

STAD LEUVEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG L14

Groot Begijnhof

GOEDGEKEURD BIJ MB VAN 17/01/1989

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0	VOORAFGAANDE BEPALINGEN	3
	0.1.....	3
	0.2.....	3
	0.3.....	3
	0.4.....	3
	0.5.....	3
	0.6.....	3
	0.7.....	3
1	ALGEMENE BEPALINGEN	5
	1.1.....	5
	1.2.....	5
	1.3.....	5
	1.4.....	5
	1.5 <i>Plaatsing der gebouwen</i>	6
	1.6 <i>Volume der gebouwen</i>	6
	1.7 <i>Materialen</i>	9
	1.8 <i>Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw</i>	9
	1.9 <i>Dakramen</i>	9
	1.10 <i>Afsluitingen</i>	10
	1.11 <i>Publiciteit</i>	10
	1.12 <i>Verkaveling</i>	11
	1.13.....	11
	1.14.....	11
2	BEPALINGEN PER ZONE OF PER STROOK.....	12
	2.1 <i>Strook voor wonen</i>	12
	2.2 <i>Strook met gemengde bestemming wonen en handel</i>	12
	2.3 <i>Zone met alternatieve bestemming: openbaar nut of wonen</i>	13
	2.4 <i>Zone met alternatieve bestemming: openbaar nut of tuinen</i>	13
	2.5 <i>Zone met alternatieve bestemmingen: parking met verplichte groenaanleg of zone met gemengde bestemming</i>	13
	2.6 <i>Zone met gemengde bestemming</i>	14
	2.7 <i>Zone voor openbaar nut</i>	19
	2.8 <i>Strook voor opslag</i>	20
	2.9 <i>Zone voor autobergplaatsen</i>	20
	2.10 <i>Complex Groot Begijnhof: beschermd monument</i>	21
	2.11 <i>Parking met verplichte groenaanleg</i>	21
	2.12 <i>Strook voor tuinen</i>	22
	2.13 <i>Strook met absoluut bouwverbod</i>	22
	2.14 <i>Strook met absoluut bouwverbod - bouwrijpe tuinstrook</i>	22
	2.15 <i>Strook met absoluut bouwverbod - groenstrook</i>	22
	2.16 <i>Water</i>	23
	2.17 <i>Erfdienstbaarheidstrook</i>	23
	2.18 <i>Openbare wegen</i>	23
	2.19 <i>Openbare weg voor voetgangers en fietsers</i>	23

0 VOORAFGAANDE BEPALINGEN

0.1

De BPA 's nr. 14a Groot Begijnhof, goedgekeurd bij KB van 12 februari 1952 en nr. 14b Groot Begijnhof, goedgekeurd bij KB van 5 juli 1956 en gedeeltelijk gewijzigd bij KB van 30/12/1959, werden in herziening gesteld bij ministerieel besluit van 30 juli 1987.

0.2

Het BPA L14 Groot Begijnhof is begrensd door de Tervuursevest, de Redingenstraat, de Zwarte Zustersstraat en de Schapenstraat, zoals aangeduid op het bijbehorend plan.

0.3

Onderhavige voorschriften vullen de grafische gegevens van het bestemmingsplan aan.

0.4

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

0.7

Voor een aantal zones binnen dit BPA is een voorafgaandelijke goedkeuring van een inrichtingsplan vereist. Dit inrichtingsplan dient goedgekeurd te worden door de gemeentelijke overheid en de bevoegde hogere besturen nl. het bestuur voor ruimtelijke ordening en voor zover de zone paalt aan een beschermd monument of stads- en landschappen, de beheerder van de waterloop en de rijksweg. Dit inrichtingsplan kan, naargelang het geval, aangevraagd worden onder de vorm en volgens de procedure van een stedenbouwkundig attest nr. 2, een bouwaanvraag of een verkavelingsaanvraag. De aanvraag moet onder meer het akkoord van alle eigenaars binnen de zone bevatten.

Voor zover dit nog niet het geval is binnen de wettelijke voorschriften, dient de procedure aangevuld te worden met een openbaar onderzoek gedurende 15 dagen, met een advies door de Gemeentelijke Commissie voor Advies inzake ruimtelijke ordening en met een goedkeuring van de inrichting van de zone door de gemeenteraad.

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 hinderende 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.

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 der gebouwen

De bouwzones op het plan zijn begrensd:

- ofwel door verplichte bouwlijnen waarlangs het bouwen der gevels op de aangeduide lijnen verplicht is (min. 80 % van de voorgevellengte);
- ofwel door strook- of zonegrenzen; ingeval van toegelaten bebouwing zijn deze strook- of zonegrenzen de uiterste bouwlijnen waarbinnen de gebouwen dienen opgericht te 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. 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 de bewoonbaarheid van de omgevende bebouwing of de harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in het gedrang brengen.

