

RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE

VILLE DE BRUXELLES
DÉPARTEMENT URBANISME

PLAN PARTICULIER
D'AFFECTATION DU SOL
PROJET DE PLAN

"GRAND SABLON"

80-15

PRESCRIPTIONS
URBANISTIQUES

Etude réalisée par Groep Planning

Auteur de projet

versie 24/01/06

Paul Lievevrouw
bestuurder - architect
administrateur -
architecte

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

STAD BRUSSEL
DEPARTEMENT STEDENBOUW

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN

ONTWERPPLAN

"GROTE ZAVEL"

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

Studie uitgevoerd door Groep Planning

Ontwerper

INHOUDSTAFEL

ARTIKEL 1 :	ALGEMEENHEDEN	3
ARTIKEL 2 :	BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN	4
2.1	ALGEMEENHEDEN	4
2.2.	ZONES BESTEMD VOOR TYPISCH WOONGEBIED	4
2.3	HET LINT VOOR HANDELSKERNEN	5
2.4.	GEBIEDEN VOOR VOORZIENINGEN VAN ALGEMEEN NUT OF OPENBARE DIENSTEN	6
ARTIKEL 3 :	ZONE VOOR BEBOUWING	6
3.1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	6
3.2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN INZAKE RESTAURATIES, RENOVATIES, VERBOUWINGEN EN NIEUWBOUW	9
3.2.1.	Algemeenheden	9
3.2.2	Categorie I : Merkwaardige en/of historische gebouwen (en beschermde monumenten)	10
3.2.3.	Categorie II : Historische Gebouwen met begeleidende waarde	10
3.2.4.	Categorie III : Gebouwen op te richten in hedendaagse stijl	11
3.3.	ZONES MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	12
3.3.1.	Algemeenheden	12
3.3.2.	Bijzonder voorschrift voor zone A: Bodenbroekstraat 2,4	
3.3.3.	Bijzonder voorschrift voor zone B: kantoorgebouw, Regentschapsstraat 39	
3.3.4.	Bijzonder voorschrift voor zone C: galerij Miniemenstraat 28 / Grote Zavel 36	
3.3.5.	Bijzonder voorschrift voor zone D: Ruisbroekstraat.	
ARTIKEL 4 :	ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN	13
ARTIKEL 5 :	ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE BOUW VANBIJGEBOUWEN	14
ARTIKEL 6 :	ZONE VOOR BIJGEBOUWEN	14
ARTIKEL 7:	ZONE VOOR ACHTERUITBOUWSTROKEN	15
ARTIKEL 8 :	GEBIED VOOR OPENBARE WEGEN	15
8.1.	ALGEMEENHEDEN	15
8.2.	SCHEMATISCH TRACE VAN OPENBARE DOORGANG DOOR EEN GEBOUW OF TUIN OF PARK	16
ARTIKEL 9:	GEBIED VOOR OPENBARE RUIMTE (SQUARE OF AANGEPLANT PLEIN)	16
ARTIKEL 10:	AFSLUITINGEN	16
ARTIKEL 11:	GARAGES EN PARKEERRUIMTEN	16
ARTIKEL 12:	STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	16
VERKLARING VAN DE VOORNAAMSTE IN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEBRUIKTE TERMEN		17

ARTIKEL 1. ALGEMEENHEDEN

1 1 Het bijzonder bestemmingsplan is samengesteld uit:

- A Verslagen, nota's en inventarissen
- B Stedenbouwkundige voorschriften
- C Fotoreportage
- D Plannen

- D.1 plan 1: Liggingplan 1/5000
- D.2 plan 2: Plan van de bestaande rechtstoestand 1/500
- D.3 plan 3: Plan van de bestaande feitelijke toestand 1/500
- D.4. plan 4: Plan van de bestemmingszones 1/500
- D.5. plan 5: Plan van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen 1/500
- D.6. plan 6: Rooilijnenplan 1/500

Plan 2 geeft de bestaande rechtstoestand weer tot 10/12/05.

Plan 3 geeft de bestaande feitelijke toestand weer tot 10/12/05

De huidige stedenbouwkundige voorschriften vervolledigen en verfijnen de maatregelen voor de aanleg, grafisch voorgesteld op de plannen. Bovendien omschrijven zij de intenties welke niet voorkomen op de plannen omdat ze niet vatbaar zijn voor grafische weergave.

1 2 De huidige voorschriften wijken niet af van de diverse van kracht zijnde reglementen en voorschriften, behalve andersluidende hierna vermelde beschikking. Met uitzondering van de voorschriften van het onderhavig plan met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek der gebouwen en afsluitingen, zijn de bouwverordeningen van toepassing.

De algemene en bijzondere voorschriften alsook de verklaring van het van kracht zijnde Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP) blijven van toepassing in de omtrek van het plan. Nochtans vermelden de onderhavige voorschriften eventueel de maximum toegelaten oppervlakten in verhouding tot de bijzondere structuur van de Wijk en van zijn omgeving.

Voor elke definitie dient men een beroep te doen op de begrippenlijst van het Gewestelijk Bestemmingsplan en op de definities opgenomen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening.

De algemene bepalingen van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat van kracht is op het ogenblik van het onderzoek van de aanvraag tot vergunning of attest, zijn van toepassing en vormen essentiële gegevens waarvan niet mag afgeweken worden.

Overeenkomstig artikel 94 van het Brussels Wetboek voor de ruimtelijke ordening (BWRO), zijn de gewestelijke en gemeentelijke verordeningen slechts van toepassing op het grondgebied dat gedekt wordt door het voorliggend plan in de mate dat ze niet strijdig zijn et reglementaire bepalingen.

1 3 Het plan en de voorschriften vermelden de huisnummers met betrekking tot de kadastrale percelen. Ingeval 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.

1 4 De huidige voorschriften betreffen het bijzonder bestemmingsplan 80-15, genaamd: "**Grote Zavel**".

Het bijzonder bestemmingsplan stemt overeen met de acht bouwblokken begrensd door de Regentschapsstraat, Van Moerstraat, Watteestraat, Miniemenstraat, Strostraat, achterzijde Museum voor Oude Kunsten.

1 5 De verbouwingen of het herbouwen van bestaande gebouwen waarvan de bestemmingen niet conform zijn met het BBP, kunnen worden toegestaan met behoud van de bestaande bestemming, in zoverre dat ze gebeuren volgens de voorschriften van het plan van de bouwprofielen en/of de bijzondere voorschriften die geldig zijn in het gebied, dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie van de wijk en dat ze niet van die aard zijn dat ze de structuur en de esthetische aspecten van de wijk schade kunnen berokkenen.

