

STAD LEUVEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG L4 VIa
Sint-Jacobswijk

Gedeeltelijke wijziging van BPA VI Sint-Jacobswijk, goedgekeurd bij KB van 13/12/1973

GOEDGEKEURD BIJ MB VAN 05/03/1992

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0	VOORAFGAANDE BEPALINGEN	3
0.1	.....	3
0.2	.....	3
0.3	.....	3
0.4	.....	3
0.5	.....	3
0.6	.....	3
1	ALGEMENE BEPALINGEN	4
1.1	.....	4
1.2	.....	4
1.3	.....	4
1.4	.....	4
1.5	<i>PLAATSING VAN DE GEBOUWEN</i>	5
1.6	<i>VOLUME DER GEBOUWEN</i>	5
1.7	<i>MATERIALEN</i>	7
1.8	<i>UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK VAN EEN HOOFDGEBOUW</i>	8
1.9	<i>DAKRAMEN</i>	8
1.10	<i>AFSLUITINGEN</i>	9
1.11	<i>PUBLICITEIT</i>	9
1.12	<i>VERKAVELING</i>	10
1.13	.....	10
1.14	.....	10
2	BEPALINGEN PER ZONE OF PER STROOK.....	11
2.1	<i>STROOK VOOR WONEN</i>	11
2.2	<i>STROOK MET GEMENGDE BESTEMMING</i>	11
2.3	<i>ZONE MET EEN GEMENGDE BESTEMMING</i>	12
2.4	<i>STROOK VOOR OPENBAAR NUT EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</i>	13
2.5	<i>STROOK VOOR GELIJKVLOERSE GALERIJ OF VOOR DOORSTEEK</i>	13
2.6	<i>STROOK VOOR TUINEN</i>	14
2.7	<i>STROOK VOOR SEMI-PRIVAAT BINNENGEBIED</i>	14
2.8	<i>OPENBARE WEGEN</i>	15
2.9	<i>OPENBARE WEG MET VERKEERSARM KARAKTER</i>	15
2.10	<i>DOORGANG VOOR NIET-GEMOTORISEERD VERKEER</i>	15
2.11	<i>BESCHERMD MONUMENT</i>	15
2.12	<i>WAARDEVOL GEBIED OF GEBOUW</i>	15

0 VOORAFGAANDE BEPALINGEN.

0.1

Het B.P.A. St – Jacobswijk, goedgekeurd bij K.B. van 13/12/1973 werd in herziening gesteld bij K.B. van 03/12/1976 en bij M.B. van 21-10-1987.

0.2

De gedeeltelijk wijziging van het B.P.A. St – Jacobswijk wordt begrensd door de Kapucijnenvoer, de Brusselsestraat, de Pelgrimstraat, het St – Jacobsplein en de Biezenstraat.
Onderhavige voorschriften vullen de grafische gegevens van dit bestemmingsplan en van het plan van de bestaande toestand aan.

0.3

Voor het gebied begrensd door Kapucijnenvoer, Biezenstraat, St – Jacobsplein, Pelgrimstraat, Brusselsestraat, Goudsbloemstraat, H. Geeststraat, Kruidtuin blijft het B.P.A. goedgekeurd bij K.B. van 13/12/1973 van kracht.

0.4

Binnen de grenzen van dit bijzonder plan blijven de gemeentelijke bouwreglementen, de klasseringsbesluiten, de speciale en de algemene wettelijke bepalingen van toepassing.
Tevens is het belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing.

0.5

Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt zich het recht voor alle ontwerpen te onderwerpen aan een adviescommissie, die voorstellen of bezwaren kan uitbrengen.

0.6

Voor alle zones en stroken zijn steeds de meest beperkende van de op de zone/strook van toepassing zijnde bepalingen van kracht.

1 ALGEMENE BEPALINGEN

1.1

Alle hoofdbestemmingen van de zones en stroken worden voorgesteld op het bestemmingsplan. Op voorwaarde dat de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is zijn er eveneens nevenbestemmingen toegelaten.

Deze nevenbestemming mag echter geen hinderlijke rook, reuk, lawaai en/of andere hinder veroorzaken, die schadelijk is voor de omgeving.

