

STAD LEUVEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG L3a

Sint Gertrudis (deela)

Gedeeltelijke herziening van het BPA L3 Sint-Geertrui, goedgekeurd bij MB van 18/12/1998

GOEDGEKEURD BIJ MB VAN 29/04/1998

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

1	VOORAFGAANDE BEPALINGEN	4
2	ALGEMENE BEPALINGEN	5
2.1	<i>Geldigheid van de algemene bepalingen</i>	5
2.2	<i>Hoofd- en nevenbestemmingen</i>	5
2.3	<i>Bestaande bestemmingen afwijkend van deze planvoorschriften</i>	5
2.4	<i>Verbouwingswerken afwijkend van deze planvoorschriften</i>	6
2.5	<i>Maximale terreinbezetting</i>	6
2.6	<i>Plaatsing van de gebouwen</i>	6
2.7	<i>Volume der gebouwen</i>	7
2.7.1	Algemeen	7
2.7.2	Hoogte van de hoofdgebouwen die palen aan de rooilijn of de verplichte bouwlijn	7
2.7.3	Hoogte van de andere gebouwen	7
2.7.4	Diepte van de gebouwen.....	8
2.7.5	Dakvorm.....	8
2.8	<i>Openbare wegen</i>	11
2.9	<i>Materialen</i>	11
2.9.1	Algemeen	11
2.9.2	Gevels	11
2.9.3	Daken	12
2.10	<i>Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw</i>	12
2.11	<i>Dakramen</i>	12
2.12	<i>Afsluitingen</i>	13
2.12.1	Algemeen	13
2.12.2	Hoogte van de afsluitingen	13
2.13	<i>Buitenaanleg en beplantingen</i>	13
2.14	<i>Publiciteit en reclame</i>	13
2.15	<i>Verkaveling</i>	13
2.16	<i>In de gevel van het hoofdgebouw ingebouwde garages</i>	14
2.17	<i>Private buitenruimte</i>	14
2.18	<i>Parkeernormen</i>	14
2.18.1	Algemeen	14
2.18.2	Vereist aantal parkeerplaatsen.....	14
2.19	<i>Inrichtingsplan</i>	14
3	BEPALINGEN PER ZONE.....	16
3.1	<i>Gesloten bebouwing (GBA)</i>	16
3.1.1	Hoofdbestemming.....	16
3.1.2	Nevenbestemming	16
3.1.3	Bebouwingswijze	16
3.2	<i>Gesloten bebouwing (GBB)</i>	16
3.2.1	Hoofdbestemming.....	16
3.2.2	Nevenbestemming	17
3.2.3	Bebouwingswijze	17
3.3	<i>Te behouden waardevol gebouw</i>	17
3.4	<i>Wonen en handel (WH)</i>	18
3.4.1	Hoofdbestemming.....	18
3.4.2	Nevenbestemming	18
3.4.3	Bebouwingswijze	18
3.5	<i>Aanhorige gebouwen (A)</i>	18
3.5.1	Bestemming	18
3.5.2	Bebouwingswijze	19
3.6	<i>Wonen 1 (percelen 3221², 321f², 321z²) (W1)</i>	19
3.6.1	Algemeen	19
3.6.2	Hoofdbestemming.....	19
3.6.3	Toegestane nevenbestemmingen.....	19
3.6.4	Inrichtingsvereisten	20
3.7	<i>Wonen 2 (perceel 316m) (W2)</i>	20

3.7.1 Algemeen	20
3.7.2 Hoofdbestemming.....	21
3.7.3 Toegestane nevenbestemmingen.....	21
3.7.4 Inrichtingsvereisten	21
3.8 <i>Wonen 3 (tussen Fonteinstraat en Penitentienstraat) (W3)</i>	22
3.8.1 Algemeen	22
3.8.2 Hoofdbestemmingen	22
3.8.3 Toegestane nevenbestemmingen.....	22
3.8.4 Inrichtingsvereisten	22
3.9 <i>Gemengde bestemming (Mechelsestraat-Fonteinstraat : zone 4)</i>	23
3.9.1 Algemeen	23
3.9.2 Bestemming	23
3.9.3 Bebouwingwijze	23
3.9.4 Plaatsing der gebouwen.....	24
3.9.5 Hoogte der gebouwen.....	24
3.9.6 Bouwdiepte	24
3.10 <i>Zone met alternatieve bestemming : autobergplaatsen of tuinen</i>	24
3.10.1 Algemeen	24
3.10.2 Autobergplaatsen.....	25
3.11 <i>Zone voor tuinen</i>	25
3.11.1 Bestemming.....	25
3.11.2 Buitenaanleg en beplanting.....	25
3.11.3 Bebouwingwijze	25
3.11.4 Plaatsing der gebouwen.....	25
3.11.5 Volume der gebouwen.....	25
3.11.6 Materialen	25
3.12 <i>Openbare wegen</i>	25
3.12.1 Openbare wegen	25
3.12.2 Openbare wegen met verkeersarm karakter.....	26
3.12.3 Openbare wegen : fiets- en voetpaden.....	26
3.12.4 Doorgang voor gemotoriseerd verkeer.....	26
3.12.5 Doorgang voor niet-gemotoriseerd verkeer	26
3.12.6 Verplichte hoofdtoegankelijkheid.....	26
3.13 <i>Parkgebied</i>	26
3.13.1 Bestemming.....	26
3.13.2 Bebouwingwijze	27
3.14 <i>Water</i>	27
3.15 <i>Erfdienstbaarheidsstrook</i>	27

1 VOORAFGAANDE BEPALINGEN

1.1

Het BPA L3F "Sint Geertrui" goedgekeurd bij KB van 12/02/1952 en gewijzigd bij KB van 25/02/1957, 17/04/1962, MB van 27/07/1983 en BVE van 18/12/1992 werd gedeeltelijk in herziening gesteld bij MB van 02/03/1994 en MB van 06/05/1997.

1.2

Het BPA L3F "Sint Geertrui" bestaande uit 2 delen wordt begrensd door : de Burchtstraat, de Vaartstraat, de Karel van Lotharingenstraat, de Brouwersstraat, de Bruul, de Pereboomstraat, de Dijle, de Penitentienstraat, de Fonteinstraat en de Mechelsestraat zoals aangeduid op bijhorende plannen.

Het betreffende BPA wordt gefaseerd herzien. De huidige herziening behelst de zone Mechelsestraat - Fonteinstraat - Penitentienstraat - Dijle - Pereboomstraat.

1.3

Onderhavige voorschriften vullen de grafische gegevens van het bestemmingsplan aan. Deze voorschriften gelden enkel voor het gedeelte dat bij deze herzien wordt.

1.4

Binnen de grenzen van dit BPA blijven de gemeentelijke bouwverordeningen, de klasseringsbesluiten en de speciale wettelijke bepalingen van toepassing.

1.5

Het college van burgemeester en schepenen behoudt zich het recht om alle ontwerpen, die binnen de begrenzing van dit BPA worden opgemaakt, te onderwerpen aan een adviescommissie. Deze commissie ziet toe op de esthetiek en de kwaliteit van de architecturale vormgeving van de ingediende ontwerpen. Zij kan voorstellen of bezwaren formuleren betreffende esthetische of architecturale inkleding alsook inzake gebruik van materialen, vormgeving en kleurgebruik en afwerking van de gevels.

1.6

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

2 ALGEMENE BEPALINGEN

2.1 *Geldigheid van de algemene bepalingen*

2.1.1

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zoverre ze niet tegengesproken worden in de "bepalingen per zone".

2.1.2

De grafische gegevens van het plan en onderhavige voorschriften vullen elkaar aan. Bij eventuele niet overeenstemming hebben voorrang :

- o de gekwoteerde grafische bepalingen
- o de strengste bepalingen.

2.1.3

In al de stroken voorzien in het bijzonder plan van aanleg zullen inrichtingen van openbaar nut mogen opgericht worden, mits schriftelijk akkoord van het stadsbestuur en de diensten stedenbouw, zonder rekening te houden met de inrichting van deze stroken, zover ze niet hinderend of storend zijn voor het uitzicht van de bestaande of voorziene omgeving en te verantwoorden zijn, en indien ze de goede stedenbouwkundige aanleg in detail, niet in het gedrang brengen.

