

STAD LEUVEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG L05II-2

Redingenhof (deel 2)

GOEDGEKEURD BIJ MB VAN 3/08/1989

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

1	VOORAFGAANDE BEPALINGEN	4
2	ALGEMENE BEPALINGEN	6
2.1	.....	6
2.2	.....	6
2.3	.....	6
2.4	.....	6
2.5	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	7
2.6	<i>Volume der gebouwen</i>	7
2.7	<i>Dakvorm</i>	7
2.8	<i>Materialen</i>	7
2.9	<i>Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw</i>	8
2.10	<i>Staannde dakvensters</i>	8
2.11	<i>Afsluitingen</i>	9
2.12	<i>Publiciteit</i>	9
2.13	<i>Verkaveling</i>	10
2.14	.....	10
2.15	.....	10
2.16	<i>Vastleggen van de rooilijn</i>	10
3	ZONE VOOR WONEN	11
3.1	<i>Bestemming</i>	11
3.2	<i>Bebouwingswijze</i>	11
3.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	11
3.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	11
3.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	11
3.6	<i>Dakvorm</i>	11
4	ZONE VOOR WONEN + HANDEL	12
4.1	<i>Bestemming</i>	12
4.2	<i>Bebouwingswijze</i>	12
4.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	12
4.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	12
4.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	12
4.6	<i>Dakvorm</i>	12
5	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING - BINNENGEBIED TUSSEN BROEKSTRAAT EN MINDERBROEDERSSTRAAT.....	13
5.1	<i>Bestemming</i>	13
5.2	<i>Bebouwingswijze</i>	13
5.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	14
5.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	14
5.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	14
5.6	<i>Dakvorm</i>	14
5.7	<i>Verkaveling</i>	14
6	ZONE VOOR KANTOREN	15
6.1	<i>Bestemming</i>	15
6.2	<i>Bebouwingswijze</i>	15
6.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	15
6.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	15
6.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	15
6.6	<i>Dakvorm</i>	15
7	ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN K.MO.'s.....	16
7.1	<i>Bestemming</i>	16
7.2	<i>Bebouwingswijze</i>	16
7.3	<i>Plaating der gebouwen</i>	16

7.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	16
7.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	16
7.6	<i>Dakvorm</i>	16
8	ZONE VOOR OPENBAAR NUT.....	17
8.1	<i>Bestemming</i>	17
8.2	<i>Bebouwingswijze</i>	17
8.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	17
8.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	17
8.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	17
8.6	<i>Dakvorm</i>	18
9	OPSLAGRUIMTEN.....	19
9.1	<i>Bestemming</i>	19
9.2	<i>Bebouwingswijze</i>	19
9.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	19
9.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	19
9.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	19
9.6	<i>Dakvorm</i>	19
10	TE BEHOUDEN GEBIED, WAARDEVOL GEBOUW.....	20
11	BESCHERMD MONUMENT.....	21
12	ZONE VOOR TUINEN.....	22
12.1	<i>Bestemming</i>	22
12.2	<i>Bebouwing</i>	22
12.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	22
12.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	22
12.5	<i>Dakvorm</i>	22
13	ZONE VOOR RUST EN SPEL.....	23
14	GROENZONE MET ABSOLUUT BOUWVERBOD.....	24
15	GROENZONE.....	25
16	OPENBAAR BINNENGEBIED.....	26
17	WATER.....	27
18	OPENBAAR WEGENIS.....	28
19	VOET- EN FIETSPADEN.....	29
20	DOORGANG VOOR NIET -GEMOTORISEERD VERKEER.....	30
21	DOORGANG VOOR GEMOTORISEERD VERKEER.....	31

1 VOORAFGAANDE BEPALINGEN

1.1

Het BPA L5 Redingenhof - deel II is een samenvoeging van het ontwerp BPA SB 5 Redingenhof 1, deel 2, dat nooit werd goedgekeurd, en het uittreksel SB 5 Redingenhof I uit het BPA SB 19 "Verzamelde Uittreksels", goedgekeurd bij KB van 30/4/1952.

