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 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 en handelszaken. Ambachten, werkplaatsen en opslagplaatsen zijn toegelaten op de percelen die voor deze aktiviteiten in gebruik zijn op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.

Zijn verboden, alle inrichtingen of aktiviteiten die onverenigbaar zijn met de rust en de gezondheid van de woonzone of die op de ene of andere manier van aard zijn de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren.

2.2. Het vestigen van burelen is verboden.
De burelen ingericht in de panden op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven. Indien deze toestand ophoudt te bestaan, worden de percelen bestemd voor de aktiviteiten die toegelaten worden in 2.1.

Art. 3. Zone voor hoofdgebouwen.

3.1. Algemene bepalingen.

3.1.1. Aan de openbare wegen worden de gebouwen ingeplant volgens de rooilijnen die op het plan zijn aangegeven. De afstanden tot de rooilijnen (in m) zijn steeds gemeten haaks op deze laatsten. Het plan geeft de uiterste bouwlijn der gebouwen aan.

3.1.2. 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, het eerbiedigen van het architekturaal ritme der gevels, het vrijwaren van de perspektieven, het behandelen 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, de goede aanleg der openbare doorgangen, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

3.1.3. Hoogte der lokalen :
Alle lokalen, uitgezonderd deze gebruikt als parking of kelders, zullen een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m en minimum 2,40 m voor lokalen onder het dak gelegen.

3.1.4. De bepalingen van de wet van 7 augustus 1931 zijn toepasselijk op de gebouwen die in aanmerking komen voor een klasseringsprocedure.

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 hoofdgevels zijn op het plan aangeduid. De hoofdgevels en de 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 de archiefdokumenten, en dit met eerbiediging van het straatbeeld.

3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken aangeduid op het plan wordt behouden. Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd; hiervoor mogen openingen in het dakvlak worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.

3.2.3. De achtergevels zijn hetzij te restaureren, hetzij op te richten in een bouwstijl die in harmonie is met wat voorgeschreven in paragraaf 3.3.

3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (met paarse rand op het plan).

3.3.1. De architekturale kompositie van de voor- en achtergevels der 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 der 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 stadsstramien 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 der nieuwe gebouwen zo worden opgevat dat het oude stadsstramien wordt herschapen.

Uitgezonderd voor de gebouwen op te richten op de nrs 2 tot en met 8 Lakensestraat, zijn overkragende konstrukties niet toegelaten in de hoofdgevel. Nochtans zijn loggia's en overkragende terrassen toegelaten. De uiterste achterbouwlijn op het plan aangeduid, omvat

alle uitstekende konstrukties.

Het vensterglas zal minstens 0,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.3.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken onder kroonlijst aan van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het peil van het voetpad, 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 kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich maximum 1,00 m boven het voetpadpeil bevinden.

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.

3.3.3. Daken :

Het plan vermeldt buiten het aantal bouwvlakken ook de schuine dakvorm.
De hellingsgraad der daken met hellende vlakken is begrepen tussen 40° en 50°.

De nok van het dak moet steeds evenwijdig zijn met de rooilijn of met het gevelvlak en ligt ten hoogste 7,00 m boven het peil van de kroonlijst.

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 dit dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden.
Dakramen zijn toegelaten voor zoverre 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 met maximumbreedte van 1,20 m ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Binnen het gabarit van het dak aan de achtergevel mogen terrassen worden ingebouwd.

De dorpel van het terras of van de dakramen mag eventueel aangebracht worden op maximum 1,20 m onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.

3.3.4. Materialen.

De materialen voor de voor- en achtergevels zullen witachtig van kleur zijn : natuurlijke witte hardsteen, blauwe steen, architektonisch beton, wit geschilderde kalkmortelbepleistering.

Voor de gebouwen gelegen 2 tot 8 Lakensestraat is de baksteen van dezelfde kleur en hetzelfde formaat als die gebruikt voor de aanpalende gebouwen van het Sint-Katelijneplein toegelaten.

