

PROVINCE DE
PROVINCIE

BRABANT

COMMUNE D'
GEMEENTE

UCCLE
UKKEL

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

N^O
R 57

sig. or
17.1.88

Pour copie conforme

L'Architecte - Chef de Service

QUARTIER SAINT-JOB / HAM

F. GASPAR

SINT-JOB / HAM WIJK

Vu pour être annexé a
l'arrêté royal du
21-02-1989
Gezien om te worden gevoegd
bij het koninklijk besluit van
21-02-1989

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Service-Dienst URBANISME

DES. TEK

DATE DATUM

VERIF. NAZICHT

Auteur de projet:
CENTRE D'ETUDES ET DE
RECHERCHES URBAINES ERU as.b.l.

05.85
GEWIJZIGD MAART 87

Jean de Salle

Jean-Pierre
Thiry

PPA BPA

PAGES-BLZ.

DOCUMENT

57

33

4

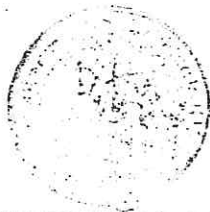
UCCLE LE
UKKEL DE 21.04.1987

VU ET ADOPTE PROVISOIREMENT 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 VOORLIDIG 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 21.02.1989

LE MINISTRE DES AFFAIRES
BRUXELLOISES

(Sig) Ph. MOUREAUX

GEZIEN OM TE WORDEN GEVOEGD BIJ
HET K.B. VAN 21.02.1989

DE MINISTER VAN BRUSSELSE
AANGELEGENHEDEN

(Get) Ph. MOUREAUX

INHOUDSTAFEL

Pagina

I.	INLEIDING	1
I.1.	DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN	1
I.2.	BEPALINGEN	2
II.	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	3
II.1.	Opmerkingen	3
II.2.	Aansluiting aan de openbare riolering	3
II.3.	Ongezonde, gevaarlijke of hinderlijke instellingen	3
II.4.	Gebouwen toegankelijk voor het publiek	4
II.5.	Afbraak	4
II.6.	Kappen van bomen	4
II.7.	Reklame en uithangborden	4
III.	BESTEMMING DER GEBIEDEN	6
III.1.	TE BEBOUWEN GEBIEDEN	6
III.1.1.	Woongebieden	6
III.1.2.	Gebieden voor bijgebouwen	6
III.1.3.	Gebieden voor werkplaatsen	7
III.1.4.	Gemengd woon- en bedrijfsgebied	7
III.1.5.	Volumevariatiegebieden	7
III.2.	GEBIEDEN MET BOUWVERBOD	8
III.2.1.	Gebieden voor koeren en tuinen	8
III.2.2.	Achteruitbouwstroken	8
III.3.	GEBIEDEN VOOR WEGENIS	10
III.3.1.	Gebieden voor gewone wegenis	10
III.3.2.	Gebieden voor woonstraten	10
III.3.3.	Gebieden voor voetgangers	10
III.4.	SPECIFIEKE AANLEG	11
III.4.1.	Toegang tot de binnenterreinen	11
III.4.2.	Parkeerplaatsen in openlucht	11
III.4.3.	Afsluitings- en keermuren	11
III.4.4.	Planten van bomen	11
III.4.5.	Afwerken van gevels en puntgevels	11

IV.	MAATREGELEN BETREFFENDE DE GEBOUWEN	12
IV.1.	STADSVERNIEUWINGSGEBIED	12
IV.2.	INPLANTING, VOLUME EN KENMERKEN DER GEBOUWEN	13
IV.2.1.	INPLANTING	13
IV.2.2.	VOLUME EN KENMERKEN DER GEBOUWEN	13
IV.2.2.A.	BUITEN DE VOLUMEVARIATIEGEBIEDEN	13
IV.2.2.A.1.	Hoofdgebouwen	13
IV.2.2.A.1.1.	Breedte aan de straat der gebouwen	13
IV.2.2.A.1.2.	Diepte	13
IV.2.2.A.1.3.	Hoogte	13
IV.2.2.A.1.4.	Daken	14
IV.2.2.A.2.	Bijgebouwen	14
IV.2.2.A.3.	Garages en overdekte parkings	14
IV.2.2.B.	IN DE VOLUMEVARIATIEGEBIEDEN	15
IV.3.	VERBOUWINGSWERKEN	15
IV.4.	ESTHETISCHE ASPEKTEN DER GEBOUWEN	16
IV.4.1.	Uitzicht van de gevels	16
IV.4.2.	Materialen	17
IV.5.	GEBOUWEN EN ENERGIE	18
IV.5.1.	Isolatiegraad voor nieuwbouw	18
IV.5.2.	Gebruik van vernieuwbare energiebronnen	18
IV.6.	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER BOUWBLOK OF DEELBOUWBLOK	19
		tot 33

I. INLEIDING

I.1. DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN

.Dit plan werd in overeenstemming met de bijzondere plannen van aanleg 55,56 en 28 bis opgesteld.