Onder de bestemmingen die niet conform zijn met de plannen dient te worden verstaan: de bestemmingen die niet conform zijn met het BBP, maar die wel op rechtmatige of legale wijze toegestaan werden vóór het in voege treden van het bijzonder bestemmingsplan.

- 1 6 Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en attesten of verkavelingaanvragen in overeenstemming dienen te zijn met de geldende voorschriften betreffende de gebouwen en de ruimtelijke ordening, kan de Stad het afleveren van de vergunning ondergeschikt maken aan:
- het naleven van esthetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturale ritme van de gevels, de vrijwaring 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;
 - 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
 - het naleven van het milieu zowel wat de aanplantingen als de technische materies of de bouwmaterialen die een duurzame ontwikkeling bevoordelen aangaat

ARTIKEL 2. BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN

2.1. ALGEMEENHEDEN

- 2 1 1 Activiteiten met betrekking tot het inrichten van ontspanningsspelen of charmespektakels, zoals bedoeld door het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement van de Stad Brussel, goedgekeurd bij R B van 29 04 1993, evenals de verdeelstations voor brandstoffen, zijn totaal uitgesloten
- 2 1 2 Wat betreft activiteiten verbonden aan horeca-inrichtingen:
- 1 Nieuwe horeca-inrichtingen zijn onderworpen aan de bijzondere regels van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie
 - 2 De bestemming van horeca is slechts toegestaan in het gelijkvloers Een zelfde horeca-inrichting kan zich niet op meer dan één perceel inplanten
 - 3 In de typische woonstraten, met name de Ruisbroekstraat, Coppensstraat, Van Moerstraat, Watteestraat en Ernest Allardstraat, is horeca niet toegestaan.
 - 4 De bestemming voor horeca-inrichtingen is enkel toegestaan in de volgende straten en in zoverre het aantal inrichtingen niet meer is dan 22 voor de totaliteit van het BBP, en niet meer is dan het vermelde aantal per zone
 - In het lint voor handelskern, nl Grote Zavel, Zavelstraat, Bodenbroekstraat, Regentschapsstraat, Strostraat: totaal van 16
 - Buiten het lint van handelskern, nl Miniemenstraat, St-Annastraat, St-Jacobsgang,: totaal van 6
 - 5 Buiten de horeca-inrichtingen toegelaten in punt 4, is een kleinschalige restauratiemogelijkheid toegestaan op het gelijkvloers van handelszaken over een oppervlakte van maximaal 10% van dat gelijkvloers op voorwaarde dat deze steeds gekoppeld is aan de handelsbestemming en zij er intergraal deel van uitmaakt (geen aparte ingangen er naar toe)

2.2. ZONES BESTEMD VOOR TYPISCHE WOONGEBIED

- 2 2 1 Deze zones zijn bestemd voor huisvesting
- 2 2 2 Enkel de verhoogde kelderverdieping, de gelijkvloerse verdieping en eventueel de tussenverdieping (indien deze integraal deel uitmaakt van de gelijkvloerse verdieping), kunnen bestemd worden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productie-activiteiten waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 250m² per onroerend goed bedraagt Deze oppervlakte wordt op 1000m² gebracht voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen
- 2 2 3 Enkel de verhoogde kelderverdieping, de gelijkvloerse verdieping en eventueel de tussenverdieping (indien deze integraal deel uitmaakt van de gelijkvloerse verdieping), kunnen bestemd worden voor kantoren op voorwaarde dat de oppervlakte per gebouw beperkt is tot 250m²
- De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500m² worden vergroot op voorwaarde dat :
- 1° die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;
 - 2° de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen ;
 - 3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen
- 2 2 4 Buiten het lint voor handelskernen, is de handelsbestemming enkel toegelaten in gebouwen waarvan de gelijkvloerse verdieping

hiervoor reeds bestemd was op het moment van de goedkeuring van het BBP of een typologie eigen aan de handelsactiviteit vertoonde. Enkel de verhoogde kelder verdieping, de gelijkvloerse verdieping, en de tussenverdieping (indien deze integraal deel uitmaakt van de gelijkvloerse verdieping), kunnen bestemd worden voor handelszaken.

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150m² bedragen.

Die oppervlakte mag, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht, op voorwaarde dat:

1° die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;

2° de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;

3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

Een zelfde handelszaak mag zich niet op meer dan één perceel vestigen.

2.2.5 De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen als horeca is enkel toegelaten in zoverre dat het artikel 2.1.2 gerespecteerd wordt.

2.2.6 Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 2.2.1 tot 2.2.5:

1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken binnen een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;

2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting;

4° de continuïteit van de huisvesting is verzekerd.

2.2.7 Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van maximum twintig kamers en mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast.

Een zelfde hotelinrichting mag zich niet op meer dan één perceel vestigen.

2.3. HET LINT VOOR HANDELSKERNEN

De benedenverdiepingen van gebouwen gelegen in een lint voor handelskernen, worden bij voorrang bestemd voor handelszaken. De bestemming van de bovenverdiepingen voor de handel kan slechts worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 250 m².

De vergroting van die oppervlakte tot 500 m² kan enkel worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vergroting van die oppervlakte tot meer dan 500 m² kan enkel worden toegelaten onder volgende voorwaarde: de handelszaak hergebruikt een bestaand gebouw dat niet meer wordt geëxploiteerd nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De oorspronkelijk bestaande typologie moet gerespecteerd blijven. Een zelfde handelszaak kan zich niet op verschillende percelen inplanten.

De continuïteit van de huisvesting moet in de linten voor handelskernen worden verzekerd.

2.4. GEBIEDEN BESTEMD VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF OPENBARE DIENSTEN

2.4.1 Deze gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten alsmede voor de woningen en kleine handelszaken die er de gebruikelijke aanvulling van zijn en erbij horen.

2.4.2 Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen die gebieden bestemd worden voor huisvesting en voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij die gebieden.

De handelsfunctie kan enkel voorkomen in de verhoogde kelder verdieping, de gelijkvloerse verdieping, de tussenverdieping (indien deze integraal deel uitmaakt van de gelijkvloerse verdieping).

