

STAD LEUVEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG L5

Redingenhof II – deel 1

GOEDGEKEURD BIJ MB VAN 1/02/1988

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0	VOORAFGAANDE BEPALINGEN.....	5
	0.1.....	5
	0.2.....	5
	0.3.....	5
	0.4.....	5
	0.5.....	5
	0.6.....	5
	0.7.....	6
1	ALGEMENE BEPALINGEN	7
	1.1.....	7
	1.2.....	7
	1.3.....	7
	1.4.....	7
	1.5 <i>Plaatsing der gebouwen</i>	8
	1.6 <i>Volume der gebouwen</i>	8
	1.7 <i>Dakvorm</i>	8
	1.8 <i>Materialen</i>	8
	1.9 <i>Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw</i>	9
	1.10 <i>Staannde dakvensters</i>	9
	1.11 <i>Afsluitingen</i>	10
	1.12 <i>Publiciteit</i>	10
	1.13 <i>Verkaveling</i>	11
	1.14.....	11
	1.15 <i>Vastleggen van de rooilijn</i>	11
2	ZONE VOOR WONEN	12
	2.1 <i>Bestemming</i>	12
	2.2 <i>Bebouwingswijze</i>	12
	2.3 <i>Plaatsing der gebouwen</i>	12
	2.4 <i>Hoogte der gebouwen</i>	12
	2.5 <i>Diepte der gebouwen</i>	12
	2.6 <i>Dakvorm</i>	12
3	ZONE VOOR WONEN + HANDEL	13
	3.1 <i>Bestemming</i>	13
	3.2 <i>Bebouwingswijze</i>	13
	3.3 <i>Plaatsing der gebouwen</i>	13
	3.4 <i>Hoogte der gebouwen</i>	13
	3.5 <i>Diepte der gebouwen</i>	13
	3.6 <i>Dakvorm</i>	13
4	ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN	14
	4.1 <i>Bestemming</i>	14
	4.2 <i>Bebouwingswijze</i>	14
	4.3 <i>Plaatsing der gebouwen</i>	14
	4.4 <i>Hoogte der gebouwen</i>	14
	4.5 <i>Diepte der gebouwen</i>	14
	4.6 <i>Dakvorm</i>	14
5	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING.....	15
	5.1 <i>Zone A: Zwarte Zusstersstraat</i>	15
	5.2 <i>Zone B: Binnengebied tussen Redingenstraat en P. Pouletlaan</i>	16
	5.3 <i>Zone C: Het Slachthuis</i>	17
	5.4 <i>Zone D: Het binnengebied gelegen tussen Broekstraat en Minderbroedersstraat</i>	19
6	ZONE VOOR KANTOREN	21
	6.1 <i>Bestemming</i>	21

6.2	<i>Bebouwingwijze</i>	21
6.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	21
6.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	21
6.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	21
6.6	<i>Dakvorm</i>	21
7	ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN K.MO.'s	22
7.1	<i>Bestemming</i>	22
7.2	<i>Bebouwingwijze</i>	22
7.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	22
7.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	22
7.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	22
7.6	<i>Dakvorm</i>	22
8	ZONE VOOR OPENBAAR NUT	23
8.1	<i>Bestemming</i>	23
8.2	<i>Bebouwingwijze</i>	23
8.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	23
8.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	23
8.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	24
8.6	<i>Dakvorm</i>	24
9	OPSLAGRUIMTEN	25
9.1	<i>Bestemming</i>	25
9.2	<i>Bebouwingwijze</i>	25
9.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	25
9.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	25
9.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	25
9.6	<i>Dakvorm</i>	25
10	AUTOBERGPLAATSEN	26
10.1	<i>Bestemming</i>	26
10.2	<i>Bebouwingwijze</i>	26
10.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	26
10.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	26
10.5	<i>Diepte der gebouwen</i>	26
10.6	<i>Dakvorm</i>	26
11	TE BEHOUDEN WAARDEVOL GEBIED	27
12	BESCHERMD MONUMENT	28
13	BOUWVRIJE TUINSTROOK	29
14	ZONE VOOR TUINEN	30
14.1	<i>Bestemming</i>	30
14.2	<i>Bebouwing</i>	30
14.3	<i>Plaatsing der gebouwen</i>	30
14.4	<i>Hoogte der gebouwen</i>	30
14.5	<i>Dakvorm</i>	30
15	ZONE VOOR RUST EN SPEL	31
16	GROENZONE MET ABSOLUUT BOUWVERBOD	32
17	GROENZONE	33
18	PARKGEBIED	34
19	PARKING MET VERPLICHT GROENAANLEG	35