De planfilosofie past dus in het algemeen concept dat werd uitgewerkt voor St Job en voor het Avijlplateau.

.De wijk kan als volgt getypeerd worden :

- de verstedelijking dateert van eind 19de begin 20ste eeuw;
- merendeels oudere eengezins - rijwoningen, of appartementsgebouwen van kleine omvang (van R + 1 tot R + 3);
- de meeste gebouwen zijn ingepland op de rooilijn, langs de weg, met uitzondering van de noordzijde van de Hamstraat waar de gebouwen met een achteruitbouw zijn ingepland;
- de binnen bouwblokken bestaan uit grote koer- en tuin-zones volgebouwd en/of voorzien van aanbouwsels van alle slag;
- enkele woningen werden binnen de bouwblokken gebouwd (vooral aan de hoek van de Hamstraat en de oude Molenstraat);
- weinig vrije bouwgronden;
- smalle straten met uitzondering van de Hamstraat waarvan de breedte varieert van 14 tot 17 meter en waardoor tram 18 rijdt;
- aanwezigheid van voetgangerswegen en doorgangen (erfdienstbaarheden) die deel uitmaken van een voetgangerswegennet dat zich uitstrekt over de ganse wijk van Sint Job.

.Het bijzonder plan van aanleg 57 wil voornamelijk deze stede-bouwkundige eigenschappen beschermen en tegelijkertijd de mogelijkheid bieden dat de woningen zich aan de hedendaagse normen kunnen aanpassen. De aanwezige economische activiteit in de wijk moet behouden blijven. Deze doelstelling werd als volgt in plan en voorschriften uitgewerkt :

- een gebied voor stadsvernieuwing dat bijna het geheel van de wijk beslaat moet behoud en herwaardering van de bestaande bebouwing bevorderen;
- de bestemming en de typologie der gebouwen zoals ze nu bestaan op de bebouwde percelen wordt bevestigd;
- de mogelijkheid om het comfort van de woningen te verbeteren door toevoeging van bijgebouwen mits het binnenbouwblok te eerbiedigen;
- de nieuwbouw op de nog vrije bouwgronden moet stede-bouwkundig en architecturaal in harmonie zijn met de bestaande bebouwing;
- de bestaande kleine ondernemingen worden behouden en krijgen mogelijkheid tot uitbreiding en/of herwaardering;
- het behoud van het voetgangerswegennet doorheen de bouwblokken die het voetgangersverkeer binnen de wijk moeten vergemakkelijken door onder andere kortere verbindingen met de halten van het gemeenschappelijk vervoer te verwezenlijken.

I.2.

BEPALINGEN

I.2.1.

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

GELIJKVLOERSE VERDIEPING : het niveau van het gebouw dat in grote mate overeenstemt met het niveau van de weg enis.

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.

I.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 VOLUMEVARIATIEGEBIEDEN : de uiterste omtrek waarbinnen het gebouw moet blijven.

. VLOER/TERREIN VERHOUDING (V/T) : het gaat over de vloer/terrein verhouding binnen de volumevariatiegebieden.

V en T worden respektievelijk 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 oppervlakten onder dak moeten slechts gemeten worden voor zover zij 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.

T : zie hoger

- II.7.2. Kenmerken van de toelaatbare reclamepanelen en uithangborden
- II.7.2.1. 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.
- II.7.2.2. 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 onderkant vensterdorpels van de eerste verdieping;
 - moeten op minstens 15 cm van de gemene 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 gebieden.
- II.7.2.3. Reclamepanelen en uithangborden loodrecht op het gevelvlak zijn niet toegelaten.