2.4.3 De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

- 2.4.4 De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties van de voorzieningen van collectief belang draagt bij tot de totstandkoming van het groen netwerk

ARTIKEL 3. ZONE VOOR BEBOUWING

3.1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Buiten de specifieke vermelding in de bijzondere voorschriften zijn de volgende artikels steeds van toepassing

3.1.1. Rooilijn

3.1.1.1 De rooilijn is de grens tussen de openbare en de private eigendommen

3.1.1.2 De gebouwen moeten op de rooilijn opgetrokken worden, voor zover geen achteruitbouwstrook aanwezig is

3.1.2. Uiterste grens van de bebouwing

3.1.2.1 Het plan duidt de uiterste grens van de bebouwing aan

3.1.3. Begrenzing tussen gebieden met verschillende bestemmingen en/of verschillende bouwprofielen

Het plan duidt de grens tussen de gebieden aan

3.1.4. Bouwprofiel onder dak

3.1.4.1 Het aantal bewoonbare bouwlagen is het grootste aantal horizontale oppervlakten of hiermee gelijkgeschakeld, gesneden door elk verticaal snijvlak in het gebouw

3.1.4.2 Het plan duidt het toegelaten aantal bouwlagen aan. Het aantal bouwlagen wordt gerekend vanaf en met inbegrip van het laagst gelegen gelijkvloers tot aan de dakniveaus, deze laatste niet inbegrepen. Het maximale aantal bouwlagen in het dakvolume bedraagt één bouwlaag.

3.1.4.3 Voor nieuwe constructies, mag het peil van het gelijkvloers met 0,60m verhoogd worden t.o.v. het gemiddelde peil van het voetpad (rekenkundig gemiddelde van de beide uiterste peilen van het perceel langsheen het voetpad aan de hoofdgevel). Het peil van het gelijkvloers van nieuwe constructies mag nooit onder het gemiddelde peil van het voetpad liggen. Hun toegang moet steeds boven het straatniveau liggen.

3.1.4.4 De toegelaten bouwprofielen bevatten steeds eventuele technische verdiepingen

3.1.4.5 Voor nieuwe constructies, zijn de maximale hoogtes onder kroonlijst t.o.v. het gemiddelde peil van het voetpad (rekenkundig gemiddelde van de beide uiterste peilen van het perceel langsheen het voetpad aan de hoofdgevel) de volgende:

Gelijkvloers	4 meter
Gelijkvloers + 1 verdieping	7.5 meter
Gelijkvloers + 2 verdiepingen	11 meter
Gelijkvloers + 3 verdiepingen	14.5 meter
Gelijkvloers + 4 verdiepingen	18 meter

In bepaalde gevallen kan de maximale hoogte van het gelijkvloers 5 meter bedragen t.o.v. het gemiddelde trottoirniveau, om aansluiting te vinden bij de hoogte van de gelijkvloerse verdiepingen van de belendende gebouwen, die deel uitmaken van categorie I of II, teneinde een homogene straatwand te verkrijgen.

3.1.4.6 De bovenzijde van de kroonlijsthoogte van de voorgevel kan maximaal 1m verschillen in hoogte met de bovenzijde van de kroonlijsthoogte van de achtergevel.

3.1.5. Maatregelen voor gelijkvloerse verdiepingen en etalages

In aanvulling van de overige vermelde voorschriften zijn de volgende voorschriften van toepassing voor de gelijkvloerse verdiepingen ongeacht de bestemming van het gebouw.

3.1.5.1. Toegang tot de verdiepingen

Voor alle gebouwen, waarvan de bestemming van het gelijkvloers verschillend is aan deze van de verdiepingen, is het behoud of de inrichting van een gescheiden toegang tot de verdiepingen van gebouwen verplicht. Indien geen mogelijkheid bestaat moet dit aangetoond worden. Een gescheiden toegang is bij verbouwing echter niet verplicht wanneer de architecturale opbouw van het gelijkvloers aangeduid met een V op plan 5 van de inplanting, bouwprofielen, en karakteristieken van de gebouwen,

wordt verstoord

In geen geval mag het gebruik van de verdiepingen verhinderd worden door de bestemming van de gelijkvloerse verdieping

3.1.5.2 Commerciële gelijkvloerse verdiepingen

Het gedeelte van het gebouw dat bestemd is voor een commerciële activiteit mag in geen enkel geval de architecturale aspecten van het gebouw verbergen, wijzigen of belasten (o.a. door etalages, bakens en uithangborden (verlichte of niet), publiciteit, verlichting, ...), met name het ritme, de architecturale details, de proporties van de verdiepingen. In elk geval moet elke uitdrukking van de commerciële activiteit beperkt worden tot enkel de gelijkvloerse verdieping.

De tussenverdieping kan deel uitmaken van de commerciële uitdrukking indien deze sinds de oorsprong architecturaal behandeld is als integraal deel van het commercieel geheel. Daarentegen mag de tussenverdieping visueel geen deel uitmaken van de handelszaak indien deze architecturaal deel uitmaakt van de verdiepingen.

Het vensterschrijnwerk en de deuren van etalages van de bestaande gebouwen zijn in harmonie met de bovengelegen verdiepingen.

Voor de sluitsystemen (luiken) van de commerciële gelijkvloerse verdieping zullen enkel opengewerkte (rol-) luiken in metaal (niet van het industriële type), hout, of veiligheidsglas aanvaard worden. Open mazen moeten voorzien worden om het zicht vrij te houden tijdens de sluitingstijden. De vorm van de verschillende ramen moet zichtbaar blijven.

3.1.6 Daken

Aansluitend op het aantal bouwlagen van de gebouwen, vermeldt het plan de toegestane vorm der daken: hellende daken (T), Mansardedaken (M) en platte daken ()

Met uitzondering van de schoorstenen moeten de eventuele technische installaties, met inbegrip van de technische ruimte van de lift, in de dakprofielen worden verwerkt. De dakvormen dienen zich verplicht te integreren ten opzichte van de daktypes van de naburige gebouwen.

Dakopeningen voor de verlichting van daklokalen mogen aangebracht worden in het dakschild op voorwaarde dat zij zich perfect integreren in het oude karakter van het dak en in de typologie van de gevel. De dakvensters zijn beperkt tot 1 niveau.

Kroonlijsten vertonen een duidelijk geprofileerde vorm die past bij de aard van de gevel, ze steken uit ten opzichte van de voorbouwlijn.

De hellende daken en mansardedaken van de nieuwe gebouwen worden bekleed met traditionele bekledingen, hetzij pannen, hetzij natuurlijke leien, hetzij metalen (koper of zink).

3.1.6.1 Hellende daken (T)

De kroonlijst mag maximaal 1,00 meter boven de laatste toegelaten bouwlaag van het gebouw gelegen zijn.