2.2 *Hoofd- en nevenbestemmingen*

Alle hoofdbestemmingen van de zones en stroken worden voorgesteld op het bestemmingsplan. Onder hoofdbestemming van een gebouw wordt de bestemming verstaan waarvoor minstens 50% van de totale vloeroppervlakte wordt gebruikt.

Op voorwaarde dat de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is, zijn er eveneens nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze vermeld worden in de specifieke strook- of zonevoorschriften.

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

2.3 *Bestaande bestemmingen afwijkend van deze planvoorschriften*

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

2.4 Verbouwingswerken afwijkend van deze planvoorschriften

Aan de bestaande gebouwen die qua volume en qua plaatsing niet voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan, zijn alle veranderings- en verbeteringswerken toegelaten voor zover deze werken :

- o ofwel de gebouwen na verbouwing doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het plan;
- o 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.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt of de aanvraag inderdaad aan bovenstaande criteria voldoet. Dit artikel kan dus niet als recht worden ingeroepen om verbouwingswerken uit te voeren die het uitzicht en voorkomen bestendigen van bestaande bebouwing die niet aan de voorschriften qua volume en plaatsing beantwoordt.

2.5 Maximale terreinbezetting

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 :

- o gelegen op de hoek van twee straten;
- o gelegen op percelen met een diepte van minder dan 20 m (vanaf de bouwlijn);
- o met een gevel aan twee straten;
- o zonder bewoonbare vertrekken op de gelijkvloerse verdieping.

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

2.6 Plaatsing van de gebouwen

De bouwzones op het plan zijn begrensd :

- o ofwel door verplichte bouwlijnen waarlangs het bouwen der gevel op de aangeduide lijnen verplicht is (min. 80% van de voorgevel lengte);
- o ofwel door strook- of zonegrenzen; ingeval van toegelaten bebouwing zijn deze strook- of zonegrenzen de uiterste bouwlijnen waarbinnen de gebouwen dienen opgericht te worden;
- o ofwel door de rooilijn die als uiterste bouwlijn opgevat wordt.

Bij aaneengesloten bebouwing zullen de herbouwde of nieuwe constructies opgericht worden op de zijkavelgrenzen. Tegen een wachtgevel gelegen op een zijdelingse perceelsgrens wordt in ieder geval aangesloten.

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.

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.

2.7 Volume der gebouwen

2.7.1 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. Hiertoe dient bij elke bouwaanvraag voor nieuwbouw of verbouwing die de bebouwing aan de straat wijzigt, een perspectief van de straat gevoegd, alsook een geveltekening van de aanpalende gebouwen samen met de gevel van de geplande nieuwbouw. 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 dakconstructies, 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 geringer volume dan het oorspronkelijke of dan dit van de gebouwen in de omgeving worden opgelegd.

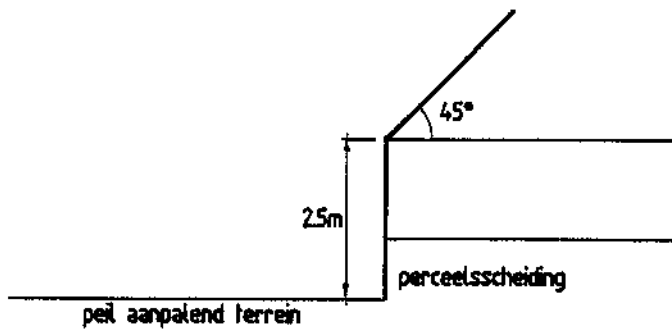
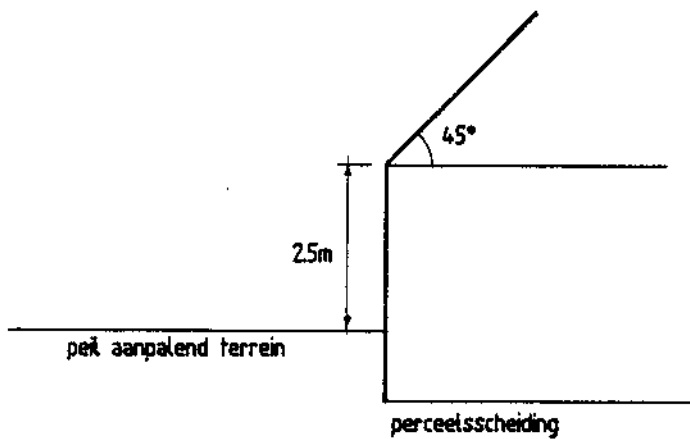
De voorgevellijn dient ook op de verdiepingen toegepast te worden.

2.7.2 Hoogte van de hoofdgebouwen die palen aan de rooilijn of de verplichte bouwlijn

- De hoogte van deze gebouwen wordt bepaald door een minimum en/of maximum kroonlijsthoogte in combinatie met een minimum en/of maximum aantal bouwlagen.
- Zowel de maximum kroonlijsthoogte als het maximum aantal bouwlagen kan omwille van artikel 1.6.1. beperkt worden. Hierbij heeft de beperking van de kroonlijsthoogte steeds voorrang op het aantal bouwlagen. Aan elke bouwlaag, de dakverdieping uitgezonderd, wordt een maximale hoogte van 3 m toegekend. Uitzonderingen worden expliciet vermeld in de specifieke voorschriften voor de verschillende zones.
- 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 5 m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.
- In het geval van een puntgevel, wordt de kroonlijsthoogte gemeten tot de aanzet van de puntgevel. De nok van de puntgevel mag maximaal 2 meter hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.
- Een extra bouwlaag in de dakconstructie boven het maximum toegelaten aantal bouwlagen, kan enkel worden toegelaten indien het een uitbreiding betreft van de onderliggende bouwlaag en dus geen zelfstandige wooneenheden bevat. Daarenboven moet qua volume en dakvorm voldaan worden aan alle geldende bepalingen.

2.7.3 Hoogte van de andere gebouwen

- De bepalingen van 1.7.2. 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 m afwijken van het bestaande maaiveld.
- Daarenboven geldt voor de constructies, die volgens de bestemmingen, lichtinval en bezonning 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 2,50 m hoogte ten opzichte van het aanpalende terrein, een hoek vormt van 45°.



BPA Sint Geertrui - deel 2 - september 1997

2.7.4 Diepte van de gebouwen

- o Als algemene regel geldt :
gelijkvloers : maximale bouwdiepte 15 m
verdiepingen : maximale bouwdiepte 12 m
- o Afwijkingen van deze regel worden expliciet op het bestemmingsplan en/of in de specifieke voorschriften van de verschillende zones vermeld.
- o De bouwdiepte wordt loodrecht op de voorgevellijn gemeten.

2.7.5 Dakvorm

De dakvorm moet steeds in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en het straatbeeld. Dakvlakken van belendende panden dienen òf op elkaar aan te sluiten òf een helling te volgen die evenwijdig is aan het dakvlak van het eerstgebouwde pand, met een maximaal verschil van één meter. Voor invullingen tussen twee bestaande panden dient het ontwerp aan te sluiten op één van de aanpalende gabarieten.

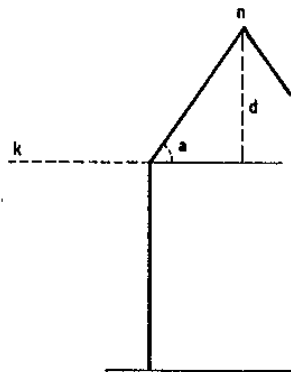
Volgende dakvormen zijn toegelaten in zoverre niet anders beschreven in de bepalingen per zone, en tevens voldaan wordt aan art. 2.7.1.:

- platte daken
- hellende daken, eventueel in combinatie met een beperkt gedeelte platte daken. De dakhelling zal een hoek vormen van min. 35° tot max. 45°
- mansardedaken zijn niet toegelaten

De nok van het dak mag maximaal 5 m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.

