21 -04- 1988

WIJK PRINS KAREL SQUARE - SINT-ANNADREEF.

STEDEBOUWKUNDIG VOORSCHRIFTENBOEK VAN HET B.P.A. nr. 48-06 b

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 inplanting, het volume en de esthetiek 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 één- of meergezinswoningen. Ze zijn ook bestemd voor wonen en zijn openbare en private aanhorigheden, voor handel en kleine ambachten enkel op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen.

2.2. Ondernemingen, ateliers en stapelplaatsen zijn toegelaten op de percelen waar deze aktiviteiten worden uitgeoefend op het ogenblik dat het plan van kracht wordt. Deze aktiviteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie van de wijk en dat ze niet van die aard zijn dat ze de structuur of het esthetisch uitzicht van de wijk verstoren.

2.3. Het installeren van bureaus is toegelaten voor zover deze aanvullende aktiviteiten zijn van de bestemmingen toegelaten onder de punten 2.1. en 2.2.

2.4. Het plan geeft een zone voor uitrustingen van algemeen belang en/of openbare diensten weer. In geval deze bestemming ophoudt te bestaan, wordt de zone ingelijfd bij de groene zone die ze omsluit en is ze onderworpen aan dezelfde voorschriften.

Art. 3. - Zone voor hoofdgebouwen

3.1. Algemene bepalingen

3.1.1. Het maximum aantal bouwlagen per gebouw staat op het plan aangeduid.

3.1.2. Het plan geeft de verplichte bouwgrenzen, de rooilijn en de uiterste grens van de gebouwen aan. De bouwgrens ligt verplichtend op de rooilijn, uitgezonderd in een achteruitbouwzone waar de bouwgrens uitdrukkelijk aangeduid is.
De uiterste grens van de gebouwen en de bouwgrens omvatten alle uitsprongen, uitgezonderd loggias, uitbouw, bow-windows en verscheidene bouwkundige elementen. De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.

3.1.3. In geval de zone voor hoofdgebouwen zich over een volledig perceel uitstrekt moeten één of meerdere ruimten vrijgelaten worden vanaf de eerste verdieping, voldoende om de verlichting en de verluchting van de woonvertrekken te verzekeren.

3.1.4. Hoogte der lokalen :
Met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, dienen alle lokalen een vrije hoogte te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.

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 esthetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architekturale eenheid, het eerbiedigen van het architekturaal ritme der gevels, het vrijwaren van de perspektieven, 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, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme (met gele rand op het plan)

3.2.1. De te behouden gevels of de gevels op te richten volgens eenzelfde ritme zijn op het plan aangeduid.
Wanneer de gevels bewaard blijven, moeten ze samen met de daken ofwel in de bestaande toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de architektuur en de materialen), steunend op de ter plaatse teruggevonden 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 reeds bepaalde beschikkingen.
De architekturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen bestemd voor handelsdoeleinden, mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch 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 de daken 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. De totale wederopbouw van een afzonderlijk gebouw of van een groep gebouwen kan toegelaten worden. In dit geval moeten de gevels opgetrokken worden op dezelfde bouwlijn en volgens hetzelfde ritme als dit van de afgebroken gevel of groep van gevels, en dit met behoud van het eigen karakter van het stadsstramien beschreven in paragraaf 3.3.1. De maximale hoogte onder de kroonlijst is deze zoals voorgeschreven in paragraaf 3.3.2.

3.2.3. Daken van de nieuwe gebouwen
De bepalingen van paragraaf 3.3.3. zijn van toepassing.

3.2.4. Materialen van de nieuwe gebouwen
De bepalingen van paragraaf 3.3.4. zijn van toepassing.

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 van de gebouwen, aangeduid met paarse rand op het plan, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) en eerbiedigt het stadsstramien. 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, genomen 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 : 13,60 m.

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1 m boven het trottoirpeil.
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.
Indien nodig kan de Stad de verbinding met het ruimteprofiel van de naastliggende eigendommen opleggen.

3.3.3. Daken :
Het plan legt buiten het aantal bouwvlakken, daken met ingebouwde verdieping(en) op, die ofwel samengesteld zijn uit hellende vlakken en vlakke gedeelten ofwel een hellend dak betreffen. In geval van hellende daken is de hellingsgraad begrepen tussen 35° en 50°. In geval van daken met ingebouwde verdieping(en), moeten de hellende vlakken zichtbaar zijn vanaf de straat en aan het geheel een karakter van hellende daken geven.
De helling van de vlakken bedraagt 70° maximum. De maximale hoogte van de nok boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m voor de hellende daken en 5 m voor de andere types van daken. In de daken mogen beglaasde dakramen (maximum breedte 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, dakvensters, uitsprongen, trapgevels met dakschild loodrecht op de nok.

De vensterbalk 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.
De vlakke gedeelten worden uitgevoerd overeenkomstig art. 5.2.

3.3.4. Materialen :

a)De te gebruiken materialen voor de vanaf de straatkant zichtbare gevels zijn de baksteen en/of bakstenen elementen en/of leien en/of witte of licht okerkleurige beton en/of wit of lichtkleurig geschilderde cement en/of kalkbepleistering en/of de hardsteen en natuurlijke of kunstmatige witte steen. De materialen van de gevel(s) dienen gekozen te worden in funktie van de naastgelegen gevels.
De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal of in ieder ander materiaal dat hetzelfde uitzicht heeft. 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.
De materialen van de kroonlijst of cordonlijst moeten in overeenstemming zijn met deze gebruikt voor de gevel.

b)Daken :
De daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien of zwarte of rode pannen.