Ter verbetering van de 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.

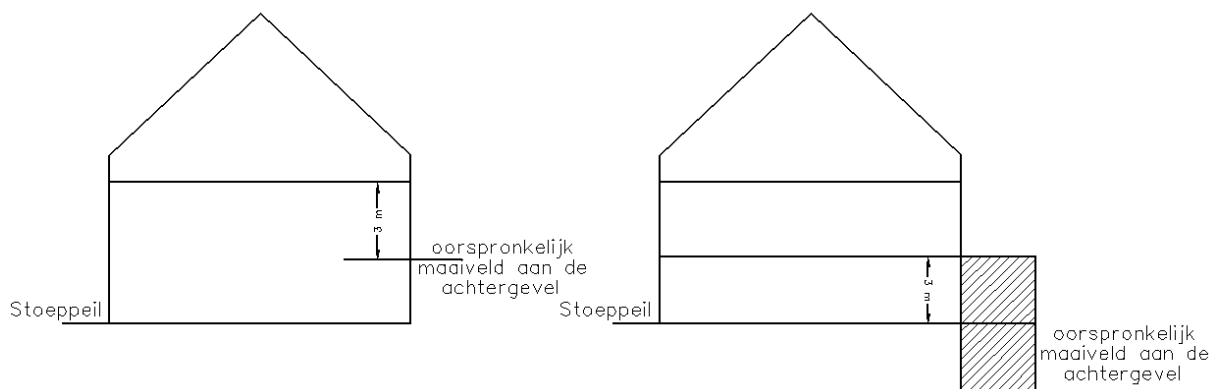
De voorgevellijn dient ook op de verdiepingen toegepast te worden.

1.6.2 Hoogte van de hoofdgebouwen 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. Hierbij heeft de beperking van de kroonlijsthoogte steeds voorrang op het aantal bouwlagen.
- 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, tenzij de harmonieregel een andere hoogte verantwoordt.

