

PROVINCE
POVINCE

DE BRABANT

COMMUNE
GEMEENTE

D' UCCLE
D' UKKEL

PLAN PARTICULIER DAMENAGEMENT
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
N°55

QUARTIER SAINT-JOB/BENAETS
SINT-JOB/BENAETS WIJK

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
STEDBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

SERVICE-DIENST URBANISME	DES. TEK.	DATE DATUM	VERIF. NAZICH
AUTEUR DE PROJET: SPRL MARC ERRERA & ASSOCIERS ATELIER D'URBANISME & D'ARCHITECTURE 51B avenue de la sapiniere b1180 tel 3742087		05/85	29/08/87
	PPA BPA	PAGES BLZ	DOCUMENT
	55	34+2	3

sig. ok
408/8/88
dl.

Vu pour être annexé à
l'arrêté royal du

08.08.1989

Gezien om te worden gevoegd
bij het koninklijk besluit van

Pour copie certifiée

L'Architecte - Chef de Service

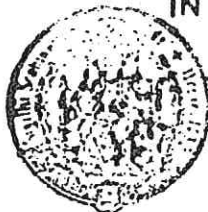
UCCLE LE
UKKEL DE 21.04.1987

VU ET ADOPTE PROVISOIRESMENT PAR
LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN

SEANCE DU 23.06.1987

PAR ORDONNANCE - OP BEVEL
LE SECRETAIRE COMMUNAL
DE GEMEENTESECRETARIS

EDOUARD MEERT



GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN
DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL

IN ZITTING VAN 23.06.1987

LE PRESIDENT
DE VOORZITTER

ANDRE DERIDDER

LE COLLEGE DES BOURGMETRE ET
ECHEVINS DE LA COMMUNE D'UCCLE
CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE
DEPOSE A L'INSPECTION DU PUBLIC AU
SERVICE DE L'URBANISME
25 RUE AUGUSTE DANSE

DU 01.09.1987

AU 30.09.1987

UCCLE LE 20 -10- 1987

PAR ORDONNANCE - OP BEVEL
LE SECRETAIRE COMMUNAL
DE GEMEENTESECRETARIS

EDOUARD MEERT



HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
SCHEPENEN VAN DE GEMEENTE UKKEL
VERZEKERT DAT DIT PLAN TER INZAGE
VAN HET PUBLIEK NEERGELEGD WERD
OP DE DIENST STEDEBOUW
AUGUSTE DANSESTRAAT 25

VAN 01.09.1987

TOT 30.09.1987

UKKEL DE 20 -10- 1987

LE PRESIDENT
DE VOORZITTER

ANDRE DERIDDER

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION
CONSULTATIVE POUR L'AMENAGEMENT
DE L'AGGLOMERATION BRUXELLOISE

LE 14.03.1988

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE COMMISSIE
VAN ADVIES VOOR RUIMTELIJKE ORDENING
VAN DE AGGLOMERATIE BRUSSEL

DE 14.03.1988

VU POUR AVIS PAR LE CONSEIL DE
L'AGGLOMERATION

LE

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE
AGGLOMERATIERAAD VAN BRUSSEL

DE

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR
LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN

SEANCE DU 24.05.1988

PAR ORDONNANCE - OP BEVEL
LE SECRETAIRE COMMUNAL
DE GEMEENTESECRETARIS

EDOUARD MEERT



GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN
DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN

ZITTING VAN 14.03.1988

LE PRESIDENT
DE VOORZITTER

ANDRE DERIDDER

VU POUR ETRE ANNEXE A L' A R.
DU 08.02.1989

LE MINISTRE DES AFFAIRES
BRUXELLOISES

GEZIEN OM TE WORDEN GEVOEGD BIJ
HET K.B. VAN 08.02.1989

DE MINISTER VAN BRUSSELSE
AANGELEGENHEDEN

INHOUDSTAFEL

I.	INLEIDING	b1 1
I.1.	DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN	
I.2.	BEPALINGEN	
II.	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	b13
II.1.	Opmerkingen	
II.2.	Aansluiting aan de openbare riolering	
II.3.	Ongezonde, gevaarlijke of hinderlijke instellinge	
II.4.	Gebouwen toegankelijk voor het publiek	
II.5.	Afbraak	
II.6.	Kappen van bomen	
II.7.	Reklame en uithangborden	
III.	BESTEMMING DER GEBIEDEN	b16
III.1.	TE BEBOUWEN GEBIEDEN	
III.1.1.	Woongebieden	
III.1.2.	Gebieden voor bijgebouwen	
III.1.3.	Gebieden voor werkplaatsen	
III.1.4.	Gemengd woon- en bedrijfgebied	
III.1.5.	Volumevariatiegebieden	
III.2.	GEBIEDEN MET BOUWVERBOD	
III.2.1.	Gebieden voor koeren en tuinen	
III.2.2.	Achteruitbouwstroken	
III.3.	GEBIEDEN VOOR WEGENIS	
III.3.1.	Gebieden voor gewone wegenis	
III.3.2.	Gebieden voor voetgangers	
III.4.	SPECIFIEKE AANLEG	
III.4.1.	Toegang tot de binnenterreinen	
III.4.2.	Parkeerplaatsen in openlucht	
III.4.3.	Afsluitings- en keermuren	
III.4.4.	Planten van bomen	
III.4.5.	Afwerken van gevels en puntgevels	

- IV. MAARTREGELLEN BETREFFENDE DE GEBOUWEN b115
 - IV.1. STADSVERNIEUWINGSGEBIED
 - IV.2. INPLANTING, VOLUME EN KENMERKEN DER GEBOUWEN
 - IV.2.1. Inplanting
 - IV.2.2. Volume en kenmerken der gebouwen
 - IV.2.2.A. Buiten de volumevariatiegebieden
 - IV.2.2.A.1. Hoofgebouwen
 - IV.2.2.A.1.1. Breedte aan de straat der gebouwen
 - IV.2.2.A.1.2. Diepte
 - IV.2.2.A.1.3. Hoogte
 - IV.2.2.A.1.4. Daken
 - IV.2.2.A.2. Bijgebouwen
 - IV.2.2.A.3. Garages en overdekte parkings
 - IV.2.2.B. In de volumevariatiegebieden
- IV.3. VERBOUWINGSWERKEN
- IV.4. ESTHETISCHE ASPEKTEN DER GEBOUWEN
 - IV.4.1. Uitzicht van de gevels
 - IV.4.2. Materialen
- IV.5. GEBOUWEN EN ENERGIE
 - IV.5.1. Isolatiegraad voor nieuwbouw
 - IV.5.2. Gebruik van vernieuwbare energiebronnen
- IV.6. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER BOUWBLOCK OF DEELBOUWBLOCK

UKKEL BPA 55

I. INLEIDING

1. 1. Doel van het plan.

De filosofie achter het plan kan als volgt samengevat worden:

Dit plan werd opgemaakt samen met de bijzondere plannen van aanleg nr 56, 57 en 28bis. De planfilosofie bestaat dus het geheel van St Job en het Avijlplateau. Dit BPA 55 is een deel van een algemeen concept en elke aanleg is dus op schaal van de ganse wijk te beschouwen.

De wijk toelaten te evolueren volgens een sociaal economisch gecontroleerd model met respect voor de huidige sfeer die bevestigd wordt. Elke ingreep zal in harmonie zijn met zijn onmiddellijke omgeving.

De vernieuwing en komfortverbetering van de woningen moet bevorderd worden. Het bouwen van nieuwe woningen zal in eerste plaats nagestreefd worden in de " open gaten " teneinde het bestaande stedelijk weefsel te vervolledigen.

De Toekomstige woningen moeten toegankelijk blijven voor " iedereen".

