

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

B.P.A. BOUDEWIJN-HARMONIE Nr 46-41.

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 de 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 esthetiek van de 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 datum dat het plan van kracht wordt. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelswijze indeling wordt alleen de op het plan voorkomende nummering in aanmerking genomen voor het interpreteren van de stedenbouwkundige voorschriften.

Art. 2. - Bestemming van de gebouwen.

- 2.1. De gebouwen zijn bedoeld voor één-of meergezinsverblijven, voor hun bijhorigheden en voor openbare en privé uitrustingen. Langsheen de Antwerpsesteenweg dient het gelijkvloers verplichtend te worden voorbestemd voor handelsactiviteiten en/of activiteiten van openbare diensten.
- 2.2. De commerciële vestiging van kleine werkplaatsen en kleinschalige opslagplaatsen wordt toegestaan op het gelijkvloers, in de zone voor aanbouw en in de gebouwen gelegen in de zone voor koeren en tuinen met beperkte aanbouw.
- 2.3. De vestiging van burelen, handel en kleine ambacht, kleine werken opslagplaatsen wordt toegestaan op het gelijkvloers en op de 1ste verdieping van de gebouwen langsheen de Boudewijnlaan, de kantoren mogen echter slechts één van deze beide bouwvlakken bezetten.
- 2.4. De activiteiten beschreven onder 2.2 en 2.3 worden slechts toegelaten indien ze in overeenstemming zijn met de residentiële functie en indien de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en vestigingen samengaan met deze van het huizenblok of van de zone. In ieder geval moet de continuïteit van de huisvesting doorheen de ganse zone verzekerd blijven.

Geschrapt gedeelte van de voorschriften bij
arrest nr 39.039 van 20 maart 1992 van de
Raad van State.



Art. 3. - Zone voor hoofdgebouwen

3.1. Algemene bepalingen

3.1.1. Het aantal bouwlagen per gebouw staat aangeduid op het plan.

Het aantal bouwlagen slaat op de weg langsheen dewelke het hoofdgebouw staat ingeplant.

3.1.2. Het plan geeft de verplichte en uiterste bouwgrenzen aan. Het is verplichtend op de rooilijn te bouwen.

De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende konstrukties.

De afstanden tot de rooilijnen (in meter) zijn steeds gemeten haaks op deze laatsten.

3.1.3. Hoogte der lokalen

Al de lokalen dienen met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, een vrije hoogte te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.

3.1.4. 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 esthetische voorwaarden die ondermeer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturaal ritme der gevels, het vrijwaren van de perspectieven, het spel der daken, alsmede op de aard der 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 der konstrukties, de goede aanleg der openbare doorgangen alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

In de minimum overgangszones van de bouwhoogte, moeten aansluitingen gevestigd worden tussen de gebouwen van verschillende hoogten. De aansluitingen moeten rekening houden met het verschil van de bouwhoogte maar eveneens een overgang maken op architecturaal vlak.

3.1.5. Het College mag om esthetische redenen, het inbouwen van een tweede niveau in het dak opleggen.

3.2. Architectuur van de gebouwen

3.2.1. De architecturale kompositie van de voor- en achtergevels der gebouwen, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) vlakken, en is hoofdzakelijk gericht op een verticale conceptie der elementen die het stadsstramien eerbiedigt. De gevels worden aan de bovenkant afgewerkt met een kroonlijst of een cordonband welke minimum 20 cm uitsteekt. Andere overkragende konstrukties dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels voor de gebouwen gelegen langs wegen welke minder dan 14 m breed zijn.

Ramen moeten minstens 0,10 m inspringend ten opzichte van het hoofdvlak van de gevel geplaatst worden.

- 3.2.2. 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 4 bouwvlakken : 13,00 m
 - voor de gebouwen met 5 bouwvlakken : 15,50 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 voetpadpeil of van de zone van openbare doorgang indien het gebouw niet langs de openbare weg staat.

