

PROVINCIE BRABANT

GEMEENTE UKKEL

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

N^r 56

Begrensd door de spoorlijn nr 26, de perceelgrenzen ST-JOB plein
en Hamstraat, het BPA nr 57, het BPA nr28bis en het BPA nr55

SINT-JOB / CARLOO WIJK

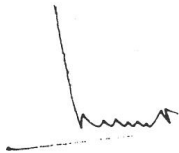
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dienst STEDENBOUW	TEK.	DATUM	NAZICHT
Project : J.GALAND		05.85	
	MAAT	B.P.A	BLAD
		56	3

UKKEL DE 21.04.1987

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL
IN ZITTING VAN 23.06.1987

OP BEVEL
DE GEMEENTE SECRETARIS



E.MEERT

DE VOORZITTER

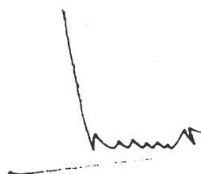


ANDRE DERIDDER

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE GEMEENTE UKKEL VERZEKERT
DAT DIT PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK NEERGELEGD WERD OP DE DIENST
STEDENBOUW VAN 01.09.1987 TOT 30.09.1987

UKKEL DE 20.10.1987

OP BEVEL
DE GEMEENTE SECRETARIS



E.MEERT

DE VOORZITTER



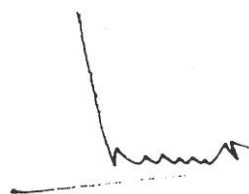
ANDRE DERIDDER

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE COMMISSIE VAN ADVIES VOOR RUIMTELIJKE ORDENING
VAN DE AGGLOMERATIE BRUSSEL DE 14.03.1988

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE AGGLOMERATIERAAD VAN BRUSSEL DE

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL
IN ZITTING VAN 24.05.1988

OP BEVEL
DE GEMEENTE SECRETARIS



E.MEERT

DE VOORZITTER



ANDRE DERIDDER

GEZIEN OM TE WORDEN GEVOEGD BIJ HET K.B.VAN 08.02.1989
DE MINISTER VAN BRUSSELSE AANGELEGENHEDEN
(Get) Ph. MOUREAUX

INHOUD

I. INLEIDING

- I.1 Doelstellingen van het plan
- I.2 Bepalingen
- I.3 Technische nota

II. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

- II.1 Opmerkingen
- II.2 Aansluiting aan de openbare riolering
- II.3 Ongezonde gevaarlijke of hinderlijke instellingen
- II.4 Gebouwen toegankelijk voor het publiek
- II.5 Te bewerken en te restaureren gebouwen
- II.6 Afbraak
- II.7 Kappen van bomen
- II.8 Reclame en uithangborden

III. BESTEMMING DER GEBIEDEN

III.1 TE BEBOUWEN GEBIEDEN

- III.1.1 Woongebieden
- III.1.2 Gebieden voor bijgebouwen
- III.1.3 Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen
- III.1.4 Woongebieden en gemeenschapsvoorzieningen
- III.1.5 Gebieden voor werkplaatsen
- III.1.6 Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- III.1.7 Dienstengebieden
- III.1.8 Volumevariatiegebieden

III.2 GEBIEDEN MET BOUWVERBOD

- III.2.1 Gebieden voor koeren en tuinen
- III.2.2 Achteruitbouwstrook

III.3 GEBIEDEN VOOR WEGENIS

- III.3.1 Gebieden voor gewone wegenis
- III.3.2 Gebieden voor woonstraten
- III.3.3 Gebieden voor voetgangers

III.4 SPOORWEGEN

III.5 SPECIFIEKE AANLEG

- III.5.1 Toegang tot de binnenterreinen
- III.5.2 Voetgangerswegen
- III.5.3 Toegangen tot de ondergrondse parkeerplaats
- III.5.4 Parkeerplaatsen in openlucht
- III.5.5 Afsluitings- en keermuren

- III.5.6 Planten en bomen
- III.5.7 Landschappelijk waardevolle alleenstaande bomen
- III.5.8 Groenschermen
- III.5.9 Afwerken van gevels en puntgevels

- IV MAATREGELEN BETREFFENDE DE GEBOUWEN**

- IV.1 STADSVERNIEUWINGSGEBIED

- IV.2 INPLANTING, VOLUME EN KENMERKEN DER GEBOUWEN
 - IV.2.1 Inplanting
 - IV.2.2 Volume en kenmerken
 - A. Buiten de volumevariatiegebieden
 - IV.2.2.A.1. Hoofdgebouwen
 - 1. Breedte aan de straat der gebouwen
 - 2. Diepte
 - 3. Hoogte
 - 4. Daken
 - IV.2.2.A.2 Bijgebouwen
 - IV.2.2.A.3 Garages en overdekte parkings
 - 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 vernieuwbaar energiebronnen
- IV.6 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER OF DEELBOUWBLOK

Gedeeltelijke opheffing van het BBP n°56 'Wijk Sint-Job/Carloo' wat betreft zijn delen van huizenblokken 2.2 en 2.3.