Schouwlichamen mogen in zoverre zij om strikt functionele redenen nodig zijn en in zoverre zij zich op minimum 3 m van de gevel bevinden, uitsteken boven de beschreven volumes. Alle overige technische voorzieningen (lichtschachten e.d.) dienen zich te bevinden binnen het omschreven volume.

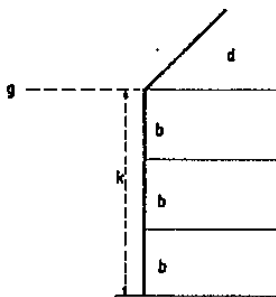
Dakvorm



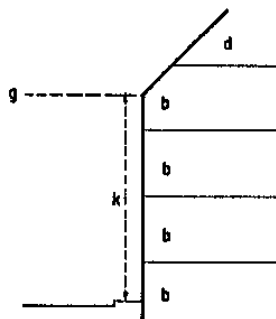
Hellend dak

- k : kroonlijst
- n : nok
- a : min. 25° - max. 45°
- d : max. 5 meter

Hoogte der gebouwen



- g : gevelbeëindiging
- k : kroonlijsthoogte
- s : stoep
- b : bouwlaag
- d : dakverdieping, een extra bouwlaag, boven het max. toegelaten aantal, in de dakconstructie, kan enkel worden toegestaan indien het een uitbreiding betreft van de onderliggende bouwlaag en dus geen zelfstandig wooneenheden bevat.



Elke gedeeltelijke bouwlaag geldt als volledige bij het bepalen van het aantal bouwlagen.

2.8 Openbare wegen

2.8.1

De stroken op dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare weg behoren, hierbij ingelijfd worden door grondafstand of door onteigening.

2.8.2

De verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen e.d. zijn aangegeven ten titel van inlichting.

2.8.3

Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg waarvan de rooilijnen door het stadsbestuur zijn vastgesteld en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd worden overeenkomstig de eisen die hieraan door het stadsbestuur gesteld worden met een minimum vast verharding tussen boordstenen of watergreppels.

2.8.4

De assen van de nieuw aan te leggen wegen is mogen maximaal met 1 m worden verschoven ten opzichte van de aanduidingen op het plan, om rekening te houden met plaatselijke toestanden.

2.9 Materialen

2.9.1 Algemeen

De gevelopbouw en de gevelgeleding, de dakbedekking, 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 en van de straat af zichtbaar blijvende gedeelten van scheidingsmuren, alsmede de schoorstenen boven het dak- zullen afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking.

2.9.2 Gevels

Voor de buitenbekleding kunnen uitsluitend kleinschalige materialen worden toegepast : ruwe baksteen, hardsteen, breukstenen, betonsteen e.d.
Gevelbekleding in beton-, marmer-, graniet- of kunststof panelen is niet toegelaten.

Zichtbare constructie-elementen, zoals balken en kolommen, mogen in gladde of beplankt bekist beton gestort worden of in metaal uitgevoerd worden, indien de toepassing ervan esthetisch verantwoord is.

Schilderen van de gevel in lichte getemperde tonen en/of bepleisteren van de gevel kan, mits uitdrukkelijke toelating van het college van burgemeester en schepenen.

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 en/of zichtbaar van op het openbaar domein, te bedragen en zal evenwichtig verdeeld zijn over de totale ontwikkeling van de geveloppervlakte.

Aanwending van spiegelglas is niet toegestaan. Ondoorzichtig glas kan occasioneel worden toegestaan, mits tenminste de helft van het glasoppervlak vanaf de buitenzijde doorzichtig is.

Uitsprongen op de rooilijn zijn niet toegelaten. Garagepoorten, deuren, ramen en luiken van de gelijkvloerse of de kelderverdieping mogen niet boven het openbaar domein opendraaien.

Het college behoudt zich het recht om alle ontwerpen voor wat betreft de esthetische vormgeving en de keuze van het gevelmateriaal voor te leggen aan een adviescommissie zoals beschreven in art. 1.5.

2.9.3 Daken

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

2.10 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 vrije hoogte boven de stoep.

Luifels en zonnetenten

Voor luifels en merkwaardige bouwkundige onderdelen mag het college van burgemeester en schepenen grotere uitsprongen toestaan op voorwaarde dat zij geen hinder of gevaar opleveren voor de weggebruikers. Dergelijke constructies zullen een minimum afstand van 0,5 m bewaren tot de boordsteen van de rijbaan en zullen minstens 2,5 m vrije hoogte boven het voetpad laten.

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 en voor zover zij beperkt zijn tot 2/3 van de gevelbreedte, en op minimum 1,90 m afstand van elke perceelsgrens.

Schoorstenen en verluchtingsschouwen

Boven de daken worden schoorstenen en verluchtingsschouwen minstens 2 m t.o.v. de voorgevel achteruit geplaatst. De schoorsteenkappen worden zo eenvoudig mogelijk uitgevoerd.

2.11 Dakramen

Dakvlakramen en inspringende of uitspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten behoudens uitzonderingen die expliciet vermeld worden in de specifieke voorschriften voor de verschillende zones, op maximum 1/3 van de gevelbreedte per pand op voorwaarde dat :
voor de in- of uitspringende verticale vlakken met ramen :

- o de maximum hoogte van het verticaal vlak 1,40 m bedraagt;
- o de minimum afstand tot de scheidsmuur en/of tot de vrijstaande zijgevel 1 m bedraagt;
- o de maximale breedte per raam 1,50 m bedraagt;
- o worden opgericht op minimum 30 cm achter de rooilijn;

voor de dakvlakramen

- o de effectieve hoogtemaat van een dakvlakraam (in het schuine vlak gemeten) niet meer dan 2 m bedraagt;
- o de minimum afstand tot de scheidsmuur en/of tot de vrijstaande zijgevel 1 m bedraagt;
- o de maximale breedte per raam 1,50 m bedraagt.

2.12 Afsluitingen

2.12.1 Algemeen

Beplanting, bakstenen muurtjes, houten panelen of hekken in combinatie met voldoende dichte groenaanplanting zijn toegelaten.

Levendige afsluitingen dienen op minimum 0,50 m afstand van de perceelsgrens aangeplant te worden. Mits onderling akkoord van de betrokken eigenaars is een beplanting in de scheidingslijn mogelijk.

2.12.2 Hoogte van de afsluitingen

- o op de rooilijn : zijn alleen bakstenen muren toegelaten met een hoogte van 2 m boven het peil van het voetpad
- o in de achteruitbouwstrook : zijn de algemene voorwaarden van toepassing. De eerste 5 m uit de achtergevel maximum 2,50 m hoog, de overige maximum 2,20 m hoog boven het aanpalend grondpeil.

2.13 Buitenaanleg en beplantingen

- o De buitenaanleg, de verharding en de beplantingen moeten de identiteit van de omgeving ondersteunen of verrijken, en dit op een stedelijke wijze.
- o De waardevolle bomen zijn aangeduid op de bestaande toestand. Zoals bepaalt in art. 42 van het "decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996", dient voor het vellen van alleenstaande hoogstammige bomen binnen de groene ruimte van een goedgekeurd BPA een vergunning van het college van burgemeester en schepenen aangevraagd te worden.
- o Bij de bouwaanvraag zal aangeduid worden waar de waardevolle bomen ingeplant zijn en welke bomen dienen geveld te worden. De geveldde bomen dienen vervangen te worden op eigen terrein.

2.14 Publiciteit en reclame

Publiciteit is enkel toegelaten in de voor bebouwing bestemde zones mits voorafgaande en bijzondere vergunning van het college van burgemeester en schepenen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat er een gemeentelijk reclamereglement in voege is.

Volle reclameborden van meer dan 1 m² aangebracht op het gevelvlak zijn in ieder geval uitgesloten.

