

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 estetik 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 stedenbouwkundige voorschriften.

Art. 2. Bestemming van de gebouwen.

- 2.1. Voor de percelen niet vermeld in de paragrafen 2.2. en 2.3., zijn de gebouwen bestemd voor wonen en zijn openbare en private aanhorigheden, voor handel en kleine ambachten.
- 2.2. Voor de percelen gelegen 34, 36 en 38, Sint-Kristoffelstraat en 23, Rijkeklarenstraat, zijn de gebouwen bestemd voor wonen en voor sociale en/of kulturele activiteiten.
- 2.3. Voor de zone rond de kerk, de aangrenzende zone voor bijgebouwen en de zone voor hoofdgebouwen, in rode tint aangeduid op het plan, zijn de gebouwen bestemd voor kultus en kulturele activiteiten, evenals voor woningen behorend bij deze activiteiten.
- 2.4. Ondernemingen, ateliers en stapelplaatsen zijn toegelaten op de percelen voorbehouden voor deze activiteit op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.
Deze activiteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet onverenigbaar zijn met de residentiële functie van de wijk en dat ze niet van aard zijn de structuur of het esthetisch uitzicht van de wijk te verstoren.
Brandstofverdelingsstations zijn verboden in de gehele wijk.
- 2.5. Kantoorinrichtingen zijn verboden.
De kantoorinrichtingen gelegen in de percelen met deze bestemming op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

Art. 3. Zone voor hoofdgebouwen.

3.1. Algemene bepalingen.

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

- 3.1.2. Het plan geeft de verplichte en de uiterste bouwlijnen van de gebouwen aan. De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.
- 3.1.3. Hoogte van de lokalen.
Onder voorbehoud van de beschikkingen van paragrafen 3.2.2. en 3.3.2.c), dienen al de lokalen, met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, een vrije hoogte onder de zoldering te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.
- 3.1.4. De wettelijke van kracht zijnde bepalingen zijn van toepassing op de gebouwen, gevels of monumenten die het voorwerp zouden uitmaken van een klasseringsprocedure.
- 3.1.5. Beperkende maatregelen.
Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de bouw- of verkavelingsaanvragen in overeenstemming dienen te zijn met de geldende voorschriften betreffende het bouwen en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de vergunning ondergeschikt gemaakt worden aan enerzijds:
- het naleven van esthetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturaal ritme van de gevels, het vrijwaren van de perspectieven, het spel der daken, alsmede op de aard van de materialen te gebruiken voor voor- en achtergevels en voor de afsluitingen,
anderzijds :
- het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de gebouwen, de goede aanleg van de openbare doorgangen, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.
- 3.2. Zone voor te behouden en te restaureren gebouwen.
- 3.2.1. De te behouden en te restaureren gebouwen zijn op het plan aangeduid. De gevels en daken van deze gebouwen moeten in hun huidige toestand behouden en gerestaureerd worden (wat betreft de architectuur en de materialen), steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdocumenten en dit met eerbiediging van het straatbeeld.
In geval van restauratiewerken, kan de gedeeltelijke afbraak en heropbouw toegelaten worden om technische redenen. Deze werken worden uitgevoerd volgens de hierboven bepaalde beschikkingen.
De architecturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden, mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch met dien verstande dat er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen voor de restauratie 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. Het aantal bestaande bouwvlakken, aangeduid op het plan, wordt behouden. Verbeterings- en verbouwingswerken aan de binnenzijde zullen met alle respect voor het historisch volume uitgevoerd worden.

3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme.

3.3.1. De te behouden gevels of de gevels op te richten volgens eenzelfde ritme zijn op het plan opgeduid.
Wanneer de gevels bewaard blijven, moeten ze samen met de daken, in de bestaande toestand behouden of gerestaureerd worden, in naleving van de bepalingen van paragraaf 3.2., ofwel aangepast worden ter gelegenheid van verbouwings- of verbeteringswerken van het of de gebouw(en) in functie van een rationele herverdeling van de bouwvloeren.

Veranderingswerken mogen worden uitgevoerd op voorwaarde dat de kompositie en de oorspronkelijke gevelmaterialen bewaard blijven. Eventuele veranderingswerken aan de daken moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van paragraaf 3.4.3.

De architecturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch dient er over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.

3.3.2. De totale wederopbouw van een afzonderlijk gebouw of van een groep gebouwen kan toegelaten worden mits inachtnaam van de navermelde voorwaarden. 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, omschreven in paragraaf 3.4.1. hierna.

Ingeval van heropbouw, worden de achtergevels uitgevoerd volgens de beschikkingen van paragraaf 3.4.1.

3.3.2.a) Behoudens de hierna beschreven uitzonderingen in paragraaf 3.3.2.c., geeft het plan het aantal te bouwen bouwvlakken aan. De hoogte onder de kroonlijst is deze voorgeschreven in paragraaf 3.4.2.

