

STAD LEUVEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG L3g

St. Gertrudis

GOEDGEKEURD BIJ MB VAN 18/12/1992

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0	VOORAFGAANDE BEPALINGEN.....	6
	0.1.....	6
	0.2.....	6
	0.3.....	6
	0.4.....	6
	0.5.....	6
	0.6.....	6
	0.7.....	6
1	ALGEMENE BEPALINGEN.....	8
	1.1.....	8
	1.2.....	8
	1.3.....	8
	1.4.....	8
	1.5 <i>Plaatsing der gebouwen</i>	9
	1.6 <i>Volume der gebouwen</i>	9
	1.6.1 Algemeen.....	9
	1.6.2 Hoogte van de hoofdgebouwen die palen aan de rooilijn of de verplichte bouwlijn.....	9
	1.6.3 Hoogte van de andere gebouwen.....	11
	1.6.4 Diepte van de gebouwen.....	12
	1.6.5 Dakvorm.....	12
	1.7 <i>MATERIALEN</i>	13
	1.7.1 Algemeen.....	13
	1.7.2 Gevels.....	14
	1.7.3 Daken.....	14
	1.8 <i>UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK VAN EEN HOOFDGEBOUW</i>	14
	1.9 <i>Dakramen</i>	14
	1.10 <i>Afsluitingen</i>	15
	1.10.1 Langs het openbaar domein.....	15
	1.10.2 Niet langs het openbaar domein.....	15
	1.11 <i>Publiciteit</i>	15
	1.12 <i>Verkaveling</i>	15
	1.13 <i>In de gevel van het hoofdgebouw ingebouwde garages</i>	15
	1.14 <i>Private Buitenruimte</i>	16
2	BEPALINGEN PER ZONE.....	17
	2.1 <i>ZONE VOOR WONEN 1 (Penitentienestraat - Fonteinstraat)</i>	17
	2.1.1 Algemeen.....	17
	2.1.2 Bestemming.....	17
	2.1.3 Bebouwingswijze.....	17
	2.1.4 Plaatsing der gebouwen.....	18
	2.1.5 Hoogte der gebouwen.....	18
	2.1.6 Diepte der gebouwen.....	18
	2.1.7 Dakvorm.....	18
	2.1.8 Realisatie in fasen.....	18
	2.2 <i>ZONE VOOR WONEN 2 (Penitentienestraat)</i>	18
	2.2.1 Algemeen.....	18
	2.2.2 Bestemming.....	18
	2.2.3 Bebouwingswijze.....	19
	2.2.4 Plaatsing der gebouwen.....	19
	2.2.5 Hoogte der gebouwen.....	19
	2.2.6 Diepte der gebouwen.....	19
	2.2.7 Dakvorm.....	20
	2.2.8 Realisatie in fasen.....	20

2.3	<i>ZONE VOOR WONEN 3 (Vaarstraat)</i>	20
2.3.1	Algemeen	20
2.3.2	Bestemming.....	20
2.3.3	Bebouwingswijze	20
2.3.4	Plaatsing der gebouwen.....	20
2.3.5	Hoogte der gebouwen.....	20
2.3.6	Diepte der gebouwen.....	21
2.3.7	Dakvorm.....	21
2.3.8	Realisatie in fasen.....	21
2.4	<i>ZONE VOOR WONEN 4</i>	21
2.4.1	Algemeen	21
2.4.2	Bestemming.....	21
2.4.3	Bebouwingswijze - plaatsing der gebouwen	21
2.4.4	Hoogte der gebouwen.....	22
2.4.5	Diepte der gebouwen.....	22
2.4.6	Dakvorm.....	22
2.4.7	Realisatie in fasen.....	22
2.5	<i>ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING</i>	22
2.5.1	Bestemming.....	22
2.5.2	Bebouwingswijze	22
2.5.3	Plaatsing der gebouwen.....	22
2.5.4	Hoogte der gebouwen.....	22
2.5.5	Diepte der gebouwen.....	22
2.5.6	Dakvorm.....	23
2.6	<i>ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN</i>	23
2.6.1	Bestemming.....	23
2.6.2	Bebouwingswijze	23
2.6.3	Plaatsing der gebouwen.....	23
2.6.4	Hoogte der gebouwen.....	23
2.6.5	Diepte der gebouwen.....	23
2.6.6	Dakvorm.....	23
2.7	<i>ZONE VOOR WONEN EN HANDEL</i>	23
2.7.1	Bestemming.....	23
2.7.2	Bebouwingswijze	23
2.7.3	Plaatsing der gebouwen.....	23
2.7.4	Hoogte der gebouwen.....	24
2.7.5	Diepte der gebouwen.....	24
2.7.6	Dakvorm.....	24
2.8	<i>ZONE VOOR OPSLAG</i>	24
2.8.1	Bestemming.....	24
2.8.2	Bebouwingswijze	24
2.8.3	Plaatsing der gebouwen.....	24
2.8.4	Hoogte der gebouwen.....	24
2.8.5	Dakvorm.....	24
2.9	<i>ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING 1 (Mechelsestraat - Fonteinstraat)</i>	25
2.9.1	Algemeen	25
2.9.2	Bestemming.....	25
2.9.3	Bebouwingswijze	25
2.9.4	Plaatsing der gebouwen.....	25
2.9.5	Hoogte der gebouwen.....	25
2.9.6	Diepte der gebouwen.....	26
2.9.7	Dakvorm.....	26
2.9.8	Realisatie in fasen.....	26
2.10	<i>ZONE MET GEMENGDE BESTEMMING 2 (Dreyfus)</i>	26
2.10.1	Algemeen	26
2.10.2	Bestemming.....	26
2.10.3	Bebouwingswijze	26
2.10.4	Plaatsing der gebouwen.....	27
2.10.5	Hoogte der gebouwen.....	27
2.10.6	Diepte der gebouwen.....	27