20	ZONE VOOR HOOGSTAMMIG GROEN	36
21	OPENBAAR BINNENGEBIED	37
22	WATER	38
23	OPENBARE WEGENIS	39
24	VOET- EN FIETSPADEN	40
25	OPENBARE WEGENIS MET VERKEERSARM KARAKTER	41
26	DOORGANG VOOR NIET-GEMOTORISEERD VERKEER	42
27	DOORGANG VOOR GEMOTORISEERD VERKEER	43
28	OVERDEKTE DOORGANG	44
29	WATERKRACHTCENTRALE	45

0 VOORAFGAANDE BEPALINGEN

0.1

Het BPA L5 Redingenhof is een samenvoeging van het BPA SB 5A Redingenhof II, goedgekeurd bij KB van 11/12/1974, en van het ontwerp BPA SB 5 Redingenhof I deel 2, dat nooit werd goedgekeurd.

0.2

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

- in het noorden: de Minderbroedersstraat en een gedeelte van Kapucijnenvoer en Bankstraat;
- in het oosten: een deel van de Schapenstraat en Parijsstraat;
- in het zuiden: een deel van de Tervuursevest, Redingenstraat en Zwarte Zustersstraat;
- in het westen: een gedeelte van de H. Geeststraat.

0.3

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

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 wordt verwezen.

0.5

Binnen de grenzen van dit bijzonder plan blijven de gemeentelijke bouwreglementen, de klasseringsbesluiten 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. 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.

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 herbouwwings- 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 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.

1.4

De oppervlakten der toegelaten bebouwing 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 om 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 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.

1.7 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.

1.8 Materialen

1.8.1 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.

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. In het hellingsvlak van het dak gelegen zonnepanelen zijn eveneens toegelaten.

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

- het vertikaal vlak van het dakvenster min. 0,60 m dieper ligt dan het voorgevelvlak;
- de max. hoogte van het vertikaal 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 steeds toegelaten op max. de halve gevelbreedte.

1.11 Afsluitingen

1.11.1 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:
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 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.

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 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.

1.12.1 Kerngebied

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

- Alle vormen van publiciteit zijn toegelaten. De algemene conceptie mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving.
- Volle publiciteitsborden, groter dan 3 m², aangebracht op het gevelvlak, zijn verboden. De totale maximale oppervlakte per gevel is beperkt tot 1/10^e van de totale geveloppervlakte (-publiciteit, haaks op het gevelvlak, inbegrepen).
- De publiciteit mag de lichtopeningen noch geheel, noch gedeeltelijk bedekken. 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.

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 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.

1.13 Verkaveling

Verkaveling is toegelaten mist volgende voorwaarden:

1.13.1

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

1.14

In de voorgevel van het hoofdgebouw ingebouwde garages zijn enkel toegelaten indien de voorgevel van het gebouw tenminste 9 m breed is.

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^e 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.
Inrichtingen die abnormale rook, reuk, lawaai en/of hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.
Naast de hoofdbestemming wonen is slechts één nevenbestemming per pand toegelaten.
Naast de hoofdbestemming wonen is slechts één nevenbestemming per pand toegelaten (over max. 1 niveau).

2.2 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

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 art. 1.6. en tabel + plan

2.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 1.6. en tabel.

2.6 Dakvorm

Zie art. 1.7. en tabel.

3 ZONE VOOR WONEN + 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 art. 2.2.

3.3 Plaatsing der gebouwen

Zie art. 2.3..

3.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 1.6 en tabel + plan.

3.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 1.6. en tabel.