De hellingshoek van het schild bedraagt minimum 35° en maximum 55° ten opzichte van het horizontale vlak.

De hellende daken komen samen in een daknok. Indien de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het niet volledig bedekt, mag een plat dak worden aangelegd als terras aan de achterzijde van het gebouw naar de binnenzijde van het bouwblok toe.

De vorm van de bedaking mag aangepast worden om een harmonieuze verbinding te creëren met de oorspronkelijke bedaking van de belendende merkwaardige en/of historische gebouwen, die deel uitmaken van categorie I of II.

De inplanting van terrassen in de dakvolumes aan de straatzijde is verboden.

3.1.6.2 Mansardedaken (M)

Het vlak onder de breuklijn mag geen helling hebben van meer dan 70° op de horizontale en geen hoogte hebben groter dan 3,00 meter. Bovendien mag de voet van dit zelfde vlak niet uitsteken tegenover het vlak van de gevel. Anderzijds zal het vlak boven de breuklijn verplichtend een helling hebben kleiner dan 45°.

De inplanting van een toegankelijk terras ter hoogte van de Mansardeverdieping kan enkel achteraan het gebouw naar de binnenzijde van het bouwblok toegelaten worden, indien het terras niet uitgesneden is in het volume van het dak.

- 3 1 6 3 Platte daken ()
Deze daken zijn toegelaten voor de bijgebouwen en voor de nieuwe constructies in hedendaagse stijl, waar aangeduid op plan n°5 van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen. Transparante koepels zijn toegelaten voor zover ze niet schaden aan de esthetiek van de gebouwen en het karakter van de woonwijk.
De Stad kan een aangepaste beplanting op de platte daken vragen wanneer de omstandigheden dit toelaten.
- 3 1 7 Bewoning van de zolderverdieping
De zolderverdiepingen mogen bewoond worden, in de mate dat ze integraal deel uitmaken van huisvesting van de hoogste verdieping.
- 3 1 8 Het inrichten van opslagplaatsen, bergingen, reserves, archieven, en het aanbrengen van zichtbare luchtverversingssystemen, e d m zichtbaar vanaf de openbare weg is verboden. Het dichtmaken van de vensteropeningen en uitstalramen is verboden.

3 1 9. Uithangborden

Alle uitdrukkingen van commerciële activiteit zijn beperkt tot de gelijkvloerse verdieping en blijven ten alle tijde onder de vensteropeningen van de eerste verdieping.

Per handelszaak worden 2 uithangborden per gevel (1 parallel en 1 dwars) toegelaten.

Uithangborden die losstaan van de uitstalramen en loodrecht op de gevel geplaatst worden moeten kleiner zijn dan 1/3 m².

Borden loodrecht op de gevels onder de vorm van lichtbakken zijn verboden.

De uithangborden die parallel met de gevel worden geplaatst, bestaan uit een eenvoudige grafische voorstelling van onafhankelijke letters die maximum 10cm uitsteken op de voorbouwlijn.

De Stad mag uithangborden opleggen in nobele materialen, met een bepaald karakter, met uitgesneden belettering of met geschilderde belettering (op de gevel of op het uitstalraam).

De samenstelling van de uithangborden houdt rekening met:

- de verhoudingen van de gelijkvloerse verdieping en de horizontale en verticale ritmering uitgedrukt door de structuur en de bouwkundige versieringen;
- de kleuren en de materialen (harmonisatie met de gebouwen die deel uitmaken van categorie I en II in de omgeving).

3 1 10. Klimaatregeling / Antennes / schotelantennes

Op de voorgevel en op de gevels van de binneneilanden (ongeacht zij staan in zone voor koeren en tuinen, in zone voor koeren en tuinen met beperkte bebouwing; in zone voor bijgebouwen; in zone voor bebouwing) mogen ventilatoren, motoren, en afvoeren van klimaatregeling, antennes en schotelantennes niet op zichtbare wijze worden opgesteld.

3.2. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN INZAKE RESTAURATIES, RENOVATIES, VERBOUWINGEN EN NIEUWBOUW

3.2.1. Algemeenheden

- 3 2 1 1 Op basis van hun culturele, historische, esthetische en/of documentaire waarde en stedenbouwkundige kwaliteiten werd de bestaande bebouwing ingedeeld in drie categorieën, waarvoor verschillende voorschriften van toepassing zijn:

- Categorie I: Merkwaardige en/of historische gebouwen en uitstalramen
- Categorie II: Historische gebouwen met begeleidende waarde
- Categorie III: Gebouwen op te richten in hedendaagse stijl

Merkwaardige en/of historische etalages zijn aangeduid met een V op het plan van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van gebouwen.

Deze categorieën slaan tevens op de hoofdbebouwing in binnengebieden. De hoofdbebouwingen in de binnengebieden, in het rood aangeduid op plan n°5, behoren tot de categorie I. De hoofdbebouwingen in de binnengebieden, in het rood aangeduid maar omlind met een gele of blauwe lijn behoren respectievelijk tot de categorie II of III.

- 3 2 1 2 Naast de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften voor de beschermde en de gevrijwaarde bouwwerken, evenals deze voor de bouwwerken die het onderwerp uitmaken van een bescherming- of vrijwaringprocedure, gelden de volgende voorschriften voor alle bouwwerken die deel uitmaken van deze categorie.

3.2.2. Categorie I: Merkwaardige en/of historische gebouwen en uitstalramen

3.2.2.1 Algemeenheden

Dit artikel heeft betrekking op opmerkelijke gebouwen en uitstalramen van een bouwkundig en/of historisch oogpunt

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet verplicht vergezeld zijn van een historische studie. In deze studie moet bijzondere aandacht besteed worden aan de constructieve elementen, de samenstelling en de decoratieve elementen van de gevels, zowel de oorspronkelijke als de later aangebrachte. Tevens dient speciaal gelet te worden op de volumes, de daken, de koeren, de tuinen, de bijgebouwen, enz. De Stad kan ten alle tijden bijkomende historische onderzoeken eisen.

De historische studie bepaalt de gedeelten van het gebouw die moeten bewaard blijven en indien nodig gerestaureerd worden evenals deze die gewijzigd of afgebroken mogen worden.

Bovendien wordt elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot merkwaardige en/of historische gebouwen onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie.

3.2.2.2 Esthetische voorschriften

De architecturale kwaliteiten, opgenomen in de historische studie moeten behouden blijven en de esthetiek van de gebouwen gerespecteerd.