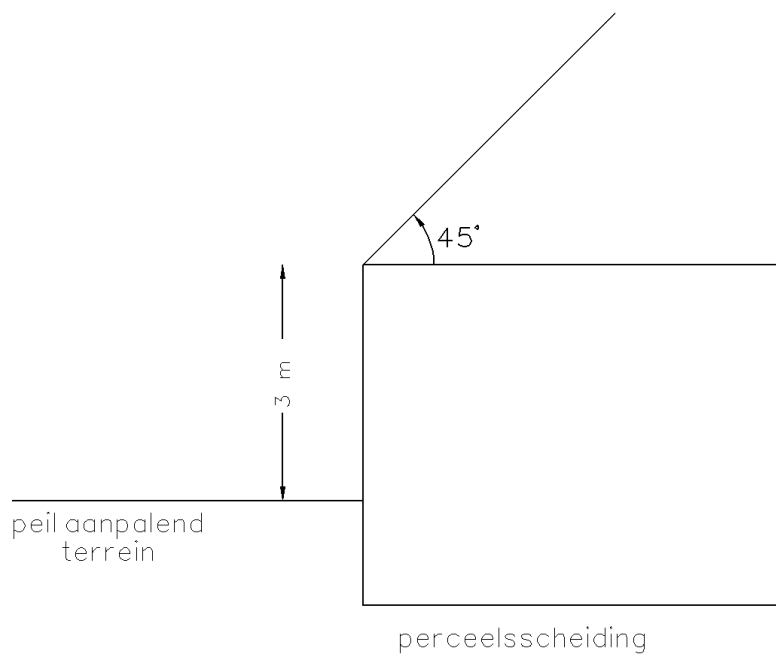
1.6.3

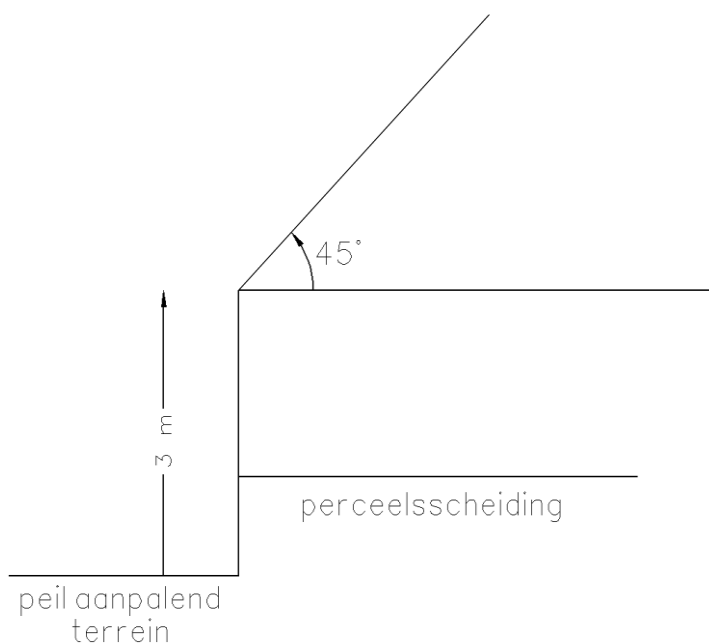
Het deel van het gebouw dat dieper reikt dan de toegelaten diepte van de verdiepingen moet gelegen zijn onder een lichtbelemmeringsvlak dat, vanaf de perceelsscheiding tussen de verschillende eigenomen, op 3 m hoogte ten opzichte van het stoeppeil of het oorspronkelijke maaiveld aan de achtergevel, een 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 beperken 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.

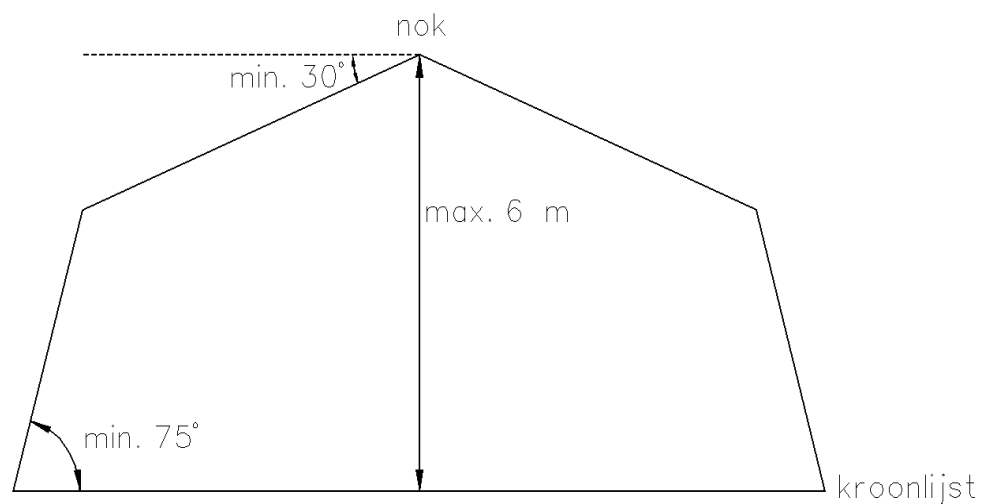
De bouwdiepte wordt loodrecht op de voorgevellijn gemeten.

De minimale bouwdiepte moet 8 m bedragen.

1.6.6 Dakvorm

Volgende dakvormen zijn toegelaten:

- o platte daken.
- o hellende daken, eventueel in 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, mits het steil gedeelte een hoek van maximum 75° en het zacht hellende deel een hoek van minimum 30° vormt met de horizontale.



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 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 bedaking.

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 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.

Beglazing van de gevel dient minstens 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 masse gekleurd 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 Uitsprongen 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 scheidsmuur. Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op min. 2,50 m boven de stoep.

- uit de vrijstaande gevel:

Uitsprongen van max. 0,50 m t.o.v. het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

- uit de achtergevel:

Uitsprongen van max. 1,25 m t.o.v. het achtergevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden en voor zover zij beperkt zijn tot 2/3 van de gevelbreedte.

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 scheidsmuur 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. Afwijkingen van deze bepalingen kunnen indien zij in harmonie zijn met het karakter van de bestaande omgeving, toegestaan worden.

Hoogte

Min. 2,20 m maximum 2,50 m hoog boven het peil van de stoep. In geval het een bouwrijpe tuinstrook betreft: maximum 0,60 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.

Afwijkingen van deze bepalingen kunnen, indien zij in harmonie zijn met het karakter van de bestaande omgeving, 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: 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 activiteiten.

1.11.1 Kerngebied (hoek Schapenstraat en deel Tervuursevest)

- 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 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 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 ander 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 van de totale voorgeveloppervlakte (publiciteit, haaks op het gevelvlak, inbegrepen). De publiciteit mag de lichtopening noch geheel, noch gedeeltelijk bedekken.
- 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 gelijkvloers gewoond wordt, moet deze buitenruimte minstens 60 % van het grondoppervlak van de bebouwing bedragen.
- Indien er op de verdiepingen gewoond wordt moet elke woongelegenheden over een buitenruimte (terras) beschikken van minstens 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 het wonen.