3.6 Dakvorm

Zie art. 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 Bebouwingswijze

Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen en inplanting. Het niet bebouwde of verharde deel dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

4.3 Plaatsing der gebouwen

Zie art. 2.3. en plan.

4.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 1.6. en tabel + plan

4.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 1.6 en tabel + plan.

4.6 Dakvorm

Zie art. 1.7. en tabel.

5 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING

In het BPA-gebied treffen we 5 dergelijke zones aan.

Deze zones worden 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.

In principe moet elke nieuwbouwoon gelegenheid over een private buitenruimte beschikken.

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

5.1 Zone A: Zwarte Zustersstraat

Deze zone omvat het complex van de Dijlemolens, evenals de woningen nrs. 4, 6, 8 en 10 in de Zwarte Zustersstraat.

5.1.1 Bestemming

De hoofdbestemming wonen (minimum 60 % van de totale bruto vloeroppervlakte in deze zone) is in principe combineerbaar met kleinschalige, niet-storende nevenbestemmingen: handels-, horeca-, en/of kantoorfunctie, en/of dienstverlenende, cultureel of ambachtelijke bedrijvigheid.

5.1.2 Bebouwingswijze

Zie op te maken inrichtingsplan.

De bestaande gebouwen kunnen behouden blijven. De op het bestemmingsplan aangeduide richting van de doorgang voor niet-gemotoriseerd verkeer, is bindend; de juiste ligging ervan dient echter in het inrichtingsplan bepaald te worden.

De inrichting van deze zone dient in elk geval op een harmonische stedenbouwkundig verantwoorde wijze in de onmiddellijke buurt (Groot-Begijnhof, Klooster der Zwarte Zusters, en het park) geïntegreerd te worden.

5.1.3 Plaatsing der gebouwen

Zie bestemmingsplan.

In het kader van isolatiewerken (project Dijlemolens) mag de rooilijn voor deze zone (Dijlemolens en woningen nrs. 4, 6, 8, 10 in de Zwarte Zustersstraat) 30 cm opschuiven, parallel aan de bestaande gevels en in de richting van de openbare weg.

5.1.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 1.6.

De bestaande hoogten blijven behouden.

De verschillende volumes van het huidig complex, kunnen evenwel als volgt gewijzigd worden:

- Zwarte Zustersstraat nr. 12 mag met 1 bouwlaag verhoogd worden om in harmonie te zijn met de omgevende gebouwen.
- Zwarte Zustersstraat nrs. 12-14-16: op de platte daken wordt het plaatsen van schuine zonnepanelen toegelaten. Achter deze zonnepanelen is een bijkomende functionele dakopbouw van max. 1 bouwlaag toegelaten. (Blokken C, E en F, volgens het ontwerp-plan juli 1984).

- Zwarte Zustersstraat nr. 16: in het vooruitspringende gedeelte op de hoek Redingenstraat-Zwarte Zustersstraat (blok D), mag het aantal bouwlagen van 2 op 3 worden gebracht. Deze bijkomende bouwlaag mag d.m.v. glasstroken worden verbonden met de hogere, meer achterwaarts liggende blok.
- Bijkomende passerellen over de Dijle, die de 2 vleugels van het Dijlemolenscomplex met elkaar verbinden, en dit op verschillende niveaus zijn eveneens toegelaten, voor zover de sectie van de Dijle niet wordt verminderd en mits goedkeuring van de bevoegde overheden.
- Het plaatsen van een windmolen boven op de silo.

5.1.5 Diepte der gebouwen

Zie art 1.6. en bestemmingsplan.

5.1.6 Dakvorm

Zie art. 1.7. en tabel.

Combinatie van schuine dakvlakken en platte daken is mogelijk. Dakhelling tot max. 60°. Het plaatsen van schuine zonnepanelen op de platte daken is toegelaten.

5.1.7 Gevelbedekking

Zie art. 1.8.2.

Afwerking van de gevels met een bepleistering in licht kleur is toegelaten.

5.2 Zone B: Binnengebied tussen Redingenstraat en P. Pouletlaan.

5.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de bouw van ééngezinswoningen volgens een gemeenschappelijk ontwerp.