I. INLEIDING

I.1. Doelstellingen van het plan

Dit plan werd opgemaakt samen met de bijzondere plannen van aanleg nr. 55, 57 en 28 bis. De planfilosofie beslaat dus het geheel van St.Job en van het Avijlplateau dit is een deel van een algemeen concept. Elke aanleg wordt dus op schaal van gans de wijk beschouwd.

De plandoelen kunnen als volgt samengevat worden :

- De huidige sfeer van de wijk respecteren en bevestigen de vernieuwing en verbetering van de bestaande woningen bevorderen.
- Het bouwen van nieuwe woningen moet op harmonische wijze het bestaand stedelijk weefsel aanvullen.
- De bestaande ambachts- en nijverheidsgebieden behouden en deze activiteiten trachten te ontwikkelen langs de spoorweg teneinde het tewerkstellingspotentieel in de wijk te verbeteren.
- Het handelskarakter van het St.Jobplein behouden, het midden van het plein voorbehouden aan voetgangers en de parkings meer in de onmiddellijke rand ervan organiseren (te ontwerpen).
- Voetgangerscommunicatie verbeteren door de erfdienstbaarheden en bestaande voetpaden te beschermen en woonerven aan te leggen zoals de Berg van St.Job.

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 dit in overeenstemming met artikel 62 van de Wet op de Stedenbouw 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 doelstellingen 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 verliesputten.

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 vergemakkelijken voor gehandicapten, kinderwagens, enz... moeten deze gebouwen voorzien zijn van aangepaste toegangen en 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, conform aan dit plan en zijn voorschriften, aangevraagd en toegestaan wordt. Uitzondering : de gebouwen die gevaar opleveren en waarvoor een B sluit van de Burgemeester in verband met de openbare veiligheid getroffen wordt.

II.7. KAPPEN VAN BOMEN

Kappen van hoogstammige bomen (dit wil 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 als op privé-domein, is onderworpen aan een voor afgaande 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 toelaatbare reclamepanelen en uit hangborden

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 gebiede (2 m² voor de gemeenschapsvoorzieningen).

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 benedengedeelte van de gevels begrepen tussen grondniveau en vensters van de eerste verdieping;
- moeten op minstens 15 cm. van de gemede grenzen 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 gebiedier

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 gemene 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 aanleg omvat :

- te bebouwen 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 hiernavolgende bijkomende bestemmingen mogen toegelaten worden met een maximum van 60m² vloeroppervlakte per gebouw.

- werkplaatsen op gelijkvloers of in kelder naar tuinverdieping voor zover de bedrijvigheid geen hinder vormt voor de buurt;
- kantoren
- Kleinhandel op het gelijkvloers : enkel op voorwaarde dat de typologie des bestaande gevels integraal geerbiedigd wordt;
- Samenvoegen van twee of meerdere gelijkvloerse verdiepingen van afzonderlijke gebouwen teneinde één handelszaak van te maken, is verboden.

III.1.2. GEBIEDEN VOOR BIJGEBOUWEN

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

De bijkomende bestemmingen voor de woongebieden zijn er toegelaten voor zover ze de 60m² 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 gebieden voor bijgebouwen.

- b) Als op het bestemmingsplan deze gebieden 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-, culturele-, en sportinstellingen...

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

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 bij het bedrijf horen met een maximum van 20% van de vloeroppervlakte per bedrijf (conciërgerie, 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 naar een maximum aan raamopeningen gestreefd worden (licht en zicht) om blinde gevels te vermijden en dit alles met inachtnaam van de ter zake geldende reglementering en teneinde optimale voorwaarden te scheppen qua verlichting, bezonning en hygiëne 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 producten zijn er eveneens toegelaten. Woningen moeten op de bovenverdieping 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 verkoopsoppervlakten, 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 ontspanningszones.

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.

Tuinhuisjes zijn toegelaten voor zover hun oppervlakte niet meer dan 6m² inneemt, dat zij niet hoger dan 2,25m 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 burens :

- mag deze hoogte gewijzigd worden, hoger of lager zonder echter de 2m 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 materialen die gelijkaardig zijn aan deze der gebouwen.

III.2.2. ACHTERUITBOUWSTROOK

- a) Deze gebieden zijn bestemd om als groenzone 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 breder zijn dan de helft van de perceelsbreedte en dit mits toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.
- b) Als deze achteruitbouwstroken op het bestemmingsplan aan geduid worden met de letter (G) mogen et garages voorzien worden, mits toelating van het College van Burgemeester en Schepenen. Deze garages moeten ofwel bedekt worden met een laag teelaarde van minimum 50cm ofwel wordt er een bruikbaar terras van gemaakt van maximum 15m².
- 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.3. GEBIEDEN VOOR WEGENIS

ALLE HANDELINGEN EN WERKEN, UITGEZONDERD DIEGENE WAARVOOR GEEN BOUWTOELATING NODIG IS, IN DE WEGENISGEBIEDEN WORDEN ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5.11.1979 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE.