Er wordt een ambachelijk- en nijverheidsgebied ontwikkeld dat de tewerkstelling in de wijk moet behouden en bevestigen. Veelzijdige activiteiten zullen ontwikkeld worden waarbij de komplementariteit van de functies zal bevorderd worden.

De St Jobsesteenweg moet aangelegd worden teneinde comfort en veiligheid te verzekeren voor al zijn gebruikers: gemakkelijke voetgangers verbindingen, normaliseren van de breedte van de rijbaan, vlotte naar vertraagde verkeersstroom, parkeermogelijkheid op de weg, planten van laanbomen...

De voetgangerswegen doorheen de binnenblokken zullen ontwikkeld en bevorderd worden. Zij moeten " de voetgangerskommunikatie vergemakkelijken en hun looptijden verkorten.

Er wordt een nieuwe toegang voorzien tot het station vanaf de St Jobsesteenweg.

1.2. Bepalingen

- 1.2.1. De hiernavolgende begrippen moeten in de voorschriften als volgt begrepen worden:

GELIJKVLOERS en VERDIEPING: Het niveau van het gebouw dat in grote mate overeenstemt met het niveau van de wegenis.

TUINVERDIEPING: het niveau van het gebouw bestemd voor verblijf dat in grote mate overeenstemt met het niveau van de tuin.

KELDER NAAR TUIN: één niveau onder het gelijkvloers en op niveau van de tuin.

- 1.2.2. Voor inplanting, volume en eigenschappen van de gebouwen aan te duiden maken we gebruik van volgende begrippen:

UITERSTE GRENS VAN DE HOOFDGEBOUWEN : de niet overschrijdbare grens tussen het inplantingsgebied van het gebouw en elk ander gebied. Het kan gaan over een voorste, een achterste of een zijgrens.

UITERSTE BEZETTINGSGRENS VOOR DE GEBOUWEN IN VOLUME-VARIATIE GEBIEDEN: de uiterste omtrek waarbinnen het gebouw moet blijven.

VLOER/ TERREIN VERHOUDING VIT: het gaat over de vloer/terrein verhouding binnen de volumevariatiegebieden. V en T worden respectievelijk als volgt bepaald:
V: de som van de oppervlakten der vloeren van de gesloten lokalen die bovengronds gelegen zijn.

De oppervlakten worden berekend met de buitenmaten van het gebouw, zij worden veronderstelt doorlopend te zijn zonder rekening te houden met de verticale verbindingen.

De opeervlakten onder dak moeten slechts gemeten worden voor zever zijn een vrije hoogte hebben van 2,20 meter.
T: is de oppervlakte van elk volumevariatiegebied zoals aangegeven op het plan.

GRONDBEZETTINGSGRAAD (T.B.) geeft de verhouding B/T aan die toegelaten is in de volumevariatiegebieden.

B en T worden als volgt bepaald:

B: De totale oppervlakte die de gebouwen op het terrein innemen

II ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

II.1.OPMERKINGEN

- II.1.1 .In principe wijken deze voorschriften niet af van de wetten en verschillende onderrichtingen die van kracht zijn, behalve van sommige voorschriften van het Bouwreglement van de Brusselse Agglomeratie en van het gemeentelijke bouwreglement en dit in overeenstemming met artikel 62 van de wet op de Stedebouw van 29 maart 1962.
- II.1.2. In geval van tegenspraak tussen de gegevens op de plannen en deze voorschriften zijn de meest strenge van toepassing of diegene die het best de algemene doestellingen van het plan vertolken.
- II.1.3. De plannen geven de huisnummers en de kadastrale gegevens aan die van toepassing zijn op het ogenblik van het van kracht worden van dit plan. Indien deze nummering gewijzigd wordt zullen alleen de gegevens op de plannen van toepassing blijven voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

II.2.AANSLUITING AAN DE OPENBARE RIOLERING

Elk gebouw moet verplicht aangesloten worden aan de openbare riolering.

Indien om een bijzondere reden dit niet mogelijk is moet het gebouw voorzien worden van een vetafscheidingskamer, een septische put en één of meerdere verliespunten.

II.3.ONGEZONDE GEVAARLIJKE OF HINDERLIJKE INSTELLINGEN

De ongezonde gevaarlijke of hinderlijke instellingen die in een gebied gelegen zijn waarin ze volgens dit plan verboden zijn, mogen hun activiteit verder zetten gedurende de periode die bepaald wordt in hun vergunning.

De verlenging van deze termijn mag toegestaan worden om aan de uitbaters toe te laten om hun installaties te verhuizen naar een andere plaats binnen een termijn die echter de 10 jaar, te tellen vanaf het van kracht worden van dit plan niet mag overschrijden.

II.4. GEBOUWEN TOEGANKELIJK VOOR HET PUBLIEK

Teneinde de toegang tot de gebouwen, toegankelijk voor publiek, te vergemakelijken voor geandicapten, kinderwagens, enz...moeten deze gebouwen voorzien zijn van aangepaste toegangen en van de van toepassing zijnde

internationale symbolen.

II.5. TE BEWAREN EN TE RESTAUREREN GEBOUWEN.

Teneinde het architecturaal en historisch patrimonium te beschermen zullen gevels en daken van de gebouwen aangeduid door een op het bestemmingsplan bewaard worden en gerestaureerd of op identieke wijze herbouwd.

II.6. AFBRAAK.

Er zullen geen afbraakvergunningen afgeleverd worden zonder dat er tegelijkertijd een bouwvergunning, konform aan dit plan en zijn voorschriften, aangevraagd en toegestaan wordt. Uitzondering: de gebouwen die gevaar opleveren en waarvoor een besluit van de Burgemeester ivm de openbare veiligheid getroffen wordt.

II.7. KAPPEN VAN BOMEN

Kappen van hoogstammige bomen (dit will zeggen elke boom die op één meter van de grond een omtrek heeft van 20 cm en een hoogte van min. 3,5 meter) mag slechts, in eender welk geval, na toelating van het college van Burgemeester en Schepenen.

Het College kan hierbij de verplichting opleggen om binnen de acht maand over te gaan tot het heraanplanten van inheemse hoogstammige bomen.

II.8. REKLAME EN UITHANGBORDEN

II.8.1. Algemeenheden

- II.8.1.1. Het plaatsen van reclamepanelen, uithangborden, luifels tenten en zonneschermen, zowel op openbaar domein als op privédomein, is onderworpen aan een voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

- II.8.1.2. Verboden zijn:
- knipperende reclameverlichting,
 - publicitaire omheiningen.
- II.8.1.3. De toegelaten inrichtingen binnen het bijzonder plan moeten eveneens het gemeentelijk bouwreglement van Ukkel naleven.
- II.8.2. Kenmerken van de belaatbare reclamepanelen en uithangborden:
- II.8.2.1. Reclamepanelen en uithangborden die los staan van de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden, hun oppervlakte is beperkt tot 0,25 m² in de woongebieden, 0,50 m² in de andere gebieden (2m² voor de gemeenschapvoorzieningen).
- II.8.2.2. De reclamepanelen en uithangborden die evenwijdig met de gevels aangebracht worden moeten aan volgende voorwaarden voldoen:
- Zij mogen slechts geplaatst worden op het benedendeelte van de gevels begrepen tussen grondniveau en venster van de eerste verdieping;
 - moeten op minstens 15 cm van de grensen blijven;
 - mogen niet meer dan 25 cm buiten de gevel steken;
 - hun oppervlakte is beperkt tot 0,25 m² in de woongebieden en tot 0,50 m² in de andere gebieden.
- II.8.2.3. Reclamepanelen en uithangborden die loodrecht op het gevelvlak staan moeten voldoen aan volgende voorwaarden:
- Zij zijn slechts toegelaten in de dienstengebieden op het plan aangeduid;
 - Zij mogen niet lager komen dan 2,50 meter boven het trottoir en niet boven dak of kroonlijst uitsteken;
 - Zij moeten minimum 30 cm van de grens blijven en minimum 2,00 meter van elkaar;
 - Zij mogen maximum 1,20 meter uitsteken buiten de gevel (bevestigingen inbegrepen).
 - hun oppervlakte is beperkt tot 1,50 m²