1.2

Verbouwwerken waarbij een bestaande hoofd- en/of nevenbestemming behouden blijft, die niet overeenstemt (stemmen) met de voorschriften van de betreffende zone, zijn toegelaten mits de plaatselijke bouw- en andere voorschriften in acht worden genomen en voor zover deze bestemmingen geen hinderende rook, reuk, lawaai en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de voorgeschreven en/of feitelijke hoofd en/of nevenbestemmingen van de omliggende gebieden. Bij herbouww- of nieuwbouwwerken dient de nieuwe bestemming overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

1.3

Verbouwwerken aan gebouwen die niet voldoen aan deze voorschriften qua volume en plaatsing zijn slechts toegelaten indien:

- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de voorschriften
- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften.

Voor gebouwen getroffen door een rooilijn geldt art. 50 (wet van 22/10/1970, art. 8).

1.4

De oppervlakten der toegelaten bebouwingen blijven beperkt tot maximaal 80 % van de oppervlakte bekomen door de samenvoeging van de kadastrale percelen in één eigendom.

Uitzonderingen op deze regel kunnen door het College van Burgemeester en schepenen worden toegestaan voor gebouwen die aan één van de volgende voorwaarden voldoen:

- gelegen op de hoek van twee straten;
- met een gevel aan twee straten;

In deze gevallen zal echter de bebouwde oppervlakte van de verdiepingen aan voormelde regel moeten voldoen.

1.5 PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

De bouwzones op het plan zijn begrensd:

- ofwel door verplichte bouwlijnen waarlangs het bouwen der gevels op de aangeduide lijnen verplicht is;
- ofwel door de rooilijn die als uiterste bouwlijn opgevat wordt;
- ofwel door strook- of zonegrenzen; ingeval van toegelaten bebouwing zijn deze strook- of zonegrenzen de uiterste bouwlijnen waarbinnen de gebouwen dienen opgericht worden.

1.6 VOLUME DER GEBOUWEN

1.6.1 Algemeen

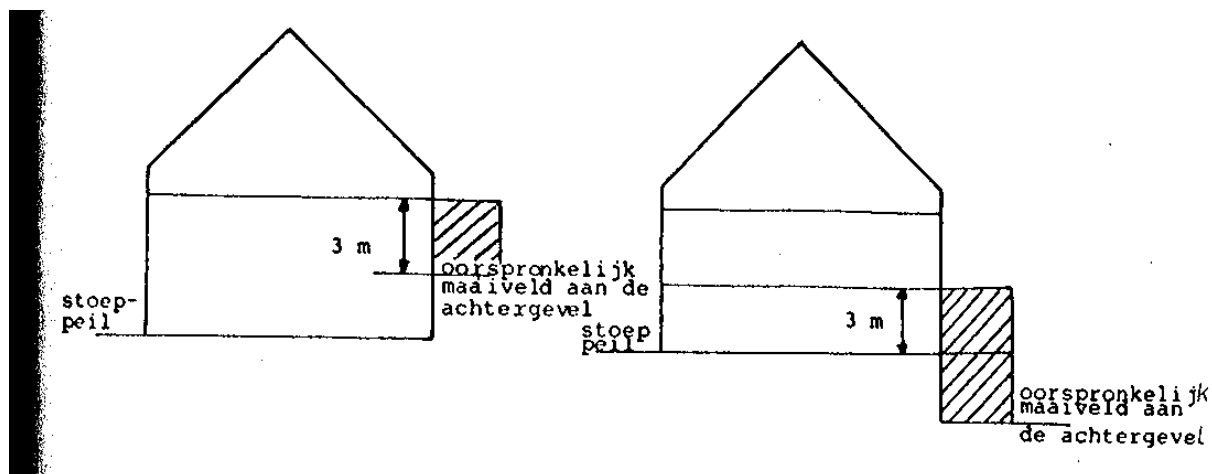
- De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume der gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bedaking, gebouwhoogten of -diepten die bewoonbaarheid van de omgevende bebouwing of de harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in het gedrang brengen. Ter verbetering van lichtinval en bezonning binnen het bouwblok kan, in geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging, een geringer volume dan het oorspronkelijke of dan dit van de gebouwen in de omgeving worden opgelegd.
- De voorgevellijn dient ook op de verdiepingen toegepast te worden.