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

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

2.1.2 Bebouwing

- Aaneengesloten
- Nieuwe onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt en mits akkoord van de betrokken 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 naar elkaar gerichte zijgevels; De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.
- Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de strook voor tuinen van toepassing.

2.1.2.1 Plaatsing der gebouwen

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

2.1.2.2 Hoogte der gebouwen

Zie plan en art.1.6.1. en 1.6.2.

2.1.2.3 Diepte der gebouwen

Zie plan en art.1.6.1. en 1.6.4.

2.2 Strook met gemengde bestemming wonen en handel

2.2.1 Bestemming

Binnen deze strook zijn zowel het wonen als de handel evenwaardige hoofdbestemmingen.

Deze handelsfunctie kan zijn: horeca, detailhandel, diensten, kantoren, ambachtelijke nijverheid.

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

2.2.2 Bebouwing

- Aaneengesloten

- Nieuwe onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt en mits akkoord van de betrokken 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.
- Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de strook voor tuinen van toepassing.

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 1.6.4.

2.3 Zone met alternatieve bestemming: openbaar nut of wonen

De aanleg van deze zone (alle percelen binnen deze zone) geschiedt ofwel volledig volgens de voorschriften van openbaar nut (zie art.2.7.) ofwel volgens de voorschriften van de strook voor wonen (zie art.2.1.).

Indien men opteert voor de bestemming wonen, dan zal de bestemming van de aanpalende zone met alternatieve bestemming, tuin zijn.

Opteert men voor de bestemming openbaar nut, dan zal de bestemming van de aanpalende zone met alternatieve bestemming, samen met de eerste zone, één zone voor openbaar nut vormen.

2.4 Zone met alternatieve bestemming: openbaar nut of tuinen

De aanleg van deze zone (alle percelen binnen deze zone) geschiedt ofwel volledig volgens de voorschriften van openbaar nut (zie art.2.7.) ofwel volgens de voorschriften van de strook voor tuinen (zie art.2.12.).

Indien men opteert voor de bestemming openbaar nut, dan zal de bestemming van de aanpalende zone met alternatieve bestemming, samen met de eerste zone, één zone voor openbaar nut vormen.

2.5 Zone met alternatieve bestemmingen: parking met verplichte groenaanleg of zone met gemengde bestemming

- De aanleg van deze zone (alle percelen binnen deze zone) geschiedt ofwel volledig volgens de voorschriften van parking met verplichte groenaanleg (zie art.2.11.) ofwel volgens de voorschriften van zone V met gemengde bestemming (zie art.2.6.5.).

Deze laatste bestemming (nl. gemengde bestemming) kan pas van kracht worden als zone I met gemengde bestemming volledig gerealiseerd is volgens een goedgekeurd inrichtingsplan (zie art.0.7.).

- Ongeacht welke bestemming voor deze zone gekozen wordt, zal men bij de inrichting steeds rekening houden met het uitzicht op het Groot Begijnhof, vanaf het Arenbergpark en de Tervuursevest.
Deze bepaling is niet bedoeld om een ongehinderd vergezicht op de totaliteit van het Groot Begijnhof op te leggen.
Het ontwerpen van assen met interessante perspectieven bv. op de binnenkoer van de Faculty, op de hoger gelegen St. Quintenskerk, op het dakenspel van het Groot Begijnhof en het uitwerken van een duidelijke toegang tot het Groot Begijnhof vanaf de Tervuursevest is aangewezen.
- De ontsluiting vanaf de Tervuursevest van het complex Groot Begijnhof zone I, zone II en zone IV voor motorisch en ander verkeer zal geschieden via deze zone met alternatieve bestemmingen. Deze doorgangen worden vastgelegd op het inrichtingsplan dat voorafgaandelijk goedgekeurd is door de gemeentelijke overheid en de bevoegde hogere besturen (zie art.0.7.).

2.6 Zone met gemengde bestemming

De zone wordt met een vlek aanduiding op het plan ingekleurd. De inplanting van de bebouwing is vrij binnen deze zone. Elke concrete inrichting of wijziging van de bestemming of van het volume der gebouwen binnen elke zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan (bebouwings- en verkavelingsplan) dat voorafgaandelijk goedgekeurd is door de gemeentelijke overheid en de bevoegde hogere besturen (zie art.0.7.).

2.6.1 Zone I met gemengde bestemming

2.6.1.1 Bestemming

Deze zone kent een gemengde hoofdbestemming.