1.2

Het BPA L5 Redingenhof - deel II is begrensd volgens de aanduidingen van het bijbehorend plan. De grens wordt gevormd door:

- in het noorden: Minderbroedersstraat
- in het oosten: Parijsstraat;
- in het zuiden: Pater Damiaanplein en Broekstraat
- in het westen: Kapucijnenvoer

1.3

Het BPA bevat een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijbehorende voorschriften en tabel.

1.4

De grafische gegevens van het plan vullen onderhavige voorschriften aan. In geval van tegenstrijdigheid hebben de voorschriften voorrang, tenzij in de voorschriften naar de grafische gegevens wordt verwezen.

1.5

Binnen de grenzen van dit bijzonder plan blijven de gemeentelijke bouwreglementen, de klasseringsbesluiten en de speciale wettelijke bepalingen van toepassing.

1.6

Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt zich het recht voor alle ontwerpen, voor wat betreft de esthetische vormgeving, de keuze van de gevelmaterialen en vorm en kleuren der reclame te onderwerpen aan een adviescommissie, die voorstellen of bezwaren kan uitbrengen.

1.7

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

2 ALGEMENE BEPALINGEN

2.1

Alle hoofdbestemmingen van de zones worden voorgesteld op het bestemmingsplan. Op voorwaarde dat de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is zijn er eveneens nevenbestemmingen toegelaten. Deze nevenbestemming mag echter geen abnormale rook, reuk, lawaai en/of andere hinder veroorzaken, die schadelijk is voor de omgeving.

2.2

Verbouwingswerken 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 voorzover deze bestemmingen geen abnormale 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 herbouwings- of nieuwbouwwerken dient de nieuwe bestemming overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

2.3

Verbouwingswerken 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 wél 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.

2.4

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;
- zonder bewoonbare vertrekken op de gelijkvloerse verdieping.

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

2.5 Plaatsing der gebouwen

De bouwzones op het plan zijn begrensd:

- ofwel door verplichte gevelbouwlijnen waarlangs het bouwen der gevels op de aangeduide lijnen verplicht is (min. 80 % van de voorgevellengte);
- ofwel door zonegrenzen; ingeval van toegelaten bebouwing zijn deze zonegrenzen de uiterste bouwlijnen die de zone afgrenzen waarbinnen de gebouwen dienen opgericht te worden.

2.6 Volume der gebouwen

De hoogte en de diepte der gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwhoogten of -diepten die de bewoonbaarheid van de omgevende bebouwing of harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in gedrang brengen.

Ter verbetering van lichtinval en bezonning binnen het bouwblok kan in geen geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging, een geringere bouwhoogte en/of diepte dan de oorspronkelijke of dan deze van gebouwen in de omgeving worden opgelegd.

- De maximum hoogte der gebouwen wordt uitgedrukt in meter, hetzij in maximum aantal bouwlagen, hetzij in beider tezamen (zie bijgevoegde tabel). Wanneer op het plan zelf de max. hoogte of het max. aantal bouwlagen wordt aangeduid dan heeft deze aanduiding op het grafische plan voorrang op de gegevens van de tabel.
- Een dakverdieping wordt niet als bouwlaag beschouwd indien de max. bewoonbare oppervlakte ervan niet meer dan 60 % van de vloeroppervlakte van de dakverdieping bedraagt, en indien deze dakverdieping geen wooneenheid op zichzelf vormt.
- Aan elke bouwlaag, de dakverdieping uitgezonderd wordt een max. hoogte van 3 m toegekend (uitzonderingen hierop worden aangeduid in de tabel).
- Bij elke constructie dient de minimale verdiephoogte, zoals vastgelegd in het bouwreglement steeds geëerbiedigd worden.
- De hoogte der gebouwen wordt gemeten vanaf de bovenkant van het voetpad of het aanpalend grondpeil, tot de gevelbeëindiging.