2.10.7 Dakvorm.....	27
2.10.8 Realisatie in fasen.....	27
2.11 ZONE MET GEMENGDE BESTEMMING 3 (Glasblazerijstraat)	28
2.11.1 Bestemming.....	28
2.11.2 Bebouingswijze en plaatsing der gebouwen.....	28
2.11.3 Hoogte der gebouwen.....	28
2.11.4 Diepte der gebouwen.....	28
2.11.5 Dakvorm.....	28
2.11.6 Groenvoorziening.....	28
2.12 ZONE VOOR KANTOREN.....	28
2.12.1 Bestemming.....	28
2.12.2 Bebouingswijze	28
2.12.3 Plaatsing der gebouwen.....	28
2.12.4 Hoogte der gebouwen.....	29
2.12.5 Diepte der gebouwen.....	29
2.12.6 2.11.6. Dakvorm.....	29
2.13 ZONE VOOR OPENBAAR NUT.....	29
2.13.1 Bestemming.....	29
2.13.2 Bebouingswijze	29
2.13.3 Plaatsing der gebouwen.....	29
2.13.4 Hoogte der gebouwen.....	29
2.13.5 Diepte der gebouwen.....	29
2.13.6 Dakvorm.....	29
2.13.7 Tabel.....	29
2.14 ZONE MET GEMENGDE BESTEMMING: WONEN EN/OF OPENBAAR NUT	30
2.14.1 Bestemming.....	30
2.14.2 Bebouingswijze	30
2.14.3 Plaatsing der gebouwen.....	30
2.14.4 Hoogte der gebouwen.....	30
2.14.5 2.14.5. Diepte der gebouwen.....	30
2.14.6 Dakvorm.....	30
2.15 AUTOBERGPLAATSEN	30
2.15.1 Bestemming.....	30
2.15.2 Bebouingswijze	30
2.15.3 Plaatsing der gebouwen.....	31
2.15.4 Hoogte der gebouwen.....	31
2.15.5 Diepte der gebouwen.....	31
2.15.6 Dakvorm.....	31
2.16 ZONE MET ALTERNATIEVE BESTEMMING: AUTOBERGPLAATSEN OF AUTOBERGPLAATSEN EN WONEN	31
2.16.1 Bestemming 1: Autobergplaatsen.....	31
2.16.2 Bestemming 2: Autobergplaatsen en wonen	31
2.17 BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN, STADSGEZICHTEN	31
2.17.1 Beschermd landschap	31
2.17.2 Beschermd monument	32
2.17.3 Beschermd stadsgezicht: het voormalig Sint-Geertruidomein	32
2.18 TE BEHOUDEN WAARDEVOL GEBIED.....	32
2.19 ZONE VOOR TUINEN.....	32
2.19.1 Bestemming.....	32
2.19.2 Bebouingswijze	33
2.19.3 Plaatsing der gebouwen.....	33
2.19.4 Hoogte der gebouwen.....	33
2.19.5 Dakvorm.....	33
2.19.6 Materialen	33
2.20 PARKGEBIED	33
2.20.1 Bestemming.....	33
2.20.2 Bebouingswijze	33
2.21 OPENBARE GROENE RUIMTE	33
2.21.1 Bebouingswijze	33
2.22 ZONE MET ABSOLUUT BOUWVERBOD - GROENZONE	34

2.23	<i>OPENBARE WEGEN</i>	34
2.23.1	Openbare wegen.....	34
2.23.2	Openbare wegen met verkeersarm karakter	34
2.23.3	Openbare wegen: fiets en voetpaden.....	34
2.23.4	Doorgang voor gemotoriseerd verkeer	34
2.23.5	Doorgang voor niet-gemotoriseerd verkeer.....	34
2.24	<i>ERFDIENSTBAARHEIDSTROOK</i>	34
2.25	<i>WATER</i>	35

0. VOORAFGAANDE BEPALINGEN

0.1.

Het BPA L3F Sint-Gertrudis - goedgekeurd bij KB van 12/2/52 en gewijzigd bij KB van 25/2/57, 17/4/62 en MB van 27/7/83, werd in herziening gesteld bij MB van 15/6/88.

0.2.

Het BPA L3F Sint-Gertrudis, 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 de bijbehorende plannen.

0.3.

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

0.4.

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

0.5.

Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt zich het recht voor alle ontwerpen te onderwerpen aan een adviescommissie, die voorstellen of bezwaren kan uitbrengen.

0.6.

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

0.7.

Voor een aantal zone binnen dit BPA is de voorafgaande goedkeuring van een inrichtingsplan vereist. Dit inrichtingsplan dient te worden goedgekeurd door de gemeenteraad of door de gemeenteraad en de bevoegde hogere besturen. Bij de voorschriften voor elke zone waarvoor een inrichtingsplan wordt gevraagd, wordt vermeld welke instanties het moeten goedkeuren. Dit inrichtingsplan kan, naargelang het geval, aangevraagd worden onder de vorm van een stedenbouwkundig attest nr. 2, een

verkavelingsaanvraag of een bouwaanvraag. De aanvraag moet onder meer het akkoord van alle eigenaars binnen de zone bevatten.

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1.

Alle hoofdbestemmingen van de zones en stroken worden voorgesteld op het bestemmingsplan. Op voorwaarde dat de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is zijn er eveneens nevenbestemmingen toegelaten.

Deze nevenbestemming mag echter geen rook, reuk, lawaai- 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, 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 herbouww- nieuwbouwwerken dient de nieuwe bestemming overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

1.3.

Verbouwwerken aan gebouwen die niet voldoen aan deze voorschriften qua volume en plaatsing zijn slechts toegelaten indien:

- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de voorschriften;
- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften.

1.4.

De oppervlakten der toegelaten bebouwingen blijven beperkt tot maximaal 80 % van de oppervlakte bekomen door de samenvoeging van de kadastrale percelen in één eigendom. Uitzonderingen op deze regel kunnen door het College van Burgemeester en Schepenen worden toegestaan voor gebouwen die aan één van de volgende voorwaarden voldoen:

- gelegen op de hoek van twee straten;
- met een gevel aan twee straten;
- zonder bewoonbare vertrekken op de gelijkvloerse verdieping.

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

1.5. Plaatsing der gebouwen

De bouwzones op het plan zijn begrensd:

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

1.6. Volume der gebouwen

1.6.1. Algemeen

De hoogte en diepte, de dakvorm en het dakvolume der gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld. Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein.

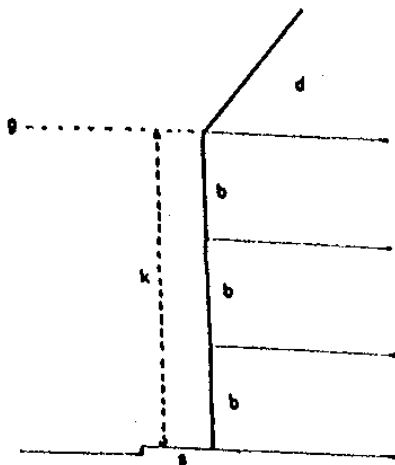
Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bedaking, gebouwhoogten of -diepten die de woonbaarheid van de omgevende bebouwing of de harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in het gedrang brengen.

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.

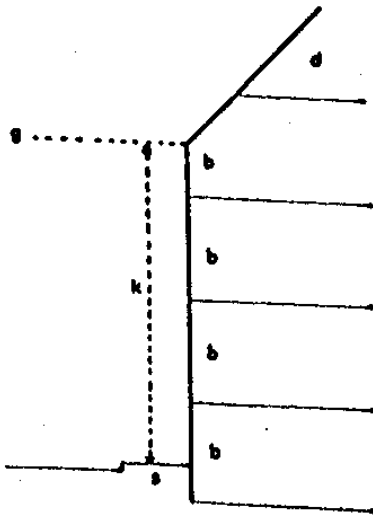
1.6.2. Hoogte van de hoofdgebouwen die palen aan de rooilijn of de verplichte bouwlijn

- De hoogte van deze gebouwen wordt bepaald door een minimum en/of maximum kroonlijsthoogte in combinatie met een minimum en/of maximum aantal bouwlagen. 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.

