

**STAD LEUVEN**

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG L18a**

**FONTEINSTRAAT III**

**GOEDGEKEURD BIJ KB VAN 3/11/1986**

**VOORSCHRIFTEN**

## INHOUD.

0	VOORAFGAANDE BEPALINGEN :	4
0.1	.....	4
0.2	.....	4
0.3	.....	4
0.4	.....	4
0.5	.....	4
0.6	.....	4
0.7	.....	4
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>Dakvorm</i> .....	6
1.8	<i>Materialen</i> .....	6
1.8.1	<i>Algemeen</i> .....	6
1.8.2	<i>Gevels</i> .....	7
1.8.3	<i>Daken</i> .....	7
1.9	<i>Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw</i> .....	7
1.9.1	<i>Bij aaneengesloten, gegroepede en gekoppelde bebouwing</i> .....	7
1.9.2	<i>Bij vrijstaande bebouwing</i> .....	7
1.10	<i>Staannde dakvensters</i> .....	7
1.10.1	<i>Aaneengesloten, gegroepede en gekoppelde bebouwing</i> .....	7
1.10.2	.....	7
1.11	<i>Afsluitingen</i> .....	8
1.11.1	<i>Langs het openbaar domein</i> .....	8
1.11.2	<i>Binnengebieden</i> .....	8
1.12	<i>Publiciteit</i> .....	8
1.12.1	<i>Kerngebied (zone voor wonen + handel)</i> .....	8
1.12.2	<i>Publiciteit in de andere voor bebouwing bestemde zones</i> .....	8
1.13	<i>Verkaveling</i> .....	9
1.13.1	.....	9
1.14	<i>Private buitenruimte</i> .....	9
1.15	<i>Vastleggen van de rooilijn</i> .....	9
2	ZONE VOOR WONEN .....	10
2.1	<i>Bestemming</i> .....	10
2.2	<i>Bebouwingwijze</i> .....	10
2.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i> .....	10
2.4	<i>Hoogte der gebouwen</i> .....	10
2.5	<i>Diepte der gebouwen</i> .....	10
2.6	<i>Dakvorm</i> .....	10
3	ZONE VOOR WONEN EN HANDEL .....	11
3.1	<i>Bestemming</i> .....	11
3.2	<i>Bebouwingwijze</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 MEERGEZINSWONINGEN .....	12
4.1	<i>Bestemming</i> .....	12
4.2	.....	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 GROEPSWONINGBOUW .....	13
5.1	<i>Bestemming</i> .....	13
5.2	<i>Bebouwingwijze</i> .....	13
5.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i> .....	13
5.4	<i>Hoogte der gebouwen</i> .....	13
5.5	<i>Diepte der gebouwen</i> .....	14
5.6	<i>Dakvorm</i> .....	14
6	ZONE VOOR OPENBAAR NUT .....	15
6.1	<i>Bestemming</i> .....	15
6.2	<i>Bebouwingwijze</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	OPSLAGRUIMTEN .....	16
7.1	<i>Bestemming</i> .....	16
7.2	<i>Bebouwingwijze</i> .....	16
7.3	<i>Plaatsing 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	TE SANEREN GEBIED .....	17
9	BESCHERMD MONUMENT .....	18
10	ZONE VOOR TUINEN .....	19
10.1	<i>Bestemming</i> .....	19
10.2	<i>Bebouwing</i> .....	19
10.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i> .....	19
10.4	<i>Hoogte der gebouwen</i> .....	19
10.5	<i>Dakvorm</i> .....	19
11	ZONE VOOR SPEL EN SPORT.....	20
12	GROENVOORZIENINGEN - BUURTPARK .....	21
13	WATER .....	22
14	OPENBARE WEGENIS .....	23
15	VOETPADEN.....	24
16	DOORGANG VOOR NIET GEMOTORISEERD VERKEER.....	25
17	DOORGANG VOOR GEMOTORISEERD VERKEER .....	25
18	OPENBAAR BINNENGEBIED.....	26
19	OPENBARE PARKING MET GROENAANLEG .....	27

## **VOORAFGAANDE BEPALINGEN :**

### **0.1**

Het BPA nr. L18A Fonteinstraat III is een herziening van het BPA nr. SB 18 Fonteinstraat III (goedgekeurd bij KB van 5/10/1973). Het BPA bevat een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijhorende voorschriften en tabel.

