STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1.- Algemeenheden.

1.1. De onderhavige voorschriften vullen aan en detailleren de maatregelen van aanleg die grafisch op het plan weergegeven zijn; zij omschrijven bovendien de niet op het plan weergegeven intenties die niet vatbaar waren voor grafische voorstelling.
De stedelijke bouwverordening blijft van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplanting, het volume en de estetiek van gebouwen en afsluitingen.
Onderhavige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen, behoudens de hiernavermelde tegenstrijdige 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 in het plan aangeduide nummering in aanmerking worden genomen voor de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.

Artikel 2.- Bestemming van de bouwzones.

2.1. Alle inrichtingen of aktiviteiten zijn verboden die :
a) onverenigbaar zijn met de veiligheid, de rust en de leefbaarheid van de zone voor handel, kantoren en woningen;
b) het ontsnappen van vervuilende gassen, dampen, roet of stof veroorzaken;
c) lawaai veroorzaken;
d) op één of andere wijze van aard zijn de struktuur en het esthetisch uitzicht van de buurt aan te tasten.

2.2. De blokken A-B-C zijn bestemd voor kantoren met hun publieke of private toebehoren. Het gelijkvloers van deze blokken kan ook bestemd zijn voor handel.

2.3. Het blok D en het overgangsblok tussen het blok D en de beschermde zone zijn bestemd voor handel op het gelijkvloers en hetzij voor kantoren hetzij voor woningen op de verdiepingen, met hun publieke of private toebehoren.

2.4. Het blok E en het overgangsblok tussen het blok B en E zijn bestemd voor handel en woningen met hun publieke of private toebehoren. De bestaande kantoren in het blok E kunnen er behouden blijven.

2.5. Het blok F en het overgangsblok tussen het blok A en F zijn bestemd voor handel en woningen met hun publieke of private toebehoren. De bestaande kantoren in het blok F kunnen er behouden blijven.

2.6. De beschermde zone is bestemd voor kantoren met hun publieke of private toebehoren. Het gelijkvloers van deze zone kan ook bestemd worden voor handel.

Artikel 3.- Profiel, inplanting, bekledingsmaterialen en daken van de gebouwen van de bouwzones.

3.1. Algemeenheden :

3.1.1. Voor de zones A en B, duidt het plan de maximale hoogten van de gebouwen aan ten aanzien van de zeespiegel alsook het aantal bouwlagen ten aanzien van het peil van het voetpad of van het peil van de openbare doorgangen. Voor de zones D, E, F en de drie overgangszones, duidt het plan bouwlagen aan van de nieuwe gebouwen ten aanzien van het peil van het voetpad. Voor de gebouwen met 3 bouwlagen is de maximale hoogte onder de kroonlijst 12 m en voor de gebouwen met 4 bouwlagen is deze hoogte 15 m maximum. De aangeduide hoogten voor de blokken A en B zijn maximale hoogten die in overeenstemming moeten zijn met de zichtlijnen vanaf de Grote Zavel en de Koninklijke Straat.

3.1.2. De gebouwen volgen de bouwlijnen zoals aangeduid op het plan. De afstanden tot de rooilijn zijn altijd loodrecht gemeten op deze.

3.1.3. Onverminderd de gelijkvormigheid van de bouw- of verkavelingsaanvraag met de van kracht zijnde voorschriften betreffende de bouw en aanleg van het gebied, kan de aflevering van de vergunning onderworpen worden, enerzijds :
- aan de inachtneming van de voorwaarden van esthetische aard met betrekking tot de eenheid van architektuur, het behoud van het architekturale ritme der gevels, het behandelen van daken en technische verdiepingen alsook tot de keuze der materialen ;

anderzijds :

- aan het behoud van de voorwaarden met betrekking tot de hygiëne en de rust van de buurt, aan de stabiliteit van de gebouwen, de goede aanleg van de toegangen der voertuigen tot de openbare weg alsook tot de bescherming tegen brand.

3.1.4. Bij de realisatie van het kantorenkompleks zijn een aantal overdekte voetpaden gebouwd tussen en onder de blokken A-B-C-D en de overgangszones De breedte en de peilen van deze voetpaden zijn aangeduid op plan. De minimale vrije hoogte van deze overdekte voetpaden en doorgangen bedraagt 3.50 m.