2.7 Dakvorm

Vorm en helling der daken moet steeds in harmonie zijn met de bedaking in het bouwblok of de straat. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bedaking die niet in overeenstemming is met of storend is voor de omgeving.

2.8 Materialen

2.8.1 Algemeen

De gevelopbouw en de gevelgeleiding, 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 d.w.z. met die huizen daarin welke harmonische samenhang gezamenlijk het talrijkst en dus kenmerkend voor de betreffende straat genoemd kunnen worden. Alle van de straat af zichtbaar blijvende gevels (ook zijgevels), de van straat af, volgens het bestemmingsplan zichtbaar blijvende gedeelten der scheidingsmuren, alsmede de schoorstenen boven het dak, zullen afgewerkt worden met materialen die harmoniëren met de materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking.

2.8.2 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 in harmonie zijn met het karakter van de bestaande omgeving. Bij aanbouw tegen bestaande gevels moeten de materialen zowel functioneel als esthetisch met elkaar in overeenstemming zijn.

2.8.3 Daken

Bij hellende daken zijn pannen, leien of hiermee overeenstemmende materialen toegelaten, alsmede in de massa gekleurde geprofileerde plaatmaterialen. De kleur mag variëren, maar blauw, groen, paars en alle helle tinten zijn uitgesloten. In het hellingsvlak van het dak gelegen zonnepanelen zijn eveneens toegelaten.

2.9 Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

2.9.1 Bij aaneengesloten, gegroepede en gekoppelde bebouwing:

- o 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 scheidsmuur.
Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op min. 2,50 m boven het voetpadniveau;
- o uit de vrijstaande zijgevel;
uitsprongen van max. 0,50 m t.o.v. het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden;
- o uit de achtergevel;
met uitzondering van terrassen zijn alle uitsprongen tot max. 1,25 m toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

2.9.2 Bij vrijstaande bebouwing

Met uitzondering van terrassen zijn alle uitsprongen tot max. 1,25 m voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

2.10 Staande dakvensters

2.10.1 Aaneengesloten, gegroepede en gekoppelde bebouwing:

Staande dakvenster zijn toegelaten op max. de halve gevelbreedte op voorwaarde dat:

- o het vertikaal vlak van het dakvenster min. 0,60 m dieper ligt dan het voorgevelvlak;
- o de max. hoogte van het vertikaal vlak van het dakvenster 1,20 m bedraagt;
- o de min. afstand tot de scheidsmuur en/of tot de vrijstaande zijgevel 1 m bedraagt.

2.10.2 Bij vrijstaande bebouwing

Steeds toegelaten op max. de halve gevelbreedte.

2.11 Afsluitingen

2.11.1 Langs het openbaar domein

- **Materialen:**
Levende hagen, afsluitingen in gevelmateriaal, hekken in combinatie met een voldoende dichte groenaanplanting.
Afwijkingen van deze bepalingen kunnen mits gunstig esthetisch voorkomen en mits voorlegging van een staal, toegestaan worden.
- **Hoogte:**
Min.. 2,20 m en max. 2.50 m hoog boven het peil van het voetpad.
Ingeval het een bouwvrije strook betreft: max. 0,60 m hoog boven het peil van het voetpad.

2.11.2 Binnengebied

- **Materialen:**
Levende hagen, houten afsluitingen, afsluitingen in gevelmateriaal of geverfde betonplaten, max. 0,30 m hoog, mat palen en draad zijn toegelaten. Levende afsluitingen dienen op min. 0,50 m afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn mits akkoord van de betrokken eigenaars. Afwijkingen van deze bepalingen kunnen mits gunstig esthetisch voorkomen en mits voorlegging van een staal, toegestaan worden. 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: max. 2,20 m hoog boven het aanpalend grondpeil.
 - zone voor spel en sport, buurtpark: max. 2,50 m hoog boven het aanpalend grondpeil.