### **0.2**

Het BPA L18A Fonteinstraat III is begrensd volgens de aanduidingen van het bijhorend plan. De grens wordt gevormd door de Penitentienstraat, de Riddersstraat, de Brouwersstraat, het speelterrein "De Bruul", de Pereboomstraat en de Dijle.

### **0.3**

De bestemmingen, voorschriften en bepalingen betreffende de verschillende zones in dit plan, hebben voorrang op deze van het gewestplan.

### **0.4**

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 worden verwezen.

### **0.5**

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

### **0.6**

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.

### **0.7**

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

## **1 ALGEMENE BEPALINGEN :**

### **1.1**

Alle hoofdbestemmingen van de zones worden voorgesteld op het bestemmingsplan. Naast de hoofdbestemming 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.

### **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 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 herbouww- of nieuwbouwwerken dient de nieuwe bestemming overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

### **1.3**

Verbouwwerken aan gebouwen die niet voldoen aan de plaatsings- of bouwvoorschriften van onderhavig BPA 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 één 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.

## **1.5 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.

## **1.6 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 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 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 max. 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 maximum 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 te worden.
- De hoogte der gebouwen wordt gemeten vanaf de bovenkant van het voetpad of het aanpalend grondpeil, tot de gevelbeëindiging.

## **1.7 Dakvorm**

Vorm en helling der daken moeten 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.

## **1.8 Materialen**

### **1.8.1 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 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 de 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.

## 1.8.2 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.

## 1.8.3 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.

## **1.9 Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw**

### 1.9.1 Bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing

- uit de voorgevel : uitsprongen van max. 0,50 m t.o.v. het voorgevelvlak zijn toegelaten op min. 0,50 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.
- 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.
- uit de achtergevel : uitsprongen van max. 1,25 m t.o.v. het achterste gevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

### 1.9.2 Bij vrijstaande bebouwing

Alle uitsprongen tot max. 1,25 m zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

## **1.10 Staande dakvensters**

### 1.10.1 Aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing

Staande dakvensters zijn toegelaten op maximum de halve gevelbreedte op voorwaarde dat:

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

### 1.10.2

Bij vrijstaande bebouwing zijn steeds toegelaten op maximum de halve gevelbreedte.

## **1.11 Afsluitingen**

### **1.11.1 Langs het openbaar domein**

- **Materialen** : 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** : max. 2,20 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.

### **1.11.2 Binnengebieden**

- **Materialen** : levende hagen, houten afsluitingen, afsluitingen in gevelmateriaal of geverfde betonplaten, max. 0,30 m hoog, met 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. 2,5 m hoog boven het aanpalend grondpeil.

## **1.12 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 andere voor bebouwing bestemde zones. Het kerngebied situeert zich langsheen een gedeelte van de Ridderstraat en Brouwersstraat.

Borden voor het plaatsen van opschriften en aanplakbrieven zijn toegelaten voor zover de max. opp. van het bord niet groter is dan 2 m<sup>2</sup>. De publiciteit mag enkel betrekking hebben op culturele, caritatieve, godsdienstige, sportieve en recreatieve gebeurtenissen en activiteiten.

### **1.12.1 Kerngebied (zone voor wonen + handel)**

- Alle vormen van publiciteit zijn toegelaten. De algemene conceptie mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving.
- Volle publiciteitsborden, groter dan 3 m<sup>2</sup>, aangebracht op het gevelvlak zijn verboden. De totale maximale oppervlakte per gevel is beperkt tot 1/10de 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. 35 dm<sup>2</sup>.

### **1.12.2 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 m<sup>2</sup> aangebracht op het gevelvlak zijn verboden. De totale maximale oppervlakte is beperkt tot 1/20ste van de totale voorgeveloppervlakte (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 gevelvlak: beperkt tot maximum 35 dm<sup>2</sup>.