III.3.1. GEBIEDEN VOOR GEWONE WEGENIS

- Deze gebieden zijn bestemd voor alle verkeer en voor alles wat hiermee 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, telefooncabines, bomen en alle ander stadsmeubilair dat op de trottoirs geplaatst wordt moet de doorgang van voetgangers, kinderkoetsen, rolstoelen, eerbiedigen door een minimum vrije doorgang te verzekeren van 1,50m. Dit voor zover dat het bestaande profiel tussen de rooilijnen op de dag van kracht worden van dit plan het toelaat.
- Ingeval bestaande trottoirs herlegd worden of nieuwe aangelegd, mogen aan de oversteekplaatsen waar een geëigende wegmarkering is aangebracht (zebrapaden) de niveaus van de boordsteen niet meer dan 2cm hoger liggen dan het niveau van de goot.
- De aanleg van fietspaden 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 5.11.1979 EN AAN HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE;

III.5. SPECIEFIEKE AANLEG

III.5.1. TOEGANG TOT DE BINNENTERREINEN

De doorgangen en erfdiensbaarheden 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 naar de in- en uitgangen van 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 meter.

III.5.4. PARKEERPLAATSEN IN OPENLUCHT

De terreinen die met de letter P aangeduid worden op het plan mogen voorbehouden worden voor openlucht parkeren.

In dat geval is een verandering 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 voor 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 ALLEENSTAANDE 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 behoud van groenschermen is bedoeld om ruimten meteen verschillende bestemming te scheiden of om de binnenblokken visueel af te lijn.

Deze beplantingen maken deel uit van de landschappelijke aanleg van het site.

Onder groenschermen verstaan we de aanplant van hoogstammige bomen (15m en meer) aangevuld met struikgewas.

III.5.9. AFWERKEN VAN GEVELS EN PUNTGEVELS

Wanneer op het plan het geëigende 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. STADSVERNIEUWINGSGEBIED

- Afbakening van het stadsvernieuwingsgebied
- Met uitzondering van de nr 10 tot 24 Berg van St-Job en van de nr 3 tot 35 Hamstraat, ligt heel het grondgebied van het bijzonder plan van aanleg in een stadsvernieuwingsgebied.
- 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 constructen als een ononderbroken geheel van gebouwen met gemene muur opgericht.
- Als het plan uiterste bebouwingsgrenzen aangeeft of volumevariatiegebieden, dan is de inplanting van de gebouwen vrij

IV.2.2. VOLUME EN KENMERKEN

IV.2.2.A. Buiten de volumevariatiegebieden

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 : 12 m. 2. 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 maximumdiepte wordt op het plan aangegeven in meters
De maximumdiepte is gelijk aan de maximumdiepte min. 2 meter.
3. Hoogte
De maximumhoogte onder de kroonlijst langs de straat wordt op het plan aangegeven door het aantal niveaus
Alleen één niveau minder kan toegelaten worden.
Volgende omzettingstabel is van toepassing :

<u>Aantal niveaus</u> (dak uitgezonderd)	<u>Maximum hoogte gevel</u> <u>onder kroonlijst</u>
2 = Glvl + 1 verdieping	7 m
3 = Glvl + 2 verdiepingen	10 m
4 = Glvl + 3 verdiepingen	13 m

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

- 4 Daken
 - 1° In het algemeen zijn de daken met twee of meerdere dakhellingen (symbool V)
Voor de goede lokale aanleg zijn er plaatselijk evenwel mansardedaken (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 blijvende gemene delen moeten vermeden worden.

- 3° De ruimten onder het dak zijn bewoonbaar over één enkel niveau.
Dakkapellen, 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 niveaus.
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
- toegelaten zijn
 - in de achteruitbouwstrook;
 - in het gedeelte voor bijgebouwen;
 - ondergebracht in de hoofdgebouwen.

IV.2.2.B. In de volumevariatiegebieden

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

- maximale vloer/terrein verhouding
- maximale bezettingsgraad
- maximum hoogte
 - hetzij in aantal niveau's
 - hetzij in meters

Voorbeeld :

V / T	=	1,5
B.G.	=	0,8
H	=	3
		12 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.
- Zolders mogen ingericht worden als woonruimte, het dak mag verhoogd worden in die mate dat de snijlijn tussen dakvlak en gevelvlak niet hoger komt te liggen dan 1,50 meter boven de bestaande vloer van de zolder. Dakkapellen, dakvlakramen en andere glasconstructies zijn toegelaten op voorwaarde dat ze op een aanvaardbare wijze geïntegreerd zijn.

