

AEn 08-04-93

**STAD BRUSSEL**

---

**"WIJK "ANTWERPEN - IJZER"**

---

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR 60 - 07 bis**  
**( 3 bladen )**

---

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

---

**RECHTSTOESTAND**

---

BIJZONDER

PLAN

VAN AANLEG

NR 60 - 07 bis

ANTWERPEN

—

IJZER

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG  
N° 60 - 07<sup>bis</sup> ANTWERPEN - IJZER

Inhoud

DEEL 1 : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Art. 1.	<u>ALGEMEENHEDEN</u>	p. 1
Art. 2.	<u>BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN</u>	p. 2
2.1.	<u>Gebouwen met enkelvoudige functiebestemming</u>	p. 2
2.1.1.	<u>Gebouwen bestemd voor huisvesting (woningen)</u>	p. 2
2.2.	<u>Strook voor animatie en handel</u>	p. 2
2.2.1.	<u>Definitie</u>	p. 2
2.2.2.	<u>Ligging</u>	p. 3
2.3.	<u>Gebouwen met gemengde bestemming</u>	p. 3
2.3.1.	<u>Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting, bedrijf met stedelijk karakter, met bijzondere voorschriften</u>	p. 3
2.3.2.	<u>Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting, bedrijf met stedelijk karakter, administratieve activiteiten en hotelactiviteiten</u>	p. 3
2.3.3.	<u>Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting, bedrijf met stedelijk karakter en hotel-activiteiten</u>	p. 3
Art. 3.	<u>ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN</u>	p. 4
3.1.	<u>Algemene bepalingen</u>	p. 4
3.1.1.	<u>Rooilijn</u>	p. 4
3.1.2.	<u>Achterste begrenzing van de gebouwen</u>	p. 4
3.1.3.	<u>Zone in te lassen in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen</u>	p. 4
3.1.4.	<u>Begrenzing van de hoogte van ruimten en verdiepingen</u>	p. 5
3.1.5.	<u>Bouwprofiel onder dak</u>	p. 5
3.1.6.	<u>Speciale maatregelen voor de gebouwen langsheen de lanen, grote assen en karakteristieke pleinen</u>	p. 5

3.1.7.	<u>Bepalingen voor het gelijkvloers</u>	p. 6
3.1.8.	<u>Verhouding vloer/terrein (V/T)</u>	p. 6
3.1.9.	<u>Daken</u>	p. 6
3.1.10.	<u>Uithangborden en publiciteit</u>	p. 8
3.2.	<u>Bijzondere bepalingen met betrekking tot de gevels</u>	p. 8
3.2.1.	<u>Gebouwen waarvan de gevels moeten behouden worden en te restaureren zijn</u>	p. 8
3.2.2.	<u>Gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of heropgericht worden volgens een zelfde rythme</u>	p. 9
3.2.3.	<u>Gebouwen waarvab de gevels moeten opgericht worden in een harmoniserende stijl</u>	p.10
3.2.4.	<u>Gebouwen waarvan de gevels moeten opgericht worden hedendaagse stijl</u>	p.11
Art. 4.	<u>ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN</u>	p.11
Art. 5.	<u>ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN</u>	p.11
Art. 6.	<u>ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE BOUW VAN BIJGEBOUWEN</u>	p.11
Art. 7.	<u>ZONE VOOR BIJGEBOUWEN</u>	p.11
Art. 8.	<u>OPENBARE DOORGANGSZONES OP PRIVE GROND</u>	p.12
Art. 9.	<u>ZONE VOOR WEGENIS</u>	p.12
Art. 10.	<u>AFSLUITINGEN</u>	p.12
Art. 11.	<u>ZIJDELINGSE GEVELS EN ZICHTBARE MANDELIGE MUREN</u>	p.12
Art. 12.	<u>GARAGES EN PARKINGS</u>	p.12
Art. 13.	<u>BEPERKENDE MAATREGELEN</u>	p.13