1.6.2 Hoogte van de gebouwen die palen aan de verplichte of uiterste bouwlijn

- De hoogte van deze gebouwen wordt bepaald door een minimum en/of maximum kroonlijsthoogte in combinatie met een minimum en/of maximum aantal bouwlagen. Zowel max. kroonlijsthoogte als het max. aantal lagen dient gerespecteerd te worden.
- De kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen wordt gemeten in het midden van het perceel aan de straatzijde, vanaf het peil van de aanliggende stoep tot de gevelbeëindiging. Elke gedeeltelijke bouwlaag geldt als volledig bij het bepalen van het aantal bouwlagen. In het geval van een puntgevel, wordt de kroonlijsthoogte gemeten tot de aanzet van de puntgevel.
- De hoogte van de achtergevel is maximaal gelijk aan de kroonlijsthoogte van de voorgevel.
- De nok van het dak mag maximaal 6 m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.

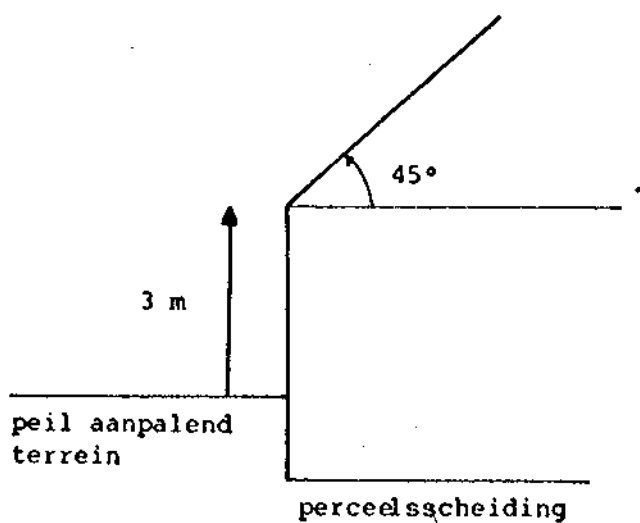
1.6.3

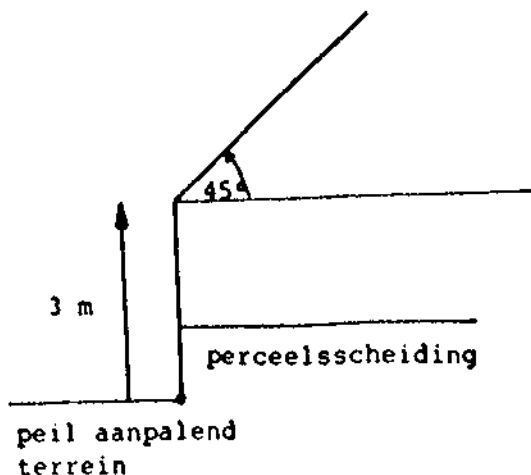
Het deel van het gebouw dat dieper reikt dan de toegelaten diepte van de verdieping moet gelegen zijn onder een lichtbelemmeringsvlak dat, vanaf de perceelsscheiding tussen de verschillende eigendommen, op 3 m hoogte ten opzichte van het stoepeel of het oorspronkelijke maaiveld aan de achtergevel, een hoek vormt van 45°.



1.6.4 Hoogte van de andere gebouwen

- De bepalingen van 1.6.2. zijn eveneens geldig, doch de kroonlijsthoogte wordt in dit geval per gebouw of gebouwencomplex gemeten vanaf het gemiddelde peil van het grondvlak van het gebouw of gebouwencomplex.
Dit peil mag echter nergens meer dan 1,00 m afwijken van het bestaande maaiveld.
- Daarenboven geldt voor de constructies, die, volgens de bestemmingen, licht- en zoninval beperkten ten opzichte van het aanpalend perceel, de gabarietregel.
De gabarietregel bepaalt dat alle constructies moeten gelegen zijn onder een lichtbelemmeringsvlak dat, vanaf de perceelsscheiding tussen verschillende eigendommen, op 3,00 m hoogte ten opzichte van het aanpalende terrein, een hoek vormt van 45°.