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 toegelaten indien het een uitbreiding betreft van de onderliggende bouwlaag en dus geen zelfstandige wooneenheden bevat.



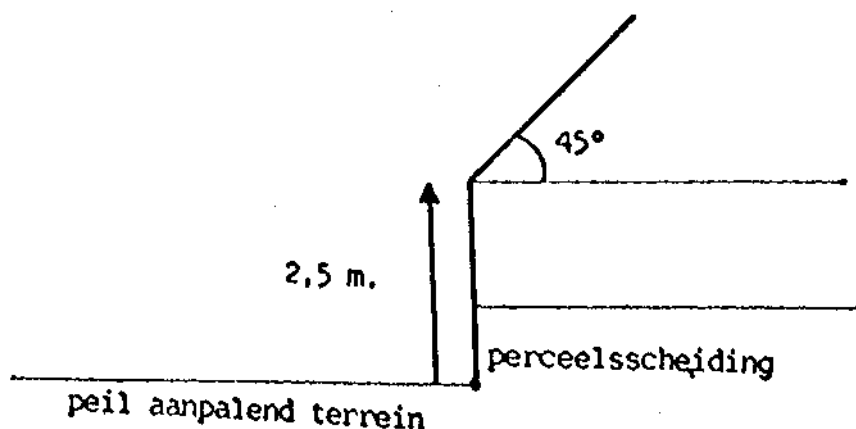
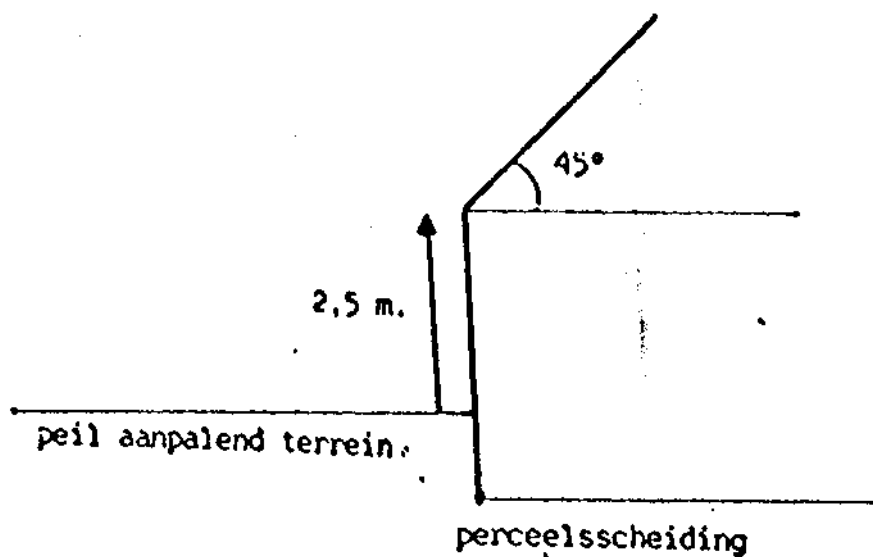
Elke gedeeltelijke bouwlaag geldt als volledige bij het bepalen van het aantal bouwlagen

- De kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen wordt gemeten in het midden van het perceel aan de straatzijde, vanaf het peil van de aanliggende stoep tot de gevelbeëindiging. Elke gedeeltelijke bouwlaag geldt als volledig bij het bepalen van het aantal bouwlagen. In het geval van een puntgevel, wordt de kroonlijsthoogte gemeten tot de aanzet van de puntgevel.
- De hoogte van de achtergevel is maximaal gelijk aan de kroonlijsthoogte van de voorgevel.
- De nok van het dak mag maximaal 6 m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.

- Een extra bouwlaag, boven het maximaal toegelaten aantal, in de dakconstructie 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.

1.6.3. Hoogte van de andere gebouwen

- De bepalingen van 0. zijn eveneens geldig, doch de kroonlijsthoogte wordt in dit geval per gebouw of gebouwcomplex gemeten vanaf het gemiddelde peil van het grondvlak van het gebouw of gebouwcomplex.
Dit peil mag echter nergens meer dan 1,00 m afwijken van het bestaande maaiveld.
- Daarenboven geldt voor de constructies, die volgens de bestemmingen, licht- en zoninval beperken ten opzichte van het aanpalend perceel, de gabarietregel.
De gabarietregel bepaalt dat alle constructies moeten gelegen zijn onder een lichtbelemmeringsvlak dat, vanaf de perceelsscheiding tussen verschillende eigendommen, op 2,50 m hoogte ten opzichte van het aanpalende terrein, een hoek vormt van 45°.