Zijn niet toegelaten:

- Het volledige of gedeeltelijke afkappen van de gevelbepleistering, behalve indien deze handeling gemotiveerd wordt door een gedetailleerde erfgoedkundige of historische studie. Gevels die bedoeld waren met gevelbepleistering en afgekapte zijn, moeten opnieuw bepleisterd worden.
- Het gebruik van materialen (raamschrijnwerk, deuren, dakkroonlijsten, regenwaterafvoerpijpen,) (o a PVC) en kleuren die niet in harmonie zijn met de oorspronkelijke typologie, de gevel van het gebouw met inbegrip van de gelijkvloerse commerciële verdiepingen, of met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving die deel uitmaken van categorie I of II;
- De plaatsing van gevelbekledingen van het type "briketten", borden (banden) (in hout, PVC), e d m
- Ontransparant, spiegelen, gefumeerd en/of donker gekleurd glas;
- Alle synthetische bekledingen, met uitzondering van bepleistering en schilderwerk;
- Ontplooide synthetische materialen als bekleding van zadeldaken;
- Het bekleden van de dakgoot (met om het even welk materiaal)
- gordijnwanden in glas;
- architectonisch beton, ingeval van repetitieve herhaling van een enkel element;
- mansardedaken aan de straatzijde indien niet aanwezig in de bestaande toestand;

3.2.3. Categorie II: Historische gebouwen met begeleidende waarde

3.2.3.1 Algemeenheden

Dit artikel betreft merkwaardige gebouwen, goed geïntegreerd in de historische omgeving op het gebied van :

- de profielen;
- de inplanting;
- de materialen;
- het uitzicht

Zij dienen als scenografische begeleiding voor de typologie van de wijk. Het doel is de bewoonbaarheid te verbeteren door kleine veranderingen toe te staan zonder afbreuk te doen aan de samenhang van het stadsbeeld.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet verplicht vergezeld zijn van een historische studie. In deze studie moet bijzondere aandacht besteed worden aan de constructieve elementen, de samenstelling en de decoratieve elementen van de gevels, zowel de oorspronkelijke als de later aangebrachte. Tevens dient speciaal gelet te worden op de volumes, de daken, de koeren, de tuinen, de bijgebouwen, enz. De Stad kan ten alle tijden bijkomende historische onderzoeken eisen.

De historische studie bepaalt de gedeelten van het gebouw die moeten bewaard blijven en indien nodig gerestaureerd worden evenals deze die gewijzigd of afgebroken mogen worden.

3.2.3.2 Esthetische voorschriften

De architecturale kwaliteiten, opgenomen in de historische studie moeten behouden blijven en de esthetiek van de gebouwen gerespecteerd

Zijn niet toegelaten:

- Het volledige of gedeeltelijke afkappen van de gevelbepleistering, behalve indien deze handeling gemotiveerd wordt door een gedetailleerde erfgoedkundige of historische studie. Gevels die bedoeld waren met gevelbepleistering en afgekappt zijn, moeten opnieuw bepleisterd worden
- Het gebruik van materialen (o.a. PVC) en kleuren die niet in harmonie zijn met de gevel van het gebouw, of met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving die deel uitmaken van categorie I of II;
- De plaatsing van gevelbekledingen van het type "briketten", borden(banden) (in hout, PVC), e.d.m
- Ontransparant, spiegelen, gefumeerd en/of donker gekleurd glas;
- Alle synthetische bekledingen met uitzondering van de bepleisteringen en schilderwerk;
- Ontplooid synthetische materialen als bekleding van zadeldaken;
- Het bekleden van de dakgoot (met om het even welk materiaal)
- Gordijnwanden in glas;
- Architectonisch beton, ingeval van repetitieve herhaling van een enkel element;

3.2.4 Categorie III: Gebouwen op te richten in hedendaagse stijl

3.2.4.1 Algemeenheden

De basistypologie van de parcellering van de wijk dient gerespecteerd te worden ten einde een betere integratie in de algemene typologie van de wijk te verkrijgen, hetzij door het behoud van de bestaande percelen, hetzij door een duidelijke differentiatie op architecturaal vlak

Voor elke constructie, dienen gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, een samenhangend geheel te vertonen. Blinde gevels zijn verboden op de rooilijn

3.2.4.2 Esthetische voorschriften

De nieuwe bouwprofielen en architecturale vormen integreren zich in de bestaande historische gebouwen die deel uitmaken van de categorieën I of II. Het nieuwe concept wordt erdoor geïnspireerd, zonder afbreuk te doen aan de karakteristieken van de hedendaagse architectuur

De opbouw is hoofdzakelijk gericht op een verticale conceptie van de elementen, evenals op de horizontale structuur, die het algemene beeld van de straatwand respecteert

De gekozen bouwmaterialen voor de gevels zijn van natuurlijke oorsprong en identiek voor alle verdiepingen van de bebouwing, met eventuele uitzondering van het gelijkvloers. De gevels worden in kwaliteitsvolle materialen behandeld

Zijn verboden:

- alle synthetische bekledingen met uitzondering van de bepleisteringen en schilderwerk;
- dakbedekkingen van hellende daken in kunstmatige afgerolde materialen;
- gordijnwanden in glas
- architectonisch beton, ingeval van repetitieve herhaling van een enkel element;
- schrijnwerk (vensterschrijnwerk, deuren, dakkroonlijsten) en regenafvoerpijpen in PVC;

De Stad kan ten alle tijden bijkomende esthetische voorwaarden stellen

3.3. ZONES MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

3.3.1. Algemeenheden

De handelingen en werken aan gebouwen gelegen in de zones met bijzondere voorschriften zijn onderworpen aan de bijzondere maatregelen van openbaarmaking en het advies van de bevoegde overlegcommissie

Alle voorschriften in verband met de bebouwing zoals opgenomen in 3.2 zijn van toepassing tenzij gewijzigd door de onderstaande zones met bijzondere voorschriften.