De hoofdbestemming wonen (min. 75 % van de totale vloeroppervlakte) is in principe combineerbaar met een handels- of horecafunctie en/of niet storende dienstverlenende culturele of ambachtelijke bedrijvigheid (op buurniveau).

Een beperkte buurtparking (tot max. 20 auto's) wordt eveneens toegelaten.

5.2.2 Bebouwingswijze

Bij de verwezenlijking van dit project dient voorafgaandelijk een globaal bebouwings- en verkavelingsplan opgemaakt te worden, dat ter goedkeuring aan de gemeentelijke overheid dient voorgelegd te worden, rekening houdend met de hier vermelde richtlijnen:

- max. 50 % van de zone-oppervlakte mag worden beschouwd;
- de woningdichtheid mag maximaal 25 woningen/ha bedragen;
- oppervlak open ruimte: min. 50 % van de zone-oppervlakte, als volgt in te delen:
 - Openbaar verhard: max. 50 % van de totale open ruimte, ten behoeve van:
 - de interne ontsluiting en structurering van de zone;
 - het realiseren van de eigen parkeerbehoeften binnen deze zone (volgens het stedelijk parkeerreglement)
 - de aanleg van een beperkte buurtparking (tot max. 20 auto's)
 - Openbaar onverhard: min. 15 % van de totale zone-oppervlakte, ten behoeve van realisering buurtgroen, speelvoorziening, aankleedgroen e.d.
 - Privé onverhard: elke nieuwbouwwoning dient te beschikken over een privé buitenruimte.
- De op het bestemmingsplan aangeduide richtingen van zowel niet-gemotoriseerd als gemotoriseerd verkeer zijn bindend; hun juiste ligging zal evenwel in het inrichtingsplan worden vastgelegd.

5.2.3 Plaatsing der gebouwen

Zie op te maken inrichtingsplan.

5.2.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 1.6.
Maximum 3 bouwlagen hoog.

5.2.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 1.6.

5.2.6 Dakvorm

Zie art. 1.7.
Hellend dak verplicht. Helling: min. 35°, max. 60°.

5.2.7 Verkaveling

Zie art. 1.13.

5.3 Zone C: Het Slachthuis

5.3.1 Bestemming

- Deze bestemming kent een gemengde hoofdbestemming kantoren / multifunctioneel complex. In het multifunctioneel complex worden naast het wonen (min. 30 % van de totale brutovloeroppervlakte) ook functies zoals handel, diensten, kantoren en gemeenschapsruimten met bijbehorende parkeerruimte toegelaten, evenals kleinschalige inplantingen van hotel of motel.
- Het aandeel van beide hoofdbestemmingen kan variëren van 0 % tot 100 %.
- De bouw van een ondergrondse parking is toegelaten.
Bovengrondse parkings, in functie van de hoofdbestemming en/of in functie van een beperkte buurparking zijn eveneens toegelaten. In dit geval gelden de voorschriften van art. 19.
- Nevenbestemmingen, die aansluiten bij de hoofdbestemming, worden eveneens toegelaten: berguimten, garages, dienstruimten, ...

5.3.2 Bebouwingswijze

A. Ingeval het aandeel van kantoren als hoofdbestemming 100 % bedraagt op de percelen Leuven 4^e afdeling Sectie E nrs. 450e en 450f (terreinen huidig slachthuis):

A1. Het bouwvolume is op het bestemmingsplan ingetekend. De hoogtelijnen zijn de uiterste grenzen, waarbinnen het op het bestemmingsplan aangeduide aantal bouwlagen kan worden gerealiseerd. De bouwlagen en de vloeroppervlakte zijn bovengronds te tellen, met als referentiepeil de huidige hoofdtoegang langsheen de Kapucijnenvoer. Elke bouwlaag mag max. 3,5 m hoog zijn.

A2. Voor het bepalen van het bebouwingsschema wordt er een onderscheid gemaakt tussen de terreinen van het huidig slachthuis (percelen nrs. 4E 450e en 450f) en het terrein op de hoek De Greefstraat-Kapucijnenvoer (percelen nrs. 4E 451s, 451x, 451r, 451z, 451d en 451h).