III BESTEMMING DER GEBIEDEN

Het grondgebied ingenomen door het bijzonder plan van aanleg omvat :

- te bebouwen gebieden;
- gebieden met bouwverbod;
- gebieden voor wegenis;
- 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 60 m² vloeroppervlakte per gebouw :

- werkplaatsen op gelijkvloers of tuinverdieping 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 gelijkvloerse verdiepingen van afzonderlijke gebouwen teneinde er één handelszaak van te maken, is verboden.

III.1.2. GEBIEDEN VOOR BIJGEBOUWEN

- a. De gebieden voor bijgebouwen zijn deze gebieden waar enkel bijgebouwen, al dan niet vast aan het hoofdgebouw, mogen opgericht worden op de 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 gebieden voor bijgebouwen.
- b. Als op het bestemmingsplan deze gebieden aangeduid worden met een letter G, dan mogen er garages voorzien worden.

b. Als deze achteruitbouwstroken 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.

De rest wordt beplant.

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 5/11/79 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, gehandikapt) 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, kinderkoetsen, 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 boordsteen niet meer dan 2 cm 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. SPECIFIEKE AANLEG

III.4.1. 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.4.2. 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.4.3. 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.4.4. 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.4.5. 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. STADSVERNIEUWINGSGEBIED

Afbakening van het stadsvernieuwingsgebied

.Met uitzondering van bouwblok 1 en van het nr 291 Oude Molenstraat 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 konstrukten 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 DER GEBOUWEN

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 minimumdiepte 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 niveau's.
Alleen één niveau minder kan toegelaten worden.
Volgende omzettingstabel is van toepassing :

<u>Aantal niveau's</u> (dak uitgezonderd)	<u>Maximum hoogte gevel</u> <u>onder kroonlijst</u>
2 = Glv1 + 1 verdieping	7 m
3 = Glv1 + 2 verdiepingen	10 m
4 = Glv1 + 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 't 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 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;
- 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 :

voorbeeld :

- maximale vloer/terrein verhouding	V/T = 1,5
- maximale bezettingsgraad	B.G. = 0,8
- maximum hoogte - hetzij in aantal niveau's	H = 3
- hetzij in meters	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.
- .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 dakvlak en gevelvlak niet hoger komt te liggen dan 1,50 meter boven de bestaande vloer van de zolder. Dakkappen, 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.

Deze voorschriften kunnen vervolledigd 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 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 zolders.
 - . Dakkapellen zijn toegelaten a rato van 2 per 5 meter gevelbreedte, zij mogen maximaal 1,60 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.
- . 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 bruin-rode 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 =====