3.2. Beschermde zone en bouwzone waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn.

3.2.1. Algemeenheden :

Voor de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een restauratie, gelden de volgende voorschriften.

1) De gevels en daken van de hiernavermelde gebouwen 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) Verstevigingswerken of inwendige veranderingen gebeuren mits behoud van het historisch volume. Bij het uitvoeren van deze werken is men gehouden architekturale elementen uit dezelfde tijd als van de konstruktie van het gebouw aan te duiden, alsook elk dekoratief element zoals zolderingen, lambrizeringen en bekledingen, schouwen en trappen die enig esthetisch, architekturaal, historisch of artistiek belang kunnen hebben.
3) Dit geldt tevens voor de achtergevels van de hiernavermelde gebouwen en voor de bijgebouwen, aanpalend achteraan het hoofdgebouw.
4) De bijgebouwen, aanpalend achteraan het hoofdgebouw en waarvan geen enkel element een esthetische, architekturale, historische of artistieke waarde vertoont, ondergaan geen verstevigingswerken en worden afgebroken bij de restauratie van de andere elementen van het goed.

3.2.2. De beschermde zone en het blok C :

1) Het Paleis van de Graaf van Vlaanderen is beschermd. De achter- en zijgevels zijn afgewerkt in dezelfde architektuur als de bestaande gevels aan de straatzijde. Alle storende elementen op het dak van het Paleis moeten verwijderd worden.
2) Een gedeelte van de gevel van de Regentschapsvleugel is beschermd zoals het plan aanduidt. Een nieuw gedeelte wordt eraan toegevoegd terwijl de diepte herleid wordt tot 20,50 m maximum over de ganse lengte. Deze nieuwe gevels zijn in dezelfde architektuur en in harmonie met de architektuur van het kantorenkompleks.

3.2.3. Het blok E :

1) De hoofdgebouwen van het nr 51 van de Karmelietenstraat en de nrs 4 en 5 van de Kleine Zavel alsook het huis nr. 14 van de Zes Jonkmannenstraat zijn te behouden of te restaureren. De bijgebouwen waarvan geen enkel element enige esthetische, architekturale, historische of artistieke waarde vertoont, ondergaan geen verstevigingswerken en worden afgebroken met het doel de binnenkoeren te saneren.
2) De huizen nr 22, 24 en 26 van de Vier Heemskinderenstraat en nr. 43 en 45 van de Karmelietenstraat worden gerestaureerd.

3.2.4. Het blok F :

1) De huizen nr. 2 en 3 van de Kleine Zavel worden behouden of gerestaureerd.
2) De gevels van de andere te behouden woningen (tussen het nr. 3 van de Zes Jonkmannenstraat, langs de Regentschapstraat tot aan het huis nr. 2 van de Kleine Zavel) worden gerestaureerd.

3.3. Overgangszones :

3.3.1. De overgangszone tussen het blok D en de beschermde zone :

Behalve de voorschriften van paragraaf 3.1.3. en rekening houdend met de aanduidingen op plan verbindt een publieke doorgang, gebouwd op het gelijkvloers met een minimale breedte van 4.00 m, de Naamsestraat met de Esplanade op peil 64.70 m. Het overdekt voetpad van de Naamsestraat wordt over een breedte van 4.00 m doorgetrokken en verbonden met het Paleis van de Graaf van Vlaanderen bij middel van een architekturaal

verbindende oplossing met behoud van een doorlopend voetpad.
De architektuur van de overgangszone verbindt het bestaande Paleis van de Graaf van Vlaanderen met de nieuwe gebouwen van het blok D, rekening houdend met het karakter van de Naamsestraat. De gebruikte materialen zijn dezelfde als van de blokken A en B.