Het aandeel van de verschillende hoofdbestemmingen kan variëren van 0 tot 100 %.

De hoofdbestemmingen zijn wonen, kleinhandel, 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.

De bouw van een ondergrondse parking is maar toegelaten binnen de oppervlakte die bebouwd of verhard mag worden.

2.6.1.2 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. 35 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden
 - min. 65 % van de totale oppervlakte open ruimte moet blijven.
- Max. de helft van deze open ruimte (nl. 32,5 % van de totale oppervlakte van de zone) mag verhard worden ten behoeve van:
 - de interne ontsluiting en structurering van de zone
 - het realiseren van de parkeerbehoefte van de zone.

De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. Dit aankleedgroen hoort niet bij de opp. van de onverharde ruimte.

Materiaalkeuze en uitvoeringstechnieken van deze parkeervoorziening moeten een normale ontwikkeling toelaten van de opgelegde beplantingen.

- Minimum de helft van de open ruimte (nl. 32,5 % van de totale oppervlakte van de zone) mag niet verhard worden en moet een parkaanleg krijgen. Deze mag niet gereduceerd worden tot aankleedgroen, maar moet een harmonieuze en geleidelijke overgang vormen tussen het Groot Begijnhof en het Arenbergpark. De beplanting moet bestaan uit inheems en/of genaturaliseerd laag- en hoogstammig groen. De Dijle-oevers zullen beplant worden met typische oeverbeplanting, rekening houdend met het onderhoud van de Dijle.

2.6.1.2.1 Plaatsing der gebouwen

Volgens goed te keuren inrichtingsplan.

2.6.1.2.2 Hoogte der gebouwen

(zie art.1.6.1.,1.6.2.,1.6.3. en1.6.4.)

Max. kroonlijsthoogte = 7 m
Max. aantal bouwlagen = 3
+ de gabarietregel (zie art.1.6.4.)

2.6.2 Zone II met gemengde bestemming

2.6.2.1 Bestemming

Deze zone kent een gemengde hoofdbestemming.

Het aandeel van de verschillende hoofdbestemmingen kan variëren van 0 tot 100 %. De hoofdbestemmingen zijn wonen, kleinhandel, 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.

De bouw van een ondergrondse parking is maar toegelaten binnen de oppervlakte die bebouwd of verhard mag worden.

2.6.2.2 Bebouwing

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

Binnen deze zone geldt voor alle percelen van eenzelfde eigenaar dat:

- max. 75 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden
- min. 25 % van de totale oppervlakte open ruimte moet blijven die verhard mag worden.

2.6.2.2.1 Plaatsing der gebouwen

Volgens goed te keuren inrichtingsplan.

2.6.2.2.2 Hoogte der gebouwen

(zie art.1.6.1.,1.6.2.,1.6.3. en1.6.4.)

Max. kroonlijsthoogte = 7 m
Max aantal bouwlagen = 3
+ de gabarietregel (zie art.1.6.4.)

2.6.3 Zone III met gemengde bestemming

2.6.3.1 Bestemming

Deze zone kent een gemengde hoofdbestemming.
Het aandeel van de verschillende hoofdbestemmingen kan variëren van 0 tot 100 %. De hoofdbestemmingen zijn wonen, kleinhandel, diensten, horeca, hotel, kantoren, openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen.
Inrichtingen die hinderende rook-, reuk-, lawaai en/of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten: bergruimte, dienstenruimte, parkeerplaatsen, groen.
De bouw van een ondergrondse parking is maar toegelaten binnen de oppervlakte die bebouwd of verhard mag worden.

2.6.3.2 Bebouwing

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

Binnen deze geldt voor alle percelen van eenzelfde eigenaar dat:

- max. 45 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden
- min. 55 % van de totale oppervlakte onbebouwd moet blijven

2.6.3.2.1 Plaatsing der gebouwen

Volgens goed te keuren inrichtingsplan.

2.6.3.2.2 Hoogte der gebouwen

(zie art.1.6.1.,1.6.2.,1.6.3. en1.6.4.)

Max. kroonlijsthoogte = 7 m
Max. aantal bouwlagen = 3
+ de gabarietregel (zie art.1.6.4.)

2.6.4 Zone IV met gemengde bestemming

2.6.4.1 Bestemming

Deze zone kent een gemengde hoofdbestemming. Het aandeel van de verschillende hoofdbestemmingen kan variëren van 0 tot 100%.
De hoofdbestemmingen zijn wonen, kleinhandel, 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, groen, speelplaats.
De bouw van een ondergrondse parking is maar toegelaten binnen de oppervlakte die bebouwd of verhard mag worden.