DEEL 2 : BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

<u>HUIZENBLOK Nr 1</u>	p.14
<u>HUIZENBLOK Nr 2</u>	p.16
<u>HUIZENBLOK Nr 3</u>	p.18
<u>HUIZENBLOK Nr 4</u>	p.20
<u>HUIZENBLOK Nr 5</u>	p.22
<u>HUIZENBLOK Nr 6</u>	p.25
<u>HUIZENBLOK Nr 7</u>	p.28
<u>HUIZENBLOK Nr 8</u>	p.30
<u>HUIZENBLOK Nr 9</u>	p.32
<u>HUIZENBLOK Nr 10</u>	p.35
<u>OMREKENINGSTABEL HOEK <math>\alpha</math></u>	p.38
<u>RECHTSTOESTAND</u>	p.39
Bijlage nr 1	p.40
Bijlage nr 2	p.41
Bijlage nr 3	p.42
Bijlage nr 4	p.43
Bijlage nr 5	p.44
Bijlage nr 6	p.45



DEEL UITGESLOTEN VAN HET BESLUIT VAN DE EXECUTIEVE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Nr 60 - 07 bis ANTWERPEN - IJZER

DEEL 1 : Algemene voorschriften

**Art. 1. ALGEMEENHEDEN**

- 1.1. Het huidige bijzonder plan van aanleg bestaat uit :
1. het blad nr 1, plan van de bestaande toestand;
  2. blad nr 2, plan van de bestemmingen;
  3. blad nr 3, plan tot wijziging van de rooilijnen :  
zonder voorwerp;
  4. blad nr 4, plan van de inplantingen en de  
bouwprofielen;
  5. de algemene voorschriften;
  6. de bijzondere voorschriften;
  7. de rechtstoestand;
- De huidige voorschriften vervolledigen en detailleren de maatregelen voor de aanleg, grafisch voorgesteld op de plannen; bovendien bepalen ze de bedoelingen welke niet voorkomen op de plannen omdat ze niet grafisch kunnen worden weergegeven.
- 1.2. De huidige voorschriften wijken niet af van de diverse van kracht zijnde reglementen en voorschriften, behalve bij hierna volgende tegengestelde beschikking.  
Op uitzondering van de voorschriften van huidig plan met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek der gebouwen en afsluitingen, evenals deze met betrekking tot de koeren en tuinen, is de bouwreglementering toepasselijk.
- 1.3. Herkenning : het plan en de voorschriften vermelden de betrokken huisnummers op de kadastrale percelen. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsindeling, zal enkel de op het plan aangeduide nummering geldig zijn voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften. De grafische voorstelling heeft voorrang op de geschreven voorschriften voor wat betreft de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.
- 1.4. De huidige voorschriften betreffen het Bijzonder Plan van Aanleg genaamd ANTWERPEN - IJZER, wat overeenstemt met de huizenblokken begrepen tussen enerzijds, de Antwerpselaan, de Lakensestraat, de Hooikaai, de Houthulstbosstraat, de Negende Linielaan, de Sainctelettesquare en het Ijzerplein.
- 1.5. De algemene voorschriften zijn overal toepasselijk. De bijzondere voorschriften bepalen en kenmerken de bijzondere gevallen toepasselijk op de huizenblokken.

- 1.6. De verbouwing van bestaande gebouwen waarvan de inplanting, het profiel en/of de bestemmingen niet overeenkomstig zijn met de plannen (bladen nr 2 en 4) kunnen worden toegestaan in zoverre dat ze geen vergroting van volume en/of oppervlakte veroorzaken, dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie van de wijk en dat ze niet van dien aard zijn dat ze haar structuur en haar esthetisch aspekt zouden schaden. Onder niet met het plan conforme bestemming wordt verstaan, de niet met het plan conforme bestemming, maar die wel toegestaan was voor het in voege treden van het plan.

**Art. 2. BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN**

Blad nr 1 geeft de feitelijke bestaande toestand weer per 01 mei 1992. De leegstaande gebouwen op blad nr 1 mogen de geldig toegelaten bestemming behouden. De bestaande rechtstoestand is in bijlage opgenomen als lijst van de Stedebouwkundige Attesten nr 2 en van de bouwvergunningen van 01 januari 1988 tot 01 mei 1992 afgeleverd.

2.1. Gebouwen met enkelvoudige functiebestemming

De woonfunctie, zoals beschreven onder 2.1.1., mag zich uitstrekken over alle zones bestemd voor andere prioriteiten, en dit zonder oppervlaktebeperking.

2.1.1. Gebouwen bestemd voor huisvesting (woningen)

Deze zones worden bij voorrang bestemd voor ééngesinswoningen of meergezinswoningen met uitdrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen, motels, pensions, appart-hotels, flathotels of elke woningvorm die door zijn aard geen stabiel verblijf toelaat van minimum 6 maand.

