



BIJZONDER PLAN VAN AANLEG Nr 60-27

"HOPWIJK"

Inhoudstafel

| | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Art. 1. | <u>ALGEMEENHEDEN</u> | p. 1 |
| Art. 2. | <u>BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN</u> | p. 1 |
| 2.1. | <u>Gebouwen met enkelvoudige functiebestemming</u> | p. 1 |
| 2.1.1. | <u>Gebouwen bestemd voor huisvesting (woningen)</u> | p. 1 |
| Art. 3. | <u>ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN</u> | p. 2 |
| 3.1. | <u>Algemene beschikkingen</u> | p. 2 |
| 3.1.1. | Rooilijn | p. 2 |
| 3.1.2. | Uiterste bouwgrens van de gebouwen | p. 2 |
| 3.1.3. | Zone in te lijven bij de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen | p. 2 |
| 3.1.4. | Begrenzing van de hoogte van ruimten en bouwlagen | p. 2 |
| 3.1.5. | Bouwprofiel onder dak | p. 2 |
| 3.1.6. | Bijzondere maatregelen voor gebouwen langsheen lanen, grote assen of karakteristieke plaatsen | p. 3 |
| 3.1.7. | Maatregelen voor de benedenverdiepingen | p. 3 |
| 3.1.8. | Verhouding Vloer/Terrein (V/T/) | p. 3 |
| 3.1.9. | Daken | p. 3 |
| 3.1.9.1. | Hellende daken (T) | p. 3 |
| 3.1.9.2. | Daken met bijzondere voorschriften (+) | p. 4 |
| 3.1.9.3. | Daken type Mansard (M) | p. 4 |
| 3.1.9.4. | Platte daken () | p. 4 |
| 3.1.10. | Uithangborden en publiciteit | p. 4 |
| 3.2. | <u>Bijzondere beschikkingen betreffende de gevels</u> | p. 4 |
| Art. 4. | <u>ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN</u> | p. 5 |
| Art. 5. | <u>ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN</u> | p. 5 |
| Art. 6. | <u>ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE OPRICHTING VAN BIJGEBOUWEN</u> | p. 5 |



| | | |
|----------|--------------------------------------------------------|------|
| Art. 7. | <u>ZONE VOOR BIJGEBOUWEN</u> | p. 5 |
| Art. 8. | <u>OPENBARE DOORGANGSZONE OP PRIVE GROND</u> | p. 5 |
| Art. 9. | <u>ZONE VOOR WEGEN</u> | p. 6 |
| Art. 10. | <u>AFSLUITINGEN</u> | p. 6 |
| Art. 11. | <u>ZIJDELINGSE GEVELS EN ZICHTBARE MANDELIGE MUREN</u> | p. 6 |
| Art. 12. | <u>GARAGES EN PARKINGS</u> | p. 6 |
| Art. 13. | <u>BEPERKENDE MAATREGELEN</u> | p. 6 |



BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
Nr 60-27 HOPWIJK

Art. 1 ALGEMEENHEDEN

- 1.1. Het huidige bijzonder plan van aanleg bestaat uit :
1. het blad nr 1 : plan van de bestaande feitelijke en rechtstoestand;
 2. het blad nr 3 : plan van de rooilijnwijziging;
 3. het blad nr 4 : plan van de inplantingen en de bouwprofielen;
 4. de stedenbouwkundige voorschriften;
 5. het onteigeningsplan
- 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 verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen, behalve andersluidende hierna vermelde beschikking.
Met uitzondering van de voorschriften van het onderhavige plan met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek van de gebouwen en afsluitingen, evenals deze met betrekking tot de koeren en tuinen, is de bouwreglementering toepasselijk.
- 1.3. Plaatsbepaling : 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 onderhavige voorschriften betreffen het bijzonder plan van aanleg genaamd "Hop", wat overeenstemt met de huizenblokken begrepen tussen de Papenvest en de Nieuwe Graanmarkt langs weerszijden van de Hopstraat.
- 1.5. De voorschriften zijn overal van toepassing.

Art. 2. BESTEMMING DER GEBOUWEN

Het blad nr 1 geeft de bestaande feitelijke en rechtstoestand weer op 01.01.1992.

2.1. Gebouwen met enkelvoudige functiebestemming

2.1.1. Gebouwen bestemd voor huisvesting (woningen)

Alle gebouwen gelegen binnen de grenzen van het onderhavig bijzonder plan van aanleg zijn bestemd voor huisvesting, te weten : bij voorrang bestemd voor één- of meergezinswoningen met uitdrukkelijke uitsluiting van hotels, hostelleries, herbergen, motels, pensions, appart-hotels, flat-hotels, of elke vorm van huisvesting die, door zijn aard, geen permanent verblijf van minstens 6 maanden toelaat.



Winkels, kleine werkhuisen, ambachten, kleine uitrustingen van algemeen nut of openbare diensten kunnen er zich vestigen in zoverre het geheel van deze functies beperkt blijft tot het gelijkvloers van deze gebouwen.

Een afzonderlijke toegang naar de woningen moet behouden of aangebracht worden.