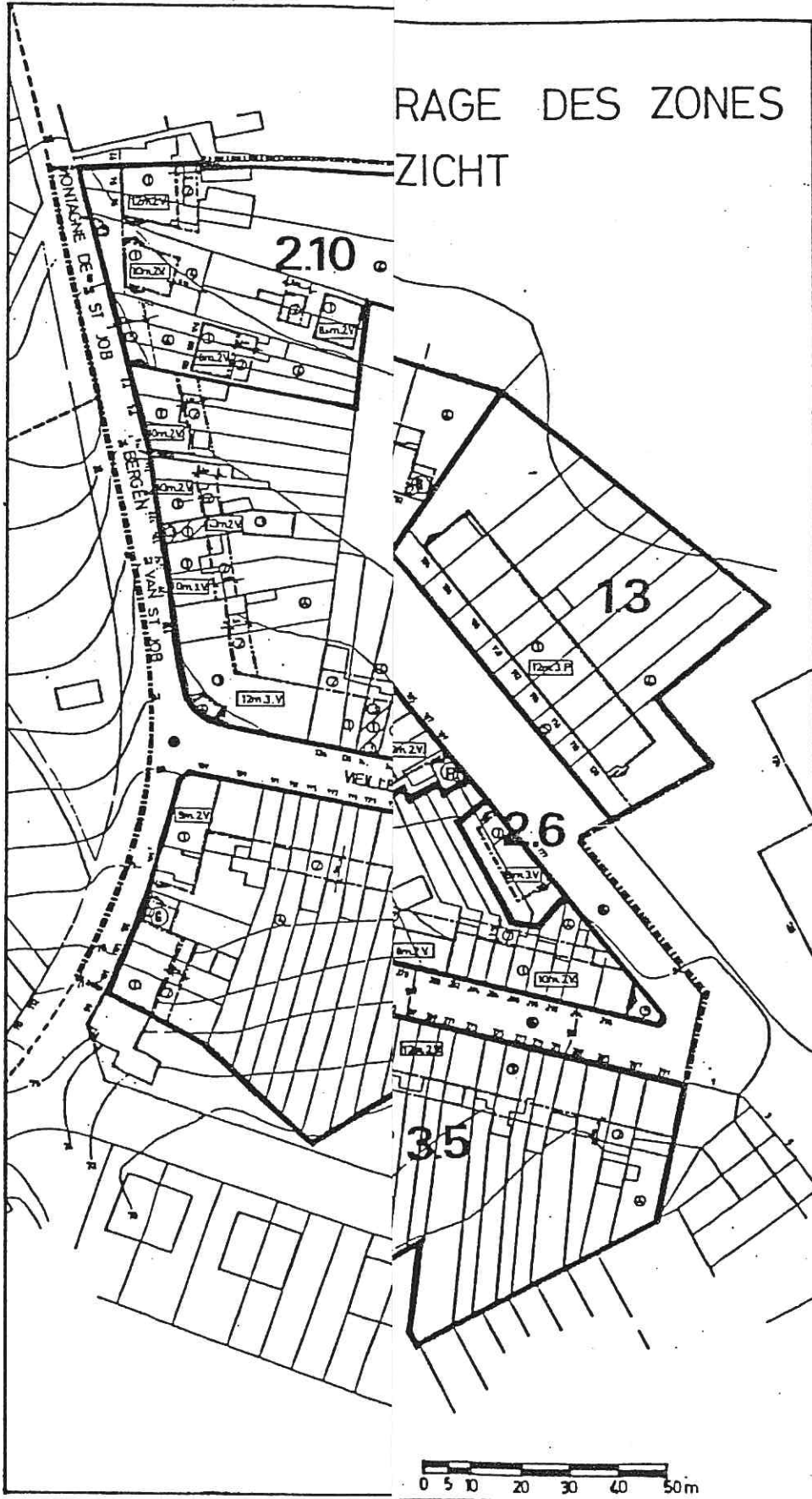
Zolang er geen gewestelijke reglementering terzake bestaat moet de isolatiegraad gelijk zijn of lager liggen dan K 70 berekend volgens NBN B62-301 en 62-002.

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 van de 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 BOUWBLOK OF DEELBOUWBLOK

RAGE DES ZONES
ZICHT



BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

1.1.

BESTEMMING

Woningen en secundaire functies volgens
de algemene voorschriften.

STEDENBOUWKUNDIGE

OPZET

Half open schikking - Type dubbele villa's
achter de rooilijn gelegen.
Mogelijkheid bijgebouwen aan te brengen.

INPLANTINGEN

Gevellijn achteruitspringend van de straat.
Breedte van de gebouwen aan de straat :
volgens plan (zijgebieden : minimum 2 meter
van de gemene grens).

EN

Hoogte : 2 niveau's

Diepte : zie plan

GABARIT

Daken : Hellingen.

MATERIALEN

Zie algemene voorschriften.

GARAGES EN

PARKINGS

Een plaats per woning in de volume van
het gebouw geïntegreerd.

OPMERKINGEN

BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

1.2.

BESTEMMING

Woningen en secundaire functies volgens de algemene voorschriften (III.I.I.).

STEDEBOUWKUNDIGE

OPZET

Gegroepeerde gebouwen. Zij vormen een bouwkundige samenhangende geheel, achter de rooilijn gelegen.

Bijgebouwen achteraan zijn toegelaten (maximum 4 meter).

INPLANTINGEN

EN

GABARIT

Doorlopende gevellijn, achter de rooilijn gelegen.

Breedte van de gebouwen aan de straat: de breedte van het perceel uitgezonderd voor de gebouwen met 3 gevels : maximum 6 meter (zie plan) of 7 meter voor nummer 42.

Hoogte : 2 niveau's

Diepte : 10 meter

Daken : Hellingen.

MATERIALEN

Zie algemene voorschriften.

Deze gebouwen een geheel vormend, de materialen moeten voor ieder blok identiek zijn.

GARAGES EN

PARKINGS

Een plaats per woning, hetzij in de volume van het gebouw geïntegreerd, hetzij in de op het plan voorziene bijgebieden.

OPMERKINGEN

De bijzondere vorm van de daken moet in geval van verandering of herbouwing geëerbiedigd worden.

BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

1.3.

BESTEMMING

Woningen en secundaire functies volgens
de algemene voorschriften (III.I.I.).