3.3.2. Bijzondere voorschriften voor zone A: Bodenbroekstraat 2,4:

In geval van verbouwing of herbouw gelden in deze projectzone volgende voorwaarden:

- De zone wordt heringericht volgens een totaalproject
- Het aantal bouwlagen aan de zijde van de Bodenbroekstraat is beperkt 5 bouwlagen over een bouwdiepte van 15m vanaf de rooilijn van de Bodenbroekstraat gemeten
- De doorgang onder het gebouw naar de St-Jacobsgang moet worden behouden volgens de bestaande maatvoering vermeld op het plan van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen
- Het maximaal aantal bouwlagen uitgevend op de St-Jacobsgang en uitgevend op de zone voor koeren en tuinen (zoals aangeduid op het plan van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen) bedraagt maximaal 2 bouwlagen.
- In de overige zone bedraagt het maximaal aantal lagen 4 bouwlagen
- De overgang tussen de twee niveautypes dient een gelijkmatige overgang te zijn onder een maximale hoek van 45°

3.3.3. Bijzondere voorschriften voor zone B: Regentschapsstraat 39:

In geval van verbouwing of herbouw gelden in deze projectzone volgende voorwaarden:

- De zone wordt heringericht volgens een totaalproject
- De kroonlijshoogte in de Regentschapsstraat sluit aan op deze huisnummer 33. Het maximaal aantal bouwlagen in de Regentschapsstraat is 4T, het maximaal aantal bouwlagen in de Van Moerstraat is 3T
- De gevels zullen het ritme van de parcellering, voorafgaand aan de bestaande, hernemen.
- De materialen inspireren zich op het algemene gemiddelde beeld in de Regentschapstraat en de Van Moerstraat
- De bouwdiepte moet in ruimtelijke overeenstemming zijn met de aangrenzende bebouwing waarop wordt aangesloten. Verschillen in profielen tussen gebouwen dienen als gevels te worden afgewerkt. Nieuwe constructies, die aansluiten op een bestaande gemene muur op de perceelsscheiding, mogen nooit hoger zijn dan deze muur
- De tuin of atrium moet een wezenlijk groen karakter vertonen

3.3.4. Bijzondere voorschriften voor zone C : galerij uitgevend op de Miniemenstraat n° 28 en de Grote Zavel n° 36

1 In geval de handelsfunctie van de galerij behouden blijft moet elke wijziging aan de bestaande galerij minstens rekening houden met de volgende voorwaarden:

- Het voorziene gebied voor koeren en hovingen mag overdekt worden met een transparante lichte constructie
- De overdekking mag geen licht wegnemen of negatieve zichten doen ontstaan voor naastgelegen gebouwen met ramen die gericht zijn naar de galerij
- De ruimte onder de lichte constructie moet steeds als een openbare ruimte worden ingericht en gehandhaafd. Zij mag geen deel uitmaken van de tentoonstellingsruimte of showroom
- Het gebied waardoor de openbare doorgang loopt, moet toegankelijk zijn voor iedereen zonder langsheen een tentoonstellingsruimte of commerciële ruimte te moeten passeren
- De binnengalerij (kadastraal perceel 1525x) moet in het gedeelte met de handelszaken, rekening houden met de voorschriften voor schematisch tracé openbare doorgang door gebouw of tuin (art 8 2)

2 In geval van wijziging van de bestemming zijn de voorschriften van de woonzone van toepassing. In dat geval kan geen handel of horeca-zaak ingeplant worden in het binnengebied.

Er dient een globaal project voor het geheel van de zone ontworpen worden onder de vorm van één stedenbouwkundige aanvraag. Dit globale project moet verplichtend minstens rekening houden met de volgende voorwaarden:

- In harmonie zijn met de merkwaardige en/of historische gebouwen
- Nieuwe bebouwing aansluitend op de historische bebouwing zijn toegelaten met een maximaal aantal bouwlagen van 2T. De inplanting komt overeen met de aanduiding op plan 5: inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van gebouwen.
- Er moet een tuin voorzien worden. Overdekkingen zijn niet toegestaan. De tuin moet steeds als een openbare ruimte worden ingericht en gehandhaafd. Doorheen de tuin moet een openbare doorgang ingericht worden tussen de Grote Zavel en de Miniemenstraat. Dit is in overeenstemming met art 8 2 (schematisch tracé voor openbare doorgang door gebouw of tuin of park)

3.3.5. Bijzonder voorschrift voor de zone D: Ruisbroekstraat

In geval van verbouwing of herbouw, gelden in deze projectzone volgende voorwaarden:

- Wanneer de bestemming wordt gewijzigd, zijn de voorschriften voor de zone voor woongebied van toepassing. Handel is niet toegestaan
- De zone moet heringericht worden volgens een totaalconcept
- In de Ruisbroekstraat moet de hoogte onder kroonlijst het gebouw n° 80 volgen. Het maximaal aantal bouwlagen in de Ruisbroekstraat bedraagt 4T
- De gevels hernemen het ritme van de historische parcellering voorafgaand aan de huidige bebouwing en moeten zich

- tevens op het gebied van materialen inspireren op het algemene gemiddelde beeld in de Ruisbroekstraat
- De bouwdiepte moet in harmonie zijn met de aangrenzende bebouwing waarop wordt aangesloten
- Er moet een tuin voorzien worden Hij wordt best in aansluiting ontworpen met de bebouwing Overdekkingen zijn niet toegestaan
- De tuin moet ontworpen, aangelegd en onderhouden worden als een publieke ruimte Doorheen de tuin moet een openbare doorgang aangelegd worden tussen de Ruisbroekstraat en de Beeldentuin De openbare doorgang houdt rekening met de voorschriften voor het schematisch tracé voor openbare doorgang door gebouw of tuin of park (art 8 2)

ARTIKEL 4. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

- 4.1 Deze zone is prioritair bestemd voor de aanleg van aangeplante tuinen Geen enkele bovengrondse of ondergrondse bebouwing is toegestaan
- 4.2 De afbraak van gebouwen met een volume groter dan 9m³ moet gemotiveerd worden door een nota die het gebrek aan erfgoedkundige waarde aantoont, vergezeld van een fotografische reportage Elke afbraak is onderworpen aan de bijzondere regels van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie
- 4.3 De aanleg moet aan de volgende vereisten beantwoorden:
- de zone is aangeplant over ten minste 50% van de oppervlakte;
 - ten minste 80% van de zone blijft in volle grond en is waterdoorlatend
 - De beplanting in deze zone dient gevarieerd te zijn, met een voorkeur voor inheemse soorten
- 4.4 In geen enkel geval zullen opslagplaatsen in openlucht, tijdelijke constructies en tijdelijke opslagplaatsen toegestaan worden, die kunnen schaden aan de esthetiek en/of het comfort van het binnenterrein van het bouwblok
- 4.5 De bestaande bomen worden behouden en zijn regelmatig het onderwerp van snoeiwerken Het rooien van de bestaande bomen kan enkel toegelaten worden indien aangetoond kan worden dat:
- de veiligheid van de omgevende gebouwen bedreigd wordt;
 - de verlichting van de omgevende gebouwen verhinderd wordt;
 - de kwaliteiten van het stedelijk landschap, van het binnenterrein van het bouwblok en van de groene vermazing van de stad niet aangetast wordt
- 4.6 De afsluitingen, mandelige en blinde muren worden zo veel als mogelijk met klimplanten bedekt