1.6.4. Diepte van de gebouwen

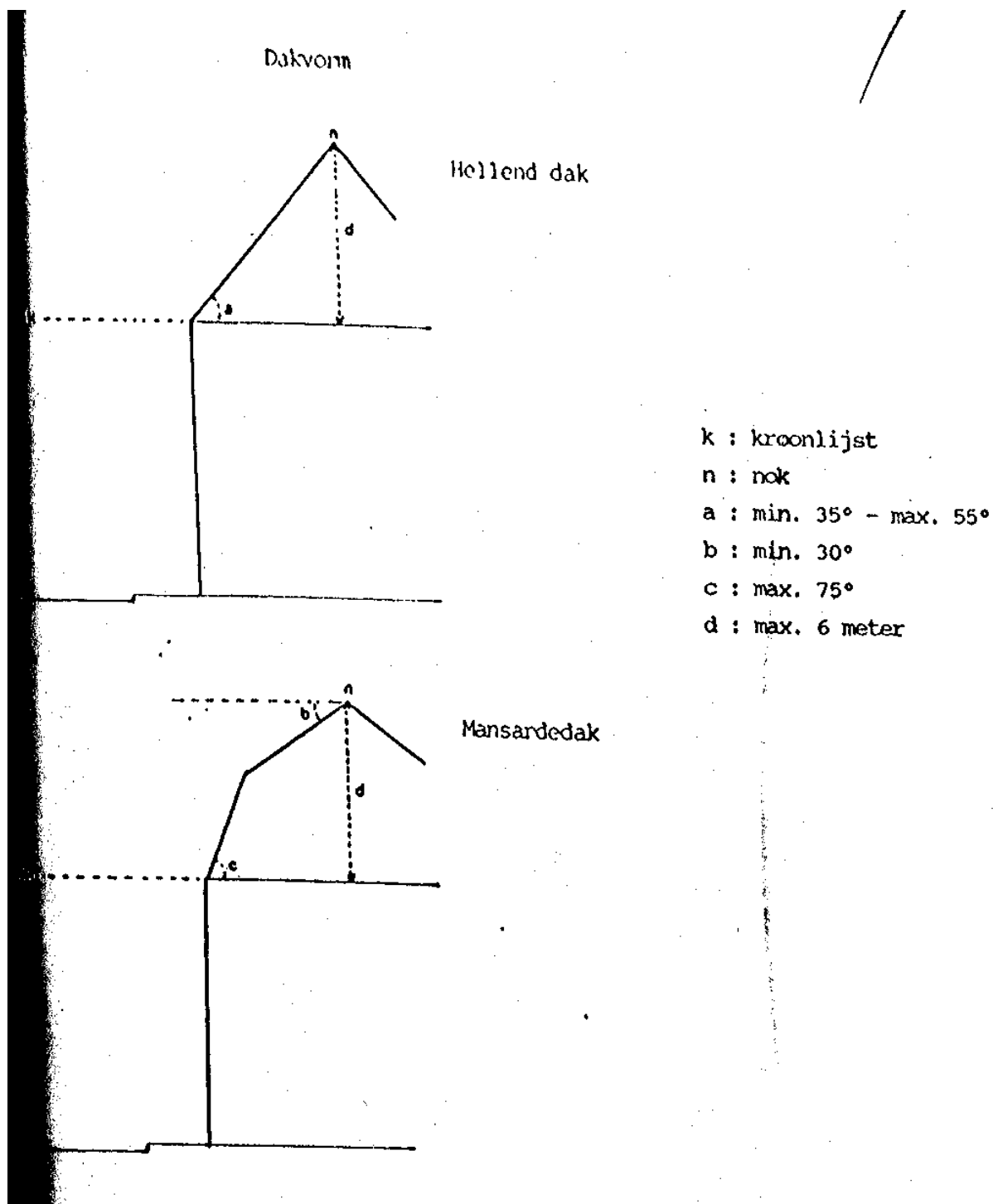
- Als algemene regel geldt:
gelijkvloers: maximale bouwdiepte 15 m
verdiepingen: maximale bouwdiepte 12 m
- Afwijkingen van deze regel worden expliciet op het bestemmingsplan en/of in de specifieke voorschriften van de verschillende zones vermeld.
- De bouwdiepte wordt loodrecht op de voorgevellijn gemeten.

1.6.5. Dakvorm

De dakvorm moet steeds in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en het straatbeeld.

Volgende dakvormen zijn toegelaten:

- platte daken
- hellende daken, eventueel in combinatie met een beperkt gedeelte platte daken. De dakhelling zal een hoek vormen van min. 35° tot max. 55° ten opzichte van de horizontale.
- mansardedaken, mits het steil gedeelte een hoek van maximum 75° en het zacht hellende deel een hoek van minimum 30° vormt met de horizontale.



1.7. MATERIALEN

1.7.1. Algemeen

De gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.

Alle van de straat af zichtbaar blijvende gevels (ook zijgevels), de van de straat af, volgens het bestemmingsplan zichtbaar blijvende gedeelten der scheidingsmuren, alsmede de schoorstenen

boven het dak, zullen afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking.

1.7.2. Gevels

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn er uitsluitend kleinschalige materialen, zoals baksteen e.d., toegelaten.

Zichtbare constructie-elementen, zoals balken en kolommen, mogen in gladde 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.

Beglazing van de gevel dient minstens 15 % van de geveloppervlakte, palend aan het openbaar domein te bedragen en zal evenwichtig verdeeld zijn over de totale ontwikkeling van de geveloppervlakte.

1.7.3. Daken

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

1.8. UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK VAN EEN HOOFDGEBOUW

- Uit de voorgevel
Uitsprongen van max. 0,50 m t.o.v. het voorgevelvlak zijn toegelaten op min. 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op min. 2,50 m boven de stoep.
- Uit de vrijstaande 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 min. 1,90 m afstand van elke perceelsgrens.

1.9. Dakramen

Dakvlakramen en in- 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:

- de maximum hoogte van het vertikaal vlak 1,20 bedraagt.
- de minimum afstand tot de scheidsmuur en/of tot de vrijstaande zijgevel 1 m bedraagt.

1.10. Afsluitingen

1.10.1. Langs het openbaar domein

Materialen

Afsluitingen in gevelmateriaal of hekken in combinatie met een voldoende dichte groenaanplanting zijn toegelaten.

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

Hoogte

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

1.10.2. Niet langs het openbaar domein

Materialen

Levende hagen, houten afsluitingen of betonplaten, max. 0,30 m hoog, met palen en draad zijn toegelaten. Levende afsluitingen dienen op min. 0,50 m afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn mits akkoord van de betrokken eigenaars.

Afsluitingen in gevelmateriaal zijn enkel toegelaten in het verlengde van mandelige muren, dit tot max. 5 m achter de achtergevellijn, en met een max. hoogte van 2,20 m.

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

Bij ontbreken van een onderling akkoord mag de eigenaar op zijn eigendom de gewenste afsluiting plaatsen op voorwaarden dat de betrokken voorschriften gerespecteerd worden.

Hoogte

Zij- en achterkavelgrens: max. 2,20 m hoog boven het aanpalend grondpeil.

1.11. Publiciteit

Is enkel toegestaan in de voor bebouwing bestemde zones mits voorafgaande en bijzondere vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen. Opgemerkt kan worden dat er een gemeentelijk reclamereglement in voege is.

1.12. Verkaveling

Verkaveling is toegelaten mits volgende voorwaarden:

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

- aaneengesloten bebouwing: 6 m;
- gekoppelde bebouwing: 9 m;

1.13. In de gevel van het hoofdgebouw ingebouwde garages

Zijn enkel toegelaten indien de gevel tenminste 9 m breed is.

Max. 1/3 van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.

1.14. Private Buitenruimte

Elke nieuwbouwoon gelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken:

- indien er gelijkvloers gewoond wordt, moet deze buitenruimte minimaal 40 % van de woningoppervlakte bedragen;
- indien er op de verdiepingen gewoond wordt moet elke woongelegenheden over een buitenruimte (terras) beschikken en minstens 4 m²; de bruikbare diepte van het terras zal min. 1,80 m bedragen.
- Bovenstaande eis is niet van toepassing voor geklasseerde panden, voor bijkomende woongelegenheden die door verbouwing wordt gerealiseerd, voor studio's kleiner dan 50 m² en voor woongelegenheden die enkel op het gelijkvloers aan de straatzijde gesitueerd zijn.

2. BEPALINGEN PER ZONE

2.1. ZONE VOOR WONEN 1 (Penitentienstraat - Fonteinstraat)

2.1.1. Algemeen

Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan (verkaveling, bebouwing, groenaanleg) voor de gehele zone, dat voorafgaandelijk dient goedgekeurd te worden door de gemeenteraad en de bevoegde hogere besturen, zijnde de gemachtigde ambtenaar van het bestuur bevoegd voor stedenbouw, het bestuur belast met het beheer van de Dijle en het bestuur bevoegd voor natuurbehoud en ontwikkeling (groendienst).

