4.2.

3.3.2.b) De Stad kan evenwel de verplichting opleggen deze hoogte te wijzigen wegens de algemene estetiek van de straat of om perspektieven te vrijwaren en op voorwaarde dat deze hoogtewijziging niet meer bedraagt dan 1,50 m en niet tot gevolg heeft date en bouwvlak wordt toegevoegd of weggelaten onder de kroonlijsthoogte.

3.3.3. <u>Daken van de nieuwe gebouwen</u>
De bepalingen van artikel 3.4.3. a) en b) zijn van toepassing.

3.3.4. <u>Materialen voor de nieuwe gebouwen</u>
De bepalingen van artikel 3.4.4. zijn van toepassing.

3.4. <u>Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen</u> (met paarse rand op het plan).

3.4.1. De architekturale kompositie van de voor- en achtergevels van de gebouwen, aangeduid met paarse rand op het plan, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) vlakken, in verhouding tot de modulus der open en gesloten vlakken van de oude gevels ; deze kompositie is hoofdzakelijk gericht op een vertikale konceptie van de elementen en die het stadsstramien eerbiedigt.
In het geval dat de oude perceelsgewijze indeling is bewaard gebleven, zal de heropbouw op meerdere percelen slechts kunnen overwogen worden indien de architektuur van de gevel het oude stradsstramien respekteert, gevormd door het naast elkaar plaatsen van gebouwen met smalle gevels die typisch zijn voor de wijk.
Daar waar de oude perceelsgewijze indeling is verdwenen, moet de gevelarchitektuur van de nieuwe gebouwen zo worden opgevat dat het oude stadsstramien wordt herschapen.
Andere overkragende konstrukties dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden inde voorgevels.
De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende konstrukties.
Het vensterglas zal minstens 0,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.4.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan, onder de kroonlijst, van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het grondpeil genomen aan de voet en in de as van de gevel.

De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :

Voor de gebouwen met 3 bouwvlakken	:	10,80 m ;
Voor de gebouwen met 4 bouwvlakken	:	13,00 m.

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het trottoirpeil. De maximumhoogten onder de kroonlijst hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders.

3.4.3. Daken :

Het plan vermeldt buiten het aantal bouwvlakken ook de dakvorm : schuine daken en mansardedaken.

3.4.3.a) Schuine daken :

De hellingsgraad van de daken is begrepen tussen 35° en 50 ; de maximale hoogte van de nok boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m.
Ingeval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak.
Indien het gaat om puntgevels, zullen de maximale hoogten zoals hiervoor aangegeven, deze zijn, genomen aan de voet van de dakhellingen; in dit dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden.
Dakvensters zijn toegelaten voor zover hun totale lengte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte. De maximumbreedte van het dakraam bedraagt 1,20 m. Ook mogen er in de daken beglaasde dakramen (maximumbreedte 1,20 m) ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders.
Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkappen.
De dorpel van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,20 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.

3.4.3.b) Mansardedaken :

Het plan legt de bouw op van een mansardedak voor het gebouw gelegen nr 327, Samaritanessestraat en het op te richten gebouw tussen het nr 25, Samaritanessestraat en de grens van het bijzonder plan van aanleg.

3.4.3. Materialen :

3.4.4.a) De te gebruiken materiaal voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen of/en het beton van witte kleur of licht okerkleurig en de traditionele kalkmortelbepleistering of wit geschilderd cement. De stenen zijn van dezelfde kleur en formaat als deze van de oude gevels.
De materialen van de gevel of gevels dienen gekozen te worden in funktie van de naastgelegen gevels, indien deze te behouden of te restaureren zijn, en dienen te harmoniseren met deze laatste.
De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in funktie van de gebruikte materialen voor de gevel en moeten harmoniseren met deze laatste.
Het glas moet van lichte kleur zijn.

3.4.4.b) Daken :

De hellende en mansardedaken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien (klein formaat, identiek aan dit van de natuurlijke leien) of zwarte of rode holle pannen.
De gebruikte materialen voor het afdekken van de overblijvende delen,

beschreven onder paragraaf 3.4.3.a) hierboven, moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtname van de nodige schikkingen voor de verlichting in funktie van het gebruik van de lokalen.

Art. 4 – Zone voor koeren en tuinen.

In deze zone mogen geen bovengrondse konstrukties opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning; ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte.
Bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art. 5 – Zone voor koeren en tuinen met beperkte konstruktie van bijgebouwen.

5.1. In deze zone is de konstruktie van bijgebouwen met plat dak en/of hellend dak toegelaten, hetzij met maximum 2 bouwvlakken op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met 1 bouwvlak op maximum 75 % van de oppervlakte, op voorwaarde evenwel dat minstens 50 % van de resterende oppervlakte wordt beplant.
De maximale hoogten zijn 6,50 m en 4,00 m, alles inbegrepen in geval van gebouwen met plat dak en 6,00 m en 3,50 m onder de kroonlijst in geval van gebouwen met hellend dak; de maximale hoogte van de daken, gemeten vanaf de bouwlaag onder de kroonlijst en de nok bedraagt 3,50 m. In dit laatste geval zijn de beschikkingen van artikel 3.4.3.a) van toepassing.

5.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen, zijn beschreven in artikel 3.4.
De gebruikte materialen voor de afdekking van de bijgebouwen met plat dak of met hellend dak, zijn deze vermeld in paragraaf 3.4.4.) hierboven.
Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone. Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 4 van toepassing.

Art. 6 – Afsluitingen.

Enkel volgende soorten afsluitingen worden toegelaten tussen niet bebouwde zones :

- muren in metselwerk met eventueel dekoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m ;

- donkergroen geplastifieerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

Art. 7 – Garages en parkings

Er kan worden afgeweken van de verplichting standplaatsen voor voertuigen aan te leggen op de eigendommen in de mate dat de bestemming, de bestaande installatie en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse de afwijking noodzakelijk maken.

Art. 8 – Uithangborden – publiciteit.

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen van handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden reklame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de zone voor openbare groene ruimte, in de zone voor koeren en tuinen of in elke andere zone zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de openbare groene ruimte.
Tevens zijn die reklame en deze publiciteit verboden welke storen zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk. Openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.
Uithangborden, opschriften, beschilderingen en versieringen met commercieel karakter zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gevels.
Langsheen de Hoogstraat kunnen uithangborden worden toegelaten ter hoogte van de eerste verdieping, op voorwaarde dat de loodrecht op de gevel worden geplaatst, hun hoogte

maximum 2 m bedraagt en ze niet meer dan 0,60 m uitsteken.
Alle uithangborden moeten een verantwoord estetisch uitzicht hebben, in perfekte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels.
Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, kan de Stad, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirekte verlichting of uithangborden met een historisch karakter opleggen.
Uithangborden op de daken zijn verboden.

Art. 9 – Verbouwings- en verbeteringswerken.

Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan dit door het plan toegelaten, in zover het huidig volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.