2.6.4.2 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. 50 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden
- min. 50 % van de totale oppervlakte open ruimte moet blijven.
Max. 3/5 van deze open ruimte (nl. 30 % van de totale oppervlakte van deze zone) mag verhard worden.
Min. 2/5 van deze open ruimte (nl. 20 % van de totale oppervlakte) moet een groenaanleg krijgen.
De beplanting moet bestaan uit inheems en/of genaturaliseerd laag- en hoogstammig groen.

2.6.4.2.1 Plaatsing der gebouwen

Volgens goed te keuren inrichtingsplan

2.6.4.2.2 Hoogte der gebouwen

(zie art.1.6.1.,1.6.2.,1.6.3. en1.6.4.)

Max. kroonlijsthoogte = 7 m
Max. aantal bouwlagen = 3
+ de gabarietregel (zie art.1.6.4.)

2.6.5 Zone V met gemengde bestemming

2.6.5.1 Bestemming

Deze zone kent een gemengde hoofdbestemming. Het aandeel van de verschillende hoofdbestemmingen kan variëren van 0 tot 100 %. De hoofdbestemmingen zijn wonen, kleinhandel, diensten, horeca, hotel, kantoren, openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Inrichtingen die hinderende rook, reuk, lawaai, en/of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten met uitzondering van een klein benzinstation. Nevenbestemmingen die aansluiten bij de hoofdbestemming worden eveneens toegelaten: bergruimte, dienstenruimte, parkeerplaatsen, groen. De bouw van een ondergrondse parking is maar toegelaten binnen de oppervlakte die bebouwd of verhard mag worden.

2.6.5.2 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. 35 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden
 - min. 65 % van de totale oppervlakte open ruimte moet blijven.
- Max. de helft van deze open ruimte (nl. 32,5 % van de totale oppervlakte van de zone) mag verhard worden ten behoeve van:
 - de interne ontsluiting en structurering van de zone
 - het realiseren van de parkeerbehoefte van de zone

De oppervlakte aan een parkeervoorziening moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. Dit aankleedgroen hoort niet bij de opp. van de onverharde open ruimte.
Materiaalkeuze en uitvoeringstechnieken van deze parkeervoorziening moeten een normale ontwikkeling toelaten van de opgelegde beplanting.

- Minimum de helft van de open ruimte (nl. 32,5 % van de totale oppervlakte van de zone) mag niet verhard worden en moet een parkaanleg krijgen. Deze mag niet gereduceerd worden tot aankleedgroen, maar moet een harmonieuze en geleidelijke overgang vormen tussen het Groot Begijnhof en het Arenbergpark. De beplanting moet bestaan uit inheemse en/of genaturaliseerd laag- en hoogstammig groen.
De Dijle-oevers zullen beplant worden met typische oeverbeplanting, rekening houdend met het onderhoud van de Dijle.

2.6.5.2.1 Plaatsing der gebouwen

Volgens goed te keuren inrichtingsplan

2.6.5.2.2 Hoogte der gebouwen

(zie art.1.6.1.,1.6.2.,1.6.3. en1.6.4.)

Max. kroonlijsthoogte = 7 m

Max. aantal bouwlagen = 3

+ de gabarietregel (zie art.1.6.4.)

2.6.6 Zone VI met gemengde bestemming

2.6.6.1 Bestemming

Deze zone kent een gemengde hoofdbestemming.

Het aandeel van de verschillende hoofdbestemmingen kan variëren van tot 100 %. De hoofdbestemmingen zijn wonen, kleinhandel, diensten, horeca, hotel, kantoren, 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, parkeerplaatsen, groen.

De bouw van een ondergrondse parking is maar toegelaten binnen de oppervlakte die bebouwd of verhard mag worden.

2.6.6.2 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 een zelfde eigenaar dat:

- max. 40 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden;
- min. 60 % van de totale oppervlakte open ruimte moet blijven.
- Max. de helft van deze open ruimte (nl. 30 % van de totale opp. van de zone) mag verhard worden ten behoeve van
 - de interne ontsluiting en structurering van de zone;
 - het realiseren van de parkeerbehoefte van de zone.
- Min. de helft van de open ruimte (nl. 30 % van de totale opp. van de zone) mag niet verhard worden en moet een groenaanleg krijgen.

2.6.6.2.1 Plaatsing der gebouwen

Volgens goed te keuren inrichtingsplan.

De rooilijn is de verplichte bouwlijn.

2.6.6.2.2 Hoogte der gebouwen

(zie art.1.6.1.,1.6.2.,1.6.3. en1.6.4.)