III BESTEMMING DER GEBIEDEN

Het grondgebied ingenomen door het bijzonder plan van aan omvat:

- te behouden gebieden
- gebieden met bouwverbod
- gebieden voor wegenis
- gebieden voor spoorwegen
- specifieke aanleg

III.1. Te BEBOUWEN GEBIEDEN

III.1.1. WOONGEBIEDEN

Hoofdbestemming van de woongebieden is wonen. De heernavolgende bijkomende bestemmingen mogen toegelaten worden met een maximum van 60 m² vloeroppervlakte per gebouw:

- werkplaatsen op gelijkvloers of in kelder naar tuin verdieping voor zover de bedrijvigheid geen hinder vormt voor de buurt;
- Kantoren;
- Kleinhandel op het gelijkvloers; enkel op voorwaarde dat de typologie der bestaande gevels integraal geëerbiedigd wordt;
- Samenvoegen van twee of meerdere gelijkvloers verdiepingen van afzonderlijke gebouwen teneinde er één handelszaak van te maken, is verboden.

III.1.2. VOOR BOUWEN

a) De voor bouwen zijn deze waar enkel bijgebouwen, al dan niet vast aan het hoofdgebouw, mogen opgericht worden op kelder op tuinverdieping of op de gelijkvloerse verdieping.

De bijkomende bestemmingen voor de woongebieden zijn er toegelaten voor zover ze de 60 m² voor het geheel van het gebouw niet overtreffen.

Wanneer het plan dienstgebieden voorziet dan zijn de bestemmingen voorzien voor deze gebieden, toegelaten zonder beperking van oppervlakte in de voor bouwen.

b) Als op het bestemmingsplan deze aangeduid worden met een letter G, dan mogen er garages voorzien worden.

III.1.3. GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Deze gebieden zijn in hoofdzaak bestemd voor openbare of private gemeenschapsvoorzieningen zoals scholen, sociale-, kulturele-, en sport-instellingen...

De woningen die bij deze instellingen horen zijn er toegelaten (huisbewaarder ...)

III.1.4. WOONGEBIEDEN EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.

Deze gebieden mogen uitsluitend voorbehouden worden voor één van beide bestemmingen volgens de behoeften; Ze mogen daarenboven gelijktijdig beide bestemmingen herbergen.

In ieder geval moeten de verwezenlijkingen overeenstemmen met betreffende voorschriften zoals beschreven onder III.1.1. en III.1.3.

III.1.5. GEBIEDEN VOOR WERKPLAATSEN

Deze gebieden zijn in hoofdzaak bestemd voor (75 % min van de oppervlakte per gebouw):

- werkplaatsen voor ambachtelijke en handelsbedrijven;
- opslagplaatsen voor voornoemde werkplaatsen.

De hiernavolgende bijkomende bestemmingen mogen toegelaten worden voor zover zij de hoofdbestemming niet in het gedrang brengen:

- Kantoren als noodzakelijk behorend bij de hoofdbestemming;
- woongelegenheden welke hij het bedrijf behoren met een maximum van 20 % van de vloeroppervlakte per bedrijf (huisbewaarder, uitbater ...)
- handelsbestemming (tentoonstellingsruimte ...).

Alle activiteiten vinden plaats binnen gesloten gebouwen waarvan de stedenbouwkundige en esthetische kenmerken passen in het stedelijke kader en overeenstemmen met de buurt en meer bepaald met de nabijgelegen woningen. Er moet maar een maximum aan raamopeningen gestreefd worden (licht en zicht) om blinde gevels te vermijden en dit alles met inachtnaeme van de ter zake geldende reglementering en teneinde optimale voorwaarden te scheppen qua verlichting, bezonning en hygiene binnen de betreffende gebouwen.

III.1.6. GEMENGD WOON EN BEDRIJFSGEBIED

Deze gebieden zijn bestemd voor woningen, handelszaken en ambachtelijke bedrijven.

De handelszaken en de bedrijven mogen het gehele gelijkvloers en de eerste verdieping innemen met uitzondering van de nodige ruimte voor toegangen tot de bovenliggende woningen.

Kantoren behorende bij de bedrijven en tentoonstellingsruimte voor de produkten zijn er eveneens toegelaten.

Woningen moeten op de bovenverdiepingen gelegen zijn.

III.1.7. DIENSTENGEBIEDEN

Deze gebieden zijn bestemd voor kleinhandel, en winstgevende diensten (cafés, restaurants, bankagentschappen, reisagentschappen, ...) of andere diensten (OCMW hulpdienst, postkantoor,...)

Uitgesloten zijn groothandelszaken en magazijnen.

In deze gebieden mag het volledige gelijkvloers, met uitzondering van de toegangen tot de verdiepingen, ingenomen worden door verkoomsoppervlakten, fabricatie en stockeringsruimte en diensten aan het publiek.

III.1.8. VOLUMEVARIATIEGEBIEDEN

In deze gebieden moeten de bestemmingen zoals aangeduid op het plan gerealiseerd worden in overeenstemming met de hierop betrekking hebbende voorschriften.

III.2. GEBIEDEN MET BOUWVERBOD

III.2.1. GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN

a) Deze gebieden zijn bestemd om aangelegd te worden als groen-en ontstpannings.
Aanplant van hoogstammige bomen is er toegelaten voor zover hun afmetingen en de dichtheid van hun bladerdek in volgroeide staat, geen hinder vormen voor de goede verlichting van de woningen. Deze bomen moeten minstens 5 meter van de woningen staan en minstens 2 meter van de gemene grenzen.

Tuinhuysjes zijn toegelaten voor zover hun oppervlakte niet meer dan 6 m² inneemt, dat zij niet hoger zijn dan 2,25 boven de grond. Deze gebouwen zijn onderworpen aan een voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

b) Als deze gebieden aangeduid worden met de letter (G), dan zijn parkings op de kelderverdieping toegelaten op voorwaarde dat ze minstens met een laag teelaarde van 50 cm bedekt worden en dat zij beplant worden.

c) Afsluitingen

De Afsluitingen tussen de percelen bestaan uit een haag van 1,50 meter hoog.

Mits akkoord tussen twee aanpalende bureu:

- mag deze hoogte gewijzigd worden, hoger of lager zonder echter de 2 meter te overschrijden:
- de hagen mogen vervangen worden door draadafrastering of door gespannen draden.
- de afsluiting mag geheel of gedeeltelijk weggelaten worden.
- een houten afsluiting mag toegelaten worden.

Daarenboven mag in de vier meter volgende op de achtergevel van het diepste gebouw de afsluiting bestaan uit een muur van 2 meter hoog opgetrokken met materialen die gelijkaardig zijn aan deze der gebouw.

III.2.2. ACHTERUITBOUWSTROOK

a) Deze gebieden zijn bestemd om als groen aangelegd te worden. Teneinde parkeerplaatsen of toegangen tot de gebouwen mogelijk te maken mogen er verharde oppervlakten voorzien worden (noch beplant noch bezaaid) voor zover zij niet meer breder zijn dan de helft van de perceelsbreedte en dit mits toelating van het College van

b) Als deze achteruitbouw stroken op het bestemmingsplan aangeduid worden met de letter (G) mogen er garages voorzien worden, mits toelating van het College van Burgemeester en Schepenen. Deze garages moeten ofwel bedekt worden met een laag teelaarde van minimum 50 cm ofwel wordt er een bruikbaar terras van gemaakt van maximum 15 m².

c) Afsluitingen

Op de rooilijn moet er een afsluiting geplaatst worden, hetzij een haag hetzij een muurtje in dezelfde materialen als de voorgevel en waarachter eventueel een haag.

