HEILIGE GEESTWIJK

Stedebouwkundige voorschriften

Art. 1 – Algemeenheden

1.1. Onderhavige voorschriften vullen aan en detailleren de maatregelen van aanleg die grafisch op het plan uitgedrukt staan; zij omschrijven bovendien nauwkeurig de niet op het plan weergegeven intenties omdat zij niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.
Onderhavige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen, behoudens de hiernavermelde tegenstrijde beschikkingen.

1.2. 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 staat, zal alleen de op het plan aangeduide nummering in aanmerking worden genomen voor de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.

Art. 2 – Zone voor hoofdgebouwen

2.1. Bestemming
De gebouwen zijn bestemd voor één- of meergezinswoningen en hun sociale, kulturele en gezondheidsuitrusting. De gezonde handel en ambachten zijn op de gelijkvloerse verdieping toegelaten. Al de aktiviteiten en in het bijzonder deze van commerciële en ambachtelijke aard die lawaai, rook, stof, onwelriekende geuren zouden veroorzaken en die aldus als onverenigbaar zouden kunnen worden beschouwd met de gezondheid en de rust van de omgeving of van aard de struktuur en het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren, zijn verboden.
De bestaande vestigingen welke aan deze voorwaarden niet beantwoorden, kunnen behouden worden tot de uitbatingsvergunning ten einde is, en in gebeurlijk geval kan de hernieuwing van de uitbatingsvergunning slechts toegestaan worden voor een termijn die eindigt zes jaar na het van kracht worden van huidig plan.

2.2. Onverminderd de gelijkvormigheid van de bouw- of verkavelingsaanvraag met de van kracht zijnde voorschriften omtrent de bouw- en de ruimtelijke ordening, kan de aflevering van de vergunning afhankelijk gesteld worden, enerzijds :
van de inachtneming van voorwaarden van estetische aard, betreffende o.a. de architekturale eenheid, het naleven van het architekturaal ritme der gevels, de aard van de materialen der voor-, zijdelingse en achtergevels, de afmetingen van de vensters, alsmede de wijze van afdekking der gebouwen,
anderzijds,
van de inachtneming van voorwaarden betreffende de hygiene en de rust van de omgeving, de stevigheid der gebouwen, de goede aanleg van de in- en uitritten der voertuigen van en naar de openbare weg, alsmede de vrijwaring tegen brand.

2.3. **Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn**

2.3.1. De hoofdgevels en de daken van de gebouwen dragende de nummers 1-3, 9, 11, 13, 17, 23 en 25 van de Hoogstraat en nr 97 van de Cellebroersstraat moeten als dusdanig behouden blijven of gerestaureerd worden op basis van oorspronkelijke elementen gevonden ter plaatse, op archiefdokumenten en met inachtname van het straatbeeld.
Geen enkele andere wijziging of verbouwing mag ondernomen worden.

2.3.2. Verstevigingswerken, opnieuw bewoonbaar maken of inwendige veranderingen gebeuren mits behoud van het historisch volume. Het aantal bouwvlakken dient behouden te worden.

2.3.3. De achtergevels van de gebouwen hierboven vermeld zijn, hetzij te restaureren, hetzij op te richten in een bouwstijl die in harmonie is met wat voorgeschreven in paragraaf 2.4.

2.4. **Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een stijl met harmonische verhoudingen**

2.4.1. De architektuur van deze gebouwen dient aangepast te zijn aan de bestaande architektuur van de Hoogstraat en aan het kader van de Kapellekerk. Al de voor-, zij- en achtergevels dienen uitgevoerd te worden in materialen met heldere tint.
De keuze van de materialen van de ramen wordt aan het initiatief van de bouwheren overgelaten, onder voorbehoud nochtans van de eerbiediging van de voorwaarden van estetische aard bepaald in paragraaf 2.2. hierboven.