ARTIKEL 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE BOUW VAN BIJGEBOUWEN

- 5.1 Deze zone is prioritair bestemd voor de aanleg van aangeplante tuinen en van koeren
- 5.2 Het bouwen of verbouwen van bijgebouwen met platte daken en/of hellende daken kan toegelaten worden in dit gebied De hoogte is beperkt tot 1 niveau en de grondoppervlakte is beperkt tot maximum 30% van de aangegeven zone per perceel De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3 meter De nok van het hellende dak is beperkt tot maximum 5 meter hoogte De extra ruimte die ontstaat door een hellend dak, mag niet ingericht worden als een aparte bouwlaag Voor de bijgebouwen gelden dezelfde esthetische voorschriften als voor de zone voor hoofdgebouwen
- 5.3 De afbraak van gebouwen met een volume groter dan 9m³ moet gemotiveerd worden door een nota die het gebrek aan erfgoedkundige waarde aantoont, vergezeld van een fotografische reportage Elke afbraak is onderworpen aan de bijzondere regels van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie
- 5.4 De toegelaten bestemmingen van de bijgebouwen zijn dezelfde als deze van de hoofdgebouwen gesitueerd op hetzelfde perceel Horeca-inrichtingen zijn evenwel niet toegelaten in bijgebouwen als zij gescheiden zijn van het hoofdgebouw aan de straatzijde
- 5.5 Voor nieuwe gebouwen zijn ondergrondse structuren toegelaten indien zij niet meer dan 30% van de zone voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen innemen
- 5.6 In geen enkel geval zullen opslagplaatsen in openlucht, tijdelijke constructies en tijdelijke opslagplaatsen toegestaan worden, die kunnen schaden aan de esthetiek en/of het comfort van het binnenterrein van het bouwblok.
- 5.7 Ten minste 70% van de oppervlakte blijft in volle grond De beplanting in deze zone dient gevarieerd te zijn, met een voorkeur voor inlandse soorten De bestaande bomen worden behouden en zijn regelmatig het onderwerp van snoeiwerken Het rooien

van de bestaande bomen kan enkel toegelaten worden indien aangetoond kan worden dat:

- de veiligheid van de omgevende gebouwen bedreigd wordt;
- de verlichting van de omgevende gebouwen verhinderd wordt; de kwaliteiten van het stedelijk landschap, van het binnenterrein van het bouwblok en van de groene vermazing van de stad niet aangetast wordt

ARTIKEL 6. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

- 6.1 Deze zone is bestemd voor bijgebouwen. Het maximale aantal niveaus is aangeduid op het plan. Voor de bijgebouwen gelden dezelfde esthetische voorschriften als voor de hoofdgebouwen van categorie III.
- 6.2 Het bouwen of verbouwen van bijgebouwen met platte daken en/of hellende daken kan toegelaten worden in dit gebied. De kroonlijsthoogte van het nieuwe of verbouwde bijgebouw met plat dak is beperkt tot 3 meter voor 1 bouwlaag en tot 6m voor twee bouwlagen. De nok van het hellende dak is beperkt tot maximum 5 meter hoogte voor 1 bouwlaag en tot 8m voor twee bouwlagen. De extra ruimte die ontstaat door een hellend dak, mag niet ingericht worden als een aparte bouwlaag. Voor de bijgebouwen gelden dezelfde esthetische voorschriften als voor de zone voor hoofdgebouwen.
- 6.3 De afbraak van gebouwen met een volume groter dan 9m³ moet gemotiveerd worden door een nota die het gebrek aan erfgoedkundige waarde aantoonst, vergezeld van een fotografische reportage. Elke afbraak is onderworpen aan de bijzondere regels van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie.
- 6.4 De toegelaten bestemmingen van de bijgebouwen zijn dezelfde als deze van de hoofdgebouwen gesitueerd op hetzelfde perceel. Horeca is echter uitgesloten in de bijgebouwen als ze gescheiden zijn van het hoofdgebouw aan de straatzijde.
- 6.5 In geen enkel geval zullen tijdelijke constructies, opslagplaatsen in openlucht, en tijdelijke opslagplaatsen toegestaan worden, die kunnen schaden aan de esthetiek en/of het comfort van het binnenterrein van het bouwblok.
- 6.6 Als het bijgebouw niet de gehele beschikbare oppervlakte inneemt, dan is de oppervlakte van het niet-bebouwde gedeelte onderworpen aan de voorschriften van artikel 4: Zone voor Koeren en Tuinen.

ARTIKEL 7. ZONE VOOR ACHTERUITBOUWSTROKEN

- 7.1 De achteruitbouwstrook is de ruimte tussen het openbaar domein en de begrenzing van het gebouw. Het gebied is bestemd voor beplanting met groen, de inrichting van toegangswegen naar de gebouwen en/of de inrichting van voetpaden en pleinen. De te gebruiken materialen voor de inrichting van deze gebieden dient volledig in harmonie te zijn met de voor de gebouwen gebruikte materialen. De stad kan een materiaaltype opleggen om een eenheid over het geheel van het gebied te bekomen.

ARTIKEL 8. GEBIED VOOR DE OPENBARE WEGEN

8.1. ALGEMEENHEDEN

- 8.1.1 In dit gebied zijn begrepen: de voetpaden, de openbare parkeerzones, de rijweg, beplantingen en verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsook het stadsmeubilair, kiosken, standbeelden, watervlakken en andere stedelijke verfraaiingselementen.
- Deze wegen zullen het voorwerp uitmaken van specifieke inrichtingen om het doorgaand verkeer te verminderen, om de automobilisten aan te zetten een zeer gematigde snelheid aan te nemen, en het residentiële karakter van de wijk te begunstigen.
- 8.1.2 De herinrichting van de wegenis moet het vlot verkeer voor voetgangers (en gehandicapten) en fietsers verzekeren en gebeurt met een bijzondere zorg voor een coherent stedelijk landschap; moet steeds voorzien in de opstellingen van fietsstallingen en bijzondere zorg besteden aan de openbare ruimte.