2.15 Verkaveling

Verkaveling is toegelaten mits volgende voorwaarden :
minimumbreedte der kavels, langs de voorgevelbouwlijn, loodrecht gemeten op de zijdelingse perceelsgrenzen :

- o aaneengesloten bebouwing : min. 5 m en max. 7 m;
- o hoekgebouwen : 7 m eventueel vermeerderd met de diepte van de zijtuinstrook
- o gekoppelde bebouwing : 9 - 12 m;

De terreinbezetting van nieuw gecreëerde percelen mag niet groter zijn dan de voorschreven maximale terreinbezetting. De zijgrenzen der percelen moeten zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn ontworpen worden; over een diepte van 30 m is een afwijking van maximum 15° toegelaten.

2.16 In de gevel van het hoofgebouw ingebouwde garages

Eén garagepoort (max. 2.5 m breedte) is toegelaten indien de gevel min. 7 m breed is.

2.17 Private buitenruimte

Elke nieuwbouw woongelegenheden moet over een private buitenruimte beschikken. Indien er op het gelijkvloers gewoond wordt, moet deze buitenruimte minimaal 40% van deze gelijkvloerse woningoppervlakte 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 bedragen.

Bovenstaand voorschrift is niet van toepassing voor geklasseerde panden, voor een bijkomende woongelegenheden die door een verbouwing wordt gerealiseerd, voor studio's kleiner dan 50 m² en voor woongelegenheden die enkel op het gelijkvloers aan de straatzijde gesitueerd zijn.

2.18 Parkeernormen

2.18.1 Algemeen

Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en door het college van burgemeester en schepenen geschikt bevonden.

Een garage moet minstens 2,75 m breed en 5 m lang zijn. Een standplaats bestaat uit een rechthoekig vlak van tenminste 2,25 m breedte en 4,50 m lengte.

Ze moet toegankelijk zijn langs een weg van minimum 6 m breedte als de standplaats een hoek van 90° vormt met die weg, 5 m als de standplaats een hoek van 60° vormt met die weg, 4 m breedte als de standplaats een hoek van 30° vormt met die weg.

Er worden hoogstens 2 in elkaars verlengde liggende en aansluitende standplaatsen toegestaan.

Onder aanleggen van een parkeerplaats wordt verstaan :

- het bouwen van een nieuwe parkeerplaats;
- het in volle eigendom, in erfpacht of met recht van opstal, bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats, die nog niet in aanmerking werd genomen voor het bekomen van een andere bouwvergunning.

2.18.2 Vereist aantal parkeerplaatsen

Met betrekking tot het verplicht aantal aan te leggen parkeerplaatsen is de bouwheer onderworpen aan het stedelijk "belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen".

2.19 Inrichtingsplan

Voor een aantal zones binnen dit BPA is vooraf de goedkeuring van een inrichtingsplan vereist. Dit inrichtingsplan dient te worden goedgekeurd door de gemeenteraad en door de gemachtigde

ambtenaar. Het dossier dient in viervoud te worden ingediend. Het zal aan volgende voorwaarden voldoen :

- het moet ondertekend zijn door alle eigenaars van percelen behorend tot het gebied waarvoor een inrichtingsplan wordt opgesteld. De inlichtingen omtrent de eigendomstitel van de betrokken percelen - overeenkomstig artikel 144 van het wetboek van de successierechten verstrekt door de ontvanger van de successierechten van het gebied waar de percelen gelegen zijn - worden aan het dossier toegevoegd.
- het dossier bevat een plan op een schaal van minstens 1/500 waarop de bestaande toestand nauwkeurig is aangegeven (de verschillende onroerende goederen en de afmetingen ervan, de noordpijl, de aanpalende wegen, met vermelding van breedte en naam, de op het perceel (percelen) en op de aangrenzende percelen aanwezige bebouwing, met de van maten voorziene aanduiding van de stand ervan op het perceel (percelen), het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting).
- het dossier bevat minimaal drie foto's. De foto's dienen zo genomen dat ze een volledig inzicht verschaffen in de huidige toestand van het gebied.
- profieltekeningen, met ingeschreven maten, van de naburige bebouwing.
- opgave van de heersende en de leidende erfdienstbaarheden waarmede de onroerende goederen in het betreffende gebied bezwaard zijn.
- de ontwerptekeningen waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van niveaus, en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen. Deze tekeningen hebben de schaal die gebruikelijk is voor het programma dat voorgesteld wordt. De schaal zal in geen enkel geval kleiner zijn dan 1/500. Een grondige analyse en beoordeling van het dossier moet mogelijk zijn.
- het inrichtingsplan geeft een volledig inzicht in zowel de geplande bebouwing, als in de inrichting van de open ruimtes (groenaanleg, verharding, enz.), en de verkaveling.
- realisatie in fasen is toegelaten; de fasering wordt vastgelegd in het inrichtingsplan.
- het college van burgemeester en schepenen kan bijkomende gegevens (b.v. mobiliteitsstudie, ...) opvragen.

3 BEPALINGEN PER ZONE

3.1 Gesloten bebouwing (GBA)

3.1.1 Hoofdbestemming

- Deze strook heeft als hoofdbestemming wonen m.n. eengezinswoningen (minimale oppervlakte per woongelegenheden bedraagt 50 m²).
- Onder eengezinswoning wordt verstaan een woning voor één gezin onder haar eigen dakconstructie.

3.1.2 Nevenbestemming

- Per woongelegenheden zal naast de hoofdbestemming maximaal één van de volgende nevenbestemmingen kunnen toegelaten worden : kleinhandel, openbare of private diensten (o.a. vrije beroepen), gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en werkplaatsen
- De nevenactiviteit zal alleen gelijkvloerse ruimte mogen benutten.
- Alleen nevenactiviteiten kunnen aanvaard worden die zich op het buurniveau richten, of een buurondersteunende betekenis kunnen hebben. De beoordeling hiervan gebeurt op basis van een concrete bouwaanvraag en is gebaseerd op de aard, de omvang, de schaal en de mogelijke hinder van de activiteit. Mogelijke hinder betreft abnormale rook, reuk, lawaai, verkeers- en parkeerdruk, en andere aspecten die schadelijk zijn voor de voorgeschreven of feitelijke bestemmingen binnen de omliggende gebieden.

3.1.3 Bebouwingswijze

Aaneengesloten bebouwing is verplicht. Voor de dakconstructie zijn alleen platte daken toegelaten. De kroonlijsthoogte is bepaald op 9.00 m (+/- 0.50 m) boven het niveau van het voetpad. De minimale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 12 m. De maximale bouwdiepte bedraagt 14 m. De bouwdiepte op de verdieping is vastgelegd op 12 m. Het hoekpand aansluitend op de parkzone dient afgewerkt te worden als driegevelwoning met een uitgewerkte gevel langs de zijde van het park.

Plaatsing der gebouwen

Zie algemene artikel 2.6. Alle constructies dienen op de vastgestelde bouwlijn ingeplant te worden.

3.2 Gesloten bebouwing (GBB)

3.2.1 Hoofdbestemming

- Deze strook heeft als hoofdbestemming wonen m.n. eengezinswoningen (minimale oppervlakte per woongelegenheden bedraagt 50 m²).
- Onder eengezinswoning wordt verstaan een woning voor één gezin onder haar eigen dakconstructie.
- Uitzonderlijk zal, binnen een volume ter grootte van maximaal één woongelegenheden een kleinschalige openbare functie of gemeenschapsvoorziening als hoofdbestemming opgevat mogen worden.

3.2.2 Nevenbestemming

- Per woongelegenheden zal naast de hoofdbestemming maximaal één van de volgende nevenbestemmingen kunnen toegelaten worden : kleinhandel, openbare of private diensten (o.a. vrije beroepen), gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en werkplaatsen
- De nevenactiviteit zal alleen gelijkvloerse ruimte mogen benutten.
- Alleen nevenactiviteiten kunnen aanvaard worden die zich op het buurniveau richten, of een buurondersteunende betekenis kunnen hebben. De beoordeling hiervan gebeurt op basis van een concrete bouwaanvraag en is gebaseerd op de aard, de omvang, de schaal en de mogelijke hinder van de activiteit. Mogelijke hinder betreft abnormale rook, reuk, lawaai, verkeers- en parkeerdruk, en andere aspecten die schadelijk zijn voor de voorgeschreven of feitelijke bestemmingen binnen de omliggende gebieden.