- Het samenvoegen van twee rijwoningen tot één is toegelaten indien het de bedoeling is er slechts één eengezinswoning van te maken

IV.4. ESTHETISCHE ASPEKTEN DER GEBOUWEN

Deze voorschriften kunnen vervuld 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 compositie 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 compositie van de straatgevels van de te bouwen of te vernieuwen gebouwen in gesloten bouworde 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 grenzen minimum 90 cm bedraagt
- de vrije hoogte vanop het trottoir minimum 3 meter blijft, dit in geval rooilijn en bouwlijn samenvallen
- als de bouwlijn achter de rooilijn ligt mogen er ook op het gelijkvloers uitspringende delen voorzien worden.

IV.4.1.5. Uitstalramen

De gelijkvloerse gevel van de handelszaken moet architecturaal homogeen zijn.

IV.4.1.6. Daken

- Dakkapellen, dakvlakramen en dakvensters zijn toegelaten voor de inrichting van de zolder
- Dakkapellen zijn toegelaten a rato van 2 per 5 meter gevelbreedte, zij mogen maximaal 1,60m 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 bruinrode kleur;
 - cementering en crépi in bleke tinten
- Gegoten betonpanelen zijn niet toegelaten.
- Alleen klaar glas is toegelaten
- Ramen en deuren moeten in hout zijn.
- Gelakte 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 bruinrode tinten, of materialen van gelijkaardig uitzicht.
- Natuur- of kunstleien kunnen evenwel toegelaten worden voor de opkant van de mansardedaken, voor de bijgebouwen en voor de blinde 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 B62-301 en 62-002

IV.5.2. GEBRUIK VAN VERNIEUWBARE ENERGIEBRONNEN

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

IV.6 **BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER OF DEELBOUWBLOK**



BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 1.1

Bestemming

Uitrusting van gemeenschappelijk belangkoeren en tuinen die voor deze functie nodig zijn.

Stedenbouwkundige opzet

Open karakter van inplanting behouden op de J-P Carsoellaan, de achterbouwstroken overschrijden 5m niet. Deze zone met de bestaande woningen (nr 6 tot 14) qua gabarit en materialen harmoniseren. Een doorlopende gevellijn op de hoek van de J-P Carsoellaan – St-Jobseplein oprichten door het bouwen van b.v. muren of het planten van bomen om de visuele ruimte van het plein meer ingesloten te maken. Deze doorlopende lijn zal op gebied gabarit en materialen harmonieus blijven met 1.1 en 1.2

Inplanting en gabarit

T.E. Max. : 0,5
H.Max. : 3 niveau's
V/G : 1,1
Daken : met hellingen of mansarden

Materialen

Gevels aan de straat en anderen; enkel metselwerk.
Daken : pannen, arduinen

Garages en parkings

In de achterbouwstroken J-P Carsoellaan (zie algemene voorschriften).

Opmerkingen

Gezien de helling van de terreinen tussen de St-Jobsestwg en de Carsoellaan, kan de gemene grens niet doorlopend gebouwd worden om te vermijden dat een doorlopende scherm voor de op de St-Jobsestwg gelegen gebouwen opgericht wordt.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 1.2Bestemming

Gemengd : ondernemingen en woningen

Stedenbouwkundige opzet

Het bevestigen van een zone van ondernemingen op de gelijkvloeren, gelegen in een passagezone om de distributie van de producten te vergemakkelijken (benzinstation, ...) met woningen op de verdiepingen. Een doorlopende gevellijn te schepen op de hoek van de St-Jobsestwg/St-Jobseplein door het bouwen van gebouwen of muren of door het planten van bomen om de visuele ruimte van het plein een meer ingesloten karakter te geven. Deze frontlijn zal doorlopend en harmonieus zijn tussen 1.2 & 1.1 op gebied gabarit en materialen.

Inplantingen en gabarit

Doorlopende gevellijn in verbinding tussen 1.3 & de gemeenschappelijke zone 1.1.
T.E. Max. : 0,75
H.Max. : 3 niveau's
V/G : 2
Daken : plat of met hellingen

Materialen

Gevels aan de straat en andere : metselwerk
Daken : met hellingen, pannen.

Garages en parkings

Op de beneden verdieping, geïntegreerd in de woning of in de onderneming, 1 plaats/woning.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 1.3Bestemming

Eengezinswoningen

Stedenbouwkundige opzet

Bevestigen van een geheel – van gebouwen tussen gemene muren.
 De bestaande percelen en servituten eerbiedigen.
 Een bedrijfszone toegelaten aan de achterzijde van nr 638 (T.E. max : 0,75 – H.Max. : 3,50m)
 Berijdbare toegang tot binnen het huizenblok te behouden.
 Woning op de verdiepingen om de bijgebouwen (garages) te kunnen benutten.

Inplanting en gabarit

Doorlopende gevellijn aan de straat
 H. : 2 tot 4 niveau's
 Diepte : 12m
 Daken : met hellingen of mansarden

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats/woning indien de perceel meer dan 5m breed is inbegrepen in de woningen of in de bestaande bijgebouwen garages.
 De garagedeuren zullen aan weerskanten van de gemene muur geplaatst worden om voldoende ruimte voor het parkeren op de straat te behouden

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 1.4Bestemming

Eengezinswoningen

Stedenbouwkundige opzet

Het bevestigen van een geheel van gebouwen tussen gemene muren. De bestaande percelen eerbiedigen.