Winkels, kantoren, werkhuizen, ambachten, uitrustingen van algemeen nut of openbare diensten kunnen er zich vestigen in zoverre dat de oppervlakte van het geheel van deze functies niet groter is dan 200 m<sup>2</sup> en niet meer beslaat dan 1 niveau per kadastraal perceel.

De toegelaten groothandel en de stapelhuizen mogen behouden blijven in zoverre dat ze niet vervuילend zijn, noch geluidshinder veroorzaken en dat ze niet behoren tot de voedingssector.

Een afzonderlijke toegang tot de woningen moet gevrijwaard of aangelegd worden.

2.2. Stroken voor animatie en handel

2.2.1. Definitie

Een strook voor animatie en winkels bestaat uit een bestemming die verschilt van deze der bovenliggende verdiepingen.

Hij kan naar keuze bestaan uit kleine winkelpanden, kleine collectieve uitrustingen of openbare diensten, vrije beroepen of kleine werkhuizen van ambachtslui.

Deze activiteiten geven op de weg uit met een uitstalraam en moeten verenigbaar zijn met de functies der hoger liggende verdiepingen.

2.2.2. Ligging

Deze stroken voor animatie zijn aangeduid op het blad nr 2.

2.3. Gebouwen met gemengde bestemming (met uitzondering van de gevallen beschreven onder 2.2.)

2.3.1. Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting en bedrijf met stedelijk karakter, met bijzondere voorschriften

Deze zones zijn bestemd voor ééngezinwoningen of meer-gezinwoningen (cfr Art. 2.1.1.).

De bestaande, bij het in voege treden van het plan toegestane ondernemingen in deze huizenblokken mogen behouden blijven in die mate dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie en dat de stedenbouwkundige karakteristieken van de gebouwen en uitrustingen passen bij deze van het huizenblok of van de zone.

De bestaande ondernemingen die aan deze criteria voldoen kunnen een uitbreiding krijgen, beperkt tot 20 % van de uitbatingsoppervlakte. Deze uitbreiding mag in geen geval gebeuren ten nadele van bestaande woningen.

De bestaande en toegelaten kantoren mogen behouden blijven maar niet worden uitgebreid.

Voor wat de inplanting betreft van nieuwe ondernemingen wordt deze beperkt tot het bestaande gebouw zonder te kunnen genieten van de uitbreiding van 20 %, hoger aangehaald.

2.3.2. Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting, bedrijf met stedelijk karakter, administratieve activiteiten en hotelactiviteiten

Deze zones beantwoorden aan de voorschriften aangehaald onder 2.3.1.; bovendien worden de administratieve activiteiten en hotelactiviteiten toegelaten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie van de wijk en dat ze niet van dien aard zijn dat ze haar structuur noch haar esthetisch uitzicht zouden schaden.

De huidige voorschriften zijn overeenkomstig met de Ministeriële Omzendbrief nr 003 van 17 juli 1991 met betrekking tot de hotels met uitzondering van het eerste en tweede beoordelingsniveau en van het artikel 3.1.1. van het derde niveau.

De grenzen der bestemmingen voor administratieve activiteiten of hotelactiviteiten zijn aangegeven in de hierna volgende bijzondere voorschriften met betrekking tot de huizenblokken.

2.3.3. Gebouwen met gemengde bestemming van huisvesting, bedrijf met stedelijk karakter en hotelactiviteiten

Deze zones beantwoorden aan de voorschriften aangehaald



onder 2.3.1., bovendien worden de hotelactiviteiten toegelaten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie van de wijk en dat ze niet van dien aard zijn dat ze haar structuur noch haar esthetisch uitzicht zouden schaden.

De huidige voorschriften zijn overeenkomstig met de Ministeriële Omzendbrief nr 003 van 17 juli 1991 met betrekking tot de hotels met uitzondering van het eerste en tweede beoordelingsniveau en van het artikel 3.1.1. van het derde niveau.

De grenzen der bestemmingen voor administratieve activiteiten of hotelactiviteiten zijn aangegeven in de hierna volgende bijzondere voorschriften met betrekking tot de huizenblokken.

### **Art. 3. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN**

#### **3.1. Algemene bepalingen**

Behalve specifieke vermelding in de bijzondere voorschriften zijn de volgende artikels steeds toepasselijk.