3.2.3 Bebouwingwijze

Aaneengesloten bebouwing is verplicht.

Maximale eigendomsbezetting

Zie algemeen artikel 2.5.

Deze strook voor 100% bezet worden. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en schepenen hierin beperkingen opleggen als daardoor een specifiek probleem vermeden wordt.

Plaatsing der gebouwen

Zie algemene artikel 2.6.

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

Volume der gebouwen

Zie algemeen artikel 2.7.

- Specifiek geldt : de hoogte der gebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en het straatbeeld.
- Voor bepaalde zones worden op het bestemmingsplan de minimum en maximum kroonlijsthoogte en/of het minimum en maximum aantal bouwlagen vastgelegd. De aanduiding BH (d.i. bestaande hoogte) betekent dat bij verbouwing of nieuwbouw de hoogte (kroonlijsthoogte) van het huidige bestaande gebouw gerespecteerd moet worden.
- Voor de zones waar op het bestemmingsplan geen aanduidingen i.v.m. de hoogte vermeld worden, geldt : minimum 2, maximum 3 bouwlagen, maximum kroonlijsthoogte 9 m.

3.3 Te behouden waardevol gebouw

- Hiermee wordt bedoeld een gebouw dat een historische, architectonische, stedenbouwkundige of landschappelijke waarde heeft maar nog niet bij KB, MB of BVE beschermd is.
- Elke stedenbouwkundige of architecturale ingreep in deze zone moet uitgaan van een respectvolle houding t.o.v. de specifieke waarde van het pand en/of het gebied.
- Verbouwing : dient rekening te houden met de identiteit van het pand en de relatie van het pand met zijn omgeving en dient een positieve bijdrage te zijn. Aanpassingswerken van de vorm aan de functionele noden zijn slechts toegelaten voorzover ze het karakter van het gebouw niet schaden.
- Nieuwbouw : dient in dit gebied rekening te houden met de specifieke historische, architectonische, stedenbouwkundige of stedelijk landschappelijke waarde van het gebied en van het perceel; hierbij zal gestreefd worden naar een gebiedsgebonden, sobere hedendaagse architectuur die zich naar geest, volume en materialen op een eerlijke wijze integreert.
- Indien een gebouw in dit gebied op de (voorontwerp)lijst van te beschermen gebouwen van Monumenten en Landschappen staat, dient advies gevraagd aan dit bestuur.
- Afbraak : kan, in voorkomend geval, enkel toegelaten worden nadat een vervangend ontwerp werd goedgekeurd.

3.4 Wonen en handel (WH)

3.4.1 Hoofdbestemming

- o Deze strook zijn handel en wonen als gelijkwaardige hoofd-bestemmingen ingeschreven.
- o Uitzonderlijk zal, binnen een volume ter grootte van maximaal één woonst, en kleinschalige openbare functie of gemeenschapsvoorziening als hoofdbestemming opgevat mogen worden.

3.4.2 Nevenbestemming

- o De nevenactiviteit zal alleen gelijkvloerse ruimte mogen benutten.
- o Ondergrondse garages zijn toegestaan.
- o Binnen deze strook langsheen de Mechelsestraat zal naast de hoofdbestemming per woongelegenheden maximaal één der volgende nevenbestemmingen kunnen toegelaten worden : horeca, kleinhandel, openbare of private diensten (o.a. vrije beroepen), gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en werkplaatsen. Alleen nevenactiviteiten kunnen aanvaard worden die zich op het buurtniveau richten, of een buurtondersteunende betekenis kunnen hebben. De beoordeling hiervan gebeurt geval per geval bij concrete bouwaanvragen, en is voorts gebaseerd op de aard van de activiteit, de omvang en de schaal van de activiteit, en de mogelijke hinder. Mogelijke hinder betreft abnormale rook, reuk, lawaai, verkeers- en parkeerdruk, en andere aspecten die schadelijk zijn voor de voorgeschreven of feitelijke bestemmingen binnen de omliggende gebieden.
- o Waar deze strook niet aan de rooilijn van de Mechelsestraat ligt, zal naast de hoofdbestemming maximaal één van de volgende nevenbestemmingen kunnen toegelaten worden : kleinhandel (geen horeca), openbare of private diensten (o.a. vrije beroepen), gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en werkplaatsen. Alleen nevenactiviteiten kunnen aanvaard worden die zich op het buurtniveau richten, of een buurtondersteunende betekenis kunnen hebben. De beoordeling hiervan gebeurt geval per geval bij concrete bouwaanvragen, en is voorts gebaseerd op de aard van de activiteit, de omvang en de schaal van de activiteit, en de mogelijke hinder. Mogelijke hinder betreft abnormale rook, reuk, lawaai, verkeers- en parkeerdruk, en andere aspecten die schadelijk zijn voor de voorgeschreven of feitelijke bestemmingen binnen de omliggende gebieden.

3.4.3 2.4.Bebouwingswijze

Maximale eigendomsbezetting

Zie algemeen artikel 2.5.

In principe kan deze strook voor 100% bezet worden.

In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en schepenen hierin beperkingen opleggen als daardoor een specifiek probleem vermeden wordt.

Plaatsing der gebouwen

Aaneengesloten bebouwing is verplicht.

Volume der gebouwen

Zie algemeen artikel 2.7.

3.5 Aanhorige gebouwen (A)

3.5.1 Bestemming

Deze gebouwen hebben een bestemming in functie van de bestemming van het hoofdgebouw. Dit kan zijn : uitbreiding van de toegelaten hoofd- of nevenbestemming in het hoofdgebouw, of opslagplaats ten behoeve van die bestemming in het hoofdgebouw. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegelaten.

3.5.2 Bebouwingswijze

Maximale terreinbezetting

Zie algemeen artikel 2.5.

In principe kan deze strook voor 100% bezet worden.

In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en schepenen hierin beperkingen opleggen als daardoor een specifiek probleem vermeden wordt.

Plaatsing der gebouwen

Zie algemene artikel 2.6.

De gebouwen moeten ingeplant worden ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 2 m uit de perceelsgrens.

Volume der gebouwen

Zie algemeen artikel 2.7.

- o de bouwdiepte is maximaal de strookbreedte die op het bestemmingsplan is weergegeven.
- o De kroonlijsthoogte der aanhorige gebouwen bedraagt maximaal 3 m. Hiervan kan nochtans afgeweken worden om het volume binnen deze strook onder één doorlopende dakconstructie vanuit het hoofdgebouw te voorzien, mits de dakhoogte evolueert van twee bouwlagen naar één bouwlaag.

3.6 Wonen 1 (percelen 3221², 321f², 321z²) (W1)

3.6.1 Algemeen

Deze zone wordt met een vlek aanduiding op het plan ingetekend. In deze zone zijn evenwel geen stroken voor bebouwing of open ruimte ingetekend. Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan. (zie algemene voorschriften artikel 2.19)

3.6.2 Hoofdbestemming

- o De hoofdbestemming binnen deze zone is wonen (eengezins- en of meergezinswoningen), waarbij elke woongelegenheden dient te beschikken over een private buitenruimte, hetzij tuin, hetzij terras. De minimale oppervlakte per woongelegenheden bedraagt 50 m².
- o Mits uitdrukkelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen kan één kleinschalige openbare functie of gemeenschaps-voorziening toegelaten worden. De totale bruto vloeroppervlakte van deze functie moet in ieder geval beperkt blijven tot 200 m².