Inplantingen en gabarit

Doorlopende gevellijn achter de rooilijn gelegen van de J-P Carsoellaan
 Hoogte : 3 niveau's
 Diepte : 12m
 Daken met hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats/woning inbegrepen in de woning.
 De garagedeuren zullen aan weerskanten van de gemene muur geplaatst worden om voldoende ruimte voor het parkeren op de straat te behouden

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 2.1Bestemming

Ondernemingszone en, aan de straat, een gebied voor diensten met woningen op de verdiepingen.

Stedenbouwkundige opzet

Wegens de spoorweg ongunstig voor het wonen gelegen terreinen benutten voor het oprichten van ondernemingen.
 Harmoniseren, aan de straat, de ondernemingszone en het woningsgebied qua gabarit en materialen.
 De aan de benedenverdieping gelegen dienstengebied mag in rechtstreekse verbinding gezet worden met de ondernemingszone aan de achterzijde.
 De toegangen aan de ondernemingszone zouden in de achteruitbouwstrook georganiseerd worden.

Inplantingen en gabarit

Voor de ondernemingszone : doorlopende gevellijn aan de straat of gedeeltelijk achter de rooilijn.

T.B. Max. : 0,60

H. Max. : aan de goot 4 tot 6m

G/V : 1

Daken : hellingen (30° minimum)

Voor dienstzone & woningen : doorlopende gevellijn aan de straat.

Breedte aan de straat : volgens bestaande percelen : 3 of 7m.

Hoogte : 2 niveau's

Diepte : 10m

Daken : hellingen

Materialen

Gevels aan de straat : metselwerk

Daken : pannen of arduinen

Garages en parkings

- 1 plaats/50 m² in de ondernemingszone of in de achteruitbouwstrook.

- Woningen : 1 plaats woning indien de perceel meer dan 5m breed is aan de straat

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 2.4Bestemming

Diensten op de benedenverdieping – woningen op de verdiepingen.

Stedenbouwkundige opzet

Gebouwen tussen gemene muren met eerbied van de bestaande percelen.

De bestaande ondernemingszone bevestigen en uitbreiden met mogelijkheid ze met de zone 2.3 te verbinden

De dienstzone, op de gelijkvloer gelegen, mag voor de uitbreiding van activiteiten dienen.

Inplanting en gabarit

Doorlopende gevellijn aan de straat

Hoogte : 3 niveau's

Diepte : 15m

Daken : Hellingen

Voor de ondernemingszone :

T.E. Max. : 0,5

H. Max : 3,50 m

Daken : hellingen of plat

Materialen

Zie algemene voorschriften.

Garages en parkings

1 plaats / woning – in woning te voorzien (niet verplicht indien de benedenverdieping door werkplaatsen en diensten bezet worden).

Opmerkingen

De puntgevel van nr 157 zal op gebied materiaal als een straatgevel moeten behandeld worden en in harmonie blijven met de achter de rooilijn gelegen huizen (nr 159 tot 169).

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 2.5

Bestemming

Eengezinswoningen

Stedenbouwkundige opzet

Het geheel van de achter de rooilijn gelegen gebouwen te bevestigen – Prins de Lignelaan – eerbied van de bestaande percelen.

Het landelijk karakter van het geheel behouden.

Inplantingen en gabarit

Doorlopende gevellijn achter de rooilijn

Hoogte : 2 niveau's

Diepte : 10m

Daken hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats / woning

Opmerkingen

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 2.6

Bestemming

Bevestiging van de verdeling van de huidige functies : diensten op de beneden verdieping – woningen op de verdiepingen.

Binnenruimte van het eiland : verplaatsen voor diensten + koeren en tuinen

Stedenbouwkundige opzet

Geheel van gebouwen tussen gemene muren met eerbied van de bestaande percelen.

Het handelskarakter van het plein bewaren door de inplanting van een doorlopende beneden verdiepingdiensten met woningen op de verdiepingen

Mogelijkheid van uitbreiding door het bouwen van bijgebouwen in de binnenruimte van de huizenblokken.
(Max. H. : 3,50m).

Inplantingen en gabarit

Doorlopende gevellijn aan de straat

Hoogte : 2 tot 4 niveau's

Diepte : 10 tot 15m

Daken : hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

Indien mogelijk 1 plaats/woning aan de achterkant van de percelen gelegen. Toegang langs de verlenging van de St-Jobsestweg of in de woningen van de steenweg geïntegreerd

Opmerkingen

Het op te richten gebouw, tussen nrs 22 St-Jobseplein en 169 Prins de Lignelaan, zal de overgang moeten maken tussen de gebouwen langs het plein en dat, achterstaand, van de Prins de Lignelaan.