Op sommige plaatsen zijn afsluitingsmuren verplicht. (zie plan).

III.2.3. PARKGEBIEDEN

Deze gebieden zijn bestemd voor publieke of privaat aangelegde beplanting.

Zij moeten behouden worden in hun huidige staat of aangelegd worden teneinde hun rekreatieve sociale of kulturele rol te kunnen vervullen: wandeling, sport en spel, natuurwaarnemingen, enz...

Kleine gebouwen kunnen toegelaten worden voor zover ze nodig zijn om deze rol te vervullen en voor zover hun oppervlakte niet meer dan 40 m² bedraagt, dat hun samengestelde oppervlakten niet meer dan 400 m² per hectare bedraagt, en dat zij in geen geval hoger zijn dan 5,00 meter.

In de mate dat de goede aanleg het toelaat moeten hoogstammige bomen en struiken aangeplant worden, zodanig dat ze een bebost uitzicht geven aan het park gezien vanuit de aangrenzende gebieden..

Meer bepaald moeten de niet beplante oppervlakten (grasvelden, speelterreinen, sportvelden en gebouwen) omringd worden door groenmameven.

De niet beplante noch bezaaide oppervlakten mogen niet meer dan 20 % van de totale oppervlakte van het gebied innemen.

III.2.4. GEBIEDEN VOOR MOESTUINEN EN/OF TUINEN

Deze openbare of private gebieden zijn bestemd voor:

- hetzij voor moestuinen, tuinbouw en/of neerof, zonder handelsdoeleinde;
- hetzij voor de aanleg van gemeenschappelijke of private tuin.

Gebouwen zoals schuilhokjes, serres, ... mogen er toegelaten worden voor zover ze noodzakelijk zijn voor het gebruik van deze gebieden en voor zover hun gezamenlijke grondoppervlakte niet hoger ligt dan 15 % van elk gebied en dat de nokhoogte niet meer bedraagt dan 2,25 meter.

III.3. GEBIEDEN VOOR WEGENIS

ALLE HANDELINGEN EN WERKEN, UITGEZONDER DIEGENE WAARVOOR GEEN BOUWTOELATING NODIG IS, IN DE WEGENISGEBIEDEN WORDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET KB VAN 5:11:79 EN AAN HET ADVIES VAN OVERLEGCOMMISSIE;

III.3.1. GEBIEDEN VOOR GEWONE WEGENIS

Deze gebieden zijn bestemd voor alle verkeer en voor alles wat hiermeer gebruikelijk en natuurlijk samenhangt. Als algemene regel moet de aanleg van de wegen de grootste aandacht besteden aan het zachte verkeer (voetgangers, fietsers, gehandicapten) men moet de doorstroming het comfort en de veiligheid van deze weggebruikers nastreven.

Verkeersborden, telefoonkabinen, bomen en alle ander stadsmeubilair dat op de trottoirs geplaatst wordt moet de doorgang van voetgangers, kinderkoesten, rolstoelen, eerbiedigen door een minimum vrije doorgang te verzekeren van 1,50 meter. Dit voor zover dat het bestaande profiel tussen de rooilijnen op de dag van het van kracht worden van dit plan het toelaat.

Ingeval bestaande trottoirs herlegd worden of nieuwe aangelegd mogen aan de oversteekplaatsen waar een geeigende wegmarkering is aangebracht (zebrapaden) de niveau's van de bordsteën niet meer dan 2 cm hoger liggen dan het niveau van de goot.

De aanleg van liefspaden of stroken mag er toegelaten worden.

III.3.2. GEBIEDEN VOOR WOONSTRATEN

In deze gebieden moeten woonerven, verkeersdrempels, of andere vormen van aanleg die de snelheid van de auto's beperken en/of de veiligheid van de zachte weggebruikers verhogen, gerealiseerd worden.

III.3.3. GEBIEDEN VOOR VOETGANGERS

Deze gebieden zijn uitsluitend voorbehouden voor voetgangers en fietsers.

III.4. SPOORWEGEN

Deze gebieden worden voorbehouden voor spoorweginstallaties. Uitgravingen en aanvullingen moeten in de mate van het mogelijke beplant worden zonder de veiligheid te schaden.

De aanleg van fietspaden en voetgangerswegen mag toegelaten worden voor zover DE HANDELINGEN EN WERKEN ONDERWORPEN WORDEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5:11:79 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

III.5. SPECIFIEKE AANLEG

III.5.1. TOEGANG TOT DE BINNENTERREINEN

De doorgangen en erfdienstbaarheden van voetgangersdoorgangen tot de binnenterreinen en tot de achterzijde der gebouwen moeten behouden blijven en hun aanleg aangemoedigd.

III.5.2. VOETGANGERSWEGEN

De voetgangerswegen zijn bij benadering op het plan aangegeven. Zij moeten een samenhangende verbinding vormen tussen de bestemmingspunten, zoals ze aangeduid staan op het bestemmingsplan.

III.5.3. TOEGANGEN TOT DE ONDERGRONDSE PARKEERPLAATS

De plaats waar de in- en uitgangen van de parkings mogen voorzien worden zijn bij benadering op het plan aangegeven. Zij moeten diskreet en met zorg uitgewerkt worden en met eerbied voor de onmiddellijke omgeving, bebouwd of niet. De breedte ervan is maximum 3,00 meter.

III.5.4 PARKEERPLAATSEN IN OPENLUCHT

De terreinen die met de letter P aangeduid worden op het plan mogen voorbehouden worden voor openluchtparkeren. In dat geval is een verharding toegelaten op voorwaarde dat er aanplantingen gebeuren rondom het parkeerterrein die de voertuigen aan het zicht onttrekken.

III.5.5. AFSLUITINGS -EN KEERMUREN

Daar waar deze muren op het plan aangegeven zijn betekent dit dat zij beschouwd worden als bijzondere onderdelen van de aanleg der verschillende gebieden.

Deze muren moeten onderhouden worden, identiek herbouwd of opgericht in functie van de lokale gegevens.

III.5.6. PLANTEN VAN BOMEN

Hoogstammige bomen aangegeven op het plan betekent dat deze bomen onmisbaar zijn door de goede aanleg.

Hun voorstelling op het plan is slechts richtinggevend.. Hun onderlinge afstand hangt samen met de regels van de kunst eigen aan de verschillende soorten.

III.5.7. LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOLLE AL EENSTAANDE BOMEN

De voorstelling op het plan van deze bomen duidt ze aan als zijnde belangrijke elementen van het landschap. Zij moeten behouden en onderhouden worden; De oppervlakte rond de stam gelijk aan de doorsnede van de kruin moet vrijgehouden worden van elke bebouwing en mag niet verhard worden met een ondoorlaatbare bekleding.

III.5.8. GROENSCHERMEN

De aanleg of het gehoud van groenschermen is bedoeld om ruimte met een verschillende bestemming te scheiden of om de binnenblokken visueel af te lijnen. Deze beplantingen maken deel uit van de landschappelijke aanleg. Onder groenschermen verstaan we de aanplant van hoogstammige bomen (15 m en meer) aangevuld met kruikgewas.

III.5.9. AFWERKEN VAN GEVELS EN PUNTGEVELS

Wanneer op het plan het geeigende symbool voorkomt betekent dit dat aan de afwerking van deze gevels bijzondere aandacht moet besteed worden. Bekleding die overeenstemt met de gebouwde omgeving in de buurt, beplanting, gebruik van aangepaste architectuur, zelfde afwerking als de hoofdgevels.

(de voorschriften betreffende het uitzicht van de gevels kunnen hier toegepast worden).

IV. MAATREGELEN BETREFFENDE DE GEBOUWEN

IV.1. STADSYVERNIEUWINGSGBIED

. Afbakening van het stadsvernieuwingsgebied.