De vensterramen dienen uit natuurlijk of geverfd hout of uit geverfd metaal te bestaan. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te

worden in funktie van de materialen gebruikt voor de gevel en dienen in perfekte harmonie te zijn met deze laatste. Het glaswerk dient licht van kleur te zijn.

De schuine daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien of zwarte of rode pannen.

Art . 4. Zone voor bijgebouwen.

Het oprichten van bijgebouwen met plat dak is toegelaten, hetzij met maximum twee bouwvlakken (maximumhoogte 8m, gemeten vanaf het peil van de voet van de gevel van het hoofgebouw) op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met een bouwvlak (maximumhoogte 5 m, gemeten vanaf het peil van de voet van de gevel van het hoofdgebouw) op geheel de oppervlakte.

De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur der eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn deze van artikel 3.3. Het dakmateriaal zal grijs van kleur zijn en eventueel bedekt met grint; dakopeningen voor verlichting kunnen toegelaten worden in funktie van het gebruik der lokalen.

Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten onder het geheel van de zone.

Voor de niet bebouwde delen zijn de bepalingen van artikel 5 van toepassing.

Art. 5. Zone voor koeren en tuinen.

In deze zone mag niet bovengronds gebouwd worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning; ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte.

Art. 6. Zone in te lijven in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen.

6.1. Het plan voorziet een zone die ingelijfd kan worden in de zone voor hoofdgebouwen in geval van fakultatieve hergroepering van de percelen gelegen Zaterdagplein nrs 15 en 16.

Bij hergroepering zoals hiervoor voorzien, zijn de voorschriften van artikel 3, zone voor hoofdgebouwen, van toepassing.

6.2. Ingeval er geen hergroepering gebeurt, wordt de hiervoor beschreven zone onderworpen aan de bepalingen van artikel 4, zone voor bijgebouwen.

Elk geval van samenvoeging of verdeling van de percelen doorgevoerd voor of na het in werking treden van het plan en niet voorzien in de bijzondere voorschriften, heeft tot gevolg dat deze zone het statuut van zone voor bijgebouwen behoudt.

Na de verwezenlijking van de beschikkingen van het plan wordt de nieuwe bouwzone behouden welke ook de nieuwe verdelingen van het eigendom zouden zijn, en onder voorbehoud van de overeenstemming der nieuwe verwezenlijkingen met de wetten en de van kracht zijnde voorschriften en reglementen.

Art. 7. Afsluitingen.

Enige wijze van afsluitingen welke toegelaten mag worden tussen niet bebouwde zones : muren in metselwerk met eventueel dekoratieve elementen. De totale hoogte zal maximum 2,20 m en minimum 1,80 m bedragen.

Art. 8. 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

installaties en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse de afwijking noodzakelijk maken.

Art.9. Radio en T.V.-antennes.

Het plaatsen van radio- en T.V.-antennes tegen muren of op daken en die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg is niet toegelaten.

Art. 10. Uithangborden - Publiciteit.

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen der handelszaken is het uitdrukkelijk verboden affiches, aankondigingen, reklame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de zones die zichtbaar zouden zijn vanaf de openbare weg of die storend zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk ; openbare aankondigen maken hierop een uitzondering.

Uithangborden, opschriften, beschildering of dekoraties met commercieel karakter zijn toegelaten op de benedenverdieping van de gevels.

Alle toegelaten uithangborden en publiciteitsmiddelen 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.

De Stad kan, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirekte verlichting opleggen op deze plaatsen waar de omgeving zulks vereist.

Alle uithangborden met afwisselende ontsteking zijn verboden.

Art. 11. Verbouwings- en verbeteringswerken.

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

Ingeval de uiterste grens der konstrukties deze is van de huidige grens van het hoofdgebouw, kan de bouw van sanitaire installaties en van een liftschacht toegelaten worden buiten deze grens en dit in funktie van de diepte der percelen, van de belendende gebouwen, en onder voorbehoud dat de beschikkingen inzake estetische aard voorzien bij artikel 3.3. worden geëerbiedigd.

Bijgebouwen gelegen in de zone voor koeren en tuinen zullen worden afgebroken wanneer herbouwingswerken worden uitgevoerd aan de hoofdgebouwen.