2.1.2. Bestemming

De hoofdbestemming binnen deze zone is wonen (eengezins- en/of meergezinswoningen). Belangrijkste nevenbestemming binnen deze zone is groenvoorziening - parkgebied. Andere nevenbestemmingen, gekoppeld aan de bestemming wonen, zoals horeca, handel, diensten, ... zijn toegelaten; voor zover ze geen reuk-, rook-, lawaai- of andere hinder veroorzaken, en dit over maximum 20 % van de gerealiseerde vloeroppervlakte.

2.1.3. Bebouwingswijze

- Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn zowel wat betreft de inplanting, de vormgeving als de angewende materialen.
- Binnen deze zone geldt voor alle percelen van eenzelfde eigenaar dat:
 - * max. 40 % van de totale oppervlakte binnen deze zone bebouwd mag worden. Daarbij moet een stedelijke bebouwingsdichtheid worden nagestreefd, daarom moeten binnen deze zone minimaal 55 woongelegenheden gecreëerd worden. De parkeerplaatsen voor de binnen deze zone gecreëerde woongelegenheden dienen onder de vorm van een ondergrondse parking voorzien te worden, behalve wanneer enkel eengezinswoningen gebouwd worden. Parkeergelegenheid voor bezoekers kan bovengronds gerealiseerd worden binnen de oppervlakte voor open ruimte die verhard mag worden (zie verder).
 - * min. 35 % van de totale oppervlakte binnen deze zone moet open ruimte blijven, waarvan max. ½ mag verhard worden voor wegenis en parkeergelegenheid. Min. ½ van deze open ruimte mag niet verhard worden en moet aangelegd en onderhouden worden als private tuinen en/of privé of openbaar parkgebied. Bij aanleg zijn de bepalingen van de betreffende zone van toepassing.
 - * min. 25 % van de totale oppervlakte binnen deze zone moet aangelegd worden als publiek toegankelijk parkgebied. Dit parkgebied moet maximaal gerealiseerd worden langs de publieke fietsers- en voetgangersdoorgang Fonteinstraat-Penitentienstraat, en langs de Dijle. Bij realisatie van deze zone dient de Dijle over de lengte palend aan deze zone opengemaakt te worden. Dit parkgebied moet zo aangelegd en onderhouden worden dat het zijn functie als openbare groene ruimte optimaal kan vervullen, het moet beplant worden met gevarieerd inheems laag- en hoogstammig groen.
- De ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer moet zo gebeuren dat deze zone een verkeersarm karakter krijgt. Een publieke fietsers- en voetgangersdoorgang tussen de Fonteinstraat en de Penitentienstraat dient aangelegd te worden, met aansluiting op de ontsluitingsweg en de doorgang voor fietsers en voetgangers dienen aangelegd te worden binnen de op plan aangeduide zone (afwijkingsmarge).

2.1.4. Plaatsing der gebouwen

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

- de woonkwaliteit van de aanpalende woonbuurten mag niet geschaad worden;
- bebouwing in gesloten bouworde is verplicht langs de Penitentienestraat, en dit over minimum 60% van de lengte van de grens van deze zone met de Penitentienestraat.
- De bestaande bebouwing langs de Fonteinstraat dient zo afgewerkt te worden dat er een gesloten straatbeeld ontstaat.

2.1.5. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

- Langs Penitentienestraat en de Fonteinstraat:
max. 3 bouwlagen, max. kroonlijsthoogte 7,50 m.
- Binnengebied:
max. 4 bouwlagen, max. kroonlijsthoogte 12 m kunnen toegelaten worden voor zover de woonkwaliteit van de aanpalende zones niet geschaad wordt.
- 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.

2.1.6. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

In afwijking op de algemene bepalingen kunnen grotere bouwdieptes toegestaan worden bij goedkeuring van het inrichtingsplan.

2.1.7. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0 en 0.

2.1.8. Realisatie in fasen

Is toegelaten mits:

- de fasering vastgelegd werd in het goedgekeurd inrichtingsplan;
- de verschillende bestemmingen (wonen, privégroen, openbaar groen) evenwaardig ontwikkeld worden bij elke fase.

2.2. ZONE VOOR WONEN 2 (Penitentienestraat)

2.2.1. Algemeen

Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan (verkaveling, bebouwing, groenaanleg) dat voorafgaandelijk door de gemeenteraad dient goedgekeurd te worden.

2.2.2. Bestemming

De hoofdbestemming binnen deze zone is wonen (eengezins- en/of meergezinswoningen). Nevenbestemmingen groenvoorziening, horeca, handel, diensten, autobergplaatsen zijn toegelaten, voor zover ze geen reuk, rook-, lawaai- of andere hinder veroorzaken, en dit (uitgezonderd groenvoorziening) over max. 20 % van de gerealiseerde vloeroppervlakte.

2.2.3. 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 dit:
 - * max. 55 % van de totale oppervlakte binnen deze zone bebouwd mag worden;
 - * min. 45 % van de totale oppervlakte binnen deze zone open ruimte moet blijven, waarvan max. ½ mag verhard worden voor wegenis en parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen moeten ingericht worden met voldoende aankleedgroen. Dit aankleedgroen 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 private tuinen.
- De ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer mag enkel gebeuren via de Penitentienstraat. Een fietsers- en voetgangersdoorgang naar de Pereboomstraat en de zone voor spel en sport dient aangelegd te worden.
De voorgestelde ontsluitingsweg en de doorgang voor fietsers en voetgangers dienen aangelegd te worden binnen de op plan aangeduide zone (afwijkingsmarge).
Een private toegangsweg ter ontsluiting van de percelen 293n, 300p, 300r, 300s, en 316l (Leuven 5e afdeling, sectie F) kan aangelegd worden op perceel 316l.
- In deze zone moet een stedelijke bebouwingsdichtheid worden nagestreefd, daarom moeten binnen deze zone minimaal 45 woonegelegenheden gecreëerd worden.
- Een diversiteit aan type woonegelegenheden is wenselijk.
- De aanleg van een ondergrondse garage is toegelaten. Bovengrondse garages moeten gerealiseerd worden in materialen aansluitend bij de hoofdgebouwen. De inplanting ervan moet stedenbouwkundig verantwoord zijn.
Het aantal autobergplaatsen moet beperkt worden in functie van de bewoning binnen deze zone. Bij realisatie van meergezinswoningen is de aanleg van een ondergrondse parking in functie van die bewoning verplicht.