Een derde deel van de oppervlakken van het bijzonder plan van aanleg ligt in een stadsvernieuwingsgebied. Zijn begrepen in dit gebied:

- nr 470 tot 626, St Jobssesteenweg
- nr 665 tot 737, St Jobssesteenweg met uitzondering van nr 683 (schoolterrein).
- nr 47 tot 59 Jan Benaetstraat
- nr 10 tot 40 Avijlpad.

. Bepaling en opzet van de stadsvernieuwing

Het opzet van de stadsvernieuwing is de uitbreiding van krotten en bouwvallen te voorkomen, de stedenbouwkundige karakteristieken van de wijk te beschermen en de gebouwen te bewaren en tegelijkertijd aan te passen aan de eisen van vandaag.

Dus moeten de gebouwen die niet meer bewoonbaar zijn vernieuwd worden.

De gebouwen die in aanmerking komen vertonen volgende gebreken:

- lekkende daken
- stabiliteit en veiligheid van de ruwbouw
- water, gas en elektriciteitsverdeling
- sanitaire installatie en aansluiting op de openbare riool.

. In deze geest van stadsvernieuwing moeten de kenmerken van de te vernieuwen, herbouwen of te bouwen gebouwen, overeenstemmen met de voorschriften onder IV.2.; IV.3; en IV.4.

IV.2. INPLANTING, VOLUME EN KENMERKEN DER GEBOUWEN

Deze voorschriften worden aangevuld door bijzondere voorschriften per bouwblok of deel van een bouwblok; uitgedrukt onder de vorm van tabellen onder IV.6.

IV.2.1. INPLANTING

Als het plan een verplichte bouwlijn voorschrijft, in lintbebouwing dan worden de konstrukties als een ononderbroken geheel van gebouwen opgericht.

Als het plan uiterste bebouwingsgrenzen aangeeft of volume variatiegebieden, dan is de inplanting van de gebouwen vrij.

IV.2.2. VOLUME EN KENMERKEN DER GEBOUWEN

IV.2.2.A. Buiten de volumeratiegebieden

Om het volume te omlijnen en de kenmerken te beschrijven van de gebouwen buiten de volumevariatiegebieden maken we op het bestemmingsplan gebruik van volgende aanduidingen:

- Diepte
- Hoogte maximum voorbeeld 12M2 V
- Daktype

IV.2.2.A.1. HOOFDGEBOUWEN

1. Breedte aan de straat der gebouwen

De breedte aan de straat wordt bepaald door de bijzondere voorschriften per bouwblok of deel van een bouwblok.

2. Diepte

De maximum diepte wordt op het plan aangegeven in meters. De minimum diepte is gelijk aan de maximumdiepte min 2,00 m.

3. Hoogte

De maximum hoogte onder de kroonlijst langs de straat wordt op het plan aangegeven door de aantal niveau's. Alleen één niveau minder kan toegelaten worden.

Volgende omzettingstabel is van toepassing:

Aantal niveau's (dat uitgezonders)	Maximum hoogte gevel onder kroonlijst
2 = Glvl + 1 verdieping	7m
3 = Glvl + 2 verdiepingen	10m

4 = 6lvl + 3 verdiepingen

13m

Daarenboven mag het gelijkvloers zich niet hoger bevinden dan 90 cm boven het niveau van de weg.

4. Daken

1° In 't algemeen zijn de daken met twee of meerdere dakhellingen. (symbool V)

Voor de goede lokale aanleg zijn er plaatselijk mansarde-daken (letter M) of platte daken (letter P) toelaatbaar.

2° De dakhelling mag variëren tussen 30° en 45°.

De hellingshoek moet aan weerszijden dezelfde zijn.

De bouwaanvragen moeten in detail de voorziene schikkingen aangeven om de gemene muren te harmoniseren en zichtbaar bijvende gemene delen moeten vermeden worden.

3° De ruimte onder het dak zijn bowoonbaar over één enkel niveau. Dakpallen, dakvlakramen en dakvensters zijn toegelaten voor de verlichting van de ruimten onder het dak.

Terrassen binnen het volume van het dak zijn toegelaten binnen de regels van het burgerlijk wetboek en voor zover zij niet breder zijn dan 2/3 van de gevelbreedte en maximum 4 meter per terras.

IV.2.2.A.2. BIJGEBOUWEN

. Bijgebouwen zijn slechts toegelaten op één niveau (ofwel

de tuinverdieping ofwel het gelijkvloers).

Indien echter het natuurlijk niveau van de tuin op meer dan 1,50 meter onder het niveau van het gelijkvloers ligt mogen bijgebouwen toegelaten worden op twee niveau's.

In dit geval mag het onderste niveau 100 % van de oppervlakte voor bijgebouwen beslagen en het erbovenliggende maar 60 % van deze oppervlakte.

De bijgebouwen moeten een hellend dak hebben (een of twee hellingen)

IV.2.2.A.3. GARAGES EN OVERDEKTE PARKINGS

Het aanleggen van garages of overdekte parkings is onderworpen aan de bijzondere voorschriften per blok of deelblok zoals beschreven onder IV.6.

Garages kunnen:

- verboden zijn in de gebieden voor koeren en tuinen.
- toegelaten zijn:
 - in de achteruitbouwstrook
 - Ondergronds
 - in het gedeelte voor bijgebouwen
 - ondergebracht in de hoofdgebouwen.

IV.2.2.B. IN DE VOLUMEVARIATIEGEBIEDEN

Om de volume en kenmerken van de gebouwen aan te duiden in deze gebieden wordt er op het bestemmingsplan gebruik gemaakt van volgende aanduidingen:

- maximale vloer/ terrein verhouding vb: $V/T = 1,5$
- maximale bezettingsgraad vb: $BG = 0,6$
- maximum hoogte hetzij in niveau's vb: $H = 3$
hetzij in meters vb: $H = 12 \text{ m}$

Volume en kenmerken der gebouwen zijn beschreven in de bijzondere voorschriften per bouwblok of deelbouwblok onder IV.6.

De omzettingstabel onder IV.2.2.A.1.3. blijft van toepassing.

IV.3. VERBOUWINGSWERKEN

. De bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de toegelaten bouwgrenzen of het maximum gabarit niet overschrijden, zijn bij verbouwing onderworpen aan de regels onder IV.1. en IV.2.

. De bestaande gebouwen waarvan de huidige bestemming niet overeenstemt met de aangegeven bestemmingen van dit bijzonder plan van aanleg, doch die een geldige vergunning bezitten mogen verbouwd, verbeterd of in stand gehouden worden voor zover hun volume niet wordt verhoogd.

. De bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de toegelaten grenzen of het toegelaten maximum gabarit overschrijden mogen verbeterd worden voor zover hun volume niet wordt verhoogd.

. Zolders mogen ingericht worden als woonruimte, het dak mag verhoogd worden in die mate dat de snijlijn tussen

meter boven de bestaande vloer van de zolder.
Dakkapellen, dakvlak ramen en andere glasconstructies zijn toegelaten op voorwaarde dat ze op een aanvaardbare wijze geïntegreerd zijn.

. Het samen wegen van twee rijwoningen tot één is toegelaten indien het bedoeling is er slechts één eengezinswoning van te maken.

IV.4. ESTHETISH ASPEKTEN DER GEBOUWEN

Deze voorschriften kunnen veerevloedigd worden door de bijzondere voorschriften per bouwblok of deelbouwblok aangegeven onder de vorm van tabellen onder IV.6.

IV.4.1. UITZICHT VAN DE GEVELS

IV.4.1.1. Elke groep gebouwen moet een samenhang vertonen qua kompositie en materialen in de straatgevel.

De bouwaanvragen moeten de gevels van de naastliggende gebouwen weergeven.