##### **3.1.1. Rooilijn**

De gelijkvloerse delen van de gebouwen moeten op de rooilijn worden opgetrokken. Uitspringende gebouwdelen boven een hoogte van 6 m. ten opzichte van het voetpad zijn toegelaten in de voorgevel, op voorwaarde dat zij over het geheel van de gevel verdeeld worden en beperkt zijn tot een oppervlakte van 40 % van de gevel.

##### **3.1.2. Achterste begrenzing van de gebouwen**

Het plan geeft de achterste begrenzing van de gebouwen aan. De afmetingen (in meter) tot aan de rooilijn zijn steeds loodrecht genomen op deze laatste. Deze begrenzing omvat alle uitsprongen met uitzondering van de eventuele veiligheidsuitrusting beperkt tot 0,90 m., binnen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. De gebouwen die voorbij de toegelaten diepte komen en die aansluiten tegen de hoofdgebouwen mogen behouden blijven in geval van vernieuwing van het hoofdgebouw zonder wijziging van het volume.

##### **3.1.3. Zone in te lassen in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen**

Het plan geeft de zones aan die eventueel mogen ingelijfd worden in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen.

In geval van hergroepering zijn deze zones onderworpen aan dezelfde voorschriften als de hoofdgebouwen waarbij zij aansluiten.

In geval er geen hergroepering gebeurt zijn deze zones onderworpen aan de voorschriften met betrekking tot de zones voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen.

- 3.1.4. Begrenzing van de hoogte van ruimten en verdiepingen  
De hoogte van een ruimte is de werkelijk bruikbare hoogte onder het plafond, hetzij de hoogte vanaf de vloer van deze ruimte tot aan de eerste tegengekomen oppervlakte.

Alle lokale, op uitzondering van deze gebruikt voor technische doeleinden, parking of kelders, hebben een hoogte onder plafond van minimum 2,60 m.

Voor het gelijkvloers bedraagt de hoogte onder plafond minimum 2,80 m. en voor de bouwlagen onder het dak minimum 2,40 m.

De hoogte van een bouwlaag is de hoogte vanaf haar vloer tot op de vloer van de bovenliggende ruimte, hetzij de hoogte van vloer tot vloer. Per definitie stemt een bouwlaag overeen met een bouwlaaghoogte begrensd tussen minimum 2,40 m. en maximum 4,40 m..

Elke vrije ruimte waarvan de hoogte groter is dan 4,20 m. geldt voor 2 bouwlagen en per schijf van 2,20 m hoogte, geldt een bijkomende bouwlaag.

- 3.1.5. Bouwprofiel onder dak  
Het aantal bouwlagen is het grootste aantal horizontale oppervlakken, of hiermee gelijkgeschakeld, gesneden door elk vertikaal snijvlak in het gebouw.

De bouwprofielen zijn verbonden aan het maximum aantal bouwlagen aangeduid op blad nr 4. Het aantal bouwlagen wordt gerekend vanaf en met inbegrip van het laagst gelegen gelijkvloers tot aan de dakniveau's, deze laatste niet inbegrepen.

Op uitzondering van de animatiegordels en de winkels, mag het gelijkvloers 0,60 m. verhoogd worden tegenover het gemiddelde peil van het voetpad (rekenkundig gemiddelde van de beide uiterste peilen van het perceel langsheen het voetpad aan de hoofdgevel).

De kroonlijsten van de straatgevels en achtergevels liggen op hetzelfde peil.

- 3.1.6. Speciale maatregelen voor de gebouwen langsheen de lanen, grote assen en karakteristieke pleinen  
Teneinde de doorlopende geest te behouden van de lanen, de grote assen of de karakteristieke pleinen, wordt de volgende bijzondere maatregel ingevoerd die het artikel 3.1.5. met betrekking tot de bouwprofielen aanvult.

De kroonlijst is voorgeschreven binnen 2 uiterste grenzen, die 1,50 m uit elkaar liggen. De maten van de hoofdgevel worden genomen in de as van de gevel mits toepassing van het rekenkundige gemiddelde van de uiterste peilen van het perceel.

De hoogte onder kroonlijst worden uitgedrukt in de bijzondere voorschriften. De nieuwe gebouwen opgericht op gronden gelegen langs hellende straten en die het gevolg zijn van een hergroepering van 2 of meerdere percelen moeten hun hoogte onder de kroonlijst aanpassen door horizontale verdelingen.