Het zal ook de doorgang (1,50m breed) toelaten tussen het plein en de parkingzone. Zijn puntgevel zal als een gevel moeten behandeld worden.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 3.1

Bestemming

Diensten beneden – woningen op verdiepingen

Stedenbouwkundige opzet

Geheel van gebouwen tussen gemene muren met eerbied van de bestaande percelen, achter de rooilijn van de Prins de Lignelaan.

Overgang ruimte tussen het plein en zijn handelsfuncties en de andere gebouwen van de Prins de Lignelaan (half-open schikking).

Inplantingen en gabarit

Doorlopende gevellijn achter de rooilijn

Hoogte : 3 niveau's

Diepte : 15m

Daken : hellingen

Materialen

Zie de algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats / woning – in de woning geïntegreerd

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 3.2

Bestemming

Uitrusting van algemene belang of woningen.

Het oude commissariaat mag gedeeltelijk bestemd worden voor een horecavestiging.

Stedenbouwkundige opzet

- Behouden en restaureren. Het gebouw sluit de ruimte van het plein en geeft het de schaal.

- Mogelijkheid van uitbreiding en verbinding met zone 3.3

Inplanting en gabarit

Bestaande inplanting en gabarit

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

In de achteruitstrook Prins de Lignelaan of neven het gebouw, rechts.

Opmerkingen

Het overgangsgedouw tussen zones 3.2 & 3.3 zal de hoogte onder goot van de bestaande gebouwen 3.2 niet overschrijden.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 3.3

Bestemming

1. Algemeen belang uitrusting of

2. Enkel woning

Stedenbouwkundige opzet

1. Mogelijkheid van uitbreiding van algemeen belang zones 3.2 of
2. Geheel van gebouwen tussen gemene muren dat een klein appartementsgebouw zou kunnen vormen. Het zou het verticale ritme moeten bewaren.

Inplanting en gabarit

1. Achteruitstaand met een vooruitspringend element (gelijkvloer) aan de straat
T.E. Max. : 1
H : 3 niveau's
Daken : hellingen
2. Achteruitstaand (geen vooruitsprong) in de verlenging van de bestaande gebouwen van nrs 114 tot 118
H : 3 niveau's
Diepte : 15m
Daken : hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

Onder het gebouw
1 plaats / woning / 10 plaatsen voor bezoekers

Opmerkingen

Dit gebouw mag enkel door de daken vanuit het plein zichtbaar zijn.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 3.4

Bestemming

Eengezinswoningen met residentiele karakter

Stedenbouwkundige opzet

Gebouwen in semi-open schikking (tweewoonsten of meer) achter de rooilijn gelegen en begrensd door zijtuinen of koeren.

Inplantingen en gabarit

Onderbroken gevellijn achter de rooilijn.
Breedte aan de straat volgens plan.
Hoogte : 2 – 3 niveau's
Diepte : 15m
Daken : hellingen of mansarden

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats/woning in de woning geïntegreerd of opzij als bijgebouw.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 4

Bestemming

Eengezinswoningen met residentiële karakter

Stedenbouwkundige opzet

Geheel van gebouwen in semi-open schikking (tweewoonsten) achter de rooilijn gelegen en begrensd door zijtuinen en koeren.

Inplantingen en gabarit

Onderbroken gevellijn achter de rooilijn

Breedte aan de straat van de gebouwen volgens plan (zijkantzone : min. 2m) cf. wetboek.

Hoogte : 1 – 2 – 3 niveau's

Diepte : 10 – 12 – 15m

Daken : hellingen, plat, mansarden

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats / woning in de woning geïntegreerd

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 5.1

Bestemming

Diensten en/of woningen zone

Stedenbouwkundige opzet

Een geheel van gebouwen tussen gemene muren, met eerbied van de bestaande percelen.

De huidige verdeling van de functies bevestigen. Het handelskarakter van het plein door de inplanting van handels benedenverdiepingen en woningen boven op.

De aan de St-Jobseberg gelegen gebouwen zullen de overgang moeten maken tussen het handelskarakter en het landelijk karakter van de St-Jobseberg en de inplanting in semi-open schikking.

Inplanting en gabarit

Gevels aan de straat

Hoogte : 3 – 4 niveau's

Diepte : 10 – 12 – 15m

Daken : hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats/woning in de woning geïntegreerd of in bijgebouwen.

Opmerkingen

De bijgebouwen-garages zullen op dezelfde manier behandeld worden als kleine gebouwen (materialen zoals in de algemene voorschriften en daken met hellingen).

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 5.2

Bestemming

Gemeenschappelijke woningen

Stedenbouwkundige opzet

- Geheel van huizen die eventueel kleine appartementen gebouwen kunnen vormen.
- Een niveau garage onder de gebouwen waarvan de toegang gelijkvloers langs de Hamstraat zou kunnen gebeuren.
- Een voetgangersweg oprichten tussen de St-Jobseberg en de Hamstraat.
- Het verticale ritme zal geëerbiedigd zijn.