IV. 4.1.2. Het ritme van het stedelijk weefsel van St Job moet afleesbaar zijn in de straatgevels door het benadrukken van de verticale lijnen der gemene muren (echte of vermeende) zoals dat traditioneel in de wijk af te lezen is. Hiervan kan afgeweken worden als dit aangegeven is in de bijzondere voorschriften per bouwblok of deelbouwblok.

IV.4.1.3. De architecturale kompositie van de straatgevels van de te bouwen of te vernieuwen gebouwen in gesloten bouwarde moet gebaseerd zijn op een samenspel van gesloten vlakken en openingen die vooral het verticale ritme benadrukken. De raamopeningen mogen niet breder zijn dan ze hoog zijn.

IV.4.1.4. Uit - of inspringende architecturale elementen.
Uit of inspringende elementen mogen toegelaten worden voor zover dat:
De oppervlakte die zij in het gevelvlak innemen niet groter is dan 30 % van de totale oppervlakte,
- hun diepte niet meer dan 90 cm bedraagt
- hun breedte niet meer dan 60 % van de breedte van de gevel beslaat
- hun afstand tot de gemene min. 90 cm bedraagt de vrijhoogte vanop het trottoir minimum 3 meter blijft, dit in geval roilijn en bouwlijn samenvallen.
- als de bouwlijn achter de rooilijn ligt mogen er ook op het

IV.4.1.5. Uitstralramen

De gelijkvloerse gevel van de handelszaken moet architecturaal homogeen zijn.

IV.4.1.6. Daken

- . Dakkappen, dakvlakramen en dakvensters zijn toegelaten voor de inrichting van de zolders.
- . Dakkappen zijn toegelaten a rato van 2 per 5 meter gevelbreedte, zij mogen maximaal 1,6 meter breed zijn.
- . Alle openingen in het dak moeten op minstens 60 cm van de gemene muur blijven.
- . In de achtergevel mogen terrassen in het dakvolume toegelaten worden op voorwaarde dat zij goed geïntegreerd zijn.

IV.4.2. MATERIALEN

IV.4.2.1. Gevels

. Voor alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare buitenruimte zijn volgende materialen toegelaten:

- gevelsteen van genuanceerde bruin-rode kleur.
- Cementering en crépi in bleke tinten.

- . Gegoten betonpanelen zijn niet toegelaten.
- . 5 % der gevels mogen met keramische tegels bekleed worden.
- . Alleen klaar glas is toegelaten.
- . Ramen en deuren moeten in hout zijn.
- . Aluminium is toegelaten voor serren en veranda's.

IV.4.2.2. Daken

. De daken der hoofdgebouwen worden met pannen in gebakken aarde bedekt, van bruin-rode tinten.

. Natuur- of kunstleien kunnen evenwel toegelaten worden voor de opkant van de mansardedaken, voor de bijgebouwen en voor de binde gevels te bekleden.

IV.4.2.3. Afwijkingen

Er kunnen nog andere materialen toegelaten worden, ondermeer in de gebieden voor werkplaatsen. Deze mogelijke afwijkingen worden toegelicht in de bijzondere voorschriften onder IV.6.

IV. 5. GEBOUWEN EN ENERGIE

IV.5.1. ISOLATIEGRAAD VOOR NIEUWBOUW

Zolang er geen gewestelijke reglementering terzake bestaat moet de isolatiegraad gelijk zijn of lager liggen dan K 70 berekend volgens NBN B 62-002.

IV.5.2. GEBRUIK VAN VERNIEUWBARE ENERGIEBRONNEN

Alle verwarmingssystemen die beroep doen op vernieuwbare (alternatieve) energiebronnen en die konsekventies hebben op het uitzicht der gebouwen kunnen toegelaten worden door van de voorschriften IV.4.1. (Esthetisch van de gevels) en IV.4.2. (materialen) af te wijken, met dien verstande dat dit de goede aanleg niet in het gedrang brengt.

1A.

Bestemming : Zone van werkplaatsen voor bedrijfsambachtelijke en handelsondernemingen.

Doel : Gelegen aan de kant van de Sint-Jobsesteenweg;
Inrichting de inplanting van de gebouwen eerbiedigt de doorlopende gevellijn.

en stedenbouw-
kundige opzet Ten westen van de zone, zullen de kenmerken bijzonder aangepast worden aan de dichtsbijzijnde woningen en hun toegang.

Implanting : Grontbezettingsgraad:
50 % minimum van de zone
80 % maximum van de zone.

Hoogte: Maximum: 9m onder kroonlijst.
Niveau 0 = Straat niveau
13,5 m onder dakorst.

Eigenschappen betreffende de grenzen.

Indien de perceelsgrens langs de voetgangersweg ten westen van de zone niet gebouwd is, zal er een blinde omheiningmuur van 1,80 m hoog worden opgericht.
Doorlopende gevellijn aan de straat.

Dichtheid: -

Dak: Hellingen. Voor de gebouwen aan de straat, zal de dakvorst evenwijdig zijn met de weg behalve in uitzonderlijke gevallen

Materialen : Dak: Rood-bruine dakpannen of materialen in harmonie (die in ritme en kleur gelijklopen).
straat gevel aan de bakstenen.
Achter en zijgevel: vrij, maar gelijksoortig voor wat ritme en kleur betreft.

Garages en
parkings : inplanting van de parkings zullen in functie van de behoevende activiteit worden voorzien parkeer plaats per 50 m²

bebouwde oppervlakte, buiten de parkeer plaatsen voor de bezoekers.

Opmerkingen : De verplichte achteruitbouwzone vooraan zal bovendien voorzien worden van een rij bomen (minimum 1 boom om de 10 meter straat gevel) die met de gemeentelijk wordt beplantingediens
bepaald teneinde de eenheid van de straat te eerbiedigen.

1B-1C-1D

Bestemming : Zone van werkplaatsen voor bedrijfs-ambachtelijke en handelsondernemingen.

Doel : We onderscheiden drie zones:

inrichting en stede bouw
hundig opzet Een zone gevellijn aan de straat met hoge dichtheid die de eenheid met de bestaande gebouwen handhaaft.
(= zone D), een zone aan de achterkant van het perceel met middelmatige dichtheid, die zone D aanvult
(= zone B) en uiteindelijk een zone die de verbinding legt tussen zone B en D, met kleine dichtheid beschouwd als binnenplaats en tuin, bestemd om, het eiland binnen te verluchten en mogelijk andere bindingsgebouwen aan te voordien zoals parkings, zonder het landelijke karakter te verwaarlozen.

Implanting en
gebarit : Grondbezettingsgraad Zone B Zone C Zone D
70 % max 30 % max. 80 % max.
50%min.

Maximumhoogte: 6 m onder kroonlijst 3,5 m onder kroonlijst 9 m onder kroonlijst
8,5 m onder dakvorst 7 m onder dakvorst 13m onder dakvorst.

Eigenschappen betreffende de grenzen:

Aan de grens van het perceel, zal een omheiningmuur van 1,80m tot 2 m hoog worden opgericht.

Doorlopende gevellijn aan de straat.

Dichtheid: -

Dak: hellingsdak. Voor de gebouwen aan de straat zal de dakvorst parallel zijn met de weg behalve in

uitzonderlijke gevallen

Materialen Dak: Rood-bruine dak pannen of materialen in harmonie (die in ritme en kleur gelijklopen).

Straatgevel: bakstenen.

Achter- en zijgevel : vrij, maar gelijksoortig voor wat ritme en kleur betreft.

Garages en parkings: Inplanting van de parkings zullen in functie van de uitgevende activiteiten worden voorzien Een minimum echter van 1 parkingsplaats per 50 m² bouwoppervlakte, naast de parkingplaatsen voor de bezoekers.