2.12 Publiciteit

- Is enkel toegelaten in de voor bebouwing bestemde zones, mits voorafgaande en bijzondere vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen.
- Het BPA-gebied is voor wat de publiciteit betreft ingedeeld in een kerngebied (zone voor wonen + handel) en in de ander voor bebouwing bestemde zones.
Het kerngebied situeert zich langsheen een gedeelte van de Kapucijnenvoer (zie plan).
- Borden voor het plaatsen van opschriften en aanplakbrieven zijn toegelaten voor zover de max. opp. 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.

2.12.1 Kerngebied

(zone voor wonen en handel langsheen een deel van de Kapucijnenvoer)

- Alle vormen van publiciteit zijn toegelaten. De algemene conceptei 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. Zij 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: beperkt tot max. 1 m².

2.12.2 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 de 1/20^e van de totale voorgeveloppervlakte (publiciteit, haaks op het gevelvlak inbegrepen). De publiciteit mag de lichtopening noch geheel, noch gedeeltelijk

- bedekken. Zij 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.

2.13 Verkaveling

Verkaveling is toegelaten mist volgende voorwaarden:

2.13.1

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 bouwvrije zijtuinstrook;
- gekoppelde bebouwing: 12 m
- vrijstaande bebouwing: 20 m

2.14

In de voorgevel van het hoofdgebouw ingebouwde garages zijn enkel toegelaten indien de voorgevel van het gebouw tenminste 9 m breed is. Max. 1/3 van de gevallengte mag ingenomen worden door garagepoorten.

2.15

Elke nieuwbouwoon gelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken:

- indien er gelijkvloers gewoond wordt moet deze buitenruimte minstens 40 % van de woningoppervlakte bedragen;
- voor niet-gelijkvloerse woongelegenheden bedraagt die buitenruimte (ev. terras) minstens 10 % van de woningoppervlakte, met een minimum diepte of breedte van 2,40 m;
- bovenstaande eis is evenwel niet van toepassing op internaten, hospitalen of bejaardentehuizen, op geklasseerde panden, op bijkomende woongelegenheden die dor vernieuwbouw worden gerealiseerd op louter binnen een dakvolume opgenomen woongelegenheden.

2.16 Vastleggen van de rooilijn

De uitvoering van het bestemmingsplan moet voor de zones, waar de rooilijn in dit BPA niet vastligt, gebeuren op basis van een rooilijnplan, goed te keuren door de gemeenteraad, volgens de procedure voorzien in artikel 16, 6^e lid van de wet op de stedenbouw.

3 ZONE VOOR WONEN

3.1 Bestemming

De hoofdbestemming binnen deze zone is wonen.

Slechts één nevenactiviteit per pand (over max. 1 niveau) is toegestaan; dit kan zijn: horeca, detailhandel, diensten, kantoren, ambachtelijke nijverheid, openbare diensten, gemeenschapsvoorzieningen.

Inrichtingen die abnormale rook, reuk, lawaai en/of hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

3.2 Bebouwingswijze

- Aaneengesloten of in groepen zoals aangeduid op het plan.
- Onderbreking in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en mits akkoord van de aanpalende eigenaar.

Bij bebouwing of nieuwbouw dient deze laatste eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van diezelfde minimum afstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m

3.3 Plaatsing der gebouwen

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

3.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 2.6. en tabel + plan

3.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 2.6. en tabel.

3.6 Dakvorm

Zie art. 2.7. en tabel.

4 ZONE VOOR WONEN + HANDEL

4.1 Bestemming

Binnen deze zone zijn zowel wonen als handel evenwaardige hoofdbestemmingen.
Deze handelsfuncties zijn: horeca, detailhandel, diensten, kantoren, ambachtelijke bedrijven met uitzondering van categorie 1, openbare diensten, gemeenschapsvoorzieningen.
Per pand moet naast de handelsfunctie ook een woonfunctie voorzien worden.

4.2 Bebouwingswijze

Zie art. 3.2.

