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 van kracht zijnde bouwverordeningen blijven van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplantingen, 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 de datum dat het plan van kracht wordt. In geval 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 wonen met hun openbare of private uitrustingen en aanhorigheden, voor handel en ambachten.

2.2. Ateliers en stapelplaatsen zijn toegelaten op de panden waar deze aktiviteiten worden uitgeoefend op het ogenblik dat het plan van kracht wordt. Deze aktiviteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet onverenigbaar zijn met de residentiële funktie van de stad en dat ze niet van aard zijn de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren.

2.3. Brandstofverdelingsstations worden niet toegelaten.

2.4. Het inrichten van kantoren is niet toegelaten.

Art. 3.- Zone voor hoofdgebouwen.

3.1. Algemene bepalingen.

3.1.1. Het aantal bouwlagen per gebouw staat aangeduid op het plan. Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden en te restaureren zijn, heeft het aantal bouwlagen betrekking op de weg langsheen dewelke het hoofdgebouw staat ingeplant.

3.1.2. De gebouwen volgen de rooilijnen aangeduid op het plan. De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.

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

3.1.4. De wettelijke van kracht zijnde bepalingen zijn van toepassing op de gebouwen, gevels en monumenten die het voorwerp zouden uitmaken van een klasseringsprocedure.

3.1.5. 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 van de gevels, het vrijwaren van de perspektieven, het spel der daken, alsmede op de aard van de 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 gebouwen, de goede aanleg van de openbare doorgangen, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

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 gevels zijn op het plan aangeduid. De gevels en 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 archiefdokumenten en dit met eerbiediging van het straatbeeld.
In geval van restauratiewerken, kan de gedeeltelijke afbraak en heropbouw toegelaten worden om technische redenen. Deze werken worden uitgevoerd volgens de hierboven bepaalde beschikkingen.
De architekturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden, mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch met dien verstande dat er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.
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.

3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken, aangeduid op het plan, wordt behouden. Verbeterings- en verbouwingswerken aan de binnenzijde zullen met alle respekt voor het historisch volume worden uitgevoerd.

3.2.3. De achtergevels dienen ofwel gerestaureerd, ofwel opgericht te worden in een bouwstijl met harmonische verhoudingen zoals voorgeschreven onder 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 gevels van de 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 van de elementen en die het stadsstramien eerbiedigt.
Voor de gevels gelegen langsheen de openbare groene ruimte kan de architekturale konceptie aangepast worden in funktie van het gebruik van de openbare groene ruimte.
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.
Andere overkragende konstrukties dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels.
De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, 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 aan, onder de kroonlijst, van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het grondpeil (trottoir of openbare groene ruimte, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is), genomen aan de voet en in de as van de gevel.
De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :
- voor de gebouwen met 2 bouwvlakken : 8,00 m
- voor de gebouwen met 3 bouwvlakken : 10,80 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 trottoirpeil of dat van de openbare groene ruimte, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is.
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 legt buiten het aantal bouwvlakken ook de schuine dakvorm op. De helling van deze daken is begrepen tussen 35° en 50°. De maximale hoogte boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 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. Een bewoonbaar bouwvlak mag in het dak ingericht worden.
Dakvensters zijn toegelaten voor zover 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 (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 schoorsteenkappen.
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..

3.3.4. Materialen :

3.3.4.a) De te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen of/en het beton van witte kleur of licht okerkleurig en de traditionele kalkmortelbepleistering of wit geschilderd cement. De stenen zijn van dezelfde kleur en formaat als deze van de oude gevels.
De materialen van de gevels of gevels dienen gekozen te worden in funktie van de naastgelegen gevels, indien deze te behouden of te restaureren zijn, en dienen te harmoniseren met deze laatste.
De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in funktie van de gebruikte materialen voor de gevel en moeten harmoniseren met deze laatste.
Het glas moet van lichte kleur zijn.