### 3.1.7. Bepalingen voor het gelijkvloers

In aanvulling van de andere aangehaalde voorschriften zijn de volgende bepalingen toepasselijk voor de gelijkvloerse verdiepingen welke ook de bestemming van de zone weze :

- er wordt geen enkele blinde gevel aanvaard;
- de lokalen van het gelijkvloers zijn bewoonbare lokalen;
- geen enkel lokaal voor archieven, stockering of stapelen van materiaal wordt aangelegd tegen de straatgevel.

De aanleg van de handelsactiviteiten op de gelijkvloerse verdieping mag in geen geval de bezetting van de hoger liggende verdiepingen verhinderen.

De toegang tot deze laatste vanaf de straat moet gescheiden en comfortabel zijn.

De uitstalramen, hun omslijstingen en de parementen van het gelijkvloers (en de eventuele mezzanines) moeten rekening houden met het rythme van de traveeën (of bij gebrek hieraan, dit van de vensteropeningen) en de materialen van het geheel van de gevel van het gebouw teneinde er de architecturale samenhang van te bewaren. De materialen, toegestaan voor de verwezenlijking van de uitstalramen, hun omslijstingen en de parementen van de handelsgelijkvloeren (en de eventuele mezzanines) zijn dezelfde als, of in harmonie met deze van de gevel. Het doel is een homogeen esthetisch geheel van het gebouw te vertonen (cfr Art. 3.2.).

### 3.1.8. Verhouding vloer/terrein (V/T) Zonder voorwerp.

### 3.1.9. Daken

Benevens het aantal bouwlagen van de gebouwen, vermeldt blad nr 4 de vorm der daken, met helling (T), type Mansard (M), plat ( ) en bijzondere voorschriften (+). Met uitzondering van de schoorsteenpijpen moeten de eventuele technische installaties ingewerkt worden in het hierna vermelde dakengabarit.

#### 3.1.9.1. Hellende daken (T)

-----  
De kroonlijst mag maximum 1,00 m. gelegen zijn boven de laatste toegelaten bouwlaag van het gebouw.  
De ruimte onder dak mag niet meer dan 2 bouwlagen bevatten.

De hellingshoek van het schild is begrepen tussen 35° en 55°, t.o.v. het horizontale vlak. Indien de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het niet volledig bedekt, mag een plat dak worden aangelegd in het centrum van het gebouw.

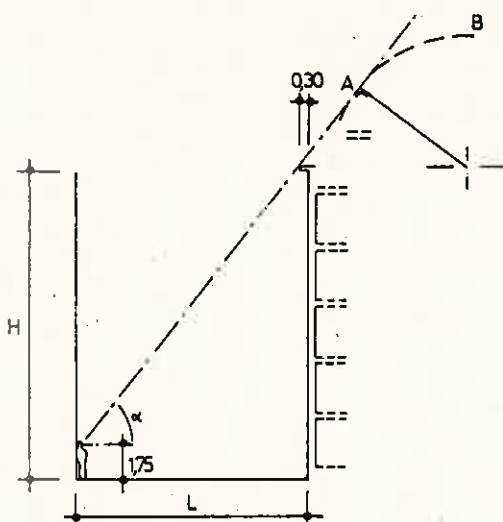
#### 3.1.9.2. Daken met bijzondere voorschriften (+)

-----  
De kroonlijst mag maximum 1,00 m. hoger gelegen zijn dan

de laatste toegelaten bouwlaag van het gebouw. De ruimte onder dak mag niet meer bevatten dan 2 bouwlagen. De buitenoppervlakken, hoger gelegen dan de kroonlijst, moeten als daken behandeld worden. Deze zullen niet mogen uitsteken buiten de begrenzing van een gabarit bepaald door een cirkelboog A, B, met een raaklijn of een achteruitgang gelegen in het vlak van de gevel op zijn hoogste punt of daar achter. Dit gabarit moet bovendien raken aan (of verder achteruit liggen dan) de hoek  $\alpha$  (cfr de omrekeningstabel p. 38)

$$\text{Met } \alpha = \text{boog tg } \frac{(H - 1,75)}{(L - 0,30)}$$

hetzij H hoogte onder de kroonlijst in meter  
L breedte van de openbare ruimte in meter



Deze hoek stemt overeen met de grenslijn van het dak wanneer men het loodrecht bekijkt, en rekening houdend met een gemiddelde hoogte van het oog op 1,75 m. en een gemiddelde kroonlijstbreedte van 0,30 m. Voor de lanen zal deze rakelingse hoek niet in aanmerking worden genomen.