Opmerkingen : De verplichte achteruitbouwzone van voren zal bovendien voorzien worden van een rij bomen (minimum 1 boom om 10 meter straatgevel) die samen met de beplantingsdienst van de gemeente wordt bepaald teneinde de eenheid van de straat te eerblijden.
De verschillende gebouwen en konstruoties zullen bij voorkeur in zone D opgericht worden alvorens ze in Zone B

1E. 1F.

Bestemming : Werkplaatszone voor industriële, ambachtelijke en handelsondernemingen.

Doel van de inrichting en stede bouwhur-dige opzet : We onderscheiden twee zonen: een zone achteraan in het perceel, met hoge dichtheid waarop de hoofdgebouwen van de onderneming zullen worden opgericht (zone E) en een vrije doorgang-zone behandeld als " binnenplaatsen en tuinen " , die een kleine infrastructuur zoals aanvullende gebouwen voor de produktie, parkingplaatsen, in 2 (zone F) mogelijk maken.
De inplanting van struiken en hoogstammige bomen is gewenst.

<u>Inplanting</u>	: Grondbezettingsgraad:	Zone E	Zone F
		70% maximum	30 % maximum
	Maximumhoogte	6m. onder kroonlijst	3,5m. onder kroonlijst
		8.5 Onder dakvorst	6 m onder dakvorst

Eigenschappen betreffende de grenzen:

Aan de grens van het perceel ten westen en ten oosten van de zone, zal een blinde omheiningmuur worden opgericht , alleen zo er geen bouwmuur bestaat.

Naast de verplichte achteruitbouw zone van 5 m vooraan in de zone , wordt er een non aedificandi zone opgelegd die 20 m diep is.

Dichtheid: -

Dak: Hellende.

Materialen: Dak: Rood-bruine dakpannen of materialen in harmonie (die in ritme en kleur gelijklopen).

Gevel aan de straat: bakstenen.

Achter- en zijgevel: vrij maar gelijksoortig qua ritme en kleur.

Garages en : inplanting van de parkings zal in functie van de parkings beoefende activiteiten worden programmeerd. Een minimum echter van 1 parkeerplaats per 50 m² bouwoppervlakte, naast de parkeerplaatsen van de bezoekers.

Opmerkingen : De verplichte achteruitbouwzone van vooraan zal bovendien voorzien worden van een rij bomen (min 1 boom om de 10 meter straatgevel) die samen met de beplantingsdienst van de gemeente, bepaald teneinde de eenheid van de straat te eerbiedigen zal worden.

1-6.

Bestemming : woningzoneDoel-Inrichting: " Woning " straat voor eengezinswoning
enstedebouw- kundige opzet De gebouwen

De gebouwen zullen een landelijk karakter vertonen waar beplantingen en gebouwen een harmonie vormen.
elk inrichtingsvoorstel zal vanuit een algemeen plan bestudeerd worden.

Inplanting en gebaarit : Maximale oppervlakte van de gebouwen: 480 m².
Max. hoogte: 2 niveau's hetzij 7 m max.

Eigenschap aan de grens: Een woning kan eventueel gebouwd worden tot op de grenslijn de gemene grens van nr 564.

Dichtheid: 900 m² vloeroppervlakte, met een maximum van 150 m² per woning, hetzij 6 woningen max.

Daken: Hellende

Materialen: Daken: Bruin-rode pannen of materialen in harmonie die in kleur en ritme gelijklopen.

Gevel aan de straat: bakstenen.
Zij- en achtergevels: vrij maar gelijksoortig qua ritme en kleur.

Garages Twee plaatsen per woning zullen voorzien worden. In geval van het bouwen van eengezinswoning met garage, zal er 20 m² extra bouwoppervlakte per woning toegekend worden.Opmerking : Een rij bomen aan de straat.

1H-1I-1J.

Bestemming : Werkplaatszone voor industriële, ambachtelijke en handelsondernemingen.

Doel inrichting en stedenbouw-bundige opzet : We onderscheiden 3 zones: een zone van voren met hoge dichtheid voor de gebouwen die belangrijk zijn voor de modestedebouw (= zone J) een zone achteraan met middelmatige dichtheid die de eerstgenoemde zone aanvult (= zone H), en uiteindelijk, een centrale zone als verbinding (= zone I). Deze laatste zal een kleine bezettingsgraad vormen teneinde de binnenruimte vrij te laten en plaats te maken voor meer groen.

<u>Inplanting</u>	:Zone H 70%maximum	Zone I 30% maximum	Zone J 60%maximum 50%minimum
	Maximum hoogte 7mOpkroon-lijst 11,5onderdakvarst	3,5op kroon-lijst 7monderdakvarst	7m op kroon-lijst 11,5 m onder dak- varst.

Eigenschappen betreffende de grenzen: zo de oostgrens van zones H en I niet begrensd is door een gebouw, zal er een hoog aangelegd worden van minimum 2m breed, of een kleine muur met hek.

Dichtheid: -

Dak: hellingen

De dakvorst van de gebouwen aan de straat zal parallel zijn met de weg behalve in uitzonderlijk gevallen.

Materialen : Dak: Rood-bruine dak pannen of materialen in harmonie (die in ritme en kleur gelijklopen)
straatgevel: bakstenen.
Achter en zijgevel: vrij maar gelijksoortig voor wat ritme en kleur betreft.

Garages en parkings :

De inplanting van de parkeerplaatsen zullen in functie van de uitgevoerde activiteiten worden vooreien. Een minimum echter van 1 parkingsplaats per 50 m² bouwoppervlakte, naast de parkingplaatsen voor de bezoekers.

Diensttoegang is slechts toegelaten via de voetgangersweg gelegen tussen n° 606 en 612 van de Sint-Jobsteenweg.

Opmerkingen : De verplichte achteruitbouwzone van vooraan in de zone zal onder andere beplant worden met struikgewas (20 % minimum) teneinde geïntegreerd te worden in de kleine park gelegen ten westen van de zone.

1-K.

Bestemming : Zone van gemeenschappelijk belang.

Doel-
inrichting : Verwijderd van het centrum van de wijk, zal deze zone
voor minder belangrijke activiteiten bestemd zijn.

en stedenbouw-

kundige : Andere activiteiten mogen voorzien worden op voorwaarde
dat ze de aard en de goede inrichting van de het pleine niet
storen.

Inplanting : Grondbezettingsgraad: 60 % max.

Max. Hoogte: 7 m aan de kroonlijst en 11,5 m aan dakvorst.

Eigenschap aan de grens: -

Dichtheid:

Daken: Hellende.

Materialen : Daken: Bruin-rode pannen of materialen in harmonie die
in kleur en ritme gelijklopen.

Straatgevel : Bakstenen.

Achter en zij gevels: vrij maar gelijksoortig qua ritme
en kleur.

Garages en
parkings : Met uitzondering van de diensttoegangen is er geen andere
toegang tot de gebouwen toegelaten dan alleen via de St
Jobse steenweg.

2-A

Bestemming : Woning en residentiele zone.

Doel - : De te voorziene gebouwen moeten een dubbel doel bereiken:

Inrichting en stedenbouw- kundige opzet

- 1. De St Jobsesteenweg sluiten.
- 2. Een geheel van woningen voorzien die een klein plein zal insluiten.
Dit pleintje zal met bomen beplant worden. Het moet als openbare ruimte beschouwd worden waar voetgangers - verkeer bevoordeeld wordt.

Inplanting en gabarits

: Grondbezettingsgraad: zie plan.
Max. Hoogte: 3 niveau's
Eigenschap aan de grens: doorlopende gevellijn achteruitspringen van de St Jobsesteenweg: doorlopende gevellijn voor de gevels op de binnenplaats.

Materialen

: Daken: Rood-bruine pannen of materialen in harmonie die in kleur en ritme gelijklopen.
Straatgevels: Bakstenen
Zij- en achtergevels: vrij maar gelijksoortig in ritme en kleuren.