- De achter de rooilijn gelegen gebouwen zullen zich op gebied materialen en gabarit moeten aanpassen.

Inplanting en gabarit

Doorlopende gevellijn achter de rooilijn van de Hamstraat en aan de op de richten voetgangersweg.
 Hoogte : 3 niveau's
 Diepte : 10 – 12m
 Daken : met hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

Onder de gebouwen en onder de koeren en tuinen zone voor min. 20 plaatsen – 1 plaats/woning

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 5.3

Bestemming

Eengezinswoningen – kleine ondernemingen zone in de binnenruimte van het eiland (Nrs. 19 – 21).

Stedenbouwkundige en gabarit

Een geheel van gebouwen tussen gemene muren met eerbied van de bestaande percelen. Karakter semi-open (tweewoonsten of meer)

- Een ruilverkaveling uitvoeren tussen nr 35 & 39 om het bouwen van 3 gevels toe te laten.
- De bijkomende activiteiten aan de achterzijde van percelen 19 & 21 bevestigen en uitbreiden een zone van koeren en tuinen bewaren voor de woningen.

Inplantingen en gabarit

Onderbroken gevellijn achter de rooilijn (3 tot 35) of aan de straat (39 tot 51).
 Hoogte : 2 – 3 niveau's
 Diepte : 10 tot 12m
 Daken : met hellingen

Binnen de huizenblokken :

T.E. max. : 0,80

Hoogte maximum onder de goot : 5,50m

Hoogte aan de gemene muren : 3,50m

Daken : met hellingen (30° min. Aan de gemene grenzen).

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats/woning, indien mogelijk in de woning geïntegreerd, gelijkvloers of half begraven of in bijgebouwen.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 5.4

Bestemming

Eengezinswoningen met landelijk karakter. Kleine ondernemingszone in de binnen ruimte. (40 tot 52).

Stedenbouwkundige opzet

Het geheel van deze gebouwen tussen gemene muren, in semi-open schikking gelegen bevestigen en bewaren de percelen; de bestaande servituten en bijkomende activiteiten bewaren.

Inplantingen en gabarit

Onderbroken gevellijn achter de rooilijn en aan de straat.

Hoogte : 2 – 3 niveau's

Diepte : 10 – 12m

Daken : met hellingen, mansarden

Binnen de huizenblok :

T.E. : maximum 0,80

Hoogte max. : 3,50m

Daken : met hellingen

Garages en parkings

In de woning geïntegreerd.

In achteruitzone – indien perceel voldoende breedte in bijgebouwen.

Op de straat

Opmerkingen

De kenmerkende muren behouden.

De bijgebouwen aan de straat zullen als kleine gebouwen behandeld worden op gebied materialen en daken (hellingen).

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 5.5

Bestemming

Eengezinswoningen

Stedenbouwkundige opzet

Een geheel van gebouwen tussen gemene muren bevestigen en behouden, gelegen achter de rooilijn en door een servituut bediend (uitgez. Nr 66 & op te richten huis gemeen aan nr 88).

Mogelijkheid een zone garage-bijgebouwen op te richten, met toegang door de servituut of een zone begraven garages met toegang onder het op de richten huis. (zie plan).

Inplantingen en gabarit

Gevellijn aan de straat

Hoogte : 2 niveau's

Diepte : met hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

Op straat

In bijgebouwen

Ondergronds

Opmerkingen

De aan de straat gelegen bijgebouwen zullen als kleine gebouwen moeten behandeld worden op gebied materialen en daken (hellingen).

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 6.1

Bestemming

Eengezinswoningen met landelijk karakter

Kleine ondernemingszone binnen (nr 75 & 55).

Stedenbouwkundige opzet

Dit geheel van smalle, tussen gemene muren gelegen gebouwen bevestigen en behouden met eerbied van de bestaande percelen, servituten en de toebehorende activiteiten.

Ruilverkaveling uitvoeren tussen nr 61 & 59 om nr 61 toe te laten over een voldoende bouwruimte te beschikken.

Inplantingen en gabarit

Onderbroken gevellijn aan en achter de rooilijn van de St-Jobseberg

Hoogte : 1 – 2 niveau's

Daken : met hellingen

Diepte : 8 – 10 – 12m

Binnen het huizenblok :

T.E. : 0,40 – 0,85

Hoogte max. : 5,50 – 3,50m

Hoogte aan de gemene grenzen : 3,50m

Daken : met hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

In de woning geïntegreerd

In de achterstaande zone

Indien de percelen voldoende breed zijn, in bijgebouwen.

Op straat.

Opmerkingen

De aan de straat gelegen bijgebouwen zullen op gebied van materialen en daken, als kleine gebouwen moeten behandeld worden.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 6.2Bestemming

Eengezinswoningen

Stedenbouwkundige opzet

- Bevestigen en behouden een geheel van gebouwen tussen gemene muren gelegen gedeeltelijk achter de St-Jobseberg en door servituten bediend.
- De servituut langs nr 5 tot 15 zal tot aan de Benaetsstraat moeten verlengd worden. (Oprichten van een voetgangersweg).