De straal van de cirkelboog AB mag niet groter zijn dan de helft van de diepte van het gebouw. De cirkelbogen mogen eventueel aansluiten door middel van een plat dak (cfr voorschriften voor platte daken 3.1.9.4.).

### 3.1.9.3. Daken, type Mansard (M)

De gebroken dakschilden ("Mansard" genaamd) zijn toegelaten. Het vlak onder de breuklijn mag echter geen helling hebben van meer dan 70° op de horizontale en een hoogte groter dan 2,00 m.; bovendien, mag de voet van ditzelfde vlak niet uitsteken tegenover het vlak van de gevel. Anderzijds zal het vlak boven de breuklijn verplichtend een helling hebben, kleiner dan 45°.

#### 3.1.9.4. Platte daken ( )

De platte daken zijn slechts toegelaten voor de bijgebouwen, en voor de hoofdgebouwen waarvan de gevels in een hedendaagse stijl mogen opgetrokken worden, waar het plan dit vermeldt. Deze daken zijn ofwel terrasdaken, ofwel daken met lichte helling.

#### 3.1.10. Uithangborden en publiciteit

Het is uitdrukkelijk verboden op de gebouwen enigerlei vorm van publiciteit aan te brengen, welke niet zou geïntegreerd zijn in het gebouw of voorzien in samenhang met een studie tot architecturale integratie. Alle uithangborden en de publiciteitsprocédés van de winkels moeten een esthetisch uitzicht hebben in perfecte harmonie met de site en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de aanpalende gevels. De Stad mag uithangborden opleggen met indirecte verlichting of met een oud karakter.

#### 3.2. Bijzondere bepalingen met betrekking tot de gevels

##### 3.2.1. Gebouwen waarvan de gevels moeten behouden worden en te restaureren zijn

Dit artikel betreft de gebouwen waarvan de gevels en het dak, aan de straat gelegen of zichtbaar vanaf de straat, moeten behouden blijven en gerestaureerd worden.

Voor de geklasseerde gebouwen, gevels, daken of monumenten, of deze die het voorwerp uitmaken van een klasseringsprocedure zijn de reglementaire beschikkingen terzake toepasselijk.

De gevels van deze gebouwen moeten behouden blijven en, indien nodig, gerestaureerd.

Benevens de materialen, aangewend voor de gevel moeten de materialen, aangewend voor de verwezenlijking van balkons, erkers, kroonlijsten of elk sierelement verschillend van het hoofdbekledingsmateriaal van de gevel, in hout, staal, gietijzer of brons zijn.

De materialen, de hoogte onder kroonlijst en de hoogte van de nok van het dak mogen niet gewijzigd worden tenzij om ze in hun oorspronkelijke staat te herstellen.

De zolderverdiepingen mogen bewoonbaar zijn en de openingen voor de verlichting van deze lokalen mogen aangebracht worden in het vlak van de daken op voorwaarde dat deze zich perfect integreren in het oude karakter van het dak en in de typologie van de gevel.

In het geval dat de op het plan toegelaten diepte van het hoofdgebouw verschillend is van deze van de bestaande toestand kan een aanpassing van het dak aanvaard worden vanaf het ogenblik dat ze geen enkele wijziging van het dakschild aan de straatzijde voor gevolg heeft en dat de hoogte van de nok behouden blijft.

Daar waar het plan het toelaat (blad nr 4) mogen de gebouwen waarvan de gevels te behouden en te restaureren zijn, verhoogd worden.

3.2.2. Gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of heropgericht worden volgens een zelfde rythme  
Het plan geeft de gevels weer die moeten behouden blijven of te herbouwen zijn volgens een zelfde rythme.

In geval van behoud zullen de gevels en de daken van deze gebouwen bewaard blijven en gerestaureerd worden. De hoogte onder kroonlijst evenals de hoogte van de nok van het dak blijven behouden.

In geval van vernieuwbouw van het gebouw, kunnen kleine wijzigingen worden toegelaten. De hoogte onder kroonlijst en de nok van het dak mogen niet gewijzigd worden behalve bij tegenstrijdige aanduiding op het plan. De eventuele wijzigingen aan het dak aangebracht, moeten de beschikkingen naleven van Art. 3.1.9..

In geval van volledige heropbouw van een alleen staand gebouw of van verscheidene gegroepeerde gebouwen, kan deze heropbouw toegelaten worden mits naleven van de voorwaarden hierna bepaald; in dit geval worden de gevels opgetrokken op een zelfde gevellijn en volgens hetzelfde rythme als de afgebroken gevel of het afgebroken geheel.