De maximumhoogten onder de kroonlijst, hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging die het gevolg zou zijn van een bijkomend bouwvlak voor bewoonde lokalen onder het dak, alsmede de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders.

- 3.2.3. Voor wat betreft de gebouwen aan de Boudewijnlaan met de nrs. 11, 12b en 12 hoek Frontispiesstraat en het nr. 2 Hoekstraat hoek Boudewijnlaan, gaat het om gebouwen met grote architecturale kwaliteiten maar die wegens hun harmonische inschakeling in de opties inzake gabariet of lokale omstandigheden het voorwerp van kleine aanpassingen kunnen uitmaken. Die aanpassingen kunnen b.v. een gabarietverhoging zijn om de algemene harmonie te verwezenlijken of een kleine aanpassing van de architectuur van het gelijkvloers om een meer aangepaste bestemming mogelijk te maken. De architecturale behandeling van deze aanpassingen moet kaderen in de totaalcompositie van de gevel.

3.3. Daken

Buiten het aantal bouwvlakken vermeldt het plan ook de dakvorm : schuine daken, daken met ingebouwde verdieping of platte daken.

- 3.3.1. Schuine daken : de hellingsgraad der daken is begrepen tussen 35° en 50°, de maximale hoogte boven het peil van de kroonlijst bedraagt 5 m. In geval 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. In het dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden. Dakvensters zijn toegelaten voor zoverre hun totale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte. De maximumbreedte van een 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 opbouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkapen.

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.

- 3.3.2. Daken met ingebouwde verdieping : De gebouwen, waarvoor het plan "daken met ingebouwde verdieping(en)" vermeldt, mogen voorzien worden van een zadeldak (in dit geval zijn de beschikkingen van paragraaf 3.3.1. van toepassing) of van een dak met schuine en platte vlakken. In dit laatste geval, moeten de schuine vlakken zichtbaar zijn vanaf de straat en aan het geheel een karakter geven van schuine daken. De voorschriften van paragraaf 3.3.1. betreffende de hellingsgraad van de daken en het plaatsen van dakvensters en terrassen zijn van toepassing. De maximale hoogte van dit dak is 4 meter alles inbegrepen. Voor de gebouwen gelegen langs de Boudewijnlaan mag deze hoogte tot 6 meter gebracht worden in de minimum overgangszones van de bouwhoogte.
- 3.3.3. Platte daken : de daken kunnen technische elementen bevatten, in te planten volgens de heersende voorschriften.

3.4. Materialen

- 3.4.1. De te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen, de natuurlijke of kunstmatige blauwe of witte steen, de traditionele kalkmortelbeploistering, de wit geschilderde cement en/of de beton van witte kleur of licht okerkleurig. In dit geval, is het veelvuldig herhalen van een enkel architectonisch betonelement in de gevel verboden. Het materiaal van de kroonlijst of cordonbanden zijn in harmonie met deze van de gevel. De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal of in elk ander materiaal dat hetzelfde uitzicht biedt. Het glas moet van heldere toon zijn.
- 3.4.2. Daken : De schuine daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien van dezelfde tint of zwarte of rode holle pannen. De platte daken en het overblijvende deel van de gebouwen dat niet met een schuin dak is afgedekt, worden uitgevoerd in materialen van grijze tint, eventueel bedekt met grind, en met inachtneming van de nodige schikkingen voor de verlichting in functie van het gebruik der lokalen.

Art. 4. - Zone voor bijgebouwen

- 4.1. In deze zone mogen konstrukties opgericht worden met plat dak, 1 bouwvlak en een maximale hoogte van 4 m genomen vanaf het peil aan de voet en in de as van de gevel van het hoofdbouw.
- 4.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architectuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in art.3. De niet bebouwde delen moeten als tuin aangelegd worden, de bestaande bomen moeten behouden blijven.