3.3.4.b) Daken : De daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien (klein fomaat, identieek aan dit van de natuurlijke leien) of zwarte of rode holle pannen. De platte daken en het overblijvende deel van de gebouwen dat niet met een schuuin dak is afgedekt, worden uitgevoerd in dezelde materialen als deze voorzien voor de afdekking van de bijgebouwen, bepaald in artikel 4.

Art. 4.- Zone voor bijgebouwen;

4.1. In deze zone mogen konstrukties met 1 bouwvlak en plat dak opgericht worden met een maximale hoogte van 3,50 m, ten opzichte van het peil aan de voet van de gevel van het hoofdgebouw, gemeten in de as van de gevel.

4.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in paragraaf 3.3. De gebruikte materialen voor de dakbedekking moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtname 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 5 van toepassing.

Art . 5.- Zone voor koeren en tuinen.

In deze zone mogen geen bovengrondse konstrukties opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning. Bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art. 6- Zone bezwaard met erfdienstbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van een overdekte doorgang.

6.1. In geval van heropbouw op het perceel gelegen nr 53, Kapucijnenstraat, legt de Stad, om redenen van openbaar nut, een erfdienstbaarheid op voor openbare doorgang op privaat domein in de zone aangeduid op het plan.
De doorgang bestemd voor het publiek maakt deel uit van de "publieke oorden en plaatsen", in de zin van de dekreten van 14 december 1789 en van 16-24 augustus 1790.
De Stad oefent er alle politiemachten uit en neemt er alle maatregelen om op de openbare veiligheid en de rust te verzekeren. Alle openbare diensten hebben vrije toegang tot deze doorgang.
De breedte van de doorgang bedraagt minimum 4,50 m en de hoogte is vastgesteld op minimum 4,50 m aan de mandelige muur van het nr 53, Kapucijnenstraat.

6.2. Het hoogtepeil van de zone voor openbare doorgang op privaat domein moet aangepast worden aan het peil van de voet van de gevels van de behouden gebouwen en de nieuwe konstrukties. Deze zone moet de helling van de straat eerbiedigen en de toegangen tot de straat zijn gelijk met de begane grond. Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten in de gehele zone.

6.3. De te gebruiken materialen voor de verwezenlijking van deze doorgang moeten in volkomen harmonie zijn met de gebruikte materialen voor de gebouwen en de omringende wegen. De Stad mag, indien nodig, een type-materiaal opleggen.

Art. 7.- Openbare groene ruimte.

De openbare groene ruimte wordt beplant met hoogstammige bomen op minimum 25 % van de oppervlakte. Enkel konstrukties met 1 bouwvlak zijn toegelaten op een totale maximumoppervlakte van 60 m2 en waarvan het gebruik rechtstreeks betrekking heeft met de funktie van de groene ruimte.

Art. 8.- Openbare groene ruimte met beperkte konstruktie van bijgebouwen.

In deze zone mag een gebouw opgericht worden met 1 bouwvlak op maximum 70% van de zone. De architektuur en de materialen van de gevels en daken moeten aan de beschhikkingen van artikel 3.3. beantwoorden. Het niet bebouwde gedeelte van de zone wordt opgenomen in de openbare groene ruimte.

Art. 9.- Afsluitingen.

Enkel 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. 10.- 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 installatie en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse de afwijking noodzakelijk maken.

Art. 11.- Uithangborden - Publiciteit.

11.1. Uithangborden :

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen van handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden reklame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de zone voor openbare groene ruimte, in de zone voor koeren en tuinen of in elke andere zone zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de openbare groene ruimte. Tevens zijn die reklame en deze publiciteit verboden welke storend zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk. Openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.

Uithangborden, opschriften, beschilderingen en versieringen met commercieel karakter zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gevels.

Alle uithangborden 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.

Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, kan de Stad, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirekte verlichting of uithangborden met een historisch karakter opleggen.

Uithangborden op de daken zijn verboden.

11.2. Publiciteit :

Elke publiciteit is veboden binnen de grenzen van het plan.

Art. 12.- 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 zover het huidig volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.