3.3.2.b) De Stad kan evenwel de verplichting opleggen deze hoogte te wijzigen wegens de algemene estetik van de straat of om perspectieven te vrijwaren en op voorwaarde dat deze hoogtwijziging niet meer bedraagt dan 1,50 m en niet tot gevolg heeft dat een bouwvlak wordt toegevoegd of weggelaten onder de kroonlijsthoogte.

3.3.2.c) Voor de gebouwen gelegen langsheen de Sint-Kristoffelstraat nrs 20 tot 28 en de Pletinckxstraat nrs 26-28, waarvan het aantal toegelaten bouwvlakken aangegeven staat op het plan met 3 T, mag één bouwvlak meer worden toegestaan dan op het plan vermeld, op voorwaarde nochtans dat de hoogte onder de kroonlijst ofwel deze vastgelegd in paragraaf 3.4.2., ofwel deze van het oorspronkelijk gebouw niet te boven gaat, indien de hoogte onder de kroonlijst van dit laatste meer bedraagt dan de eerste.

De vrije hoogte van dit bijgevoegd bouwvlak mag dan verminderd worden tot 2,40 m.

3.3.3. Daken van de nieuwe gebouwen.

De bepalingen van paragraaf 3.4.3. zijn van toepassing.

3.3.4. Materialen voor de nieuwe gebouwen.

De bepalingen van paragraaf 3.4.4.

3.4. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (met paarse rand op het plan).

3.4.1. De architecturale 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) vlakken, in verhouding tot de modulus der open en gesloten vlakken van de oude gevels; deze kompositie is hoofdzakelijk gericht op een verticale conceptie van de elementen en die het stadsstramien eerbiedigt.

In het geval dat de oude perceelsgewijze indeling is bewaard gebleven, zal de heropbouw op meerdere percelen slechts kunnen overwogen worden indien de architectuur van de gevel het oude stadsstramien respecteert, gevormd door het naast elkaar plaatsen van gebouwen met smalle gevels die typisch zijn voor de wijk.

Daar waar de oude perceelsgewijze indeling is verdwenen, moet de gevelarchitectuur van de nieuwe gebouwen zo worden opgevat dat het oude stadsstramien wordt herschapen.

Andere overkragende konstrukties dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels.

De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende konstrukties.

Het vensterglas zal minstens 0,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.4.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan, onder de kroonlijst, van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het grondpeil (trottoir of zone voor koeren en tuinen, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is), genomen aan de voet en in de as van de gevel. De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :

- voor de gebouwen met 1 bouwvlak : 4,50 m ;
- voor de gebouwen met 2 bouwvlakken : 8,00 m ;
- voor de gebouwen met 3 bouwvlakken : 10,80 m ;
- voor de gebouwen met 4 bouwvlakken : 13,00 m.

Wanneer kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het trottoirpeil of de zone voor koeren en tuinen, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is.

De maximumhoogten onder de kroonlijst hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging die het gevolg zou zijn van een bijkomend bouwvlak voor bewoonde lokalen onder het dak, alsmede de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders.

3.4.3. Daken :

Het plan legt buiten het aantal bouwvlakken ook de hellende daken op.

De helling van deze daken is begrepen tussen 40° en 60°.

De maximale hoogte van de nok boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m.

Ingeval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak. Een bewoonbaar bouwvlak mag in het dak ingericht worden.

Daken met een enkele helling zijn slechts toegelaten, indien zij

aanleunen tegen de muur van een hoger gebouw en hebben in dat geval een helling begrepen tussen 35° en 60°.

Dakvensters zijn toegelaten voor zover hun totale lengte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte.

De maximumbreedte van het dakraam bedraagt 1,20 m. Ook mogen er in de daken beglaasde dakramen (maximumbreedte 1,20 m) ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.

Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders.

Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkapen.

De dorpel van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,20 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben..

3.4. Materialen :

3.4.4.a) De te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen of/en het beton van witte kleur of licht okerkleurig en de traditionele kalkmortelbepoetsing of wit geschilderd cement. De stenen zijn van dezelfde kleur, formaat en samenstelling als deze van de oude gevels.

De materialen van de gevels of gevels dienen gekozen te worden in functie van de naastgelegen gevels, indien deze te behouden of te restaureren zijn, en dienen te harmoniseren met deze laatste.

De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in functie van de gebruikte materialen voor de gevel en moeten harmoniseren met deze laatste.

Het glas moet van lichte kleur zijn.

3.4.4.b) Daken :

De hellende daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien (klein formaat, identiek aan dit van de natuurlijke leien) of zwarte of rode holle pannen.

De dakbedekking van de overblijvende delen van de gebouwen die geen hellend dak hebben, moet identiek zijn aan deze van de bijgebouwen, vermeld in artikel 4.