3.6.3 Toegestane nevenbestemmingen

- o Volgende nevenbestemmingen kunnen toegelaten worden : kleinhandel, openbare of private diensten (o.a. vrije beroepen), gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en werkplaatsen
- o De nevenactiviteit zal alleen gelijkvloerse ruimte mogen benutten.
- o Alleen nevenactiviteiten kunnen aanvaard worden die zich op het buurniveau richten, of een buurntondersteunende betekenis kunnen hebben. De beoordeling hiervan gebeurt geval per geval bij concrete bouwvragen, en is voorts gebaseerd op de aard van de activiteit, de omvang en de schaal van de activiteit, en de mogelijke hinder. Mogelijke hinder betreft abnormale rook, reuk, lawaai, verkeers- en parkeerdruk, en andere aspecten die schadelijk zijn voor de voorgeschreven of feitelijke bestemmingen binnen de omliggende gebieden.
- o Omwille van de nabijheid van de Bruul, de Dijle en het groentracé, kan binnen deze zone maximaal één beperkte eet- en drinkgelegenheden toegestaan worden, mits ze een nevenbestemming is die qua binnen ruimte (inclusief keuken, sanitair, berging) niet meer dan 150 m² beslaat. De inplanting ervan zal bij het stedenbouwkundig inrichtingsplan worden beoordeeld.

3.6.4 Inrichtingsvereisten

- Er zullen twee hoofdtoegangen zijn voor deze zone : één vanuit de Penitentienstraat en één vanuit de Pereboomstraat. Autotoegankelijkheid (laden en lossen, ondergrondse parking) gebeurt alleen vanuit de Penitentienstraat.
- Er zullen meerdere voetgangers-/fietserscirculaties zijn, ook aansluitend op de groenader langsheen de Dijle tussen Pereboomstraat en Penitentienstraat.
- Aan de Dijleoever vanaf de Pereboomstraat tot de ligging aan de overzijde van perceel 330s² is er een 5 m brede erfdienstbaarheidsstrook voor het ruimen van de rivier, zie aanduiding op plan.
- In deze zone dienen minstens 30 en maximum 40 woongelegenheden gerealiseerd te worden.
- Per woongelegenschap wordt ten hoogste één garage of autostaanplaats voorzien. Dit aanbod wordt binnen de zone gemeenschappelijk en ondergronds voorzien.
- Elke woongelegenschap bezit naast een leefruimte minstens één apart slaapvertrek en een aparte sanitaire cel. Ten minste drie vierde van het voorzien aantal woongelegenheden dient te beschikken over minimaal twee slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met een minimale oppervlakte van 15 m² en de overige met een minimale oppervlakte van 9,75 m².
- Minstens 1/3 van het voorziene aantal woongelegenheden wordt uitgewerkt onder de vorm van eengezinswoningen met private tuin. Onder eengezinswoningen wordt hier verstaan hetzij de 'klassieke' woning voor één gezin onder haar eigen dakconstructie, hetzij de onderste eenheid met tuin van een woningstructuur waar niet meer dan twee woonsten boven elkaar voorzien zijn.
- Indien er op het gelijkvloers gewoond wordt, moet deze buitenruimte minimaal 2/5 van de gelijkvloerse woningoppervlakte bedragen.
- De verplichte private buitenruimte per woonst onder de vorm van terrassen of balkons bedraagt minimaal 8 m², met minimaal 2 m bruikbare diepte.
- Vanuit een reeds goedgekeurd stedenbouwkundig inrichtingsplan van een aangrenzende zone kunnen dwingende vereisten worden gesteld inzake inplanting ten opzichte van de perceelsgrens, oriëntatie, architecturale visie, en coherentie inzake de oeverbehandeling van de Dijle langs de Pereboomstraat.
- De aanleg langsheen de Dijle oever ter hoogte van haar loop tussen Pereboomstraat en Penitentienstraat bevestigt de optie dat de Dijle hier een verbindende groenader vormt tussen de Bruul en groengebied noordelijk van de Penitentienstraat. Een voetgangers- en fietserstracé wordt voorzien volgens aanduiding op plan.

Maximale eigendomsbezetting

De maximale eigendomsbezetting binnen de "zone 1 voor wonen" is vastgesteld op 55% van de oppervlakte.

Volume der gebouwen

Maximaal vier bouwlagen zijn toegelaten. Boven die vier bouwlagen is er hetzij een plat dak, hetzij onmiddellijk de aanvang van een hellend dak. Een eventueel kelderniveau mag tot haar halve hoogte boven het maaiveld uitkomen zonder reeds als eerste bouwlaag geteld te worden.

Buitenaanleg

- Minimaal 45% van de oppervlakte van de zone wordt niet bebouwd. Bovendien mag ten minste 25% van de zone-oppervlakte niet verhard worden en moet deze oppervlakte ingericht worden als groenzone en/of tuinen.
- Ondergrondse garages onder private of publieke groenruimte kunnen worden voorzien, mits een normale groenaanleg inclusief heesters en kleine bomen erboven mogelijk blijft.

3.7 Wonen 2 (perceel 316m) (W2)

3.7.1 Algemeen

Deze zone wordt met een gearceerde vlek aanduiding op het plan ingetekend. In deze zone zijn evenwel geen stroken voor bebouwing of open ruimte ingetekend. Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan. (zie algemene voorschriften artikel 2.19)

3.7.2 Hoofdbestemming

- o De hoofdbestemming binnen deze zone is wonen (eengezins- en of meergezinswoningen), waarbij elke woongelegenheid dient te beschikken over een private buitenruimte, hetzij tuin, hetzij terras.
- o Mits uitdrukkelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen kan één kleinschalige openbare functie of gemeenschaps-voorziening toegelaten worden. De totale bruto vloeroppervlakte van deze functie moet in ieder geval beperkt blijven tot 200 m².

3.7.3 Toegestane nevenbestemmingen

- o Volgende nevenbestemmingen kunnen toegelaten worden : kleinhandel, openbare of private diensten (o.a. vrije beroepen), gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en werkplaatsen
- o De nevenactiviteit zal alleen gelijkvloerse ruimte mogen benutten.
- o Alleen nevenactiviteiten kunnen aanvaard worden die zich op het buurniveau richten, of een buurtondersteunende betekenis kunnen hebben. De beoordeling hiervan gebeurt geval per geval bij concrete bouwaanvragen, en is voorts gebaseerd op de aard van de activiteit, de omvang en de schaal van de activiteit, en de mogelijke hinder. Mogelijke hinder betreft abnormale rook, reuk, lawaai, verkeers- en parkeerdruk, en andere aspecten die schadelijk zijn voor de voorgeschreven of feitelijke bestemmingen binnen de omliggende gebieden.

3.7.4 Inrichtingsvereisten

- o Er zullen twee hoofdtoegangen zijn voor deze zone : één vanuit de Penitentienstraat en één vanuit de Pereboomstraat. Autotoegankelijkheid (laden en lossen, ondergrondse parking) gebeurt alleen vanuit de Penitentienstraat.
- o In deze zone dienen minstens 15 en maximum 20 woongelegenheden gerealiseerd te worden.
- o Per woongelegenheid wordt ten hoogste één garage of autostaanplaats voorzien. Dit aanbod wordt binnen de zone gemeenschappelijk en ondergronds voorzien.
- o Elke woongelegenheid bezit naast een leefruimte minstens één apart slaapvertrek en een aparte sanitaire cel. Ten minste drie vierde van het voorzien aantal woongelegenheden dient te beschikken over minimaal twee slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met minimale oppervlakte van 15 m² en de overige met een minimale oppervlakte van 9,75m².
- o Minstens 1/3 van het voorziene aantal woongelegenheden wordt uitgewerkt onder de vorm van eengezinswoningen met privaat tuin. Onder eengezinswoning wordt hier verstaan hetzij de 'klassieke' woning voor één gezin onder haar eigen dakconstructie, hetzij de onderste eenheid met tuin van een woningstructuur waar niet meer dan twee woonsten boven elkaar voorzien zijn.
- o Indien er op het gelijkvloers gewoond wordt moet deze buitenruimte minimaal 2/5 van de gelijkvloerse woningoppervlakte bedragen.
- o De verplichte private buitenruimte per woonst onder de vorm van terrassen of balkons bedraagt minimaal 8 m², met minimaal 2 m bruikbare diepte.
- o Vanuit een reeds goedgekeurd stedenbouwkundig inrichtingsplan van een aangrenzende zone kunnen dwingende vereisten worden gesteld inzake inplanting ten opzichte van de perceelsgrens, oriëntatie, architecturale visie, en coherentie inzake de oeverbehandeling van de Dijle langs de Pereboomstraat.

Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting binnen de "zone 2 voor wonen" is vastgesteld op 55% van de oppervlakte.

Volume der gebouwen

Maximaal vier bouwlagen zijn toegelaten. Boven die vier bouwlagen is er hetzij een plat dak, hetzij onmiddellijk de aanvang van een hellend dak. Een eventueel kelderniveau mag tot haar halve hoogte boven het maaiveld uitkomen zonder reeds als eerste bouwlaag geteld te worden.

Buitenaanleg

- o Minimaal 45% van de oppervlakte van de zone wordt niet bebouwd. Bovendien mag ten minste 25% van de zone-oppervlakte niet verhard worden en moet deze oppervlakte ingericht worden als groenzone en/of tuinen.

- Ondergrondse garages onder private of publieke groenruimte kunnen worden voorzien, mits een normale groenaanleg inclusief heesters en kleine bomen erboven mogelijk blijft.

3.8 Wonen 3 (tussen Fonteinstraat en Penitentienstraat) (W3)

3.8.1 Algemeen

Deze zone wordt met een vlek aanduiding op het plan ingetekend. In deze zone zijn evenwel geen stroken voor bebouwing of open ruimte ingetekend. Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan. (zie algemene voorschriften artikel 1.19)

3.8.2 Hoofdbestemmingen

- De hoofdbestemming binnen deze zone is wonen waarbij de nadruk wordt gelegd op eengezinswoningen met een private buitenruimte, hetzij tuin, hetzij terras.
- Per woongelegenheden wordt ten hoogste één garage of autostaanplaats voorzien. Een ondergrondse gemeenschappelijke parkeergarage is toegelaten. Er kunnen maximaal 30 bijkomende parkeerplaatsen voor buurtbewoners in het project geïntegreerd worden.
- Uitzonderlijk zal, aan de straatzijde van de Penitentienstraat en de Fonteinstraat, binnen een volume ter grootte van maximaal één wooneenheid, een kleinschalige openbare functie of gemeenschapsvoorziening als hoofdbestemming opgevat mogen worden.

3.8.3 Toegestane nevenbestemmingen

- Volgende nevenbestemmingen kunnen toegelaten worden : aan de straatzijde van de Penitentienstraat en de Fonteinstraat : horeca, kleinhandel, diensten (o.a. vrije beroepen), gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en werkplaatsen
- De nevenactiviteit zal alleen gelijkvloerse ruimte mogen benutten.
- Alleen nevenactiviteiten kunnen aanvaard worden die zich op het buurtniveau richten, of een buurtversterkende betekenis kunnen hebben. De beoordeling hiervan gebeurt geval per geval bij concrete bouwaanvragen, en is voorts gebaseerd op de aard van de activiteit, de omvang en de schaal van de activiteit, en de mogelijke hinder. Mogelijke hinder betreft abnormale rook, reuk, lawaai, verkeers- en parkeerdruk, en andere aspecten die schadelijk zijn voor de voorgeschreven of feitelijke bestemmingen binnen de omliggende gebieden.

3.8.4 Inrichtingsvereisten

- De verbinding tussen de Penitentienstraat en de Fonteinstraat wordt uitsluitend ingericht voor ontsluiting van de aanpalende woningen. Doorgaand autoverkeer tussen beide straten is niet toegestaan.
- De parkeergarage mag tot een halve hoogte boven het niveau van het huidige maaiveld uitkomen en wordt hierbij niet als bouwlaag geteld.
- Minstens 4/5 van het voorziene aantal woongelegenheden wordt uitgewerkt onder de vorm van eengezinswoningen. Onder eengezinswoning wordt hier verstaan 'klassieke' woning voor één gezin onder haar eigen dakconstructie en met een private tuin. Deze woningen beschikken over een leefruimte, minstens twee volwaardige slaapkamers én private tuin van minimum 30 m² nuttige oppervlakte.
- Tegen de perceelsgrens van de woning Penitentienstraat met huisnummer 76 wordt een toegang tot het achterin gelegen parkeerterrein voorzien (maximale breedte van 3 m). Een overbouw is hier verplicht.

Maximale terreinbezetting

Binnen deze zone geldt dat max. 60% van de totale oppervlakte van deze zone mag bebouwd worden. De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als kwalitatieve openbare ruimte en als private tuin bij de woningen.

Volume der gebouwen

- Maximaal drie bouwlagen met een kroonlijsthoogte die aansluit bij de aanpalende gerealiseerde bebouwing van 'de zone 3 voor wonen' of bij de reeds goedgekeurde bebouwing van het stedenbouwkundig inrichtingsplan voor diezelfde zone 3 voor wonen'.
- In afwijking op de algemene bepalingen kunnen grotere bouwdieptes toegestaan worden bij de goedkeuring van het inrichtingsplan.
- Platte daken genieten de voorkeur tenzij gemotiveerd, kan hiervan afgeweken worden.

Buitenaanleg

Minimaal 50% van de oppervlakte van deze zone mag niet bebouwd worden. Minimum de helft van de onbebouwde ruimte mag niet verhard worden en moet aangelegd en onderhouden worden als private tuin en/of als gemeenschappelijk semi-privaat groengebied. De resterende 25% van de totale oppervlakte dient ingericht te worden als kwalitatieve openbare ruimte.

3.9 Gemengde bestemming (Mechelsestraat-Fonteinstraat : zone 4)

3.9.1 Algemeen

Deze zone wordt met een vlekaanduiding op het plan ingetekend. In deze zone zijn evenwel geen stroken voor bebouwing of open ruimte ingetekend. Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan. (zie algemene voorschriften artikel 1.19)

3.9.2 Bestemming

De hoofdbestemmingen binnen deze zone zijn : wonen, kleinhandel, horeca, kantoren, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Volgende beperkingen worden opgelegd :

- minimum 30% van de brutovloeroppervlakte gerealiseerd binnen deze zone moet de bestemming wonen krijgen;
- onder kleinhandel wordt verstaan : handelszaken met een maximum brutovloeroppervlakte van 200 m²;
- één lokaal warehouse, specifiek gericht op de verkoop van primaire goederen (dit zijn goederen die in dagelijkse behoeften voorzien), kan toegelaten worden. De brutovloeroppervlakte ervan is gelegen tussen 750 m² en 1500 m² (incl. bijhorende bergruimte, burelen, dienstvertrekken e.d.);
- handelsfuncties kunnen enkel toegelaten worden langs de Mechelsestraat; in geval van het warehouse is de hoofdtoegang voor het publiek gelegen langs de Mechelsestraat;
- maximum 50% van de brutovloeroppervlakte gerealiseerd binnen deze zone mag een kantoorfunctie krijgen.

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

Nevenbestemmingen als autobergplaatsen, opslagruimte e.d. zijn toegelaten in zoverre ze in functie staan van de gerealiseerde hoofdbestemmingen.

3.9.3 Bebouwingwijze

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 :

- maximum 65 % van de totale oppervlakte binnen deze zone bebouwd mag worden
- minimum 35 % van de totale oppervlakte binnen deze zone open ruimte moet blijven, waarvan ½ mag verhard worden voor wegen en parkeerplaatsen. Deze moeten ingericht worden met voldoende 'aankleedgroen'. Deze groenaanplanting hoort niet bij de oppervlakte van de onverharde open ruimte. Minimum ½ van deze open ruimte mag niet verhard worden en moet aangelegd worden als parkgebied en/of als private tuinen.

- o de verhouding brutovloeroppervlakte/terreinoppervlakte gelegen binnen deze zone mag maximaal 1,9 bedragen.