1.6.5 Diepte van de gebouwen

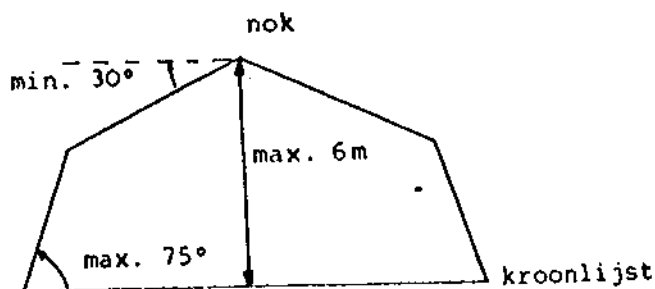
De maximale diepte van de gebouwen aan de rooilijn, wordt aangeduid met twee getallen, waarvan het eerste de maximale bouwdiepte op de verdiepingen weergeeft en het tweede de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers.

De bouwdiepte wordt loodrecht op de voorgevellijn gemeten. De minimale bouwdiepte moet 8 m bedragen, behalve op die plaatsen waar het plan een kleinere diepte toelaat.

1.6.6 Dakvorm

Volgende dakvormen zijn toegelaten:

- o hellende daken, eventueel in combinatie met een combinatie met een beperkt gedeelte platte daken. De dakhelling zal een hoek vormen van minimum 35° tot maximum 55° ten opzichte van de horizontale.
- o mansardedaken, voor zover ze binnen het uiterste gabariet blijven dat hieronder is weergegeven.



1.7 MATERIALEN

1.7.1 Algemeen

De gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.

Alle van de straat af zichtbaar blijvende gevels (ook zijgevels), de van de straat af, volgens het

bestemmingsplan zichtbaar blijvende gedeelten der scheidingsmuren, alsmede de schoorstenen boven het dak, zullen afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking.

1.7.2 Gevels

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn er uitsluitend kleinschalige materialen, zoals baksteen e.d., toegelaten.

Zichtbare constructie-elementen, zoals balken en kolommen, mogen in gladde of beplankt bekiste beton gestort worden. Zichtbare metaalconstructies zijn toegelaten indien de toepassing ervan niet hindert aan het esthetisch vertoon van de aangewende bebouwing. In ieder geval moeten de structuur van de gevel en de gebruikte materialen zowel functioneel als esthetisch met elkaar in overeenstemming zijn.

Beglazing van de gevel dient minsten 15 % van de geveloppervlakte, palend aan het openbaar domein, te bedragen en zal evenwichtig verdeeld zijn over de totale ontwikkeling van de geveloppervlakte.

1.7.3 Daken

Bij hellende daken zijn pannen, leien of hiermee overeenstemmende materialen alsmede in de massa gekleurde geprofileerde plaatmaterialen toegelaten. Andere materialen zijn toegelaten in zover zij de harmonie met het straatbeeld en de omgeving niet in het gedrang brengen. In het hellingsvlak van het dak gelegen zonnepanelen zijn eveneens toegelaten.

1.8 UITSPRUNGEN UIT HET GEVELVLAK VAN EEN HOOFDGEBOUW

- uit de voorgevel:
Uitsprongen van max. 0,50 m t.o.v. het voorgevelvlak zijn toegelaten op min. 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur.
Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op min. 2,50 m boven de stoep.
De breedte van de uitsprongen wordt bepaald op max. 3,50 per uitsprong.
Wanneer zij naast mekaar worden geplaatst, zullen zij van elkaar gescheiden worden tot op het normale gevelvlak op de verplichte bouwlijn.
De breedte van deze verticale scheiding tussen twee uitsprongen moet min. tweemaal zo groot zijn als de diepte van de uitsprong.
- uit de vrijstaande zijgevel:
Uitsprongen t.o.v. het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwrijke zijtuinstrook bevinden.
De breedte van de uitsprongen wordt bepaald op max. 3,50 m per uitsprong.
Wanneer zij naast mekaar worden geplaatst, zullen zij van elkaar gescheiden worden tot op het normale gevelvlak.
De breedte van deze verticale scheiding tussen twee uitsprongen moet min. tweemaal zo groot zijn als de diepte van de uitsprong.
- uit de achtergevel:
Uitsprongen t.o.v. het achtergevelvlak op min. 1,90 m afstand van de doorgetrokken perceelsgrenzen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijke strook bevinden.

1.9 DAKRAMEN

Dakvlakramen en in- of uitspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten op maximum 1/3 van de gevelbreedte per pand op voorwaarde dat:

- de maximum hoogte van het vertikaal vlak 1,50 m bedraagt.
- de minimum afstand tot de scheidingsmuur en/of tot de vrijstaande zijgevel 1 m bedraagt.