2.2.4. Plaatsing der gebouwen

- Volgens goed te keuren inrichtingsplan.
- De gesloten bebouwing langs de Penitentienstraat (kant Mechelsestraat) dient afgewerkt te worden.
- De woonkwaliteit van de aanpalende woonbuurten mag niet geschaad worden.
- Bij bebouwing kant Dijle dienen de gebouwen ofwel op de Dijle-oever ofwel minimum 5 m uit de Dijle-oever ingeplant te worden. De gevels uitgevend op de Pereboomstraat dienen een volwaardige afwerking te krijgen.
Indien niet op de Dijle-oever gebouwd wordt moet een voetpad, met de nodige groenaanleg, aangelegd worden langs de Dijle, eventueel met een brugje, aansluiting gevend op de Halvestraat/Pereboomstraat.

2.2.5. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

- Max. bouwhoogte: zie aanduiding op plan. Deze bouwhoogtes kunnen toegelaten worden voor zover de woonkwaliteit van de aanpalende zones niet geschaad wordt.
- Een bijkomende bouwlaag, boven het maximaal toegelaten aantal, 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.

2.2.6. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

In afwijking op de algemene bepalingen kunnen grotere bouwdieptes dan 15 m toegelaten worden bij goedkeuring van het inrichtingsplan.

2.2.7. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0 en 0.

2.2.8. Realisatie in fasen

Is toegelaten mits de fasering vastgelegd werd in het goedgekeurd inrichtingsplan.

2.3. ZONE VOOR WONEN 3 (Vaarstraat)

2.3.1. Algemeen

Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan (verkaveling, bebouwing, groenaanleg) dat voorafgaandelijk door de gemeenteraad dient goedgekeurd te worden.

2.3.2. Bestemming

De hoofdbestemming binnen deze zone is wonen (eengezins- en/of meergezinswoningen). Nevenbestemmingen horeca, handel, diensten zijn toegelaten, voor zover ze geen reuk-, rook, lawaai- of andere hinder veroorzaken, en dit over maximum 20 % van de gerealiseerde vloeroppervlakte.

2.3.3. Bebouwingwijze

- Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn, zowel wat betreft de implantatie, de vormgeving als de aangewende materialen.
- Binnen deze zone geldt voor alle percelen van eenzelfde eigenaar dat:
 - * max. 55 % van de totale oppervlakte binnen deze zone bebouwd mag worden;
 - * min. 45 % van de totale oppervlakte binnen deze zone open ruimte moet blijven, waarvan max. ½ verhard mag worden ten behoeve van de ontsluiting en structurering van het gebied, min. ½ van deze open ruimte (dus min 22,5 % van de totale oppervlakte binnen deze zone) moet als tuin aangelegd en onderhouden worden.
- De nodige parkeerplaatsen voor de bewoning binnen deze zone dienen aangelegd te worden als ondergrondse parking; parking voor bezoekers kan op het terrein aangelegd worden, binnen de oppervlakte voor verharde open ruimte, en mits voldoende aankleedgroen te voorzien. Dit aankleedgroen behoort niet tot de oppervlakte voor tuinen.
- De ontsluiting van het binnengebied voor gemotoriseerd verkeer mag enkel gebeuren via de Vaarstraat, een fietsers- en voetgangersdoorgang naar de Sluisstraat dient aangelegd te worden. De voorgestelde ontsluitingsweg en de doorgang voor fietsers en voetgangers dienen aangelegd te worden binnen de op plan aangeduide zone (afwijkingsmarge). Aansluitend op deze openbare wegen kunnen de percelen 457 h/deel en 450 k/deel (Leuven, 1^e afdeling, sectie A) ontsloten worden door een private weg.
- In deze zone moet een stedelijke bebouwingdichtheid worden nagestreefd, daarom moeten binnen deze zone minimum 25 wooneenheden gecreëerd worden.

2.3.4. Plaatsing der gebouwen

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

- woonkwaliteit van de aanpalende woonbuurten mag niet geschaad worden;
- bebouwing in gesloten bouworde is verplicht langs de Vaarstraat. Slechts één onderbreking in de bouwrij is toegelaten, nl. voor een ontsluitingsweg naar het binnengebied, deze moet overbouwd worden.

2.3.5. Hoogte der gebouwen

- Zie algemene bepalingen art. . 0.

- Max. bouwhoogte: zie aanduiding op plan.
Deze bouwhoogtes kunnen toegelaten worden voor zover de woonkwaliteit van de aanpalende zones niet geschaad wordt.
Langs de Vaarstraat worden max. 4 bouwlagen toegelaten, met de verplichting dat de kroonlijsthoogte dient aan te sluiten bij deze van aanpalende gebouwen in de Vaarstraat.
- Een bijkomende bouwlaag, boven het maximaal toegelaten aantal, 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.

2.3.6. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. . 0.

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

2.3.7. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. . 0. en 0.

2.3.8. Realisatie in fasen

Is toegelaten mits de fasering vastgelegd werd in het goedgekeurd inrichtingsplan.

2.4. ZONE VOOR WONEN 4

2.4.1. Algemeen

Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een globaal inrichtingsplan (verkaveling, bebouwing, groenaanleg) dat voorafgaandelijk door de gemeenteraad dient goedgekeurd te worden.

2.4.2. Bestemming

Hoofdbestemming binnen deze zone is wonen (minimaal 25, maximaal 40 wooneenheden, waarvan er min. 20 gerealiseerd moeten worden onder de vorm eengezinswoningen). Binnen deze bebouwing voor wonen zijn nevenbestemmingen (horeca, handel, diensten) toegelaten over max. 1 niveau. Andere bestemmingen binnen deze zone zijn: tuinen (iedere eengezinswoning moet over min. 40 m² tuin beschikken), autobergplaatsen (er moeten min. X autobergplaatsen gerealiseerd worden, met X = aantal nieuwe wooneenheden binnen deze zone x 0,6) en publiek toegankelijke groene ruimte (speelpleintje, park, ...) min. 600 m².

2.4.3. Bebouwingswijze - plaatsing der gebouwen

- Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn, zowel wat betreft de inplanting, de vormgeving als de aangewende materialen.
- Bebouwing langs de Valkerijgang en de Glasblazerijstraat is verplicht (zie verplichte bouwlijn op plan). Een onderbreking in de gesloten bouwrijd is toegelaten voor een ontsluitingsweg naar het binnengebied. Deze weg mag overbouwd worden.
- Bij ontsluiting van het binnengebied moet de mogelijkheid opengelaten worden een voetgangers- en fietsersdoorgang aan te leggen naar terreinen over de Dijle/Voer.
- De voorgestelde ontsluitingsweg en de doorgang voor fietsers en voetgangers dienen aangelegd te worden binnen de op plan aangeduide zone (afwijkingsmarge).

2.4.4. Hoogte der gebouwen

- Zie algemene bepalingen art. 0.
- Langs de Valkerijgang: min 2, max. 3 bouwlagen, max. kroonlijsthoogte 9 m.
- Langs de Glasblazerijstraat op verplichte bouwlijn: min. 2, max. 4 bouwlagen, max. kroonlijsthoogte 12 m.
- Binnengebied: min. 2, max. 3 bouwlagen, max. kroonlijsthoogte 9 m.