Inplantingen en gabarit

Doorlopende gevellijn aan de straat.

Hoogte : 2 niveau's

Diepte : volgens de bestaande grenzen

Daken : met hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

Op straat

In garages-bijgebouwen

Opmerkingen

De bijgebouwen aan de voetgangersweg zullen als kleine gebouwen behandeld worden op gebied materialen en daken (hellingen).

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 6.3

Bestemming

Eengezinswoningen

Stedenbouwkundige opzet

Een geheel van gebouwen tussen gemene muren met eerbied van de bestaande percelen.

Rijweg naar de binnenruimte van huizenblok.

Binnenruimte te bewaren om het gebruik van de bijgebouwen-garages toe te laten woningen op de verdiepingen

Inplantingen en gabarit

Doorlopende gevellijn aan de straat en achter de rooilijn

Hoogte : 3 niveau's

Diepte : 10m

Daken : mansarden

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats/woning indien de perceel meer dan 5m breed is aan de straat in de woning geïntegreerd.

In de bijgebouwen – garages.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 6.4

Bestemming

Eengezinswoningen of gemeenschappelijke

Stedenbouwkundige opzet

Een geheel van gebouwen tussen gemene muren oprichten, langs een residentiële erf, met doel de J. Benaetsstraat aan het St-Jobsplein te verbinden.

Inplantingen en gabarit

Doorlopende gevellijn achteruitstaande of niet langs een residentiële erf.

Hoogte : 2 – 3 niveau's

Diepte : 10m

Daken : met hellingen

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats/woning in de woning geïntegreerd

In bijgebouwen – garages

In achteruitstrook

Opmerkingen

De bijgebouwen aan de straat moeten op gebied van materialen en daken als kleine gebouwen behandeld worden.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 6.5

Bestemming

Diensten op de benedenverdiepingen – woningen op de verdiepingen

Stedenbouwkundige opzet

Het geheel van gebouwen tussen gemene muren bewaren met eerbied van de bestaande percelen.

De verdeling van de huidige functies behouden om het handelskarakter van het plein te eerbiedigen door de inplanting van een dienstbenedenverdieping met woningen boven op.

Inplanting en gabarit

Doorlopende gevellijn aan de straat

Hoogte : 1 – 2 niveau's

Diepte : 10m

Daken : met hellingen – mansarden

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

In bijgebouwen

Op straat

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 6.6Bestemming

Dienstenzone, met ten minste 30% woningen.

Bijgebouwen in directe verbinding met de activiteiten in de dienstenzone.

Stedenbouwkundige opzet

De gebouwen behouden en bevestigen in hun huidige functie. Hen toelaten hun commerciële functie te ontwikkelen.

Het verticale ritme eerbiedigen.

Inplanting en gabarit

Volgens de bestaande grenzen.

Hoogte : 3 niveau's

Daken : met hellingen

Binnenruimte van het huizenblok :

T.E. max. : 0,4

Hoogte max. : 3,50m

Daken : met hellingen, plat

Materialen

Zie algemene voorschriften.

Garages en parkings

1 plaats/woning, geïntegreerd of in achteruitbouwstrook

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 7.

Bouwblok inbegrepen in BPA nr 28 bis AVIJL

Zie bijhorende steekkaarten

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 8

Bestemming

Eengezinswoningen

Stedenbouwkundige opzet

Geheel van gebouwen tussen gemene muren

Inplanting en gabarit

Doorlopende gevellijn aan de straat

Voor sommige bijgebouwen J. Benaetsstraat, vrije ruimte voorzien. (zie plan)

Hoogte : 2 tot 3 niveau's

Diepte : 10 tot 12m

Daken : met hellingen of mansarden.

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings

1 plaats/woning in het gebouwgeïntegreerd of in de bijgebouwen/garages aan de achterzijde gelegen (toegang via de J. Benaetsstraat).

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 9 – PLEIN

Bestemming

Centrale openbare ruimte aan voetgangers voorbehouden.

Stedenbouwkundige opzet

De centrale ruimte vrij houden (de parking naar zone 2.3 verplaatsen) om verschillende openbare activiteiten te kunnen ontvangen (markten, foren, sport enz...).

Een tweede lijn bomen planten

Inplantingen en gabarit

Materialen

In verband met de activiteiten en de plantendienst

Garages en parkings

Aan de rand van het plein te voorzien tussen de bomen in het midden te verbieden.

BOUWBLOK OF GEDEELTE VAN BOUWBLOK 10 – KERK

Bestemming

Uitrusting van algemeen belang

Stedenbouwkundige opzet

De functie en de inplanting van het gebouw behouden.

Inplantingen en gabarit

Materialen

Zie algemene voorschriften

Garages en parkings
Op straat