*** Terrein huidig slachthuis**

- max. toegelaten bebouwing: 70 % van de terreinoppervlakte als volgt te verdelen:
 - 10 % van de terreinoppervlakte mag een max. hoogte hebben van 8 bouwlagen.
 - 30 % van de terreinoppervlakte mag een max. hoogte hebben van 6 bouwlagen.
 - 30 % van de terreinoppervlakte mag een max. hoogte hebben van 4 bouwlagen.
- Langsheen de H. Geeststraat is er een verplichte bebouwing op de rooilijn, die aansluit bij de bestaande bebouwing (woning nr. 105). De bouwhoogte bedraagt hier 2 bouwlagen boven het peil van de H. Geeststraat.

- Langsheen de Kapucijnenvoer geldt er een verplichte bebouwing op de rooilijn, uitgezonderd een strook van maximum 20 m aan weerszijden van de op het bestemmingsplan ingetekende verplichte doorgang voor gemotoriseerd verkeer.
De nieuwe bebouwing moet, binnen de op het plan aangeduide gabarieten, een harmonische en geleidelijke overgang realiseren tussen de bestaande bebouwing op de hoek met de Bastinstraat en deze op de hoek met De Greefstraat.
- Oppervlakte open ruimte: minimum 30 % van de terreinoppervlakte. Hierbij inbegrepen zijn 1950 m² groene bufferzone langs de achterzijde van de woningen in de Bastinstraat. Deze bufferzone is vastgelegd op het bestemmingsplan. De bestaande hoogstammige bomen, die in deze bufferzone voorkomen, dienen behouden en goed onderhouden te worden. Bij afsterven of rooien om gelijk welke redenen dient elk exemplaar onmiddellijk vervangen te worden door een evenwaardig, nieuw en streekeigen exemplaar. In deze bufferzone mag geen hoogstammige boom geroid worden zonder dat de bij art. 44 van de wet op de stedenbouw voorziene vergunning is bekomen.

* Terrein hoek De Greefstraat – Kapucijnenvoer

Max. 70 % van de terreinoppervlakte mag worden bebouwd.

Min. 30 % open ruimte met verplichte groenaanleg.

Langsheen de A. De Greefstraat zijn 3 bouwlagen verplicht (zie bestemmingsplan). Het referentiepeil is hier de bovenkant van het aanliggend voetpad.

Voor dit terrein geldt een verplichte bebouwing op de rooilijn.

A3. Verkeer.

Verplichte ontsluiting voor alle gemotoriseerd verkeer (werknemers, bezoekers, dienstleveringen, ...) uitsluitend via de Kapucijnenvoer. De hoofdtoegang blijft ter hoogte van de huidige ingang van het slachthuis.

B. In alle andere gevallen

- max. 60 % van deze zone (met inbegrip van de op het bestemmingsplan aangeduide bufferzone aan de achterkant van de woningen Bastinstraat) mag bebouwd worden.
- de bouwhoogte bedraagt:¹
 - max. 5 bouwlagen langsheen de Kapucijnenvoer. Referentiepeil is de huidige hoofdtoegang tot het slachthuis.
 - max. 3 bouwlagen langsheen de De Greefstraat (t.o.v. het niveau van het aanliggend voetpad).
 - max. 2 bouwlagen langsheen de H. Geeststraat (t.o.v. het niveau van het aanliggend voetpad).
 - max. 3 bouwlagen in de rest van deze zone (binnengebied) (referentiepeil is de huidige hoofdtoegang van het slachthuis aan de Kapucijnenvoer).
- Langsheen de H. Geeststraat, A. De Greefstraat en Kapucijnenvoer is er een verplichte bebouwing op de rooilijn, met uitzondering van een strook van max. 20 m langsheen de Kapucijnenvoer aan weerszijden van de op het bestemmingsplan ingetekende verplichte doorgang voor gemotoriseerd verkeer.
- Oppervlakte open ruimte: min. 40 % van de zone-oppervlakte, als volgt op te delen:
 - openbaar verhard: max. 50 % van de totale open ruimte ten behoeve van:
 - de interne ontsluiting en structurering van de zone
 - het realiseren van de eigen parkeerbehoeften binnen deze zone
 - de aanleg van een beperkte buurtparking
 - openbaar onverhard: min. 15 % van de totale zone-oppervlakte ten behoeve van openbaar binnenplein (zie art. 21). Hierbij inbegrepen zijn 1950 m² groene bufferzone langs de achterzijde van de woningen Bastinstraat. Deze bufferzone is vastgelegd in het bestemmingsplan.
De bestaande hoogstammige bomen, die in deze bufferstrook voorkomen dienen behouden