- 8 1 3 De eventuele inrichting van parkeerplaatsen in openlucht dient geïntegreerd te worden in de compositie van het geheel van de openbare ruimte. De inrichting van het openbaar domein moet aanleiding geven tot een vermindering van het aantal parkeergelegenheden.
- 8 1 4 Voorzieningen van het openbaar vervoer moeten geïntegreerd worden in de compositie van het geheel van de openbare ruimte.
- 8 1 5 De straatbekleding, de beplantingen en het meubilair zijn in harmonie met de omgeving. De straatbekleding bestaat bij voorkeur uit natuurlijke materialen.
- Voor de specifieke aanleg van de zone worden landschapsstudies en plannen opgemaakt, die het voorwerp uitmaken van de bijzondere regelen van openbaarmaking.
- 8 1 6 Naast worden een aantal kwalitatieve ingrepen toegevoegd zoals Bijzondere zorg zal uitgaan naar de verlichting van de openbare ruimte, (middels een globaal verlichtingsplan), naar het organiseren van het verkeer en de parkeerplaatsen, naar stedelijk meubilair en signalisatie, beplantingstypes, en straatbekleding.

8.2. SCHEMATISCH TRACÉ VOOR OPENBARE DOORGANG DOOR EEN GEBOUW OF PARK OF TUIN

Op plan 5 van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen, zijn schematische publieke doorgangen aangeduid door bebouwing, binnentuin en/of park.

Dit tracé duidt, ten indicatieve titel, de zones aan die minimaal moeten voor iedereen toegankelijk zijn. De doorgangsbreedte moet minimaal 2,50m en maximaal 3,00m bedragen. De vrije doorgangshoogte moet minimaal 3,00m bedragen.

ARTIKEL 9. ZONE VOOR DE PARK, SQUARE OF AANGEPLANT PLEIN

Deze zone wordt aangelegd als groen openbaar park of als openbaar plein. De nadruk ligt op het vegetaal karakter van het gebied. Het is een voetgangersgebied. Het publiek heeft er vrije toegang.

Toegang voor voertuigen is niet toegestaan tenzij voor hulpdiensten en brandweer. Parkeerplaatsen zijn niet toegestaan. Asfaltbekleding is verboden.

Rond de kerk worden markten, tijdelijke installaties voor openluchtspelen toegelaten alsook uitrustingen voor ontspanning mits eerbiediging van het karakter van het plein of het park. Andere bouwwerken zijn niet toegestaan. Voor de specifieke aanleg van de zone worden landschapsstudies en plannen opgemaakt, die het voorwerp uitmaken van de bijzondere regelen van openbaarmaking.

ARTIKEL 10. AFSLUITINGEN

De enige afsluitingen die kunnen worden toegelaten tussen niet bebouwde zones zijn hekken (van het niet-industriële type) of muren in architecturaal metselwerk, eventueel voorzien van decoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 en 2,75 meter.

ARTIKEL 11. GARAGES EN PARKEERRUIMTEN

- 11 1 Het aanleggen van overdekte parkeerruimte en parkeerplaatsen in open lucht n het binnenterrein van het bouwblok in openlucht is verboden.
- 11 2 De aanleg van privé-ingangen voor garages en/of parkings in de gevels van de bebouwing is strikt verboden behalve bij nieuwbouw van de categorie III als de gevel minimum 10m breed is. De in- en uitgang voor de voertuigen zijn maximaal 2,80m breed. De verhoudingen en de materialen van de ingang dienen harmonieus te passen bij ritme en typologie van de gevel.

ARTIKEL 12. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

Het college van burgemeester en schepenen kan tijdens het onderzoek van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning de realisatie van deze vergunning ongeschikt maken aan stedenbouwkundige lasten, berekend op basis van de

in voege zijnde reglementen of bepalingen

VERKLARING VAN DE VOORNAAMSTE IN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEBRUIKTE TERMEN

De woordenlijst van het in voege zijnde Gewestelijk Bestemmingsplan en het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement is van toepassing voor de termen die niet hierna gedefinieerd worden..

Bouwwerk

Boven- of ondergrondse constructie

Historische en/of archeologische studie

De handelingen en werken bedoeld in artikel 3 1 9 en 3 2 2 1 worden verplicht vergezeld van een historische en/of archeologische studie, eventueel uitgevoerd onder leiding van een kunsthistoricus

Deze studie heeft als voornaamste doelstelling de handelingen en werken aan gebouwen van de categorieën I en II te rechtvaardigen. Zij wordt gedetailleerd in verhouding tot de omvang der geplande handelingen en werken. De Stad kan ten alle tijde bijkomend historisch onderzoek eisen.

De studie bestaat uit:

- 1 een plan en een beschrijving die de perimeter en het veld van het historisch onderzoek rechtvaardigen (historisch geheel, geheel of gedeelte van een historisch gebouw) in functie van en in relatie met de geplande handelingen en werken;
- 2 het plan of de plannen van de bestaande toestand met beschrijving en aanduiding van de bestaande materialen;
- 3 een historisch overzicht van de evolutie van het geheel van gebouwen of van het geheel of het gedeelte van het gebouw, gebaseerd op wetenschappelijk archiefonderzoek;
- 4 een plan van de evolutie van de percelen en de rooilijnen;
- 5 een rapport van de monsternamen (in zoverre deze geen schade toebrengen aan het gebouw), met aandacht voor de oorspronkelijke bepleistering, materialen, funderingen, enz. (indien noodzakelijk);
- 6 een uitgebreide fotografische reportage van het geheel van het gebouw (hoofd- en bijgebouw) van onder meer:
 - de bedaking
 - de voor- en achtergevels met details van eventuele decoratieve elementen
 - koeren, tuinen, gangen, bijgebouwen
- 7 de besluiten van het onderzoek vergezeld van plannen, de beschrijving en de rechtvaardiging van de geplande handelingen en werken;
- 8 een bibliografie van de onderzochte primaire en secundaire bronnen, met opgave van de referenties van de geconsulteerde archiefdocumenten

Horeca-inrichting

Verbruiksgelegenheden zoals restaurants, cafés, tavernes, snacks, enz., met uitzondering van hotelinrichtingen

Perimeter

Gebiedsdeel dat op het plan is aangeduid en waarbinnen de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn

Tussenverdieping

Verdieping meestal met kleinere afmetingen, gelegen tussen gelijkvloers en de eerste verdieping

Verkeerswegen

Alle wegen bestemd voor het openbaar verkeer - wegennet: straten, pleinen, lanen, boulevards, wegen -, voor het openbaar vervoer