2.4.5. Diepte der gebouwen

- Zie algemene bepalingen art. 0.
- In afwijking op de algemene bepalingen kunnen grotere bouwdieptes toegelaten worden bij de goedkeuring van het inrichtingsplan.

2.4.6. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0 en 0

2.4.7. Realisatie in fasen

Is toegelaten mits de fasering vastgelegd werd in het goedgekeurd inrichtingsplan en mits de verschillende bestemmingen evenwaardig ontwikkeld worden bij elke fase.

2.5. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

2.5.1. Bestemming

De hoofdbestemming binnen deze zone is wonen. Slechts één nevenactiviteit per pand (over max. 1 niveau) is toegestaan; dit kan zijn: horeca, detailhandel, kantoren, openbare diensten, ambachtelijke nijverheid. Inrichtingen die rook-, reuk-, lawaai-, en andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

2.5.2. Bebouwingswijze

Aaneengesloten.

2.5.3. Plaatsing der gebouwen

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

2.5.4. Hoogte der gebouwen

- Zie algemene bepalingen art. 0.
- 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 min. en max. kroonlijsthoogte en/of het min. en max. aantal bouwlagen vastgelegd. De aanduiding BH betekent dat bij verbouwing of nieuwbouw de hoogte (kroonlijsthoogte) van het huidig bestaande gebouw gerespecteerd moet worden.
- Voor de zones waar op het bestemmingsplan geen aanduidingen i.v.m. de hoogte vermeld worden, geldt: min. 2, max. 3 bouwlagen, max. kroonlijsthoogte 9 m.

2.5.5. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

2.5.6. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0 en 0.

2.6. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN

2.6.1. Bestemming

De hoofdbestemming binnen deze zone is wonen. Als nevenbestemmingen kunnen toegelaten worden: handel, openbare diensten, kantoren, en dit voor zover ze de woonkwaliteit niet schaden, en over maximum 20 % van de gerealiseerde vloeroppervlakte. Inrichtingen die rook-, reuk-, lawaai-, of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

2.6.2. Bebouwingwijze

Aaneengesloten zoals aangeduid op het plan.

2.6.3. Plaatsing der gebouwen

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

2.6.4. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

- Minimum 3 bouwlagen
- Maximum aantal bouwlagen: zie aanduiding op plan.

2.6.5. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

2.6.6. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0 en 0.

2.7. ZONE VOOR WONEN EN HANDEL

2.7.1. Bestemming

Binnen deze zone zijn zowel het wonen als de handel evenwaardige hoofdbestemmingen. Deze handelsfunctie kan zijn: horeca, detailhandel, diensten, kantoren, ambachtelijke nijverheid. Inrichtingen die rook-, reuk-, lawaai- of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

2.7.2. Bebouwingwijze

- Aaneengesloten
- Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn niet toegelaten.

2.7.3. Plaatsing der gebouwen

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

2.7.4. Hoogte der gebouwen

- Zie algemene bepalingen art. 0.
- Specifiek geldt: de hoogte der gebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld.
- Op het bestemmingsplan werd er per zone een min. en max. kroonlijsthoogte en/of het min. en max. aantal bouwlagen vastgelegd. De aanduiding BH betekent dat bij verbouwing of nieuwbouw de hoogte (kroonlijsthoogte) van het huidig bestaande gebouw gerespecteerd moet worden.

2.7.5. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

2.7.6. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0 en 0.

2.8. ZONE VOOR OPSLAG

2.8.1. Bestemming

Bijgebouwen zoals opslagplaatsen voor horeca, detailhandel, diensten, kantoren, ambachtelijke nijverheid. Inrichtingen die rook-, reuk-, lawaai- of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten. Deze bijgebouwen zijn enkel in functie van de voorliggende zone voor wonen en handel. Bijgebouwen zonder hoofdgebouwen zijn niet toegelaten.

In geval er enkel een woonfunctie in het hoofdgebouw is, zijn de voorschriften die gelden voor de zone voor tuinen hier van toepassing.

2.8.2. Bebouwingswijze

Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen en inplanting. De bebouwing mag max. 75 % van de perceelsoppervlakte in deze zone bedragen. De rest van de perceelsoppervlakte in deze zone dient als groenzone aangelegd. Deze groenzone mag niet gebruikt worden voor de aanleg van parkeerplaatsen.

2.8.3. Plaatsing der gebouwen

Vrij binnen de op plan aangeduide zone, op voorwaarde dat de leefbaarheid van aanpalende percelen en zones niet geschaad wordt.

2.8.4. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

Max. 1 bouwlaag, max. kroonlijsthoogte 3 m.

2.8.5. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0 en 0.

In afwijking op de algemene bepalingen wordt er voor de zone voor opslag achter de woningen van de Mechelsestraat (nr. 90 tot hoek Halfmaartstraat, pare nummers) een plat dak verplicht gesteld.

2.9. ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING 1 (Mechelsestraat - Fonteinstraat)

2.9.1. Algemeen

Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan (verkaveling, bebouwing, groenaanleg) dat voorafgaandelijk dient goedgekeurd te worden door de gemeenteraad en de bevoegde hogere besturen, zijnde de gemachtigde ambtenaar van het bestuur bevoegd voor stedenbouw en het bestuur belast met het beheer van de Dijle.

2.9.2. Bestemming

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

- min. 30 % van de bruto-vloeroppervlakte gerealiseerd binnen deze zone moet de bestemming wonen krijgen;
- handelsfuncties kunnen enkel toegelaten worden langs de Mechelsestraat;
- onder kleinhandel wordt verstaan: handelszaken met een maximum bruto-vloeroppervlakte 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.

2.9.3. Bebouwingswijze

- Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn zowel wat betreft de inplanting, de vormgeving als de aangewende materialen.
- Binnen deze zone geldt voor alle percelen van eenzelfde eigenaar dat:
 - * max. 65 % van de totale oppervlakte binnen deze zone bebouwd mag worden;
 - * min. 35 % van de totale oppervlakte binnen deze zone open ruimte moet blijven, waarvan max. ½ mag verhard worden voor wegenis en parkeerplaatsen. Deze moeten ingericht worden met voldoende aankleedgroen. Dit aankleedgroen 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 private tuinen;
 - * de verhouding bruto-vloeroppervlakte/terreinoppervlakte gelegen binnen deze zone mag maximaal 1,9 bedragen.
- De aanleg van een ondergrondse garage is toegelaten; Bovengrondse garages moeten gerealiseerd worden in materialen aansluitend bij de hoofdgebouwen. De inplanting ervan moet stedenbouwkundig verantwoord zijn.
- Bij slopen 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.

2.9.4. Plaatsing der gebouwen

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

- De woonkwaliteit van de omliggende woonzones mag niet geschaad worden.
- 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.