¹ Opgepast! De grafische aanduiding v.d. diepte v.d. gebouwen geldt hier niet (enkel voor geval A). De diepte is: max 15m GV en max. 12m verdiepingen.

en met zorg onderhouden te worden. Bij afsterven of rooien om gelijk welke redenen dient elk exemplaar onmiddellijk vervangen te worden door een evenwaardig, nieuw en streekeigen exemplaar.

In deze zone mag geen hoogstammige boom gerooid worden zonder dat de bij art. 44 van de wet op de stedenbouw voorziene vergunning is bekomen.

- privé onverhard: elke nieuwbouw-woning dient te beschikken over een privé buitenruimte.
- o Verkeer
 - Verplichte ontsluiting voor alle gemotoriseerd verkeer, uitsluitend via de Kapucijnenvoer. De hoofdtoegang blijft ter hoogte van de huidige ingang van het slachthuis.
 - Verplichte aanleg van voetgangersdoorgangen die de groene ruimte van de Bastinstraat verbindt met het speelplein aan de A. De Greefstraat.

5.3.3 Plaatsing der gebouwen

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

Langs de H. Geeststraat en Kapucijnenvoer dient de nieuwe bebouwing aan te sluiten bij de bestaande en moeten gabariet, gevelgeleiding, dakvorm en materialen harmoniëren met de aldaar overheersende bebouwing.

5.3.4 Dakvorm

Langsheen de H. Geeststraat en A. De Greefstraat: hellende daken in harmonie met de omgevende bestaande bedaking verplicht. In de rest van de zone is een combinatie van schuine dakvlakken (tot 60°) en platte daken toegelaten.

5.4 Zone D: Het binnengebied gelegen tussen Broekstraat en Minderbroedersstraat

5.4.1 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 handels- of horecafunctie of niet storende dienstverlenende, culturele of ambachtelijke bedrijvigheid (op buurtniveau).

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.

5.4.2 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.

- 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 deze 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 verhard: min. 15 % van de totale zone-oppervlakte, ten behoeve van realisering van buurtgroen, speelvoorziening, aankleedgroen e.d.
 - Privé onverhard: elke nieuwbouwwoning dient te beschikken over een privé buitenruimte.
 - De op het bestemmingsplan aangeduide verbindingen zijn bindend:
 - Doorgang van niet-gemotoriseerd verkeer naar:
Broekstraat: overdekt.
Dijlepad.
 - Doorgang voor gemotoriseerd verkeer via:
Minderbroedersstraat: verplicht.
- Hun juiste ligging zal in het inrichtingsplan bepaald worden.

5.4.3 Plaatsing der gebouwen

Zie op te maken inrichtingsplan.

5.4.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 1.6. Max. 3 bouwlagen hoog.

5.4.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 1.6.

5.4.6 Dakvorm

Zie art. 1.7. Hellend dak verplicht voor de woningen.
Helling: min. 35°, max. 60°.

5.4.7 Verkaveling

Zie art. 1.13.

6 ZONE VOOR KANTOREN

6.1 Bestemming

Naast de hoofdbestemming “kantoren” zijn nevenbestemmingen, die aansluiten bij deze hoofdbestemming, eveneens toegelaten. Deze nevenbestemmingen kunnen zijn: bergruimten, garages, dienst ruimten enz.