STEDENBOUWKUNDIGE

OPZET

Achter de rooilijn gelegen geheel van
kleine appartementengebouwen.

INPLANTINGEN

Doorlopende gevellijn achter de rooilijn.

EN

Breedte van de gebouwen aan de straat :
breedte van het perceel uitgezonderd de ge-
bouwen met 3 gevels (zie plan).

GABARIT

Hoogte : 3 niveau's

Diepte : 12 meter

Daken : Plat.

MATERIALEN

Zie algemene voorschriften.

GARAGES EN

PARKINGS

Een plaats per woning, in de ondergrondse
garages van de gebouwen.

OPMERKINGEN

BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

2.1. , 3.1. , 3.5.

BESTEMMING	Woningen en secundaire functies volgens de algemene voorschriften (III.I.I.). Ook werkplaatsen (Zie plan).
------------	---

STEDEBOUWKUNDIGE OPZET	De bouwkundige karakteristieken van de gevel- lijn behouden : eenfamiliewoningen in doorlo- pende lijn aan de straat en gedeeltelijk ach- ter de rooilijn (zie plan). De toegangen tot de binnenruimte van bestaande bouwblokken worden behouden. Mogelijkheid de bestaande woningen uit te brei- den door het aanbrengen van bijgebouwen.(zie plan).
---------------------------	---

INPLANTINGEN EN GABARIT	<u>Doorlopende gevellijn</u> (zie plan) met verplich- te insprong - plaatselijk. Binnen het bouwblok mogen de werkplaatsen het geheel van de voorziene ruimte bezetten. <u>Breedte aan de straat van de gebouwen</u> : breedte van de bestaande percelen uitgezonderd wanneer het plan een onderbreking voorziet. <u>Hoogte</u> : 2 tot 3 niveau's aan de straat 1 niveau, maximum 5 m aan de nok voor de werkplaatsen. <u>Diepte</u> : 8 tot 12 meter; zie plan voor de werkplaatsen <u>Daken</u> : aan de straat : hellingen voor de werkplaatsen : plat of hellingen.
-------------------------------	--

MATERIALEN	Zie algemene voorschriften.
------------	-----------------------------

GARAGES EN PARKINGS	Het parkeren gebeurt hoofdzakelijk op de straat. Garages kunnen in de volume van de bestaande gebouwen voorzien worden wanneer de percelen 7 meter of meer breed zijn (aan de gevel). Plaatselijk : garages in bijgebouwen of in achtergebieden met een G gemerkt op het be- stemmingsplan.
------------------------	--

OPMERKINGEN	Plaatselijk moet er aan de puntgevels en blinde gevels een speciale zorg besteed worden. De gemene gelegen blinde muren mogen niet 3,50 meter te boven gaan.
-------------	--

BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

2.2. , 3.4.

BESTEMMING

Woningen en secundaire functies volgens
de algemene voorschriften (III.I.I.).

STEDEBOUWKUNDIGE

De in de binnenruimte van het bouwblok
gelegen gebouwen behouden.

OPZET

Alleenstaande gebouwen of dubbele huizen
(type 3 gevels) mogen vergroot zijn.

INPLANTINGEN

Vrije inplanting in de grenzen van het plan
voor dubbele huizen.

EN

Hoogte : 2 niveau's

Diepte : zie plan

GABARIT

Daken : Hellingen.

MATERIALEN

Zie algemene voorschriften.

GARAGES EN

Op straat, uitgezonderd voor nummers
257 & 254 waar garages in de volume van
het hoofdgebouw mogen voorzien worden.

PARKINGS

OPMERKINGEN

De toegangen tot de gebouwen gebeuren via
de paden of voetgangerstoegangen op het
bestemmingsplan voorzien.

BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

2.3 , 2.5.

BESTEMMING

Eengezinswoningen en/of appartementen.

STEDENBOUWKUNDIGE

OPZET

Gebouwen tussen gemene muren - licht
groter gabarit dan het gemiddelde van
de buurt

INPLANTINGEN

Doorlopende gevellijn aan de straat.
Hoofd- of bijgebouwen zijn in de binnen-
ruimte van het bouwblok toegelaten. (zie plan)

EN

Breedte van de gebouwen : de hele breedte
van de bestaande percelen.

GABARIT

Hoogte : 2 tot 3 niveau's

Diepte : 12 tot 14 meter

Daken : Hellingen of mansard.

MATERIALEN

Zie algemene voorschriften.