1.10 AFSLUITINGEN

1.10.1 Langs het openbaar domein

- Materialen
Afsluitingen in gevelmateriaal of hekken in combinatie met een voldoende dichte groenaanplanting zijn toegelaten.
- Hoogte
Min. 2,20 m maximum 2,50 m hoog boven het peil van de stoep.

1.10.2 In binnengebieden

- Materialen
Levende hagen, houten afsluitingen, afsluitingen in gevelmateriaal of betonplaten, maximum 0,30 m hoog, met palen en draad zijn toegelaten. Levende afsluitingen dienen op minimum 0,50 m afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn mits akkoord van de betrokken eigenaars.
Bij ontbreken van een onderling akkoord mag de eigenaar op zijn eigendom de gewenste afsluiting plaatsen op voorwaarde dat de betrokken voorschriften gerespecteerd worden.
- Hoogte
Zij- en achterkavelgrens: maximum 2,20 m hoog boven het aanpalend grondpeil.

1.11 PUBLICITEIT

- Is enkel toegelaten in de voor bebouwing bestemde zones mits voorafgaande en bijzondere vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen.
- Borden voor het plaatsen van opschriften en aanplakbrieven zijn toegelaten voor zover de maximum oppervlakte van het bord niet groter is dan 2 m². De publiciteit mag enkel betrekking hebben op culturele, caritatieve, godsdienstige, sportieve en recreatieve gebeurtenissen en activiteiten.

1.11.1 Kerngebied (Kapucijnenvoer en Brusselsestraat)

- Elke wijze van publiciteit is toegelaten. De algemene conceptie mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving.
- Volle publiciteitsborden, groter dan 3 m², aangebracht op het gevelvlak, zijn verboden. De totale maximale oppervlakte per gevel is beperkt tot 1/10^e van de totale geveloppervlakte (publiciteit, haaks op het gevelvlak, inbegrepen).
- De publiciteit mag de lichtopeningen noch geheel, noch gedeeltelijk bedekken.
Publiciteit in het gevelvlak moet worden aangebracht op het benedengedeelte van de gevel, tussen de begane grond en het peil van de vensterdorpels van de eerste verdieping.
Publiciteit in het gevelvlak moet worden aangebracht op het benedengedeelte van de gevel, tussen de begane grond en het peil van de vensterdorpels van de eerste verdieping.
Publiciteit haaks op het vlak van de gevel is beperkt tot max. 1 m² per handelszaak. Deze publiciteit moet aangebracht worden op min. 2,50 m en max. 6 m boven de begane grond.

1.11.2 Publiciteit in de andere voor bebouwing bestemde zones

- Publiciteit is toegelaten enkel op de voorgevel van gebouwen met een openbare of commerciële functie. De algemene conceptie mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving.
- Volle publiciteitsborden groter dan 2 m² aangebracht op het gevelvlak zijn verboden. De totale maximale oppervlakte is beperkt tot 1/20^e van de totale voorgeveloppervlakte (publiciteit, haaks op

het gevelvlak, inbegrepen).

De publiciteit in 't gevelvlak moet worden aangebracht op het benedengedeelte van de gevel, tussen de begane grond en het peil van de vensterdorpels van de eerste verdieping.

- Publiciteit haaks op het gevelvlak: beperkt tot max. 35 dm² per handelszaak. Deze publiciteit moet aangebracht worden op min. 2,50 m en max. 6 m boven de begane grond.

1.12 VERKAVELING

Verkaveling is toegelaten mits volgende voorwaarden:

minimum breedte der kavels, langs de voorgevelbouwlijn, loodrecht gemeten op de zijdelingse perceelsgrenzen:

- aaneengesloten bebouwing: 6 m
- hoekgebouwen: 6 m vermeerderd met de diepte van de zijtuinstrook
- gekoppelde bebouwing: 9 m.

1.13

Eén garagepoort (max. 3,00 m breed) is toegelaten in de gevel op de rooilijn indien deze gevel tenminste 7,00 m breed is.

1.14

Elke nieuwbouwoon gelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken:

- Indien er op de verdiepingen gewoond wordt moet elke woongelegenheden over een buitenruimte (terras) beschikken van minsten 4 m²; de bruikbare diepte van het terras zal minimum 1,80 m bedragen.
- Bovenstaande eis is niet van toepassing voor geklasseerde panden, voor bijkomende woongelegenheden die door verbouwing worden gerealiseerd, voor louter binnen een dakvolume opgenomen woongelegenheden, voor studio's kleiner dan 50 m² en voor woongelegenheden die enkel op het gelijkvloers aan de straatzijde gesitueerd zijn.