6.2 Bebouwingswijze

- Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen en inplanting.
- In deze zone voor kantoren langsheen de Parijsstraat en Minderbroedersstraat mag niet meer dan 70 % van de zone-oppervlakte bebouwd worden.
- Zone voor kantoren langsheen de Schapenstraat: de architectuur van de invulling, links van het huis Bethlehem (overdekte doorgang) zal de overgang tussen de bestaande woningen en het hoge volume van het huis Bethlehem moeten op lossen zonder dat aan de monumentaliteit van dit gebouw afbreuk wordt gedaan.
Hier zal een eerder kleinschalige en gefragmenteerde vormgeving worden aangewend. Dit geldt eveneens voor de eventuele uitbreiding achteraan.
- Het niet bebouwde of verharde deel dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

6.3 Plaatsing der gebouwen

Zie art. 1.5.

6.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 1.6.
Het maximaal aantal bouwlagen wordt op plan aangeduid.

6.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 1.7.

6.6 Dakvorm

Zie art. 1.8. 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 Plaatsing der gebouwen

Zie art. 1.5.

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. 1.6. en tabel. De nokhoogte mag max. 9 m bedragen.

7.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 1.6.

7.6 Dakvorm

Zie art. 1.7 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, 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 D 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 gehandhaafd.

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

- zone gelegen tussen Redingenstraat-Vandervaerenlaan en P. Pouletlaan.
- zone gelegen tussen Broekstraat-Dijle-Brandgang en P. Damiaanplein.
- zone gelegen tussen Redingenstraat-Dijle en het klooster der Ierse Minderbroeders.
- zone gelegen tussen Minderbroedersstraat-Dijle en Brandgang.

8.3 Plaatsing der gebouwen

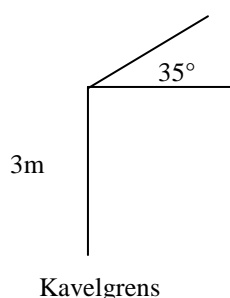
Vrij binnen de op kaart aangeduide strook, op voorwaarde dat de woonkwaliteit van de aanpalende woonbuurten niet geschaad wordt.

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

8.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 1.6 en tabel.

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



8.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 1.6.

8.6 Dakvorm

Zie art. 1.7.

9 OPSLAGRUIMTEN

9.1 Bestemming

Bijgebouwen, opslagplaatsen voor kleinhandel en ambachtelijke bedrijven en in beperkte mate autobergplaatsen (max. 30 %).

Opslag voor gevaarlijke chemische stoffen, springstoffen, schroot en autowrakken zijn niet toegelaten. Bijgebouwen zonder hoofdgebouwen zijn eveneens verboden. Voor het gebouw gelegen langs Broekstraat, 4^e afdeling sectie D nr. 1263q6 wordt een nevenbestemming van buurtparking toegelaten.

9.2 Bebouwingswijze

Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen in 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. 1.7.6. en tabel.

9.5 Diepte der gebouwen

Zie art.1.6.

9.6 Dakvorm

Plat dak verplicht.

10 AUTOBERGPLAATSEN

10.1 Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de bouw van autobergplaatsen (garages), alsmede voor de in- en uitritten nodig voor de uitbating ervan (max. 60 %). Minimum 40 % van deze zone moet ingericht worden als groene ruimte. Minstens 40 % van deze groene ruimte dient aangeplant te worden met gevarieerde inheemse hoogstammige bomen.

10.2 Bebouwingswijze

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

10.3 Plaatsing der gebouwen

Zie art. 1.5.

10.4 Hoogte der gebouwen

Zie art. 1.5. en tabel.

10.5 Diepte der gebouwen

Zie art. 1.6.

10.6 Dakvorm

Plat dak verplicht.

11 TE BEHOUDEN WAARDEVOL GEBIED

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 het 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.

12 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 restauratie, dient een gunstig advies bekomen van de minister of staatssecretaris bevoegd voor de monumentenzorg.

13 BOUWVRIJE TUINSTROOK

Deze stroken moeten beplant worden met een combinatie van gras, sierstruiken en streekeigen bomen.

De beplantingen moeten met zorg onderhouden worden en zo nodig met jonge planten vernieuwd.

Elke constructie is hier uitgesloten.

Bouwtoelatingen voor aanpalende constructies zullen slechts afgeleverd worden voor zover de bouwheer zich verbindt de beplantingen aan te leggen.