Over een diepte van max. 15 m vanaf de rooilijn aan de Schapenstraat geldt dat:

min. kroonlijsthoogte = 5 m
max. kroonlijsthoogte = 11 m
min. aantal lagen = 2
max. aantal lagen = 3

Voor de rest van de zone geldt dat
de max. kroonlijsthoogte = 7 m
het max. aantal lagen = 3
+ de gabarietregel (zie art.1.6.4.)

2.7 Zone voor openbaar nut

Elke concrete inrichting of wijziging van de bestemming of volumewijziging van de gebouwen binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan (bebouwings- en verkavelingsplan), dat voorafgaandelijk goedgekeurd is door de gemeentelijke overheid en de bevoegde hogere besturen (zie art.0.7.).

2.7.1 Bestemming

Zone voor gebouwen van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen; onderwijsinstellingen, zalen, klooster, sportinrichtingen en andere.
Nevenbestemmingen zijn toegelaten in zoverre ze complementair zijn aan de hoofdbestemming, handel, horeca, kantoor, conciërgewoning, parkeervoorziening.

2.7.2 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 éénzelfde eigenaar dat:

- max. 75 % van de totale oppervlakte mag bebouwd worden
- min. 25 % van de totale oppervlakte open ruimte moet blijven.

Deze voorwaarden zijn niet van toepassing op het Volmolencomplex.

2.7.2.1 Plaatsing der gebouwen

Volgens het goed te keuren inrichtingsplan.
Rooilijn is de verplichte bouwlijn.

2.7.2.2 Hoogte der gebouwen

(zie art.1.6.1.,1.6.2.,1.6.3. en1.6.4.)

- Over een diepte van max. 15 m vanaf de rooilijn geldt dat:
 - min. kroonlijsthoogte = 5 m
 - max. kroonlijsthoogte = 9 m
 - min. aantal lagen = 2
 - max. aantal lagen = 3
- Voor de rest van de zone geldt dat:
 - max. kroonlijsthoogte = 7 m
 - max. aantal bouwlagen = 3
 - + de gabarietregel zie art.1.6.4.

2.8 Strook voor opslag

2.8.1 Bestemming

Bijgebouwen zoals opslagplaatsen voor horeca, detailhandel, diensten, kantoren, ambachtelijke nijverheid, evenals autobergplaatsen.

Deze bijgebouwen zijn enkel in functie van de voorliggende zone voor wonen en handel.

Bijgebouwen zonder hoofdgebouwen zijn niet toegelaten.

In geval er enkel een woonfunctie is in het hoofdgebouw, zijn de voorschriften die gelden voor tuinen (zie art.2.12.) hier van toepassing.

2.8.2 Bebouwing

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

2.8.2.1 Plaatsing der gebouwen

Vrij binnen de op kaart aangeduide strook, op voorwaarde dat de leefbaarheid van de aanpalende stroken (of zones) en de aanpalende percelen niet geschaad wordt. De gebouwen dienen ofwel in de perceelsgrens ofwel op min. 2 m uit de perceelsgrens opgericht te worden.

2.8.2.2 Hoogte der gebouwen

(zie art.1.6.1.,1.6.3. en1.6.4.)

Max. kroonlijsthoogte = 3,5 m

Max. aantal lagen = 1

+ de gabarietregel (zie art.1.6.4.)

2.8.2.3

De nok van het dak mag max. 2,50 m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte in uitzondering op de algemene bepalingen 1.6.2.

2.9 Zone voor autobergplaatsen

2.9.1 Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de bouw van autobergplaatsen, alsmede voor de in- en uitritten nodig voor deze garages en voor de garages die in de aangrenzende tuinen mogen opgericht worden.

2.9.2 Bebouwing

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

2.9.2.1 Hoogte der gebouwen

Max. kroonlijsthoogte = 2,5 m

Max. aantal lagen = 1

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

2.10 Complex Groot Begijnhof: beschermd monument

- Het geheel dient behouden te worden en door regelmatig onderhoud in goede bouwfysische toestand bewaard.
Voor normale onderhoudswerken die het algemeen aspect van het pand niet wijzigen dient vooraf geen advies gevraagd.
Buitengewone onderhoudswerken, verbouwingen, restauratie en beperkte nieuwbouw kunnen overwogen worden mits gunstig advies vanwege de Minister of Staatssecretaris, bevoegd voor de monumenten- en landschapszorg.
- De verharde wegen van het Groot Begijnhof zullen ten alle tijde, zonder beperkingen, publiek toegankelijk zijn (voor voetgangers).