GARAGES EN

Garages hetzij in bijgebouwengebied
gemarkt G hetzij in de volume van de
gebouwen.

PARKINGS

OPMERKINGEN

De toegangen tot de binnenruimte van de
bouwblokken moeten behouden worden om
het bereiken van de garages, woningen of
werkplaatsen toe te laten.

BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

2.4.

BESTEMMING	- Werkplaatsen binnen het bouwblok. - Werkplaatsen op het gelijkvloers en woningen op de verdiepingen op de Hamstraat.
------------	---

STEDEBOUWKUNDIGE OPZET	Door het bouwen aan de straat van een gebouw, het stadsweeffel dicht trekken. Dit gebouw zou zich aan de bestaande gabarit aanpassen en het behoud en eventuele uitbreiding van een kleine bestaande onderneming toelaten.
---------------------------	---

INPLANTINGEN EN GABARIT	Doorlopende gevellijn. Binnen het bouwblok mogen de werkplaatsen het geheel van de voorziene ruimte bezetten. Hoogte : 3 niveau's aan de straat werkplaatsen : 1 niveau, maximum 5 meter aan de nok. Diepte : 14 meter Daken : Aan de straat : mansard werkplaatsen : plat of hellingen.
-------------------------------	--

MATERIALEN	Zie algemene voorschriften.
------------	-----------------------------

GARAGES EN PARKINGS	Een plaats per woning. De garages moeten in de volume van het gebouw voorzien worden.
------------------------	--

OPMERKINGEN	De gemene gelegen blinde muren mogen niet 3,50 meter te boven gaan.
-------------	---

BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

2.10.

BESTEMMING

Woningen en secundaire functies volgens de algemene voorschriften.

STEDEBOUWKUNDIGE

Kleine dubbele gebouwen achteruitspringend of binnen het bouwblok.

OPZET

Mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen (zie plan).

INPLANTINGEN

Achteruitspringende gevellijn.

Breedte aan de straat van de gebouwen :
5 tot 6,5 meter.

EN

Hoogte : 2 niveau's

Diepte : 8 tot 12 meter (volgens plan)

GABARIT

Daken : Hellingen.

MATERIALEN

Zie algemene voorschriften.

GARAGES EN

Parking op straat of in achteruitspringende zones.

PARKINGS

OPMERKINGEN

BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

3.2.

BESTEMMING

Eenfamiliewoningen en secundaire functies
volgens de algemene voorschriften (III.I.I.).

STEDEBOUWKUNDIGE

Plaatselijk herinrichting in de binnenruimte
van het bouwblok.

OPZET

De gebouwen met nummers 183, 183a en 183b
staan te dicht bij de aan de straat gelegen
gebouwen.

Het in het bestemmingsplan voorziene gebouw
(12 m - 2 V) mag alleen maar opgericht worden
indien de bestaande gebouwen vernietigd wor-
den en aan een gebied voor koeren en tuinen
plaats geeft.

INPLANTINGEN

Vrije inplanting in de door het plan voor-
ziene beperkingen.

EN

Hoogte : 2 niveau's

Diepte : 12 meter maximum

GABARIT

Daken : Hellingen.

MATERIALEN

Zie algemene voorschriften.

GARAGES EN

Parkeren op straat.

PARKINGS

OPMERKINGEN

De toegangen gebeuren door het tussen
nr. 181 en nr. 185 bestaande servituut.

BOUWBLOK OF GEDEELTE
VAN BOUWBLOK

3.3.

BESTEMMING Woningen en secundaire functies volgens
de algemene voorschriften (III.I.I.).

STEDENBOUWKUNDIGE
OPZET Bescherming van een geheel van kleine lande-
lijke huizen tussen gemene muren, hetzij in
de binnenruimte van het bouwblok, hetzij
achteruitspringend van de straat.

INPLANTINGEN Doorlopende gevellijn (achteruitspringend
van de Oude Molenstraat).
Breedte van de gebouwen : de breedte van
de percelen uitgezonderd in het uiteinde
(zie plan).
EN
Hoogte : 2 niveau's
GABARIT Diepte : 8 meter
Daken : Hellingen.

MATERIALEN Zie algemene voorschriften.

GARAGES EN Geen garages.
PARKINGS Parkeren op straat (Oude Molenstraat).

OPMERKINGEN De toegangen tot de woningen binnen de
bouwblokken gebeuren via de voetgangersweg.