2 BEPALINGEN PER ZONE OF PER STROOK

2.1 STROOK VOOR WONEN

2.1.1 Bestemming

De hoofdbestemming binnen deze strook is wonen.
Slechts één nevenactiviteit per pand (over max. 1 niveau) is toegelaten. Dit kan zijn: horeca, detailhandel, diensten, kantoren, ambachtelijke nijverheid, gemeenschapsvoorzieningen.
Inrichtingen die hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

Uitzonderlijk kan binnen deze strook één volledig pand als bureelruimte of dienstenruimte betrokken worden voor zover de perceelsbreedte de 9 m niet overschrijdt.

2.1.2 Bebouwing

Aaneengesloten

2.1.2.1 Plaatsing der gebouwen

Alle constructies dienen op vastgestelde bouwlijn ingeplant te worden bij nieuwbouw of belangrijke verbouwing.

2.1.2.2 Hoogte der gebouwen

Zie plan art. 1.6.1., 1.6.2. en 1.6.3.

2.1.2.3 Diepte der gebouwen

Zie plan art. 1.6.1. en 1.6.5.

2.2 STROOK MET GEMENGDE BESTEMMING

2.2.1 Bestemming

Deze strook kent een gemengde hoofdbestemming.
Het aandeel van de verschillende hoofdbestemmingen kan variëren van 0 tot 100 %.
De hoofdbestemmingen zijn wonen, kleinhandel, kantoren, diensten, horeca, hotel, openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen.
Inrichtingen die hinderende rook, reuk, lawaai en/of ander hinder veroorzaken, zijn niet toegelaten.
Nevenbestemmingen, die aansluiten bij de hoofdbestemming worden eveneens toegelaten: bergruimte, dienstenruimte, bijbehorende burelen, parkeerplaatsen en groen.

2.2.2 Bebouwing

Aaneengesloten

2.2.2.1 Plaatsing der gebouwen

Alle constructies dienen op de vastgestelde bouwlijn ingeplant te worden bij nieuwbouw of belangrijke verbouwing.

2.2.2.2 Hoogte der gebouwen

Zie plan en art. 1.6.1. en 1.6.2.

2.2.2.3 Diepte der gebouwen

Zie plan en art. 1.6.1. en 1.6.5.

2.3 ZONE MET EEN GEMENGDE BESTEMMING

De zone wordt met een vlek aanduiding op het plan ingekleurd.
De inplanting van de bebouwing is vrij binnen deze zone.

2.3.1 Bestemming

Deze zone kent een gemengde bestemming. Het aandeel van de verschillende hoofdbestemmingen kan variëren van 0 tot 100 %. De hoofdbestemmingen zijn wonen, kleinhandel, kantoren, diensten, horeca, hotel, openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Inrichtingen die hinderende rook, reuk, lawaai en/of andere hinder veroorzaken, zijn niet toegelaten. Nevenbestemmingen, die aansluiten bij de hoofdbestemming worden eveneens toegelaten: bergruimte, dienstenruimte, bijbehorende burelen, parkeerplaatsen en groen.

2.3.2 Bebouwing

Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn zowel wat betreft de inplanting, de vormgeving en de aangewende materialen.

Binnen deze zone geldt voor alle percelen van eenzelfde eigenaar dat

- max. 80 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden;
- min. 20 % van de totale oppervlakte open ruimte moet blijven.

Deze zone ligt juist op de hoek van de Kapucijnenvoer en de Brusselsestraat en is goed zichtbaar vanuit de Tessenstraat en de Brusselsestraat. Deze zone mag een accent krijgen, een merkpunt van de stad worden.

De aansluiting met en de overgang naar de rest van de Brusselsestraat en de Kapucijnenvoer is belangrijk. Ook het karakter en de leefbaarheid van de Zongang dient gerespecteerd te worden. De gelijkvloerse galerij in de Brusselsestraat wordt doorgetrokken tot aan de hoek met de Kapucijnenvoer.

2.3.2.1 Hoogte der gebouwen

Zie art. 1.6.1.