4.3 Plaatsing der gebouwen

Zie art. 3.3.

4.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 2.6. en tabel + plan.

4.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 2.6. en tabel.

4.6 Dakvorm

Zie art. 2.7. en tabel.

5 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING - BINNENGEBIED TUSSEN BROEKSTRAAT EN MINDERBROEDERSSTRAAT

Deze zone wordt met een vlek aanduiding op het plan ingekleurd. De concrete inrichting en verwezenlijking van deze zones dienen te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan (bebouwings- en/of verkavelingsplan) dat voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de gemeentelijke overheid en de hogere besturen dient voorgelegd te worden.

5.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de bouw van ééngezinswoningen en/of appartementen volgens een gemeenschappelijk ontwerp. De hoofdfunctie wonen (min. 75 % van de totale vloeroppervlakte) is in principe combineerbaar met een handels- of horecafunctie of niet storende dienstverlenende, culturele of ambachtelijke bedrijvigheid (op buurniveau).

Daarnaast wordt er eveneens een beperkte parking (met verplichte groenaanleg) toegelaten:

- o in functie van de aangrenzende zones voor openbaar nut langsheen Minderbroedersstraat en Broekstraat;
- o beperkte buurtparking: max. 40 parkings.

5.2 Bebouwingswijze

Bij de verwezenlijking van dit project dient voorafgaandelijk een globaal bebouwings- en/of verkavelingsplan opgemaakt te worden dat ter goedkeuring aan de gemeentelijke overheid en de hogere besturen dient voorgelegd.

Wonen:

- o max. 30 woningen/ha;
- o verplichte bebouwing langsheen de Broekstraat (harmonische inpassing);
- o min. 75 % van de woongelegenheden dienen ééngezinswoningen te zijn;
- o max. 40 % van deze zone mag worden bebouwd;
- o oppervlakte open ruimte: min. 60 % van de zone-oppervlakte, als volgt in te richten:
 - openbaar verhard: max. 60 % van de totale open ruimte (met verplichte groenaanleg) en in functie van:
 - ?? de interne ontsluiting en structurering van de zone;
 - ?? de eigen parkeerbehoeften, die binnen deze zone dienen opgelost te worden, die van de aangrenzende zones voor openbaar nut langsheen Minderbroedersstraat en Broekstraat en die van de buurt: max. 40 auto's.
 - openbaar onverhard: min. 15 % van de totale zone-oppervlakte, ten behoeve van realisering van buurtgroen, speelvoorziening, aankleedgroen, e.d.
 - privé onverhard: zie ook art. 2.15.

De op het bestemmingsplan aangeduide verbindingen zijn bindend:

- o doorgang voor niet-gemotoriseerd verkeer naar:
 - Broekstraat: overdekt
 - Dijle
- o doorgang voor gemotoriseerd verkeer naar:
 - Minderbroedersstraat: verplicht

Het juiste tracé zal in het inrichtingsplan bepaald worden.

5.3 *Plaatsing der gebouwen*

Zie op te maken inrichtingsplan.

5.4 *Hoogte der gebouwen*

Zie art. 2.6.
Maximum 3 bouwlagen hoog.

5.5 *Diepte der gebouwen*

Zie art. 2.6.

5.6 *Dakvorm*

Zie art. 2.7.
Hellend dak verplicht. Helling: min. 35°, max. 60°.

5.7 *Verkaveling*

Zie art. 2.13.

6 ZONE VOOR KANTOREN

6.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor kantoren en bijbehorende bestemmingen zoals opleidingscentrum, congresruimte, tentoonstellingsruimte...

Naast deze hoofdbestemming zijn nevenbestemmingen, complementair aan de hoofdbestemming eveneens toegelaten: huisvesting, berguimten, garages, dienstruimten, restaurant, cafétaria... voor max. 30 % van de bovengrondse bruto-vloeroppervlakte.