2.4.2. **Inplanting en bouwprofiel**

De op het plan aangeduide rooilijn stemt overeen met de verplichte bouwlijn. Het aantal bouwlagen is verplicht voor de nieuwe gebouwen.
De uiterste achtergrens omvat alle uitsprongen. De eventuele uitsprongen van de voorgevel zijn uit te voeren mits inachtneming van de beschikkingen vermeld in paragraaf 2.2. hierboven.
Al de lokalen bestemd voor een bestendig woonverblijf dienen minstens 2,60 m hoogte te hebben tussen vloer en plafond. Een verhoging met 0,50 m van de gelijkvloerse verdieping ten opzichte van het hoogtepeil van het trottoir is toegelaten, maar moet in het hieronder vermelde gabariet begrepen zijn.
De maximale bouwhoogten onder de kroonlijst, in de as der voorgevels en per schijf van maximum 20 m genomen, zijn de volgende :
- voor de gebouwen met 2 bouwvlakken: 6,50 m ;
- voor de gebouwen met 3 bouwvlakken: 9,50 m ;
- voor de gebouwen met 4 bouwvlakken: 12,10 m ;

De afstanden tot de rooilijnen worden altijd loodrecht hierop genomen.

2.4.3. **Daken**

De bedekkingswijze is deze van het dak met hellende vlakken ; de helling hiervan is begrepen tussen 40° en 50°. Dakvensters kunnen toe gelaten worden voor zover hun totale lengte 2/3 van de voorgevel niet overschrijdt.
Het toegelaten bedekkingsmateriaal is de dakpan van zwarte kleur of de natuurlijke of kunstmatige leisteen van zwarte kleur. Dit gabariet van het pannendak begrijpt verplicht al de liftmechanismen ; geen enkel andere konstruktie mag zichtbaar zijn ter uitzondering van de schoorsteentoppen.

2.5. **Autobergplaatsen en parkeerruimten**

Er kan worden afgeweken van de verplichting parkeerplaatsen voor voertuigen op de panden aan te leggen, in de mate dat de bestemmingen en de bestaande installaties alsmede de voorwaarden van ruimtelijke ordening waarmede noodzakelijk rekening dient te worden gehouden, het verplicht maken eraan te verzaken.
Het is verboden toegangen voor autobergplaatsen en parkeerruimten in te richten in de Heilige Geeststraat.

2.6. **Radio- en T.V.-antennes**

De radio- en T.V.-antennes dienen in alle gevallen geplaatst te worden op de grootst mogelijke afstand van de voorgevel. Een enkele centrale antenne per gebouw wordt toegelaten. Elke radio- of T.V.-antenne of elk ander toestel op het dak opgericht en hoger dan 10 m, moet het voorwerp uitmaken van een aparte bouwvergunning.
Alle publiciteit op de antennes is verboden.

2.7. **Publiciteit**

De beschikkingen in verband met lichtreklames dienen de van kracht zijnde wetten en reglementen te eerbiedigen, namelijk in verband met de afstanden tot de lichten van de

verkeerssignalisatie. Elke publiciteit op de daken is verboden. Lichtreklames met opeenvolgende in- en uitschakeling der lichten zijn verboden.
De uithangborden en publiciteitsmiddelen welke vastgehecht worden aan de gevels van de gebouwen, moeten een estetisch uitzicht hebben, in volmaakte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met de aard van de gevel en deze der aanpalende gevels.
De Stad kan het aanbrengen van uithangboden met onrechtstreekse verlichting verplicht maken en dit met uitsluiting van alle andere, op plaatsen waar de omgeving het vereist.

Art. 3 – Zone voor bijgebouwen

In deze zone mogen gebouwen met plat dak en met een maximum hoogte van 5,00 m opgericht worden. Voor de niet bebouwde oppervlakten zijn de beschikkingen van artikel 4 van toepassing.

Art. 4 – Strook voor koeren en tuinen

4.1. Er mogen in deze strook noch onder-, noch bovengrondse gebouwen opgericht worden. Deze zone is uitsluitend bestemd voor ontspanning; zij dient op ten minste 50 % van haar oppervlakte beplant te worden.

4.2. Afsluitingen :
De enige afsluitingswijzen welke mogen toegelaten worden, zijn :
- muren in metselwerk met eventueel decoratieve elementen (maximum 2,75 m hoogte, alles inbegrepen) ;
- traliewerk (maximum 1,80 m hoogte) eventueel voorzien van een levende haag en een muurtje met een maximale hoogte van 0,30 m.

Art. 5 – Verbeterings- en veranderingswerken

In de bestaande hoofdgebouwen waarvan de huidige diepte de toegelaten bouwdiepte, vermeld op het plan, overschrijdt, kunnen veranderings- en verbeteringswerken toegelaten worden voor zover het bestaande volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg van de omgeving niet in het gedrang brengen ; buiten het bebouwde volume van de hoofdgebouwen kan uitsluitend het oprichten van sanitaire installaties toegelaten worden.