### **1.13 Verkaveling**

Verkaveling is toegelaten mits volgende voorwaarden:

#### **1.13.1**

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

- o aaneengesloten bebouwing : 5 m;
- o hoekgebouwen : 6 m vermeerderd met de diepte van de bouwvrije zijtuinstrook
- o gekoppelde bebouwing : 9 m
- o vrijstaande bebouwing : 20 m

### **1.14 Private buitenruimte**

In principe moet elke woongelegenheid over en private buitenruimte beschikken.

Bij nieuwbouw:

- indien er op het gelijkvloers gewoond wordt moet deze buitenruimte minstens 40% van de woningoppervlakte bedragen;
- indien er op de verdiepingen gewoond wordt moet elke woongelegenheid over een privaat terras beschikken van minstens 10% van de totale woningoppervlakte, de diepte van het terras zal min. 2,40 m bedragen.

### **1.15 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<sup>de</sup> lid van de wet op de stedenbouw.

## **2 ZONE VOOR WONEN**

### **2.1 Bestemming**

De hoofdbestemming is wonen, in principe combineerbaar met een handels- of horecafunctie of met enig ander niet-hinderlijke dienstverlenende of ambachtelijke bedrijvigheid. Inrichting die abnormale rook, reuk, lawaai en/of hinder veroorzaken, zijn niet toegelaten. Naast de hoofdbestemming wonen is slechts één nevenbestemming per pand toegelaten (over max. 1 niveau).

### **2.2 Bebouwingswijze**

- Aaneengesloten zoals aangeduid op het plan.
- Onderbrekingen 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.

### **2.3 Plaatsing der gebouwen**

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

### **2.4 Hoogte der gebouwen**

Zie artikel 1.6. en tabel + plan.

### **2.5 Diepte der gebouwen**

Zie artikel 1.6. en tabel.

### **2.6 Dakvorm**

Zie artikel 1.7. en tabel.

### **3 ZONE VOOR WONEN EN HANDEL**

#### **3.1 Bestemming**

In deze zone wordt de vestiging van een handels- of horecafunctie aangemoedigd in die mate dat zowel de woon- als de handelsfunctie evenwaardige hoofdbestemmingen vormen. Per pand moet naast de handelsfunctie (die max. 2 bouwlagen mag innemen) ook een woonfunctie voorzien worden.

#### **3.2 Bebouwingswijze**

Zie artikel 2.2.

#### **3.3 Plaatsing der gebouwen**

Zie artikel 2.3.

#### **3.4 Hoogte der gebouwen**

Zie artikel 1.6 en tabel + plan

#### **3.5 Diepte der gebouwen**

Zie artikel 1.6. en tabel

#### **3.6 Dakvorm**

Zie artikel 1.7. en tabel

## **4 ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN**

### **4.1 Bestemming**

Deze zone heeft als hoofdbestemming wonen, met als nevenbestemming een handels- of kantoorfunctie (max. 1 niveau). Horeca-uitbatingen zijn in deze zone verboden, de bouw van een gemeenschapsruimte is echter wel toegelaten. De bouw van een ondergrondse parking over de totale oppervlakte van deze zone is eveneens toegelaten (max. 2 ondergrondse niveaus).

### **4.2**

### **4.3 Plaatsing der gebouwen**

Zie artikel 2.3.

### **4.4 Hoogte der gebouwen**

Zie artikel 1.6. en tabel + plan

### **4.5 Diepte der gebouwen**

Zie artikel 1.6. en tabel + plan

### **4.6 Dakvorm**

Zie artikel 1.7. en tabel

## **5 ZONE VOOR GROEPSWONINGBOUW**

### **5.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de bouw van ééngezinswoningen en/of appartementen volgens een gemeenschappelijk ontwerp.

Het wonen is in principe combineerbaar met een handels- of horecafunctie (op buurtniveau). Ingeval van appartementsbouw is als nevenbestemming ook een kantoorfunctie over max. 1 niveau toegestaan, alsmede ontspanningslokalen en -uitrustingen. Is eveneens (max. 2 niveaus) toegelaten de bouw van een ondergrondse parkeergarage, waarbij de in- en uitrit ingeval van een appartementsbouw in het gebouw moet geïntegreerd zijn.