De voor de dakbekleding aangewende materialen moeten dakpannen zijn of natuurleien (of kunstleien).

De materialen aangewend voor de bekleding van de gevels moeten, door hun structuur en hun kleur, gelijkaardig zijn met deze van de referentiegebouwen (zie categoriën 3.2.1. en 3.2.2.).

Er moet vermeden worden dat te brutale contrasten met de aanpalende gevels zouden ontstaan en er mogen geen te helle of koude kleuren aangewend worden.

Zijn dus verboden :

- de synthetische bekledingen met uitzondering van bepleisteringen en schilderwerk;
- de verticale beplatingen;
- de gordijnwanden in glas;
- het architectonisch beton, in geval van repetitieve herhaling van een enkel element.

De moderne materialen, te verschillend van de oorspronkelijke typologie zijn verboden als samenstellend deel van een gevelbekleding, met inbegrip van de gelijkvloerse verdieping voor handelsdoeleinden.

De gekozen materialen moeten dezelfde zijn voor alle bouwlagen, met uitzondering van het gelijkvloers dat mag bekleed worden met blauwe hardsteen.

De beglazing moet van lichte kleur zijn en moet minimum 0,15 m. achteruitliggen ten opzichte van het gevelvlak.

Benevens de materialen, aangewend voor de gevel, moeten de materialen, aangewend voor de verwezenlijking van

balkons, erkers, kroonlijsten of elk sierelement verschillend van het hoofdbekledingsmateriaal van de gevel, in hout, staal, gietijzer of brons zijn. Dit artikel is toepasselijk in het geval van vernieuwbouw, restauratie, nieuwbouw of heropbouw.

3.2.3. Gebouwen waarvan de gevels moeten opgericht worden in een harmoniserende stijl

De architecturale opbouw van de gevels van deze gebouwen is gebaseerd op een spel van volle muurdelen en openingen, in verhouding met de module der openingen en muurdelen van de oude gevels. Hij is hoofdzakelijk gericht op een verticale conceptie van de elementen evenals op de horizontale structuur, die de plint, het lichaam en het bovendeel van het gebouw onderscheidt en die het stadspatroon eerbiedigt.

Het heropbouwen op verscheidene percelen kan slechts overwogen worden wanneer de gevelopbouw het stadspatroon eerbiedigt.

De Stad behoudt zich het recht voor bijkomende voorwaarden van esthetische aard op te leggen.

De materialen aangewend voor de bekleding van de gevels moeten, door hun structuur en hun kleur, gelijkaardig zijn met deze van de referentiegebouwen (zie categorieën 3.2.1.). De moderne materialen, te verschillend van de oorspronkelijke typologie zijn verboden als samenstellend deel van een gevelbekleding, met inbegrip van de gelijkvloerse verdieping voor handelsdoeleinden.

Zijn dus verboden :

- de synthetische bekledingen met uitzondering van bepleisteringen en schilderwerk;
- de verticale beplatingen;
- de gordijnwanden in glas;
- het architektonisch beton, in geval van repetitieve herhaling van een enkel element.

De gekozen materialen moeten dezelfde zijn voor alle bouwlagen, met uitzondering van het gelijkvloers dat mag bekleed worden met natuursteen.

Benevens de materialen aangewend voor de gevel, moeten de materialen, aangewend voor de verwezenlijking van balkons, erkers, kroonlijsten of elk sierelement verschillend van het hoofdbekledingsmateriaal van de gevel, in hout, staal, gietijzer of brons zijn.

De ramen zijn in hout, in metaal of in elk ander materiaal dat goede esthetische kenmerken vertoont.

De beglazing moet van lichte kleur zijn en moet minimum 0,10 m. achteruitliggen ten opzichte van het gevelvlak.

De voor de dakbekleding aangewende materialen moeten dakpannen zijn of natuurleien (of kunstleien) evenals elke traditionele metalen dakbekleding (Zn, Cu, ...). Elk ander materiaal met hetzelfde uitzicht dat goede esthetische kenmerken vertoont kan aanvaard worden.

3.2.4. Gebouwen waarvan de gevels moeten opgericht worden in een hedendaagse stijl

Voor elke bouwgroep zullen de gevels, zichtbaar vanop de openbare weg, een onderlinge samenhang moeten vertonen van materiaal en compositie.