De aanleg van een ondergrondse garage is toegelaten. Bovengrondse garages moeten gegroepeerd gebouwd worden, in materialen die aansluiten bij de hoofdgebouwen. De inplanting ervan moet stedenbouwkundig verantwoord zijn. In geval van een lokaal warenhuis dient de dakconstructie ervan als parking ingericht te worden. Het voorzien van parkeergelegenheid op het terrein is voor deze functie niet toegelaten (uitzondering maximum drie parkeerplaatsen voor gehandicapten).

Bij afbraak of grondige verbouwing van het gebouw dat de Dijle overdekt, is het openmaken van de Dijle opgelegd. De aldus vrijgekomen strook langs de Dijle, zijde Penitentienestraat, dient als parkzone aangelegd en onderhouden te worden.

3.9.4 Plaatsing der gebouwen

Volgens goed te keuren inrichtingsplan waarbij aan volgende voorwaarden moet voldaan worden :

- o de woonkwaliteit van de omliggende woonzones mag niet geschaad worden.
- o langs de Mechelsestraat is gesloten bebouwing op de rooilijn (zie aanduiding op het plan) verplicht. Onderbreking van de gesloten bebouwing is slechts toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de 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 dezelfde voorwaarden. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

3.9.5 Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 2.7.

- o Langs Mechelsestraat en Fonteinstraat : maximum 3 bouwlagen, maximum kroonlijsthoogte 9 m.
- o Binnengebied : maximum 4 bouwlagen, maximum kroonlijsthoogte 12 m kunnen toegelaten worden voor zover de leef- en woonkwaliteit van de aanpalende zones niet geschaad wordt.
- o Een bijkomende bouwlaag in de dakconstructie kan aanvaard worden indien men geen uitspringende ramen gebruikt en indien het een uitbreiding betreft van de onderliggende bouwlaag, zelfstandige wooneenheden in de dakconstructie zijn dus niet toegelaten.
- o Deze hoogtes gelden enkel bij nieuwbouw, bij verbouwing of uitbreiding van bestaande gebouwen (loods, silo, ...) wordt de bestaande hoogte als maximum gesteld.

3.9.6 Bouwdiepte

In afwijking op de algemene regel kunnen grotere bouwdieptes toegelaten worden bij de goedkeuring van het inrichtingsplan.

3.10 Zone met alternatieve bestemming : autobergplaatsen of tuinen

3.10.1 Algemeen

De betreffende zone is bestemd voor de bouw van autobergplaatsen (inclusief de inrit en uitrit nodig voor de uitbating), maar kan gezien de noodwendigheden geheel of gedeeltelijk opgenomen worden in de zone voor tuinen van de aanpalende woningen. In dit laatste geval zullen voor dit deel van het terrein de voorschriften van de zone voor tuinen (artikel 2.11) worden toegepast.

3.10.2 Autobergplaatsen

Bebouwingswijze

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

Plaatsing der gebouwen

Vrij binnen de op plan aangeduide zones op voorwaarde dat de woonkwaliteit van de omliggende zones niet geschaad wordt.

Volume der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 2.7.

- Maximum 1 bouwlaag, maximum kroonlijsthoogte 2,5 m
- De nok van het dak mag maximum 2,5 m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.

3.11 Zone voor tuinen

3.11.1 Bestemming

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

3.11.2 Buitenaanleg en beplanting

Zie algemene bepalingen art. 2.13.

3.11.3 Bebouwingswijze

Oprichting van bergplaatsen kan worden toegestaan voor zover de bebouwde oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte in deze zone niet overschrijdt en met een maximum van 20 m².

Artikel 1.5 van de algemene bepalingen blijven echter gelden.

3.11.4 Plaatsing der gebouwen

Op de perceelsgrens of minimum 2 m uit elke perceelsgrens.

3.11.5 Volume der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 2.7.

Maximum 1 bouwlaag, maximum kroonlijsthoogte 3 m.

3.11.6 Materialen

Alle bebouwing dient volledig in gevelmaterialen uitgevoerd te worden, uitgezonderd een muur op de perceelsgrens.. Wanneer tegen een bestaand gebouw wordt aangebouwd, of mits schriftelijke toezegging van de aanpalende eigenaar(s) dat deze op zijn (hun) perceel een gelijkaardig gebouw zal (zullen) aanbouwen tegen de ontworpen bebouwing.

3.12 Openbare wegen

3.12.1 Openbare wegen

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

3.12.2 Openbare wegen met verkeersarm karakter

Deze zone is bestemd voor openbare wegen die door een aantal verkeerstechnische ingrepen bewonersvriendelijk worden gemaakt, d.w.z. dat alle bovenlokaal verkeer geweerd wordt en dat door de inrichting van de straat de verschillende gebruikers op elkaar worden afgestemd zonder dominantie van de ene t.o.v. de andere.

De bovenvermelde verkeerstechnische ingrepen kunnen bestaan uit :

- o de aanleg van woon- en/of winkelerven;
- o de aanleg van verkeersremmende obstakels zoals drempels e.d.;
- o het invoeren van snelheidsbeperkingen;
- o het aanbrengen van straatmeubilair en groenvoorzieningen;
- o het scheppen van parkeermodaliteiten voor de bewoners;
- o enz...

3.12.3 Openbare wegen : fiets- en voetpaden

Deze weg is voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer dient geweerd door middel van verkeersborden en/of verkeerstechnische ingrepen.

3.12.4 Doorgang voor gemotoriseerd verkeer

- o Deze doorgangen moeten aangelegd worden wanneer de bestemming van de zone waar ze bijhoren wordt gerealiseerd.
- o Deze doorgangen dienen aangelegd te worden binnen de op plan aangeduide zones (afwijkingssmarge).
- o De minimumbreedte van de doorgang bedraagt 4 m.

3.12.5 Doorgang voor niet-gemotoriseerd verkeer

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

Deze doorgangen dienen aangelegd te worden binnen de op plan aangeduide zones (afwijkingssmarge). Wanneer geen afmetingen op het plan voorkomen is de grafische aanduiding symbolisch bedoeld. Nochtans is de ligging van het begin- en eindpunt bepalend. O.a. de verbinding van het speelplein "de Bruul" - in de omgeving van de scherpe rivierbocht - en de aansluiting op perceel 330s² aan de overzijde van de Dijle.

Deze doorgangen dienen zo aangelegd te worden dat gemotoriseerd verkeer uitgesloten is.

De maximum breedte van een dergelijke doorgang bedraagt 2,5 m.

3.12.6 Verplichte hoofdtoegankelijkheid

Deze aanduiding is op plan weergegeven met een dubbele pijl. Het betreft de ontsluiting van 3 percelen en/of zones die van de Pereboomstraat gescheiden worden door de Dijle. Deze verplichting wijst op een verplichte hoofdtoegankelijkheid, die de Dijle via een behoorlijke stedelijke constructie overbrugt, en die verboden is voor gemotoriseerd vervoer. De ligging van de grafische aanduiding is symbolisch en legt niet de exacte locatie vast.

De maximumbreedte van deze toegang bedraagt 2,5 m.

3.13 Parkgebied

3.13.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg met parkkarakter. Deze zone moet zodanig ingericht en onderhouden worden dat ze haar sociale functie kan vervullen. Het gebied moet maximaal als groene ruimte aangelegd worden, beplant met gevarieerd inheems hoog- en laagstammig groen.

De op plan aangeduide doorgangen voor voetgangers en fietsers dienen aangelegd te worden. Maximum 20% van deze zone mag verhard worden.

3.13.2 Bebouwingswijze

Enkel constructies in functie van de parkaanleg zijn toegelaten.

3.14 Water

Waterlopen.

Deze kunnen altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden. Overbruggingen, overwelingen 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.

Alle handelingen gesteld binnen de 5 m van een waterloop dienen vooraf voor bindend technisch advies voorgelegd worden aan de beheerders van de waterloop.

3.15 Erfdienstbaarheidsstrook

Om de bereikbaarheid van de waterlopen en aanhorigheden te vrijwaren in functie van onderhoudswerken en dergelijke, worden in deze zone verboden : bebouwing, beplanting met hoogstammige bomen, afsluitingen hoger dan 1,25 m. Dit behoudens machtiging verleend door de beheerders van de waterloop.