Art. 3 ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

3.1. Algemene beschikkingen

3.1.1. Rooilijn

De gelijkvloerse delen van de gebouwen moeten op de rooilijn worden opgericht.

Uitspringende gebouwdelen boven een hoogte van 6 m ten opzichte van het trottoir worden toegelaten in de voorgevel, op voorwaarde verdeeld te worden over het geheel van de gevel en beperkt te blijven tot 40 % van de geveloppervlakte.

3.1.2. Uiterste bouwgrens van de gebouwen

Het plan duidt de uiterste grens van de gebouwen aan.

De afstanden (in meters) tot de rooilijnen zijn steeds loodrecht ten opzichte van deze laatste genomen. Deze grens omvat alle uitsprongen, met uitzondering van eventuele veiligheidsvoorzieningen, beperkt tot een uitsprong van 0,90 m overeenkomstig de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek.

3.1.3. Zone in te lijven bij de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen.

Zonder voorwerp.

3.1.4. Begrenzing van de hoogte van ruimten en bouwlagen

De hoogte van een ruimte is deze werkelijk beschikbaar onder het plafond, te weten de hoogte vanaf de vloer van deze ruimte tot aan het eerste bereikte oppervlak (plafond).

Alle lokalen, met uitzondering van deze voor technisch gebruik, parking of kelder, hebben een hoogte onder het plafond van tenminste 2,60 m.

Voor de benedenverdiepingen bedraagt de hoogte onder plafond minstens 2,80 m en voor de verdiepingen onder dak minstens 2,40 m.

De hoogte van een bouwlaag is de hoogte vanaf de vloer tot op de vloer van de bovenliggende ruimte, te weten de hoogte van vloer tot vloer.

Per definitie komt een bouwlaag overeen met een bouwlaaghoogte begrensd tussen minimum 2,40 m en maximum 4,40 m.

Elke vrije ruimte waarvan de hoogte meer bedraagt dan 4,20 m geldt voor twee 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 aantal bouwlagen aangeduid op blad nr 4. Het aantal bouwlagen wordt berekend vanaf en met inbegrip van het laagstgelegen gelijkvloers tot aan de dakniveau's, deze laatste niet inbegrepen.



Het gelijkvloers mag 0,60 m verhoogd worden ten opzichte van het gemiddelde peil van het voetpad (rekenkundig gemiddelde van de beide uiterste peilen van het perceel langsheen het voetpad aan de hoofdgevel).

Er mag van de door het plan opgelegde bouwprofielen afgeweken worden in de mate dit nodig is voor het verwezenlijken van de adequate en harmonieuze architecturale verbindingen met de aangrenzende op het huidig project bestaande gebouwen.

3.1.6. Bijzondere maatregelen voor gebouwen langsheen lanen, grote assen of karakteristieke pleinen
Zonder voorwerp.

3.1.7. Maatregelen voor de benedenverdiepingen
Bijkomend bij de andere reeds in dit reglement vermelde voorschriften, zijn de volgende beschikkingen voor de benedenverdieping van toepassing :
- geen enkele blinde gevel wordt aanvaard;
- de lokalen van de benedenverdieping zijn bewoonbaar.
- geen enkel archieflokaal, opslag- of stapelplaats voor materiaal wordt aangelegd aan de straatgevel of tegenover de zone voor openbare doorgang op privé grond (zie Art. 8).

De vestiging van handelszaken op de benedenverdieping mag in geen geval de bezetting van de hogergelegen verdiepingen beletten.

De toegang vanaf de straat tot deze verdiepingen moet duidelijk afgetekend en gemakkelijk zijn.

De uitstalramen, hun omlijstingen en de bekledingen van de benedenverdieping moeten rekening houden met het ritme van de traveeën (of bij gebrek hieraan, met het ritme van de vensteropeningen) alsook met de materialen gebruikt voor het geheel van de gevel van het gebouw, teneinde de architecturale coherentie te vrijwaren.

De voor de uitstalramen toegelaten materialen, alsook voor hun omlijstingen en voor de bekleding van de handelsbenedenverdiepingen zijn dezelfde als of in harmonie met deze van de gevel.

Het doel is het bekomen van een esthetische homogeniteit van het gebouw.

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 van de daken, met helling (T) of plat ().
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 boven de laatste toegelaten bouwlaag van het gebouw gelegen zijn. De ruimte onder het dak mag niet meer dan 2 bouwlagen bevatten.



De helling van het schild is begrepen tussen 35° en 55°, ten opzichte van het horizontale vlak.

De achterste delen van de gebouwen met hellend dak (T) mogen een plat dak hebben indien dit laatste zich op meer dan 9,50 m van de rooilijn bevindt.

De platte daken eerbiedigen de voorschriften van het art 3.1.9.4.

Een harmonieuze verbinding moet worden gezocht voor wat betreft de daken van het gebouw op te richten tegenover de Nieuwe Graanmarkt en van het nr 17, gelegen langsheen ditzelfde plein.

3.1.9.2. Daken met bijzondere voorschriften (+)

Zonder voorwerp.

3.1.9.3. Daken type Mansard (M)

Zonder voorwerp.