6.2 Bebouwingswijze

- Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen en inplanting.
- De zonebezetting (per perceel of samengevoegde percelen) bedraagt max. 70 % van de zone-oppervlakte.
- Het niet bebouwde of verharde deel dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

6.3 Plaatsing der gebouwen

Zie art. 2.5.

6.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 2.6.

Het maximaal aantal bouwlagen wordt op plan aangeduid.

6.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 2.7.

6.6 Dakvorm

Zie art. 2.8. en tabel.

7 ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN K.MO.'S

7.1 Bestemming

Zone bestemd voor ambachtelijke activiteiten, voor zover niet hinderlijk. Inrichtingen die abnormale rook, reuk, lawaai en/of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

7.2 Bebouwingswijze

Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen en inplanting.

Alle voor-, zij- en achtergevels, de volgens het bestemmingsplan zichtbaar blijvende gedeelten der scheidingsmuren, alsook de schoorstenen, verluchtingsschouwen, liftkooien, en machinekamers, zichtbaar blijvend vanaf de straten, zullen afgewerkt worden in dezelfde materialen en met dezelfde tinten, als deze gebruikt voor de voorgevel.

De oppervlakte van zichtbaar blijvend beton zal beperkt worden tot max. 1/10^e van de ganse geveloppervlakte en met een evenredige verdeling over de gevel.

7.3 Plaating der gebouwen

Zie art. 2.5.

Vrij binnen de op kaart aangeduide strook, op voorwaarde dat de woonkwaliteit en leefbaarheid van de aanpalende zones niet geschaad wordt.

Max. zonebezetting (met inbegrip van gebouwen, wegen en parkeerplaatsen) bedraagt 85 %.

Het niet bebouwde of verharde deel van deze zone dient als groene ruimte te worden ingericht en als dusdanig gehandhaafd.

7.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 2.6. en tabel. De nokhoogte mag max. 9 m bedragen.

7.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 2.6.

7.6 Dakvorm

Zie art. 2.7. en tabel.

8 ZONE VOOR OPENBAAR NUT

8.1 Bestemming

Zone bestemd voor gebouwen, inrichtingen of ruimten van openbaar nut, onderwijsinstellingen, zalen, kloosters en sportinrichtingen met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Nevenbestemming: handel en horeca (detail-handel), kantoor, conciërgewoningen, parkeervoorzieningen, in zoverre complementair aan de hoofdfunctie.

Het College van Burgmeester en Schepenen kan voor de beide zones voor openbaar nut die rechtstreeks palen aan de zone voor gemengde bestemming, respectievelijk gelegen langs de Minderbroedersstraat en de Broekstraat, een wijziging in de bestemming toestaan, zodanig dat door aansluiting met deze zone voor gemengde bestemming, één geheel ontstaat.

8.2 Bebouwingswijze

Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen en inplanting. De vereiste parkeerplaatsen dienen binnen de zone te worden aangelegd.

De gezamenlijke terreinbezetting van de gebouwen (met inbegrip van alle gebouwen, private wegen voor gemotoriseerd verkeer en parkeerplaatsen) mag de 60 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijden. Het niet bebouwde of verharde deel van de strook dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

Uitzonderingen hierop wordt gemaakt voor de hieronder vermelde zones, waar omwille van verharde speelplaatsen, de gezamenlijke terreinbezetting max. 75 % mag bedragen.

- zone gelegen tussen Broekstraat-Dijle-Brandgang en P. Damiaanplein.
- zone gelegen tussen Minderbroedersstraat-Dijle en Brandgang.

8.3 Plaatsing der gebouwen

Vrij binnen de op kaart aangeduide strook, op voorwaarde dat de woonkwaliteit van de aanpalende woonbuurten niet geschaad wordt.

Vrijstaande gebouwen krijgen eenzelfde afwerking van de voor-, zij- en achtergevels.

8.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 2.6. en tabel.

Op de grens met andere bestemmingszones is onderstaande gabarietregel van toepassing.

8.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 2.6.