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

De konstruktie van bijgebouwen met plat dak en/of hellend dak is 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 respektievelijk 7,00 m en 4,00 m, alles inbegrepen, in geval van gebouwen met plat dak, en 6,00 m en 4,00 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.

De beschikkingen betreffende de materialen en de architectuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in art. 3.
De niet bebouwde delen moeten als tuin aangelegd worden, de bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art. 6. - Zone welke in de zone van hoofdgebouwen dient ingelijfd te worden ingeval van hergroepering van de perceelsverdeling (perceelsgewijze indeling)

- 6.1. Het plan vermeldt negen zones welke in de zone van hoofdgebouwen ingelijfd kunnen worden ingeval van fakultatieve hergroepering van de percelen gelegen :
- 1° nrs 8 en 9 Boudewijnlaan en het eerste perceel gelegen Helihavenlaan;
 - 2° nrs 13 en 14 Boudewijnlaan en nrs 1 en 3 Frontispiesstraat;
 - 3° nrs 11 tot 15 Frontispiesstraat en nrs 10 tot 14 Boogstraat;
 - 4° nrs 6 en 8 Boogstraat en nrs 10 tot 14 Hoekstraat;
 - 5° nrs 5 tot 11 Boogstraat;
 - 6° nrs 1 en 3 Boogstraat, nrs 16 tot 22 Hoekstraat en nrs 22 en 24 Harmoniestraat;
 - 7° nrs 18 en 19 Boudewijnlaan;
 - 8° nrs 15 tot 23 Hoekstraat en nrs 16 tot 20 Harmoniestraat;
 - 9° nrs 16 tot 20 Antwerpsesteenweg en nrs 2 tot 4 Harmoniestraat.
- Ingeval van hierboven voorziene hergroepering, zijn de in art.3 beschreven voorschriften van toepassing.

- 6.2. Indien deze hergroepering niet gebeurt, worden de hierboven beschreven zones aan de voorschriften onderworpen beschreven in art. 4.
Iedere hergroepering of verdeling van de bestaande percelen verricht (huidige perceelsgewijze indeling) voor of na het in voege treden van het plan en niet voorzien in paragraaf 6.1. behoudt die zones in de regeling van de zones van bijgebouwen. Na de verwezenlijking van de schikkingen van het plan, worden de nieuwe bouwzones gehandhaafd welke ook de nieuwe verdelingen van het eigendom moge zijn en onder voorbehoud van overeenkomst van de nieuwe verwezenlijkingen met de van kracht zijnde wetten, voorschriften en reglementen.

Art. 7. - Afsluitingen

Enkel volgende soorten afsluitingen worden toegelaten tussen niet bebouwde zones :

- muren in metselwerk met eventueel decoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m;
- donkergroen geplastificeerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

Art. 8. - Uithangborden en publiciteit

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen der handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden elke vorm van publiciteit aan te brengen op de gebouwen en de afsluitingen rond de niet bebouwde gronden; openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.
Alle toegelaten uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in volmaakte harmonie met de omgeving, en in het bijzonder met het karakter van de gevel alsook van de naburige gevels.

Art. 9. - Verbouwings- en verbeteringswerken

- 9.1. 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 zoverre het huidige volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.
- 9.2. Ingeval de uiterste grens van de konstrukties dezelfde is als de huidige grens van het hoofdgebouw, mag het oprichten van sanitaire installaties toegelaten worden buiten deze grens afhankelijk van de diepte van de percelen, van de aangrenzende konstrukties en onder voorbehoud aan de esthetische eisen te voldoen vermeld in de artikels 3.2., 3.3. en 3.4.

Art. 10 - Garages en parkings.

Er kan afgeweken worden van de Ministeriële omzendbrief betreffende de verplichting parkeerplaatsen aan te leggen in de eigendommen, in de mate dat de voorwaarden van aanleg van de plaatsen verplichten er van af te zien.