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 o 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 datum dat het plan van kracht wordt. Ingeval 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. De gebouwen zijn bestemd voor een- of meergezinswoningen, en hun openbare of private aanhorigheden.
Commerciële aktiviteiten worden toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen.
Langs de Antwerpsesteenweg, worden de gelijkvloerse verdiepingen onder voorbehoud van de beschikkingen van paragraaf 2.2., verplichtend bestemd voor commerciële aktiviteiten en/of openbare diensten.

2.2. Het plan vermeldt een zone die uitdrukkelijk bestemd is voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten.
Ingeval van stopzetting van deze aktiviteiten, kunnen de gebouwen eveneens de bestemmingen verkrijgen, beschreven in paragrafen 2.1., 2.3. en 2.4.

2.3. Het inrichten van kleine ateliers en kleine stapelplaatsen is toegelaten op voorwaarde dat het niet onverenigbaar is met de residentiële funktie van de wijk en dat het niet van aard is de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren.

2.4. Het installeren van bureaus is toegelaten voor zover deze aanvullende aktiviteiten zijn van de bestemmingen toegelaten onder de punten 2.1. en 2.3.

Art. 3. Zone voor de 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. 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 estetische voorwaarden die ondermeer betrekking hebben op de architekturale eenheid, het eerbiedigen van het architekturaal ritme der gevels, het vrijwaren van de perspektieven, 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 hygiene en de rust van de omgeving, de stabiliteit der konstrukties, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

3.2. Architektuur van de gebouwen.

3.2.1. De architekturale 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 vertikale konceptie 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 dans loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels behalve voor de gebouwen gelegen langs de Antwerpsesteenweg. De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende konstrukties.
Ramen moeten minstens 0,15 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 voetpad, 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
- 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.
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. Voor de gebouwen bestemd voor het onderwijs mogen de hierboven vermelde maximumhoogten onder de kroonlijst met maximum 2,50 m verhoogd worden.

3.1.3. Daken.

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

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.
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.
In het dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden.
Dakvensters zijn toegelaten voor zoverre hun totale lengte 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 bouw 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 panden waarvoor het plan een « dak met ingebouwde verdieping » aangeeft, mogen ofwel een hellend dak (in dit geval zijn de hogervermelde beschikkingen van paragraaf 3.3.1. van toepassing), ofwel samengesteld zijn uit hellende vlakken en vlakke gedeelten. In dit laatste geval moeten de hellende vlakken zichtbaar zijn vanaf de straat en aan het geheel een karakter van hellende daken geven. De beschikkingen van paragraaf 3.3.1. met betrekking tot de hellingshoek van de vlakken en de oprichting van dakvensters en terrassen zijn van toepassing.

3.4. Materialen.

3.4.1. De te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen, de traditionele kalkmortelbepleistering, de wit geschilderde cement, de natuurlijke of kunstmatige blauwe of witte steen en/of de beton van witte kleur of licht okerkleurig. In dit geval is het veelvuldig herhalen van een enkel architektonisch betonelement in de gevel verboden. Het materiaal van de kroonlijst of cordonbanden 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 en de daken met ingebouwde verdieping 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 dezelfde materialen als deze voorzien voor de afdekking van de bijgebouwen, bepaald in artikel 5.

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.

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 8 m en 5 m, alles inbegrepen ingeval van gebouwen met plat dak en 8 m en 5 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 3,50m. In dit laatste geval zijn de beschikkingen van artikel 3.3.1. van toepassing.
De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in art. 3. De

gebruikte materialen voor de dakbedekking moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtneming van de nodige schikkingen voor de verlichting in funktie van het gebruik der lokalen.
Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone.
Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 4 van toepassing.

Art. 6. Zone bestemd voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten.

6.1. Het plan vermeldt een zone die bestemd is voor uitrustingen van collectieve belangen of van openbare diensten.
Dit gebied is bestemd voor onderwijs. Het mag eveneens bestemd worden voor andere uitrustingen of kan ook andere bestemmingen krijgen welke toegelaten zijn in het overige van het huizenblok (zie paragrafen 2.1., 2.3., en 2.4.).
Voor deze zone zijn de beschikkingen van toepassing van de artikels 1, 3 (de bebouwde gedeelten worden gelijkgesteld met de zones voor hoofdgebouwen), 4 (de niet bebouwde zones worden gelijkgesteld met de zones voor koeren en tuinen), 7 en 8, behalve andersluidende of bijkomende beschikking hieronder beschreven

6.2. De netto V/T van het gebied ligt niet hoger dan 4. Het maximum aantal bouwlagen langs de Antwerpsesteenweg en de Pijlstraat is van 5 niveaus en een in het dak verwerkte verdieping.
De konstruktie die binnen het huizenblok opgericht worden, mogen maximum 3 bouwlagen bevatten en moeten zodanig ingeplant worden dat de goede aanleg van de plaats geëerbiedigd wordt.

Art. 7. Afsluitingen.

Enkel de 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. 8. 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 zoverre het huidige volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.