8.6 Dakvorm

Zie art. 2.7.

9 OPSLAGRUIMTEN

9.1 Bestemming

Bijgebouwen, opslagplaatsen voor horeca, detailhandel, diensten en kantoren, ambachtelijke nijverheid (met uitzondering van categorie 1), evenals in beperkte mate autobergplaatsen (max. 30 %). Deze opslagruimten zijn enkel in functie van de voorliggende zone voor wonen en handel. Bijgebouwen zonder hoofdgebouwen zijn niet toegelaten.

9.2 Bebouwingswijze

Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen en inplanting.
De zonebezetting mag max. 75 % bedragen, op voorwaarde dat deze bijgebouwen horen bij hoofdgebouwen, die een handel-, diensten- en/of ambachtelijke bestemming hebben. Het resterende oppervlak moet verplicht met groen beplant worden en als dusdanig gehandhaafd.
Ingeval er enkel een woonfunctie is in het hoofdgebouw, zijn de voorschriften die gelden voor "zone voor tuinen" hier van toepassing.

9.3 Plaatsing der gebouwen

Vrij binnen de op kaart aangeduide strook, op voorwaarde dat de leefbaarheid van de aanpalende zones niet geschaad wordt.

9.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 2.6. en tabel.

9.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 2.6.

9.6 Dakvorm

Plat dak verplicht.

10 TE BEHOUDEN GEBIED, WAARDEVOL GEBOUW

Hiermee worden bedoeld die zones die een historische, architectonische, stedenbouwkundige of stadslandschappelijke waarde hebben, maar die nog niet bij KB of Ministerieel Besluit als stadsgezicht of als monument zijn beschermd.

Elke stedenbouwkundige of architecturale ingreep in deze zone 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 voorzover ze het karakter van het bouwsel niet schaden.

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 en van het perceel; hierbij zal gestreefd worden naar een gebiedseigen, sobere en hedendaagse architectuur die zich naar geest, volume en materialen op een eerlijke wijze in de zone integreert.

11 BESCHERMD MONUMENT

Hiermee worden bedoeld gebouwen die bij KB 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.

Buitengewone onderhoudswerken, verbouwingen die de stabiliteit in het gedrang brengen en restauratie zijn toegelaten op voorwaarde dat er geen verzet is tegen de voorgestelde werken vanwege de minister of staatssecretaris, bevoegd voor de monumenten- en landschapszorg.

12 ZONE VOOR TUINEN

12.1 Bestemming

Deze zone zal aangelegd worden als tuin.

De verharde oppervlakte voor toegangswegen en terras tezamen met de in deze zone toegelaten bebouwing mag samen max. 30 % van de oppervlakte bedragen. Tuinen rechtstreeks palend aan het openbaar domein, dienen afgesloten te worden volgens art. 2.11.1.

12.2 Bebouwing

Oprichting van bergplaatsen kan worden toegestaan voor zover de gezamenlijke bebouwde oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt met een max. van 20 m².

12.3 Plaatsing der gebouwen

Zie tabel.

12.4 Hoogte der gebouwen

Zie tabel.

12.5 Dakvorm

Vorm en helling der daken moeten steeds in harmonie zijn met de bedaking in het bouwblok of de straat.

13 ZONE VOOR RUST EN SPEL

Deze zone zowel openbaar als privé zijn en wordt hoofdzakelijk bestemd als rust- en speelterrein, voor de aanleg van sportterreinen, zandbakken, plasvijvertjes, speelweides, speeltuigen, rustbanken, enz. ...

Daarnaast zijn ook dienstgebouwen noodzakelijk voor een goede uitbating van het terrein toegelaten (terreinbezetting max. 5 %).

14 GROENZONE MET ABSOLUUT BOUWVERBOD

- Verplichte aanleg en onderhoud van gras en gevarieerd inheems laag- en hoogstammig groen.
- Elke vaste constructie is hier uitgesloten, afsluitingen uitgezonderd.