Art. 4. - Zone voor koeren en tuinen

Deze zone is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning. Ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte. Bestaande bomen moeten behouden blijven.
Op deze zone mogen enkel serres en schuilhuisjes gebouwd worden waarvan de oppervlakte maximaal 8 m2 bedraagt op 1 bouwvlak en dit voor zover deze een esthetisch aspekt waarborgen en de goede aanleg niet in het gedrang brengen.

Art. 5. - Zone voor bijgebouwen

5.1. Deze zone mag gebruikt worden voor het oprichten van bijgebouwen met een plat dak en 1 bouwvlak, waarvan de hoogte maximaal 3 m bedraagt t.o.v. het peil aan de voet van de gevel van het hoofdgebouw, gemeten in de as van de gevel.
Een bijgebouw mag beschikken over een schuin dak voor zover de hellingshoek kleiner is dan 35°. Voor deze laatste konstruktie wordt de hoogte, onder de kroonlijst, beperkt tot 3 m. Wanneer de diepte van het gebouw dusdanig is dat het dak dit laatste niet volledig overdekt, dan wordt de aanleg van een plat dak over een gedeelte van het gebouw toegelaten.
De inplanting en het volume van deze bijgebouwen worden bepaald, rekening houdend met de goede aanleg en in funktie van de aanpalende gebouwen.

5.2. De schikkingen betreffende de materialen en de architectuur der gevels en eventuele hellende daken van deze bijgebouwen, zijn deze bepaald in artikel 3.3. De gebruikte materialen voor de platte daken van het uitspringende gedeelte mogen niet zwart van kleur zijn, maar wel eventueel bedekt worden met grind, en met inachtname van de nodige schikkingen voor de verlichting in funktie van het gebruik der lokalen.
Voor de gehele bebouwde zone zijn ondergrondse konstrukties toegelaten.
Voor de niet bebouwde delen zijn de schikkingen zoals voorzien in artikel 4 van kracht.

Art. 6. - Achteruitbouwstrook

Deze zone dient beplant te worden en is bestemd voor ontspanning. Er mogen noch bovengrondse, noch ondergrondse konstrukties opgericht worden, met uitzondering van de toegangswegen tot de eigendommen. De bestaande konstrukties mogen bewaard en verbouwd worden. In geval van wederopbouw echter dient de bouwgrens nageleefd te worden, zoals vermeld in § 3.1.2.

Art. 7. - Afsluitingen

7.1. Onder voorbehoud van de schikkingen onder artikel 7.2., worden enkel volgende soorten afsluitingen 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.
- tralies of donkergroen geplastifieerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog), eventueel met een levende haag en een muurtje met een maximum hoogte van 0,30 m.

7.2. De afsluitingsmuren langs de straatkant dienen opgericht te worden in harmonie met de aangrenzende gevels.

Art. 8. - Zone bestemd voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang en/of openbare diensten

8.1. Op het plan komt een zone voor, bestemd voor onderwijs. De bouwzone wordt beperkt tot een verhouding V/T = 0,4.
De voorschriften vermeld in artikel 3.3. zijn van kracht. De niet bebouwde zone mag geplaveid worden.

8.2. Bij het beëindigen van deze aktiviteit, wordt deze zone opgenomen in de aangrenzende groene zone en wordt aldus onderworpen aan dezelfde voorschriften.

8.3. De wijze van afsluiten is zoals vermeld onder § 9.3.

Art. 9. - Zone voor groene ruimte

9.1. Het park en de vijver blijven ongewijzigd. Enkel onderhoudswerken worden toegelaten alsook het aanleggen van toegangswegen.

9.2. Geen enkele nieuwe konstruktie wordt toegelaten.
De bestaande konstrukties mogen behouden blijven en verbouwd worden, rekening houdend echter met de aard van deze zone.

9.3. De afsluitingen worden verwezenlijkt door middel van tralies met een maximale hoogte van 1,80 m.
Toegangspoorten mogen er in aangebracht worden.

Art. 10. - Garages en parkings

Er kan worden afgeweken van de verplichting standplaatsen voor voertuigen op de eigendommen aan te leggen in de mate dat de bestemming, de bestaande installaties en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse, de afwijking noodzakelijk maken.

Art. 11. - Uithangborden en publiciteit

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen der handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden elke vorm van publiciteit aan te brengen op de gebouwen en de afsluitingen rond de niet bebouwde gronden; openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.
Alle toegelaten uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in volmaakte harmonie met de omgeving, en in het bijzonder met het karakter van de gevel alsook van de naburige gevels.
Uithangborden en publiciteit op de daken zijn verboden.

Art. 12. - Verbouwings- en verbeteringswerken

Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan de inplanting en het volume groter zijn dan deze door het plan toegelaten, voor zover de inplanting en/of het huidig volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.

Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 1990.

Le Ministre-Président,

(s) Charles PICQUE.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse-Hoofdstedelijke Executieve van 31 mei 1990.

De Minister-Voorzitter,

(g) Charles PICQUE.

Pour copie conforme
L'Architecte -Chef de Service,
F. GASPAR
(s) F. GASPAR.

Copie certifiée conforme à l'original
Bruxelles, le 24-09-1990

Par le Collège : Le Collège,

Le Secrétaire,

au Cou