Om deze zone te accentueren voorzien we voor max. de helft van de te bebouwen zone een max. kroonlijsthoogte van 16 m en max. 5 bouwlagen.

Voor het overige deel voorzien we een max. kroonlijsthoogte van 12 m en max. 4 bouwlagen.

Voor de bebouwing langs de Zongang bedraagt de max. kroonlijsthoogte 8 m.

2.4 STROOK VOOR OPENBAAR NUT EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

2.4.1 Bestemming

Zone voor gebouwen van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen: onderwijsinstellingen, zalen, kloosters, bejaardentehuizen, sportinrichtingen en andere.

Nevenbestemmingen zijn toegelaten in zoverre zo complementair zijn aan de hoofdbestemming: handel, horeca, kantoor, conciërgewoning, parkeervoorziening.

2.4.2 Bebouwing

Aaneengesloten.

2.4.2.1 Plaatsing der gebouwen

Alle constructies dienen op de vastgestelde bouwlijn ingeplant te worden bij nieuwbouw of belangrijke verbouwing.

2.4.2.2 Hoogte der gebouwen

Zie plan en art. 1.6.1. en 1.6.2.

2.4.2.3 Diepte der gebouwen

Zie plan en art. 1.6.1. en 1.6.5.

2.5 STROOK VOOR GELIJKVLOERSE GALERIJ OF VOOR DOORSTEEK

2.5.1 Bestemming

In de Beurgang en de Zongang heeft deze strook als bestemming een gelijkvloerse doorsteek, d.w.z. de naastliggende woonfunctie loopt over de doorsteek verder.

Langs de Brusselsestraat heeft deze strook als bestemming een gelijkvloerse galerij, bruikbaar als voetpadverbreding parallel aan de naastliggende openbare weg; de achterliggende strook moet boven de galerij uitgebouwd worden tot tegen de rooilijn.

2.5.2 Bebouwing

- Deze strook dient verplicht overbouwd te worden.
De gelijkvloerse ruimte moet in ieder geval openbaar blijven met uitzondering van de dragende elementen die nodig zijn voor de realisatie van de overbouwing.
- De minimale vrije hoogte dient 2,60 m te zijn.

2.6 STROOK VOOR TUINEN

2.6.1 Bestemming

Deze strook zal aangelegd worden als tuin.

De verharde opp. voor toegangswegen en terras mag max. 30 % van de perceelsoppervlakte in deze strook gelegen, bedragen.

2.6.2 Bebouwing

Oprichting van bergplaatsen en garages kan worden toegestaan voor zover de gezamenlijke bebouwde oppervlakte in deze strook 30 % van de perceelsoppervlakte in deze strook niet overschrijdt, met een max. van 20 m².

Deze dienen ofwel in de perceelsgrenzen ofwel op min. 2 m uit de perceelsgrens opgericht worden.

2.6.2.1 Hoogte der gebouwen

Max. kroonlijsthoogte = 2,5 m

Max. aantal lagen = 1

De nok van het dak mag maximaal 2,5 m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte, in uitzondering op de algemene bepaling 1.6.2.

2.7 STROOK VOOR SEMI-PRIVAAT BINNENGEBIED

2.7.1 Bestemming

- Deze strook regelt het beschikbaar zijn van een beperkt, omsloten gebiedje voor de bewoners. In deze strook mag dan ook niets gebeuren dat de bruikbaarheid van dit plek voor de bewoners niet ten goede komt.
- Alle ingrepen die gewenst zijn, maar een nauwkeurige eigendomsverdeling vergen, zullen in de mate van het mogelijke bij notariële akte worden geregeld.
- De verharding mag maximum 50 % van de perceelsoppervlakte in deze strook gelegen, bedragen.
- De buitenaanleg, de verharding en de beplanting moet de identiteit van de omgeving ondersteunen, verrijken of verlevendigen en dit op een stedelijke wijze.

2.7.2 Bebouwing

Het oprichten van kleine, verzorgde constructies kan toegestaan worden voor zover de bestemming ervan complementair is met de hoofdfunctie van de zone.

De totale oppervlakte der toegelaten gebouwen is beperkt tot maximaal 5 % van de oppervlakte van elk terrein.