15 GROENZONE

- Deze zones kunnen zowel openbaar als privé zijn, en zijn bestemd voor het behoud, bescherming en herstel van het natuurlijk milieu en/of voor groenaanleg.
Het moet maximaal als groene ruimte aangelegd worden, beplant met hoogstammig groen en minimaal verhard.
Enkel open constructies (afdakje, zitbanken, picknicktafels e.d.) evenals beperkte speel- en rusthoekjes zijn toegelaten, tot max. 20 %.
- Gebieden voor verkeersgroen dienen om de wegenis en de omgeving te verfraaien en om sommige nadelige effecten van het verkeer op te vangen.
- In deze zone mag geen enkele hoogstammige boom gerooid worden zonder dat de bij art. 44 voorziene vergunning is bekomen.

16 OPENBAAR BINNENGEBIED

Verplichte voorziening van een openbaar binnenplein. Min. oppervlakte X % van de omgevende bestemmingszone (zie plan). Min. 60 % van dit openbaar binnengebied moet als groenzone worden ingericht en onderhouden.

De juiste ligging en verbindingen met het openbaar domein moeten bepaald worden in verkavelingsplan of globaal inplantingsplan.

17 WATER

Waterlopen.

Deze kunnen altijd worden aangepast volgens de noodwendigheden zonder echter de sectie te verminderen. Overbruggingen of verbouwingen, andere dan op het plan aangeduid, kunnen slechts in aanmerking genomen worden, mits voorafgaande machtiging van de bevoegde overheid en onder voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden.

18 OPENBAAR WEGENIS

Zone voor wegen en aanhorigheden, zoals signalisatie e.d. Verkeersgroen, fiets- voetpaden en openbare parkings kunnen ter titel van verduidelijking op het bestemmingsplan weergegeven zijn zonder bindende waarde.

19 VOET- EN FIETSPADEN

Deze paden palen niet aan de straat, maar ze maken wel deel uit van het openbaar domein. Deze zijn uitsluitend bestemd voor fiets- en voetgangersverkeer. Groenaanplantingen zijn toegestaan mits een vrije doorgang van min. 2,5 m te verzekeren.

20 DOORGANG VOOR NIET-GEMOTORISEERD VERKEER

Deze doorgangen moeten worden aangelegd wanneer de bestemming van de zone waar ze doorheen lopen wordt gerealiseerd.

- 1) De aangegeven richting is bindend. Bij het vastleggen van de rooilijn kan parallel aan deze richting een afwijkingsmarge van max. 10 m toegestaan worden.
- 2) Alle gemotoriseerd verkeer is uitgesloten.
- 3) De min. breedte van de doorgang bedraagt 2,5 m, de min. hoogte is 3 m.

Voor de doorgang langsheen de 2^{de} Dijle-arm, tussen Minderbroedersstraat en de groene zone tegenover de Ursulinensluis, gelden bijkomend volgende voorschriften:

- o het tracé bestemd voor de aanleg van het Dijlepad dient de loop van de Dijle te volgen en min. 5 m breed te zijn, te rekenen vanaf de bovenkant van de Dijle-oever, met uitzondering van de mogelijke doorsteek doorheen de bebouwing langsheen de Minderbroedersstraat (overdekte doorgang is hier mogelijk).
- o groenaankleding, zitbanken e.d. zijn toegestaan mits een vrije doorgang van min. 2,5 m te verzekeren.

21 DOORGANG VOOR GEMOTORISEERD VERKEER

Deze doorgangen moeten worden aangelegd wanneer de bestemming van de zone waar ze doorheen lopen wordt gerealiseerd, en zijn enkel bestemd voor de ontsluiting van dit gebied (aanleg, inrichting).

- De aangegeven richting is bindend. Bij het vastleggen van de rooilijn kan parallel aan deze richting een afwijkingsmarge van max. 10 m toegestaan worden.
- De min. breedte van de doorgang bedraagt 4 m.