

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VAN HET B.P.A.

VOOR DE WIJK VAN DE EMILE JACQMAINLAAN Nr 46-65bis.

Artikel 1.- Algemene beschikkingen.

1.1. 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 esthetiek van gebouwen en afsluitingen, alsmede deze betreffende koeren en tuinen.

1.2. Verbouwings- en verbeteringswerken.

Voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan de inplanting en het volume groter zijn dan deze toegelaten in het plan, kunnen verbouwings- en verbeteringswerken worden toegestaan voor zover de huidige inplanting en/of volume niet worden gewijzigd en voor zover de werken de goede aanleg van de omgeving niet in het gedrang brengen.

Artikel 2.- Voorschriften betreffende de bestemming van de gebouwen.

2.1. Woongebied.

Het plan bepaalt vier woongebieden A, A', B, C.

2.1.1. Zones A + A'

- Deze zones zijn bestemd voor één- of meergezinswoningen.
- De gelijkvloerse verdieping langsheen de Antwerpsesteenweg en langsheen het nog aan te leggen plein dient bestemd te zijn voor de vestiging van kleinhandelszaken en zaken voor dienstverlening en/ of voor animatievoorzieningen welke toegankelijk zijn voor het publiek.
- In de zone A wordt een oppervlakte opgelegd van volle grond van minstens 20 % van de oppervlakte van deze zone.
- Een "NON AEDIFICANDI" zone zal voorbehouden blijven over een diepte van 5,4 m over de ganse breedte van de zone A' grenzend aan de zone D.

2.1.2. Zones B en C

- Deze zones zijn bestemd voor één- of meergezinswoningen.
- De gelijkvloerse verdieping mag gebruikt worden voor de vestiging van kleinhandelszaken of dienstverleningen.

2.2. Gemengd woon- en bedrijfsgebied.

- Deze zone kan bestemd worden voor één- of meergezinswoningen.
- De zone kan eveneens bestemd worden voor werkplaatsen en opslagplaatsen, op voorwaarde dat de aard van deze activiteiten samengaat met de aanpalende woonegelegenheden.

2.3. Administratiegebied (Zone G).

Deze zone is voornamelijk bestemd voor kantoren. Zij kan ook bestemd worden voor woningen of uitrustingen van collectief belang en/of van openbare diensten.

2.4. Gebied voor uitrustingen van collectief belang en/of van openbare diensten.

Het plan voorziet twee zones E en F bestemd voor uitrusting.

2.4.1. Zone E.

Deze zone is bestemd voor school- en sociale voorzieningen. Zij kan ook worden bestemd voor één- of meergezinswoningen of voor andere uitrustingen voor zover de aard hiervan verenigbaar is met de aanpalende woningen.

2.4.2. Zone F.

Deze zone is bestemd voor godsdienstige, sociale en culturele voorzieningen. Zij kan ook worden bestemd voor één- of meergezinswoningen.

2.5. Gebied voor uitrustingen van collectief belang en/of van openbare diensten en/of burelen

Het plan duidt zulke twee zones aan : D en D'.

Deze zones zijn bestemd voor uitrustingen. Ze kunnen bestemd worden voor kantoren.

De zone D' kan eveneens bestemd worden voor één- of meergezinswoningen. In geval van oprichting van burelen moet het gelijkvloers langsheen de Antwerpsesteenweg verplichtend bestemd zijn voor kleinhandelszaken en zaken voor dienstverlening en/of voor animatiedoeleinden, toegankelijk voor het publiek.

2.6. Er zal bovendien een oppervlakte van minstens 150 m² aan woning worden voorzien op elke hoek van de zones G en D en dit aan weerszijden van de zone H1.

Artikel 3.- Bouwzone.

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 van de materialen te gebruiken voor de 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 van de publieke doorgangen, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

3.1. Inplanting van de gebouwen.

Het plan geeft de bouwzones aan met aanwijzingen zoals de verplichte bouwgrenzen of de uiterste grenzen van de gebouwen.

De afstanden (in meter) tot de rooilijnen worden steeds loodrecht op deze gemeten.

De niet bebouwde oppervlakten dienen aangelegd te worden als tuinen met beplantingen.