### **5.2 Bebouwingswijze**

Bij de verwezenlijking van desbetreffend project dient, teneinde van een goede ordening van de zone te verzekeren, voorafgaandelijk een globaal bebouwings- en/of verkavelingsplan opgemaakt te worden dat ter goedkeuring aan de gemeentelijke overheid en de hogere besturen dient voorgelegd. In elk geval dienen de te renoveren woningen in de Riddersstraat (116 t.e.m. 128), alsmede de geklasseerde woning Fonteinstraat nr. 102 op een harmonisch en stedenbouwkundig verantwoorde wijze in het totaalproject geïntegreerd te worden.

Ingeval van appartementsbouw dient het gevelbeeld te harmoniëren met de overheersende bebouwing in de Riddersstraat en Fonteinstraat, die gekenmerkt wordt door een sobere architectuur, smalle gevels en een beperkt aantal in- en uitsprongen. Zo zullen alle insprongen loodrecht op de straatwand worden toegestaan met een max. diepte van 1 m en met een max. inspronglengte van 9 m rekening houdend met het traveeritme van aanpalende huizen in de omgeving. Het totaal van die verspruingingen mag max. 20 % van de straatwand beslaan.

Het perspectief vanuit de Pereboomstraat dient gesloten te worden, hetzij door woningen, hetzij door een tuinmuur gecombineerd met boomaanplantingen.

Max. 65% van de bestemde zone mag bebouwd worden, de resterende 35% moet worden ingericht als tuin of als openbare groene ruimte. Binnen het bouwblok moet een openbaar binnenplein worden voorzien. De op het bestemmingsplan aangeduide richting van de doorgang voor niet gemotoriseerd verkeer is bindend.

Bij het vaststellen van de rooilijn (zie ook artikel 1.15) kan parallel aan deze richting een afwijkingmarge van 10 m toegestaan worden.

### **5.3 Plaatsing der gebouwen**

Zie artikel 5.2. : op te maken bebouwings- en/of verkavelingsplan. Ingeval van appartementsbouw dienen de verschillende gevelbouwlijnen gesitueerd te zijn binnen de 10 m gemeten vanaf de rooilijnen van respectievelijk Riddersstraat, Petermannenstraat en Fonteinstraat. Binnen de al bepaalde bouwlijnen dient min. 15% open binnengebied te worden voorzien.

### **5.4 Hoogte der gebouwen**

Zie artikel 1.6. en tabel.

Het aantal bouwlagen dient per bouwblok geïnterpreteerd te worden t.o.v. de aanpalende straat. Ingeval van appartementsbouw dient het bouwblok terrasvormig afgebouwd naar de aanpalende

woningen toe. Technische ruimtes dienen geïntegreerd te zijn in het dakniveau (max. hoogte van het dak bedraagt 1 bouwlaag van 4 m).

### **5.5 Diepte der gebouwen**

Zie artikel 1.6. en 5.3.

### **5.6 Dakvorm**

Zie artikel 1.7. en tabel.

Daar de hoogte van het dak max. 4 m mag bedragen is een combinatie van schuine dakvlakken en platte daken noodzakelijk.

In elk geval dienen de te renoveren woningen in de Ridderstraat, alsmede de geklasseerde woning Fonteinstraat nr. 102 op een harmonisch en stedenbouwkundig verantwoorde wijze in het totaalproject geïntegreerd worden. Ingeval van appartementsbouw lijkt een terrasvormige afbouw naar deze woningen aangewezen.

## **6 ZONE VOOR OPENBAAR NUT**

### **6.1 Bestemming**

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

Nevenbestemming : handel en horeca (detailhandel), kantoor, conciërgewoningen.

Een wijziging in de bestemming kan door het College van Burgemeester en Schepenen toegestaan worden, zodanig dat door aansluiting met een aanpalende zone, één geheel ontstaat.

### **6.2 Bebouwingswijze**

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

De gezamenlijke terreinbezetting van de gebouwen (met inbegrip van alle gebouwen, private wegen voor gemotoriseerd verkeer en parkeerplaatsen) mag de 75% van de perceelsoppervlakte niet overschrijden. Het niet bebouwde of verharde deel van de strook dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

### **6.3 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 aan alle gevels.

### **6.4 Hoogte der gebouwen**

Zie artikel 1.6. en tabel.

### **6.5 Diepte der gebouwen**

Zie artikel 1.6.

### **6.6 Dakvorm**

Zie artikel 1.7.