3.1.9.4. Platte daken ()

Onder voorbehoud van wat reeds onder art. 3.1.9.1. werd vermeld, zijn de platte daken slechts toegelaten daar waar het plan dit vermeldt. Deze daken zijn ofwel terrasdaken, ofwel daken met lichte helling.

3.1.10. Uithangborden en publiciteit

Elke vorm van publiciteit op de bouwwerken wordt uitdrukkelijk verboden indien deze niet geïntegreerd is in het gebouw of voorzien in de context van een architecturale integratiestudie

Alle uithangborden en andere publiciteitsmethodes van handelszaken moeten een esthetisch aspect vertonen in volkomen harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de aangrenzende gevels.

De Stad kan uithangborden verplichten met indirecte verlichting of met een oud karakter.

3.2. Bijzondere beschikkingen betreffende de gevels

- 3.2.1. Alle gevels gelegen binnen onderhavig bijzonder plan van aanleg mogen in een stijl worden opgetrokken, die in harmonie is met de andere gebouwen van de Nieuwe Graanmarkt en de Papenvest. Voor elke gebouwengroep moeten de vanaf de openbare weg of de zone voor openbare doorgang op privé grond zichtbare gevels onderling een coherentie vertonen wat betreft materialen en samenstelling. Geen enkele blinde gevel is toegelaten.

De voor de gevels te gebruiken materialen zijn : baksteen, traditioneel pleisterwerk, geverfd vochtwerend cement, harde natuursteen en ceramiek.

Worden eveneens aanvaard : staal, koper, messing, metalen gevelelementen, glazen schotten, hout en elementen van architectonisch beton of welk ander materiaal ook dat deugdelijke esthetische kenmerken vertoont. Bij architectonisch beton is het repetitief gebruik van één enkel gevelelement verboden.



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

De platte daken worden onder 2 principes toegelaten :

- hetzij licht hellend (minimum 5 %) om de afvoer van het regenwater te verzekeren naar het binnenhuizenblok en volgens de regels van de kunst voor de traditionele metalen daken (Zn, Cu,);
- hetzij terrasdaken die toegankelijk zijn en geplaveid volgens de regels van de kunst.

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

Art. 4. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN
Zonder voorwerp

Art. 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN
Zonder voorwerp.

Art. 6. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE OPRICHTING VAN BIJGEBOUWEN
Zonder voorwerp.

Art. 7. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

Het oprichten van bijgebouwen met platte daken is toegelaten over de gehele oppervlakte van deze zone.

De bekleding van hun gevels is dezelfde als deze van de hoofdgebouwen.

Het aantal bouwlagen van deze bijgebouwen wordt beperkt tot 1. Het plat dak wordt behandeld als hangende tuin; minstens 75 % van de oppervlakte ervan moet beplant worden en het plat dak moet het aspect hebben van koeren en tuinen en tevens bestemd zijn voor vrije tijd.

Art. 8. OPENBARE DOORGANGSZONE OP PRIVE GROND

Het plan vermeldt een openbare doorgangszone op privé grond. Deze zone is uitsluitend bestemd voor voetgangers; de doorgang moet echter wel mogelijk blijven voor de voertuigen van hulpdiensten. Onder door de Stad vast te leggen voorwaarden moet de doorgang behouden blijven voor leveringsvoertuigen ter bevoorrading van de instellingen gelegen langsheen deze zone. Stationneren wordt verboden; geen enkel gebouw mag een in- en/of uitrit voor voertuigen hebben die uitgaat op deze zone.

De voor de aanleg te gebruiken materialen zijn in overeenstemming met de omgeving.

De Stad kan er de plaatsing van overdekte terrassen met beperkte oppervlakte toelaten in de mate dat het voetgangersverkeer niet wordt gehinderd.



Art. 9. ZONE VOOR WEGEN

Deze zone is bestemd voor zowel voertuigen- als voetgangersverkeer en openbaar vervoer. De gebruikte materialen zijn in harmonie met de omgeving

Art 10 AFSLUITINGEN

Zonder voorwerp.

Art. 11 ZIJDELINGSE GEVELS EN ZICHTBARE MANDELIGE MUREN

De Stad kan eisen dat elke zijdelingse gevel, elke teruggetrokken gevel en mandelige muur die zichtbaar blijft in gevelmaterialen behandeld wordt
De gevel aan het zuidelijk uiteinde van het nieuwe gebouw die de mandelige muur vormt met het nr 78, Papenvest moet versierd worden.

Art. 12 GARAGES EN PARKINGS

De gebouwen moeten voorzien worden van één parkeerplaats per woongelegenhed.

Er kan worden afgeweken van de voorschriften voor aanleg van parkeerplaatsen voor voertuigen op de eigendommen in de mate dat de voorwaarden van aanleg van de site er toe verplichten hiervan 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 ritme van de gevels, het vrijwaren van de perspectieven, de behandeling der daken, alsmede op de aard van de materialen te gebruiken voor de voor- en achtergevels en voor de afsluitingen;
- anderzijds,
- het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de constructies, alsmede deze betreffende de beveiliging tegen brand,