3.2. Volume van de gebouwen.

Om het volume van de gebouwen te bepalen, maakt het plan gebruik van alle hierna volgende aanwijzingen of een gedeelte ervan :

3.2.1. Maximale en verplichte hoogte van de gebouwen.

- Zones A + A' (woningen)

De maximale hoogte van de gebouwen is deze van de voorgevels, met uitzondering van de daken of de verdieping in achteruitbouw. Deze vormen van bovenbouw omvatten de technische lokalen met uitzondering van de schoorsteenschachten.

Deze maximale hoogte wordt uitgedrukt hetzij in meters, hetzij in het aantal bouwvlakken.

In dit laatste geval zijn de maximale hoogten onder de kroonlijst de volgende :

- voor de gebouwen met 1 bouwvlak	: 3,50 m
- " 2 bouwvlakken	: 6,00 m
- " 3 bouwvlakken	: 10,50 m
- " 4 bouwvlakken	: 13,50 m
- " 5 bouwvlakken	: 15,50 m.

De gedeelten van de voorgevel die een helling zouden vertonen ten opzichte van het horizontale vlak, begrepen tussen 70° en 90°, worden meegerekend in de hoogteberekening.

De bouwhoogten zijn verplicht langsheen het nieuwe nog aan te leggen plein, evenals dwars daarop tot op een afstand van 13 m naar de Antwerpsesteenweg toe.

De zones D, D' (zones voor uitrustingen van collectief belang en/of van openbare diensten en/of burelen) en G (burelen) :

de maximale hoogte is deze van de voorgevels met uitzondering van de daken of van de verdieping in achteruitbouw. Deze vormen van bovenbouw omvatten de technische lokalen met uitzondering van de schoorsteenschachten en de daken boven de verticale verplaatsingen. Deze hoogte wordt uitgedrukt in meters.

Het niveau van het trottoir op de as van de gevel wordt als referentieniveau genomen voor het bepalen van deze hoogte.

3.2.2. Verhouding Vloer/Terrein.

- Het symbool V/T bepaalt de netto maximale verhouding Vloer/Terrein van de bouwzone, begrepen tussen de grenzen van de rooilijn en de grenzen van de zones.
- De elementen V en T worden respectievelijk berekend als volgt :
 Element V : betreft het geheel van bovengrondse vloeroppervlakten, technische lokalen inbegrepen; voor wat de berekening betreft, worden de vloeroppervlakten verondersteld doorlopend te zijn en op conventionele wijze gemeten tot aan het uiterste peil van de gevelmuren, zonder rekening te houden met hun onderbreking van welke aard dan ook, zoals schotten, verticale scheidingen, enz...
 Element T : betreft de oppervlakte van de bebouwbare zone.

3.3. Estetiek van de gebouwen.

3.3.1. Uitzicht van de gevels :

- Voor iedere groep van gebouwen dienen de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, ten opzichte van elkaar, een samenhang te vertonen wat betreft materialen en compositie.
- Geen enkele blinde gevel wordt toegelaten.
- Uitsprongen : Gebouwen met uitsprong zijn toegelaten mits een gelijkmatige verdeling over het geheel van de gevel en mits in oppervlakte tot 40 % van de totale geveloppervlakte beperkt te blijven.
 De uiterste achtergrens aangeduid op het plan omvat alle uitsprongen.

3.3.2. Uitzicht van de daken.

De daken van de gebouwen mogen dakvensters en/of ingewerkte terrassen bevatten.

3.3.3. Materialen.

a) Gevels :

De te gebruiken materialen voor de gevels zijn baksteen, traditionele bepleistering, beschilderde cement, natuur- of kunststeen, marmer, keramiektegels en gekleurd beton ter nabootsing van natuurlijke materialen.

Worden ook toegelaten : metalen gevel- en voorzetelementen en elementen van architectonisch beton. In dit geval wordt het herhaaldelijk gebruik van hetzelfde element in de gevel voorgeschreven.

De vensterramen bestaan uit natuurlijk of beschilderd hout, uit beschilderd metaal of elk ander materiaal dat hetzelfde uitzicht biedt.

b) Daken :

De daken van de gebouwen dienen te bestaan uit natuurlijke materialen of kunststoffen, van kwaliteit en aard, in overeenstemming met de vereiste estetik, zoals vermeld in de voorschriften.