Garages en parkings
De toegang

: Anderhalve plaats zal per woning voorzien worden.
Een gemeenschappelijke ondergrondse garage is te voorzien - geschiedt via de St-Jobsesteenweg.

Opmerking

: Een voetgangersweg moet voorzien worden om de Avijl-vlakte met de St Jobsesteenweg te verbinden.
Een bufferzone zal tussen de Etrimo building et de woningzone voorzien worden.

2-B.

Bestemming : Zone van algemeen belang.

Doel- : Welke de sociale activiteit ook is die in de zone beoefend wordt,

inrichting en de, ruimte inrichting' in de moet de gedachte eerbiedigen. van
een centraal

stedebouw- binnenplein begrensd door gebouwen

Het kundige op binnenpleine

wordt beplant met hoogstammige bomen (een boom per 200 m² minimum).

Inplanting : Grondbezettingsgraad: 40 % maximum.

Maximale hoogte: 6 m onder kroonlijst
10,5 m op dakvorst.

Eigenschappen betreffende de grenzen:

De ten Noorden van de zone opgerichte gebouwen liggen nu te dicht bij de naastgelegen woningen aan de St Jobsesteenweg (nr 691-693).

In geval van een herinrichting van de omgeving, moet een afstand van 5 m van de zone grens geeerbiedigd worden.

Dichtheid:

Daken: Hellingen.

Materialen : Pannen, Bakstenen, houten vensterramen.

Garage : In geval vanverandering van activiteiten van de zone, moeten er parkingplaatsen voorzien worden.

Bestemming : Zone van gemeenschappelijk belang.

Doel - : Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor sportactiviteiten.

Inrichting en stedegebouw-

kundige opzet Het programma van de zone zal echter rekening moeten houden met de ligging in het midden van een eiland hoofdzakelijk bestemd voor het wonen.
Men denke ook aan de architectuur van de gebouwen.
Zodanig dat het pleintje ten westen van de zone geïntegreerd wordt.

Het terrein (nr 669) mag als aanvullend aan de zone beschouwd worden. Het mag O.A. als toegang tot de in de binnenruimte gelegen gebouwen dienen. Het mag echter ook voor woningen gebruikt worden.

Inplanting en : Grondbezettingsgraad: max. 70 % van de zone .
gebarit Max. Hoogte: 4,5 m onder de kroonlijst,

11,5 m op de dakvorst.

Eigenschappen aan de grens: Op de gemene grenzen ten noorden van de zone gelegen, zullen er twee meter hoge muren opgetrokken worden.

In geval gebouwmuren op die grenzen opgetrokken worden: mogen ze niet hoger zijn dan 3 m onder de kroonlijst

Materialen: Bruin-rode pannen of gelijksoortige materiaal in harmonie.
Gevel aan het plaatsje = bakstenen.
Andere gevels: materialen in kleur harmonie met baksteen.

Garages en : Parkingplaatsen zullen in functie van de uitgeoefende
parkings activiteit voorzien worden.

Opmerkingen : De toegangen zullen hoofdzakelijk via de St-Jobsesteenweg af via de aanpalende school bedacht worden.
Een voetgangersverbinding tussen de St-Jobsesteenweg en de J. Bernaertstraat te behouden.

2-D.

Bestemming : Woningzone.

Doel - In geval van ramp of herbouwing zal het nodig zijn het
inrichting inrichten van deze zone te herzien. Een nieuw plan
en stedenbouw zal aan de overlege commissie moeten voorgesteld worden.
kundige opzet Dit project zal zich aan de karakteristieken van de wijk
 moeten aanpassen. De vloeroppervlakte zal in geen geval
 groter zijn dan wat ze nu is. (behalve het bericht van de
 commissie)

Inplanting : Grondbezettingsgraad: 50 %
en gebaarit Hoogte van de gebouwen: 5 niveau's max.
 Daken: Helliengen.

Materialen: Daken: bruin-rode pannen.
 Gevelmateriaal: vrij maar ritme en kleur aan de wijk aan-
 gepast.

Garages en : anderhalve wagenplaats per woning ondergronds gebouwd.
parkings

Opmerkings : Voetgangerswegen doorkruisen de zone.
 Een bufferzone moet ten Noorden van de zone voorzien
 worden.

3A

- Bestemming : Werkplaatszone voor industriële, ambachtelijke en handelsondernemingen.
- Doel
inrichting en
stedebouw-
bundige opzet Deze werkplaatszone zyne toegelaten en durven geen schade berokken aan het binnen tuinen van het huizenblok.
- inplanting
en gabarit Grondbezettingsgraad :80% max
max hoogte 5m aan de kroonlijst en 6m aan dakvorst
Daken: Hellende of dak gebruikt als onspanningsplaats.
- Materialen Daken :bruin -rode pannen of materialen in harmonie die in kleur en ritme gelijklopen.

5-*

Bestemming : Zone van gemeenschappelijk belang.

Doel- De huidige plaatselijke gestelheid moet geerbiedigd worden.

Inrichting De gebouwen moeten behouden worden. Alle restauratie -
en stedenbouw-en/of aanpassingswerken zullen de arkitekturale en
kundige opzet stedenbouwkundige karakteristieken van de gebouwen
behouden: aandacht: gevels St Jobsestweg.

Inplanting : gelijk aan de huidige toestand.
en gabarit

Materialen : Zie algemene voorschriften

Garages en
parkings : In geval van verandering van activiteiten, zullen parkings
moeten voorzien worden ten einde de naburige straten
niet te belasten.

ST JOBSESTWEG.

Bestemming : Wegeniszone.

Doel- De St-Jobsestweg volgt de bodem van het dal en vormt de

Inrichting de wervelkolom van de wijk. De inrichting er van moet

en stedenbouw- een drievoudig doel bereiken:

kundige opzet Het comfort en de veiligheid van de voetgangers verzekeren, de gabarit van de wegenis normaliseren (6,00 m) en de steenweg met boomrijen verschoneren. Stedelijke meubilering zal toegelaten worden op voorwaarde dat het geen hindernis voor de voetgangers vormt.

Inplanting : Het doel kan bereikt worden met het afwisselen van het parkeren langs de steenweg en het inrichten van voetpaden (breed 1,50 tot 2 m).

Twee onteigeningszones zijn daarvoor voorzien: nr 558 op 2 m breede strook (aandacht: bestaande bomen behouden) nrs 592a en 592b op een 2,50m strook.

Ter hoogte van de school, 683 St Jobssesteenweg, bestaat er een

versmalling

verplicht door de bestaande gebouwen.

Het zal daar onmogelijk zijn een parkeerzone te voorzien.

De rijbaan zal langs de hele weg tot een breedte van 6 m gebracht worden om een vlotter verkeer van de openbare vervoermiddelen toe te laten.

Ter hoogte van de Dolezlaan en de Wausijnstraat, zullen de kruispunten en de verloren ruimten te vermijden. Op de hoekken, kleine kunnen plaatsen aangelegd worden en bomen geplant.

Materialen : De materialen zullen sober blijven. De kleuren zullen zich aan de kleuren van de architecturale kenmerken van de wijk aanpassen. De betegeling zal zich aan de omgeving aanpassen. De „ Design “ en de stekelijke neubilering zullen discreet blijven.

Garages en parkings : Parkeerplaatsen zullen evenwijdig met de steenweg aangelegd worden.

Hun aanleg zal met de toegangen tot de aanpalende percelen rekening houden en zal hoogstammige bomen en parkeerplaatsen afwisselen om de in het doel voorziene boom rijen te verwezenlijken.

Opmerkingen : Het aanleggen van de St Jobsestweg zou deel moeten uitmaken van een algemeen plan.

Dit plan zou het aanleggen van de steenweg in zijn geheel, van de Vivier d'Oie tot de Ingelandstraat, moeten overnemen.