## **7 OPSLAGRUIMTEN**

### **7.1 Bestemming**

Zone bestemd voor bijgebouwen, winkelopslagruimten en in beperkte mate autobergplaatsen (max. 30%).

### **7.2 Bebouwingswijze**

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

De zonebezetting mag max. 75% bedragen, de rest van het perceel (in die zone gelegen) moet verplicht met groen beplant worden en als dusdanig gehandhaafd.

### **7.3 Plaatsing der gebouwen**

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

### **7.4 Hoogte der gebouwen**

Zie artikel 1.6. en tabel.

### **7.5 Diepte der gebouwen**

Zie artikel 1.6.

### **7.6 Dakvorm**

Plat dak verplicht.

## **8 TE SANEREN GEBIED**

De bestaande gebouwen in deze zone dienen gesaneerd te worden, hetzij door nieuwbouw, hetzij door vernieuwbouw.

## **9 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. Voor buitengewone onderhoudswerken, verbouwingen die de stabiliteit in het gedrang kunnen brengen, en voor restauraties, dient een goedkeuringsbesluit bekomen van de minister of staatssecretaris bevoegd voor de monumentenzorg.

## **10 ZONE VOOR TUINEN**

### **10.1 Bestemming**

Deze zone zal aangelegd worden als tuin.  
De verharde oppervlakte voor toegangswegen en terras mag max. 30% van de oppervlakte bedragen.

### **10.2 Bebouwing**

Oprichting van bergplaatsen kan worden toegestaan voor zover de gezamenlijk bebouwde oppervlakte 5% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt met een max. van 20 m<sup>2</sup> en voor zover de resterende vrije oppervlakte nog minstens 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **10.3 Plaatsing der gebouwen**

Zie tabel

### **10.4 Hoogte der gebouwen**

Zie tabel

### **10.5 Dakvorm**

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

## **11 ZONE VOOR SPEL EN SPORT**

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd als sport- en speelterrein voor de aanleg van sportterreinen, zandbakken, plasvijvertjes, speelweides, enz...

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

## **12 GROENVOORZIENINGEN - BUURTPARK**

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud en de aanleg van buurtparkjes met speel- en rusthoekjes.

Gebieden voor verkeersgroen dienen om de wegenis en de omgeving te verfraaien en sommige nadelige effecten van het verkeer op te vangen.

Deze gebieden mogen in geen geval bebouwd worden.

De aanleg van betegelde oppervlakte moet vermeden worden, een min. aan voetwegen is toegelaten.

## **13 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 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.

## **14 OPENBARE WEGENIS**

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

Verkeersgroen, fiets- en voetpaden en openbare parkings zijn ter titel van verduidelijking op het bestemmingsplan weergegeven zonder bindende waarde.

## **15 VOETPADEN**

Deze voetpaden palen niet aan de straat, maar ze maken wel deel uit van het openbaar domein.

De voetpaden zijn uitsluitend bestemd voor voetgangersverkeer.

Groenaanplantingen zijn toegestaan mits een vrije doorgang van min. 1,5 m te verzekeren.

## **16 A. 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 (zie ook artikel 1.15) kan parallel aan deze richting een afwijkingsmarge van max. 10 m toegestaan worden (zie ook artikel 5.2.)
2. Alle gemotoriseerd verkeer is uitgesloten.
3. De min. breedte van zulk een doorgang bedraagt 2,5 m. De min. hoogte 3 m.

## **16 B. DOORGANG VOOR GEMOTORISEERD VERKEER**

Zie artikel 16

De min. breedte van de doorgang bedraagt 4 m.

## **17 OPENBAAR BINNENGEBIED**

Verplichte voorziening van een openbaar binnenplein. Min. oppervlakte x % van het perceelsgedeelte van de omgevende bestemmingszone. 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 een verkavelingsplan of globaal inplantingsplan. Zie ook artikel 1.15; 5.2 en 16.

## **18 OPENBARE PARKING MET GROENAANLEG**

Zone bestemd voor aanleg van openbare parkeerplaatsen.

Min. 10 % van het terrein moet worden aangeplant met hoogstammig, bij de stedelijke typologie behorend groen, met een max. hoogte van 15 m.