Artikel 4.- Zones voor publieke doorgang op private grond (zones H1, H2, H3, H4).

- 4.1. Ter gelegenheid van verbouwingen en/of heropbouw legt de Stad ten behoeve van het openbaar nut, erfdienstbaarheden op voor publieke doorgangen op privaat domein in de zones zoals aangeduid op het plan alsook de aanleg van deze zones.
De doorgangen, opengesteld voor het publiek, zijn plaatsen en openbare pleinen in de zin van de decreten van 14 december 1789 en 16-24 augustus 1790.
De Stad oefent er een volledige politiemacht uit en neemt er al de nodige maatregelen ter vrijwaring van de openbare veiligheid en orde.
Alle openbare diensten hebben vrije toegang tot deze doorgangen.
- 4.2. De hoogten van de zones voor publieke doorgang op private grond moeten overeenkomen met de voet van de gevels van de behouden gebouwen alsook van de nieuwe gebouwen.
- 4.3. Ondergrondse constructies zijn verboden onder de zone H3.
Ze zijn echter wel onbeperkt toegelaten onder de zones H1 en H4, en beperkt onder de zone H2.
- 4.4. De materialen die dienen gebruikt te worden voor de aanleg van de zones voor publieke doorgang op private grond moeten in volmaakte overeenstemming zijn met de materialen gebruikt voor de gebouwen en de omliggende wegen.
De Stad kan, indien nodig, een bepaald materiaaltypen opleggen om aldus bij te dragen tot de eenheid van het geheel van de zone.
- 4.5. In de zones H2 en H3, zijn het parkeren aan de oppervlakte alsook de toegangen tot parkings verboden.
- 4.6. In de zone H2 mogen uitsprongen opgericht worden, op voorwaarde dat de bezettingscoëfficiënt van 15 % niet overschreden wordt, met inbegrip van het stadsmeubilair (zoals kiosken, wachthuisjes, ...) en eveneens op voorwaarde dat ze symmetrisch behandeld worden ten opzichte van de middenas van het plein.
- 4.7. De gelijkvloerse verdieping, aan weerszijden van de zone H1 en tegenover deze laatste, dient verplicht gebruikt te worden voor zaken voor kleinhandel en dienstverlening en/of animatiedoeleinden, toegankelijk voor het publiek.

Artikel 5.- Zone voor openbare pleinen.

De zones H2, H3 evenals de aangrenzende gedeelten van de Antwerpsesteenweg, de Nicolay- en de Voorstadsstraat, maken deel uit van de zone voor openbare pleinen.

De aanleg van deze ruimte moet dus worden opgevat als een geheel en dient voor wat betreft materialen, bestemmingen en animatie, de idee en de functie van een openbaar plein in het bijzonder te eerbiedigen.

Artikel 6.- Afsluitingen.

Enkel volgende soorten afsluitingen worden toegelaten :

- muren in metselwerk of in cement met eventueel decoratieve elementen (maximale hoogte 2,20 m).
- tralies (maximale hoogte 2,20 m).
- rasterwerk, op voorwaarde door beplantingen aan het zicht onttrokken te worden.

Artikel 7.- Garages en parkings.

Er kan worden afgeweken van de Ministeriële omzendbrief betreffende de verplichting standplaatsen voor voertuigen in de eigendommen in te richten, in de mate dat de voorwaarden van de aanleg van de plaats, de afwijking noodzakelijk maken.

De toegangen tot de in de zone G aangelegde parkings moeten zich bevinden langsheen de Emile Jacquainlaan en/of in het begin van de zone H4 (kant Emile Jacquainlaan).

De toegangen tot de parkings die zich in de zones D en D' bevinden, dienen te worden aangelegd in de Volksstraat.

De toegangen tot de parkings gelegen in de zones A en A' mogen worden aangelegd in de zone H4 en/of op de Antwerpsesteenweg, in dit laatste geval zullen er maximaal 2 toegangen zijn in de zone A en maximaal 1 in de zone A'.

Artikel 8.- Uithangborden en publiciteit.

- Het al dan niet aanbrengen van publiciteitsborden, zowel op de openbare weg als op privaat domein, is aan een voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen onderworpen.
- Alle panelen bestemd voor publiciteit, met een oppervlakte van meer dan 2 m² zijn verboden.