Geen enkele blinde gevel wordt toegelaten.

De daken van de gebouwen mogen dakkapellen en/of inspringende terrassen bevatten. De gevels en de daken van de gebouwen moeten in natuurlijke materialen of kunstmaterialen zijn, van een hoedanigheid en een behoud die verenigbaar zijn met de door huidige voorschriften opgelegde esthetiek.

De platte daken worden onder 2 principes toegelaten :

- ofwel licht hellend (minimum 5 %) om de afwatering van het regenwater naar binnenin het huizenblok toe te laten en volgens de regels der kunst voor de traditionele metalen daken (Zn, Cu, ...);
- hetzij onder de vorm van toegankelijke terrassen betegeld volgens de regels der kunst.

Het uiteinde van de eventuele liftkoker moet begrepen zijn in de laatst toegelaten verdieping.

**Art. 4. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN**

Zonder voorwerp.

**Art. 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN**

Deze zone is bestemd voor ontspanning. Deze zone mag geen gebouwen boven de grond ontvangen. Er is geen enkele overdekte koer toegelaten.

**Art. 6. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE BOUW VAN BIJGEBOUWEN**

Het bouwen van bijgebouwen met platte daken en/of hellende daken is er toegelaten over maximum 50 % van de oppervlakte van deze zone. De overblijvende oppervlakte moet behandeld worden zoals voorgeschreven door Art. 5.. De bepalingen van Art. 7. zijn toepasselijk voor de bijgebouwen.

**Art. 7. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN**

Het bouwen van bijgebouwen met platte en/of schuine daken is toegelaten over de ganse oppervlakte van deze zone. De bekleding van hun gevels is dezelfde als deze der hoofdgebouwen. Hun hoogte onder kroonlijst is beperkt tot maximum 6,50 m. voor platte daken en 4,00 m. voor hellende daken.



**Art. 8. OPENBARE DOORGANGSZONES OP PRIVE GROND**

Zonder voorwerp.

**Art. 9. ZONE VOOR WEGENIS**

Deze zone is bestemd om het verkeer, zowel van wagens als van voetgangers en openbaar vervoer te ontvangen. De aangewende materialen zijn in harmonie met de site.

**Art. 10. AFSLUITINGEN**

De enige toegelaten afsluitingen tussen niet bebouwde zones zijn hekken of muren in metselwerk (eventueel bekleed met decoratieve elementen). De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m. en 2,75 m..

**Art. 11. ZIJDELINGSE GEVELS EN ZICHTBARE MANDELIGE MUREN**

De Stad kan eisen dat elke zijdelingse gevel of mandelige muur die zichtbaar blijft in gevelmateriaal zou behandeld worden.

**Art. 12. GARAGES EN PARKINGS**

In geval van bouw of doorgedreven renovatie voor huisvesting moet het gebouw uitgerust worden met één parkeerplaats per woongelegenhed.

In geval van aanwending voor hotelactiviteiten moet het aantal parkeerplaatsen overeenkomstig zijn met de Ministeriële Omzendbrief nr 003 van 17 juli 1991.

Voor alle andere bestemmingen moet elke voorziene oppervlakte tenminste uitgerust worden met één parkeerplaats per 200 m<sup>2</sup> en maximum één voor 100 m<sup>2</sup>.

Indien nodig, bepalen de bijzondere voorschriften deze algemene regel.

De toegang en de uitgang van de voertuigen zijn maximum 3,50 m. breed. In geval van een vernieuwing van een gebouw moeten de verhoudingen van de openingen voor toegang-uitgang in perfecte harmonie zijn met de rythme en de typologie van de gevel;

In elk geval moet de particuliere toegang tot de verdiepingen behouden blijven.

Het aanleggen van andere parkeerplaatsen op het gelijkvloers buiten de hoger beschreven ruimte is verboden.

Er kan afgeweken worden van de regels tot aanleg van parkeerplaatsen voor voertuigen op de eigendommen in de mate dat de bestemmingen, de bestaande uitrustingen, het geveltype (3.2.1., 3.2.2. en 3.2.3.) en de aanlegvoorwaarden van de site noodzaken er van af te zien.

**Art. 13. 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 ondermeer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturaal rythme van de gevels, het vrijwaren van de perspectieven, de behandeling van de daken, alsmede op de aard van de te gebruiken materialen 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 van de constructies, alsmede deze betreffende de beveiliging tegen brand.