In deze stroken mag de verharding voor toegangswegen e.d. max. 25 % van de oppervlakte in beslag nemen.

14 ZONE VOOR TUINEN

14.1 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. 1.11.1.

14.2 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.

14.3 Plaatsing der gebouwen

Zie tabel.

14.4 Hoogte der gebouwen

Zie tabel.

14.5 Dakvorm

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

15 ZONE VOOR RUST EN SPEL

Deze zone is 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 %).

16 GROENZONE MET ABSOLUUT BOUWVERBOD

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

17 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 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 voorzien vergunning is bekomen.

18 PARKGEBIED

Bestemd voor behoud, bescherming in herstel van het natuurlijk milieu en/of groenaanleg. Deze zone moet in zijn staat bewaard worden of zodanig ingericht dat het zijn sociale functie kan vervullen.

Het moet maximaal als groene ruimte aangelegd worden, beplant met gevarieerd inheems hoogstammig groen en minimaal verhard (max. 20 %).

De bestaande constructies (tuinpaviljoentjes e.d.) zijn beeldondersteunend; als zodanig kunnen ze worden hersteld en opgenomen worden in de parkfunctie.

In deze zone mag geen enkele hoogstammige boom geroid worden zonder dat de bij art. 44 voorziene vergunning is bekomen.

19 PARKING MET VERPLICHT GROENAANLEG

Zone bestemd voor aanleg van parkeerplaatsen.

Min. 20 % van het terrein moet worden beplant met een combinatie van gevarieerd streekeigen laag- en hoogstammig groen. Vooral de randen van het parkeerterrein worden van een groenscherm voorzien.

Binnenin deze zone zijn met onregelmatig patroon nog groenaanplantingen (gevarieerd inheems laag- en hoogstammig groen) verplichtend.

Voor de parking gelegen aan de Schapenstraat in het gebied tussen beide Dijle-armen gelden volgende bijkomende voorwaarden:

- Bij de inrichting als parking, moeten materiaalkeuze en uitvoeringstechnieken voor de terreinaanleg een normale ontwikkeling toelaten van de opgelegde groenvoorzieningen.
- Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan het bestaand paviljoen op de grens van deze parking en het parkgebied (Leuven 4^e afdeling, Sectie D, nr. 845d)/ Door middel van een aangepaste combinatie van laag- en hoogstammig groen dient dit paviljoen geïntegreerd te worden in het aanliggend parkgebied.

20 ZONE VOOR HOOGSTAMMIG GROEN

In deze zone worden streekeigen hoogstammige bomen geplant, en/of behouden.

De ingebrachte evenals de bestaande planten dienen goed onderhouden te worden.

Bij afsterven of rooiing om gelijk welke redenen dient elk exemplaar onmiddellijk vervangen te worden door een nieuw streekeigen exemplaar.

In deze zone mag geen enkele hoogstammige boom geroid worden zonder dat de bij art. 44 voorziene vergunning is bekomen.

21 OPENBAAR BINNENGEBIED

Verplichte voorziening van een openbaar binnenplein. Min. oppervlakte X % 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.

22 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.

23 OPENBARE WEGENIS

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

24 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 ter verzekeren.

25 OPENBARE WEGENIS MET VERKEERSARM KARAKTER

Openbare wegenis met verkeersarm karakter, mogelijkheid tot aanleg van woonerven e.d.

26 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 zulk een doorgang bedraagt 2,5 m
De min. hoogte 3 m

27 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).

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

28 OVERDEKTE DOORGANG

Aanduiding op plan.

- Als de overdekte doorgang zich bevindt boven een openbare weg moet hij min. 6 m breed en 4 m hoog zijn.
- In alle andere gevallen moet hij min 4 m breed en 3 m hoog zijn.

29 WATERKRACHTCENTRALE

In de zone tussen de Redingenstraat en de eerste arm van de Dijle mag een waterkrachtcentrale gebouwd worden beperkt tot het debiet van de twee Dijlearmen.

Het bovengronds gedeelte van deze constructie moet beperkt blijven tot het volume dat strikt nodig is voor de centrale. Dit volume moet maximaal geïntegreerd worden in de omgeving.