2.11 Parking met verplichte groenaanleg

- De concrete inrichting en verwezenlijking van deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan dat voorafgaandelijk goedgekeurd wordt door de gemeentelijke overheid en de bevoegde hogere besturen (zie art.0.7.).
- Voor elk voorstel geldt dat de landschappelijke kwaliteit primeert op het aantal parkeerplaatsen.
- Max. 75 % van deze zone mag verhard worden ten behoeve van:
 - o de interne ontsluiting en structurering van de zone
 - o het realiseren van de parkeerbehoefte.
- De oppervlakte aan de parkeervoorziening moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. Dit aankleedgroen hoort niet bij de opp. van de onverharde open ruimte.
- Materiaalkeuze en uitvoeringstechnieken van deze parkeervoorzieningen moeten een normale ontwikkeling toelaten van de opgelegde beplantingen.
- Min. 25 % van deze zone mag niet verhard worden en moet een parkaanleg krijgen. Deze mag niet gereduceerd worden tot aankleedgroen. De beplantingen moet bestaan uit inheems en/of genaturaliseerd laag- en hoogstammig groen.
- Deze parkings dienen met een open verharding aangelegd te worden omwille van het beperking van het water dat naar de Dijle vloeit.
- In geval het gaat om de zone met alternatieve bestemming geldt bijkomend:
 - o De parkaanleg moet een harmonieuze en geleidelijke overgang vormen tussen het Groot Begijnhof en het Arenbergpark.
 - o De Dijle-oeveren zullen beplant worden met typische oeverbeplanting, rekening houdend met het onderhoud van de Dijle.
 - o De nieuwe uitgang voor wagens moet op voldoende afstand van de Dijle verwijderd zijn zodat het viaduct nog bereikbaar is.
- Voor de parking naast het viaduct is het noodzakelijk verkeersveilige oplossingen voor de op- en afritten uit te werken.
Tevens is het noodzakelijk het beeld van de groene boulevard langs de vesten te herstellen en door te trekken.

2.12 Strook voor tuinen

2.12.1 Bestemming

Deze strook zal aangelegd worden als tuin.

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

2.12.2 Bebouwing

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

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

2.12.2.1 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 bepalingen 1.6.2.

2.13 Strook met absoluut bouwverbod

- Deze strook mag verhard worden.
- Op de rooilijn mag een afsluiting van max. 2,20 m hoogte of een muur van max. 2,20 m hoogte gebouwd worden op voorwaarde dat de uitgang voor wagens naar de Tervuursevest op voldoende afstand van de Dijle gesitueerd wordt en dat er een afstand van 5 m t.o.v. de Dijle gerespecteerd wordt.
- Alle andere constructies zijn uitgesloten.
- Elke vorm van publiciteit is verboden.

2.14 Strook met absoluut bouwverbod - bouwvrije tuinstrook

Deze strook dient beplant te worden.

De beplantingen dienen met zorg onderhouden te worden en zo nodig met jonge planten vernieuwd. De verharding voor toegangswegen mag max. 35 % van de opp. beslaan, met een max. van 4 m breedte.

Elke constructie is hier uitgesloten.

Elke vorm van publiciteit is verboden.

2.15 Strook met absoluut bouwverbod - groenstrook

Deze strook moet beplant worden. De beplantingen mogen de vergezichten, aangegeven door gezichtslijnen, niet hinderen.

De oevers van de Dijle zullen beplant worden met typische oeverbeplanting, rekening houdend met het onderhoud van de Dijle.

Elke constructie is hier uitgesloten.

Elke vorm van publiciteit is verboden.

2.16 Water

De waterlopen kunnen altijd worden gewijzigd of verbeterd volgens de noodwendigheden. Overbruggingen of verbouwingen, andere dan op het plan aangeduid, kunnen slechts in aanmerking genomen worden, mits voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterlopen en onder voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden.

2.17 Erfdienstbaarheidstrook

Aan weerszijden van de Dijle is een erfdienstbaarheidstrook van 5 m breed, gemeten vanaf de over, aangeduid op het bestemmingsplan.

De aanvragen voor werken en beplantingen in deze erfdienstbaarheidstrook worden voor advies voorgelegd aan de beheerder van de waterloop.

2.18 Openbare wegen

Zone voor openbare wegen en aanhorigheden, zoals signalisatie e.d.

Verkeersgroen, fiets- en voetpaden kunnen ten titel van verduidelijking op het bestemmingsplan weergegeven zijn zonder bindende waarde.

2.19 Openbare weg voor voetgangers en fietsers

Deze zone wordt aangelegd als doorgang voor voetgangers en fietsers. Alle gemotoriseerd verkeer wordt uitgesloten.