Art. 4. – Zone voor bijgebouwen;

4.1. In deze zone mogen konstrukties met 1 bouwvlak en plat dak opgericht worden met een maximale hoogte van 4 m, ten opzichte van het peil aan de voet van de gevel van het hoofdgebouw, gemeten in de as van de gevel.

4.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architectuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in paragraaf 3.4. De gebruikte materialen voor de dakbedekking moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtnaem van de nodige schikkingen voor de verlichting in functie van het gebruik der lokalen.

Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone. Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 5 van toepassing.

Art. 5. - Zone voor koeren en tuinen.

In deze zone mogen geen bovengrondse konstrukties opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning; ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte. Bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art. 6. - Zone voor koeren en tuinen met beperkte konstruktie van bijgebouwen.

De konstruktie van bijgebouwen met plat dak en/of hellend dak is toegelaten, hetzij met maximum 2 bouwvlakken op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met 1 bouwvlak op maximum 75 % van de oppervlakte.

De inplanting van deze bijgebouwen moeten geschieden in functie van de gebouwen gelegen op de omliggende percelen en waarbij het midden van het huizenblok zoveel mogelijk vrijgehouden wordt.

De maximale hoogten zijn 6,50 m en 4,00 m, alles inbegrepen in geval van gebouwen met plat dak en 6,00 m en 3,50 m onder de kroonlijst in geval van gebouwen met hellend dak; de maximale hoogte van de daken, gemeten vanaf de bouwlaag onder de kroonlijst en de nok bedraagt 3,50 m. In dit laatste geval zijn de beschikkingen van artikel 3.4.3. van toepassing.

Art. 7.- Zone bezwaard met erfdiensbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen.

- 7.1. Bij gelegenheid van veranderingswerken, restauratie en/of heropbouw, legt de Stad, om redenen van openbaar nut, erfdiensbaarheden op voor openbare doorgangen op privaat domein in de zones aangeduid op het plan..
De doorgangen bestemd voor het publiek maken deel uit van de publieke oorden en plaatsen in de zin van de dekreten van 14 december 1789 en vat 16-24 augustus 1790.
De Stad oefent er alle politiemachten uit en neemt er alle maatregelen om op de openbare veiligheid en de rust te verzekeren. Alle openbare diensten hebben vrije toegang tot deze doorgangen.
- 7.2. De hoogtepeilen van de zones voor openbare doorgangen op privaat domein moeten aangepast zijn met het peil aan de voet van de gevels van de behouden gebouwen en de nieuwe konstrukties (hoofdgebouwen en bijgebouwen) welke toegang hebben tot deze openbare doorgangen.
Deze zones moeten de hellingen van de straten eerbiedigen en de toegangen tot de wegen zijn gelijk met de begane grond.
- 7.3. Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten op 50 % maximum van de zone; het resterende gedeelte moet beplant worden met struikgewas en hoogstammige bomen, zodanig dat zij aan het geheel een aspekt van siertuin geven.
- 7.4. De te gebruiken materialen voor de aanleg van de zones voor openbare doorgangen op privaat domein, moeten in volkomen harmonie zijn met de gebruikte materialen voor de konstrukties en de omringende wegen.
De Stad mag, indien nodig, een type-materiaal opleggen om een eenheid voor het geheel van de zone te bekomen.

Art. 8. – Zone voor een watervlak.

Een watervlak wordt uitgevoerd in de zone aangeduid op het plan.
De afsluitingen met de niet bebouwde delen, gelegen rond deze zone, worden beperkt tot 1,20 m maximum boven het peil van de grond.

Art. 9. – Zone voor de kerk.

Het plan duidt de zone van de kerk van Onze-Lieve-Vrouw der Rijkeklaren aan. Gezien dit gebouw geklasseerd werd, zijn de wettelijke beschikkingen van toepassing.

Art. 10.- Afsluitingen.

Onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 8, kunnen enkel volgende soorten afsluitingen toegelaten worden tussen niet bebouwde zones :

- muren in metselwerk met eventueel decoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m ;
- donkergroen geplastificeerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

Art. 11. – Zone voor groene ruimte.

Deze zone wordt beplant op minimum 50 % van haar oppervlakte

Art. 12. – Garages en parkings.

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

Art. 13. – Antennes.

Het plaatsen van radio- of T.V.-antennes tegen muren of op daken en zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de zone voor openbare doorgang, is niet toegelaten.

Art. 14. – Uithangborden - publiciteit.

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

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

Alle uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in perfecte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels.

De Stad kan, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirecte

verlichting of uithangborden met een historisch karakter opleggen.
Uithangborden op de daken zijn verboden.

Art. 15.. Verbouwings- en verbeteringswerken.

Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan dit door het plan toegelaten, in zoverre het huidige volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.