3.3.2. De overgangszone tussen de blokken B en E :

a) De gevel van het gebouw nr. 41 in de Karmelietenstraat is te behouden of te restaureren ; de voorschriften van paragraaf 3.2.1. zijn er van toepassing.

b) Behalve de voorschriften van paragraaf 3.1.3. en rekening houdend met de aanduidingen op plan moet de architektuur van het herbouwde gedeelte de afwerking vormen van blok E naar de Esplanade toe. De materialen van de nieuwe gebouwen zijn dezelfde als van de behouden gebouwen en moeten een overgangsarchitektuur vormen met het kantorenkompleks. De koeren en hovingen die ontstaan tengevolge van de saneringen moeten een minimale oppervlakte hebben die 1/5 bedraagt van de totale oppervlakte van deze zone.

3.3.3. De overgangszone tussen de blokken A en F :

a) De huizen nr. 15 tot 19 van de Vier Heemskinderenstraat zijn te behouden of te restaureren ; de huizen nr. 4 tot 12 van de Zes Jonkmannenstraat zijn te behouden of te restaureren.
De voorschriften van paragraaf 3.2.1. zijn er van toepassing.

b) Behalve de voorschriften van paragraaf 3.1.3. en rekening houdend met de aanduidingen op plan, moet de architektuur van het herbouwde gedeelte de afwerking vormen van de zone naar de Esplanade toe. De achterzijden van de gebouwen van de Zes Jonkmannenstraat en de Vier Heemskinderenstraat moeten hierbij zoveel mogelijk behouden blijven.
De gebruikte materialen van de nieuwe gebouwen zijn in harmonie met deze van de behouden gebouwen en moeten een overgangsarchitektuur vormen met het kantorenkompleks.
Een zone van private tuinen is voorzien tussen de achtergevels. Deze groene zone moet een minimale oppervlakte hebben die 1/5 bedraagt van de totale oppervlakte van dit gebied.

3.3.4. De daken van de nieuwe gebouwen die de overgangsarchitektuur vormen tussen de bestaande gebouwen en het kantorenkompleks moeten ongeveer dezelfde helling hebben als deze der bestaande gebouwen ; in elk geval bedraagt de helling minimum 35°.

3.4. Zones van nieuwbouw :

3.4.1. Algemeenheden voor de blokken A, B en D :

1) De inplanting van de blokken alsook deze van hun technische verdiepingen (enkel toegelaten voor de blokken A en B), zijn aangeduid op plan.
De gelijkvloerse verdiepingen in achteruitbouw zijn aangeduid op plan. Hun diepten zijn aangeduid ten aanzien van de bouwlijn, geldig voor de verdiepingen.

2) De materialen van de gevels der technische verdiepingen zijn in elk geval in harmonie met de materialen van de hoofdgevels. De modulatie der technische verdiepingen integreert zich met de modulatie der gebouwen.

3.4.2. Het blok A :
De materialen zijn licht van kleur en van het zware type, bijvoorbeeld in natuursteen of kunststeen. De architektuur van blok A is in harmonie met de architektuur van de Regentschapsvleugel.

3.4.3. Het blok B :
De materialen zijn dezelfde als van blok A. De architektuur kan van een lichtere opvatting zijn.

3.4.4. Het blok D :
De materialen zijn dezelfde als van de blokken A en B. De gevelarchitektuur is in harmonie met het karakter van de Naamsestraat en de Karmelietenstraat. De verdiepingen volgen de bestaande rooilijn.

3.4.5. De nieuwe gebouwen van blok E (nr. 49 in de Karmelietenstraat) en van de overgangszones tussen de blokken B en E :
De architektuur van deze gebouwen realiseert een goede overgang tussen het blok B en de behouden gebouwen van blok E in de Karmelietenstraat. Dezelfde materialen als van de blokken A, B en D worden gebruikt.

3.4.6. De nieuwe gebouwen van blok F (nr. 5 van de Zes Jonkmannenstraat en het achterste gedeelte van het perceel gelegen op de hoek van de Kleine Zavel en deze straat) en de overgangszone tussen de blokken A en F :
De architektuur van deze gebouwen moet zich integreren met de bestaande architektuur langs de Zes Jonkmannenstraat en de Vier Heemskinderenstraat en met deze van blok F, terwijl zij een harmonische overgang vormt met de architektuur van blok A.
Dezelfde materialen der blokken A, B en D worden gebruikt.

Artikel 4.- Radio- en T.V.-antennes.