Achter het pand St. Jacobsplein nr. 6 mag men bovengronds tot maximaal 6 garages realiseren, aansluitend tegen de bestaande muur langsheen de Kapucijnenvoer. De toegankelijkheid wordt dan voorzien door middel van één inrijpoort aan de Kapucijnenvoer.

Al deze constructies dienen ofwel in der perceelsgrens ofwel op min. 2 m uit de perceelsgrens opgericht te worden.

2.7.2.1 Hoogte der gebouwen

Max. kroonlijsthoogte = 2,5 m

Max. aantal lagen = 1

De nok van het dak mag maximaal 2,5 m hoger zijn da de kroonlijsthoogte, in uitzondering op de algemene bepaling 1.6.2.

2.8 OPENBARE WEGEN

Strook voor openbare wegen en aanhorigheden.

2.9 OPENBARE WEG MET VERKEERSARM KARAKTER

- Deze strook voor openbare weg is enkel toegankelijk voor voetgangers. Motorisch verkeer kan enkel toegestaan worden voor laden en lossen, ten dienste van de aangrenzende woonegelegenheden of handelszaken.
De hoofdbestemming is voetgangersverkeer en -verblijf, maar alle mogelijke nevenbestemmingen die hiermee niet in strijd zijn, en die geen abnormale hinder veroorzaken aan de feitelijke of voorgeschreven bestemmingen in de omgeving, zijn toegelaten, zoals bv. een caféterras.
- Deze strook moet over een groot deel verhard worden, dit door middel van een stedelijk materiaal zoals klinkers, kasseien, ...
Verder dient een uitgekiende en smaakvolle beplanting, samen met gepast straatmeubilair (zitbanken, vuilnisbakken, lichtpalen, ...) en een overeenkomstige verlichting te worden ontworpen.
- De bestaande muur tussen de Beursgang en kavel nr. 162w2 dient te blijven bestaan tot ± de hoogte van de onderdorpels van de bovenvensters. De muur mag doorbroken worden in functie van het voetgangersverkeer (poort van max. 2,20 m breed).

2.10 DOORGANG VOOR NIET-GEMOTORISEERD VERKEER

De doorgang moet de aangegeven plaatsen logisch verbinden.

De min. breedte van deze doorgang is 3 m en de min. vrije hoogte is 2,60 m met uitzondering van de poort voorzien in art. 2.9.

Alle gemotoriseerd verkeer is uitgesloten.

Deze doorgang behoort tot het openbaar domein.

2.11 BESCHERMD MONUMENT

Hiermee worden bedoeld gebouwen die bij KB of MB als monument beschermd zijn. Zij dienen behouden te worden en door regelmatig onderhoud in goede bouwfysische toestand bewaard.

Voor normale onderhoudswerken, (dit zijn dakherstel, reparatie van goten en aflopen, schilderwerken van ramen, deuren en gevelbepleisteringen) die het algemeen aspect van het pand niet wijzigen dient vooraf geen advies gevraagd.

Voor buitengewone onderhoudswerken, verbouwingen die de stabiliteit in het gedrang kunnen brengen, en voor restauratie, dient een gunstig advies bekomen van de minister of staatssecretaris bevoegd voor de monumentenzorg.

2.12 WAARDEVOL GEBIED OF GEBOUW

Hiermee worden bedoeld die zones of gebouwen die een historische, architectonische, stedenbouwkundige of stadslandschappelijke waarde hebben, maar die nog niet bij KB of MB als

stadsgezicht of als monument zijn beschermd.

Elke stedenbouwkundige of architecturale ingreep in deze zone of gebouw moet uitgaan van een respectvolle houding ten opzichte van de specifieke waarde van het gebied en/of pand.

Verbouwingen dienen rekening te houden met de identiteit zelf van het pand en met de relatie van het pand in zijn omgeving en dienen een positieve bijdrage te zijn. Aanpassingen van de vorm aan de functionele noden zijn slechts toegelaten voor zover ze het karakter van het bouwsel niet schade.

Slopingen in dit gebied kunnen slechts toegelaten worden nadat een vervangend ontwerp is goedgekeurd.

Nieuwbouw in dit gebied dient rekening te houden met de specifieke historische, architectonische, stedenbouwkundige of landschappelijke waarde van het gebied of het gebouw; hierbij zal gestreefd worden naar een gebiedseigen, sobere en hedendaagse architectuur die zich naar geest volume en materialen op een eerlijke wijze in de omgeving integreert.