Geen enkele radio of T.V.-antenne aangebracht aan de gevels of op de daken en zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de zone voor openbare doorgang is toegelaten.

Artikel 5.- Publiciteit - Verlichting.

Behalve de uithangborden en de publiciteitsmiddelen van de handelshuizen en de kantoren, is het uitdrukkelijk verboden affiches, aankondigingen, reklame of enige andere vorm van publiciteit aan te brengen op de gebouwen, de afsluitingen of op welke andere wijze ook op de openbare doorgang, in de zones voor koeren en hovingen of in elke andere zone die zou zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of vanaf de zone voor publieke doorgang of schadelijk zou zijn voor het residentieel karakter van de buurt, met uitsluiting van openbare aankondigingen.
De uithangborden en de publiciteitsmiddelen van de handelshuizen en de kantoren alsook de verlichting van de zones voor openbare doorgang moeten een esthetisch aspekt vertonen dat volledig in harmonie is met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels. De stad behoudt zich het recht voor uithangborden met indirekte verlichting op te leggen met uitsluiting van alle andere, op de plaatsen waar de omgeving dit vereist.

Artikel 6.- Zone bestemd voor openbare doorgang.

Het plan duidt de diverse peilen aan (speling 30 cm) der straten en plateaus voorbehouden voor openbare doorgang. De benedenverdieping van deze doorgangszones kan gebouwd en bestemd worden voor gebruik als parking, kantoren, handel en uitrustingsruimten voor het kantorenkompleks. De doorgangen bestemd voor het publiek maken deel uit van de publieke oorden en plaatsen in de zin van het dekreet van 14 december 1789 en 16 – 24 augustus 1790. De stad voert er alle politiemachten uit en neemt er alle maatregelen om de openbare veiligheid en rust te verzekeren. Alle openbare diensten hebben vrije toegang tot deze doorgangen. De nodige hellingen zijn voorzien opdat de gehandicapten zich gemakkelijk zouden kunnen bewegen op de plateaus en in de gebouwen van de zone.
De zones waarin de overgangen van het ene naar het andere peil zijn aangelegd, alsook de zone gereserveerd voor de inrichting van een doorgang voor voetgangers onder de Regentschapstraat, zijn weergegeven op plan ten titel van aanduiding.
De voorbehouden oppervlakte voor deze aanleg moet voldoende zijn om breed uitgewerkte doorgangen te verzekeren.

Artikel 7.- Zone voor private tuinen.

De zone aangeduid op plan is verplicht als tuin aan te leggen. De beplantingen moeten minstens de helft van de oppervlakte van de zone beslaan. Het peil van deze zone is maximum 2 verdiepingen onder het plateau op peil 64,70 m gelegen.

Artikel 8.- Garages en parkings.

Volgens de bestemming is hun aantal bepaald volgens de van kracht zijnde wetten en voorschriften en in het bijzonder volgens de voorschriften van het rondschrijven van het Ministerie van Openbare Werken van 17 juni 1970. Deze voorschriften zijn niet van toepassing voor de blokken E, F, de beschermde zone en de overgangszone tussen de blokken A en F. De toegangen tot de ondergrondse parkings der blokken A, B, C, D en der overgangszones zijn gelegen tussen het blok A en de overgangszone tussen de blokken A en F enerzijds, en anderzijds in het gedeelte van de Karmelietenstraat waarvan de bestemming gewijzigd is. Een bijkomende toegang kan toegelaten worden in de overgangszone langs de Naamsestraat.

Artikel 9.- Verstevigingswerken.

a) Voor de hoofdgebouwen, waarvan de huidige diepte de toegelaten toekomstige diepte overschrijdt, kan het toegelaten worden verstevigingswerken uit te voeren, mits het huidig volume niet wordt gewijzigd en het de goede aanleg van de omgeving niet in het gedrang brengt.
b) Deze beschikking is niet van toepassing voor de bijgebouwen die de hoogte van 3.50 m overschrijden.

Artikel 10.- Afsluitingen.

De afsluitingen van de zone voor private tuinen en tussen de niveaus met verschillende peilen moeten in harmonie zijn met de architektuur van het kantorenkompleks en samengesteld zijn uit zware materialen.