2.9.5. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

- Langs Mechelsestraat en Fonteinstraat:
max. 3 bouwlagen, max. kroonlijsthoogte 9 m.
- Binnengebied:
max. 4 bouwlagen, max. kroonlijsthoogte 12 m kunnen toegelaten worden voor zover de leef- en woonkwaliteit van de aanpalende zones niet geschaad wordt.
- 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.
- Deze hoogtes gelden enkel bij nieuwbouw, bij verbouwing of uitbreiding van bestaande gebouwen (loods, silogebouw) wordt de bestaande hoogte als maximum gesteld.

2.9.6. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

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

2.9.7. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0 en 0

2.9.8. Realisatie in fasen

Is toegelaten mits de fasering vastgelegd werd in het goedgekeurd inrichtingsplan.

2.10. ZONE MET GEMENGDE BESTEMMING 2 (Dreyfus)

2.10.1. Algemeen

Elke concrete inrichting binnen deze zone dient te gebeuren aan de hand van een globaal inrichtingsplan (verkaveling, bebouwing, groenaanleg) dat voorafgaandelijk door de gemeenteraad dient goedgekeurd te worden.

2.10.2. Bestemming

De hoofdbestemmingen binnen deze zone zijn: wonen, handel, horeca, kantoren, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Inrichtingen die rook-, reuk-, lawaai- of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn toegelaten in zoverre ze in functie staan van de gerealiseerde hoofdbestemmingen.

Minimum 50 % van de gerealiseerde vloeroppervlakte moet de bestemming wonen krijgen. Wanneer het inrichtingsplan bijbouwing langs de zijde van het verbindingspad Mechelsestraat-Brouwersstraat (zie verder) zou voorzien, moet het gelijkvloers van die bebouwing voor minimum 75 % bestemd zijn voor de functie kleinhandel, horeca en/of diensten.

2.10.3. Bebouwingswijze

- Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn zowel wat betreft de inplanting, de vormgeving als de aangewende materialen.
- Speciale aandacht dient geschonken aan de gevels langs de Dijle (Halvestraat) en de gevel op het pleintje tegenover de in/uitgang voor de Brouwersstraat (zie verder). Deze laatste dienen uitgewerkt te worden als een representatieve voorgevel.
- Binnen deze zone geldt voor alle percelen van eenzelfde eigenaar dat:
 - * max. 40 % van de totale oppervlakte binnen deze zone mag bebouwd worden;

- * min. 60 % van de totale oppervlakte binnen deze zone open ruimte moet blijven, waarvan max. 1/3 (dus 20 % van de totale oppervlakte van deze zone) verhard mag worden ten behoeve van de interne ontsluiting en structurering van de zone en het voldoen aan de parkeerbehoefte van de zone. Daarmee wordt enkel bedoeld de parkeerruimte nodig voor klanten, bezoekers, ... De parkeerruimte nodig in functie van de bewoning binnen deze zone, dient als ondergrondse parkeergarage voorzien te worden (zie verder). De parkeerplaatsen moeten ingericht worden met voldoende aankleedgroen. Dit aankleedgroen hoort niet bij de oppervlakte van de onverharde open ruimte. Min. 2/3 van de open ruimte (dus 40 % van de totale oppervlakte van deze zone) mag niet verhard worden en moet een parkaanleg krijgen. Deze mag niet gereduceerd worden tot aankleedgroen. De beplanting moet bestaan uit inheems en/of genaturaliseerd laag- en hoogstammig groen.
- o De aanleg van een ondergrondse parking is verplicht. Deze mag aangelegd worden onder de bebouwde oppervlakte alsook onder de oppervlakte verharde open ruimte. Deze ondergrondse parking moet een capaciteit hebben van minimum 1 parkeerplaats per gecreëerde wooneenheid binnen deze zone.
- o Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer: gezien de bestaande uitgang richting Brouwersstraat ongeschikt is om als ontsluitingsweg te dienen voor de gehele zone, wordt een private in- en uitrit voorzien aan de Halvestraat, ter hoogte van perceel 512g2 (Leuven 5e afdeling, sectie F).
- o Er zal een publieke fietsers- en voetgangersdoorgang aangelegd worden die de toegang aan de Brouwersstraat verbindt met de Mechelsestraat. Deze doorgang wordt aangelegd langs de Dijle en sluit aan op een pleintje bij de in/uitgang naar de Brouwersstraat (zie aanduiding op plan). Zowel de doorgang als het pleintje dienen met de nodige groenaanplantingen aangekleed worden.

2.10.4. Plaatsing der gebouwen

- o Volgens goed te keuren inrichtingsplan.
- o De huidige en toekomstige woonkwaliteit van de aanpalende woonbuurten mag niet geschaad worden.
- o Bebouwing op de Dijle-oever is verplicht (zie aanduiding op plan) (de verplichte bouwlijn geldt zowel voor het gelijkvloers als voor de verdiepingen).

2.10.5. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

- o Max. bouwhoogte: zie aanduiding op plan
- 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.

2.10.6. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

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

2.10.7. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0. en 0.

2.10.8. Realisatie in fasen

Is toegelaten mits de fasering vastgelegd werd in het goedgekeurd inrichtingsplan.

2.11. ZONE MET GEMENGDE BESTEMMING 3 (Glasblazerijstraat)

2.11.1. Bestemming

De bestemmingen van deze zone zijn: openbaar nut, wonen (flats), autobergplaatsen, groenvoorziening.

2.11.2. Bebouwingswijze en plaatsing der gebouwen

- Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn, zowel wat betreft de inplanting, de vormgeving als de aangewende materialen.
- Bebouwingswijze: aaneengesloten.
De bebouwing dient ingeplant te worden op de vastgestelde bouwlijn.
- Wanneer de bebouwing wonen als functie voorziet (ook als nevenfunctie) dient een bouwproject de gehele zone omvattende, te worden goedgekeurd.

2.11.3. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

Max. 3 bouwlagen, max. kroonlijsthoogte: 9 m

2.11.4. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

2.11.5. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0.

2.11.6. Groenvoorziening

Wanneer dit gebied - eventueel deels - een groenbestemming krijgt, dient het zo aangelegd en onderhouden te worden dat het zijn functie als openbare groene ruimte optimaal kan vervullen. Het moet beplant worden met gevarieerd inheems hoog- en laagstammig groen.

2.12. ZONE VOOR KANTOREN

2.12.1. Bestemming

Deze zone heeft als hoofdbestemming kantoorgebouw. Nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover ze in functie staan van de gerealiseerde hoofdbestemming. Inrichtingen die rook-, reuk-, lawaai- of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

2.12.2. Bebouwingswijze

Aaneengesloten zoals aangeduid op plan. Het kantoorgebouw dient terrasvormig afgebouwd te worden in richting van het speelterrein en voorzien te worden van een afgewerkte zijgevel.

2.12.3. Plaatsing der gebouwen

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

2.12.4. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

- Minimum: 3 bouwlagen
- Maximum aantal bouwlagen: zie aanduiding op plan.

2.12.5. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

2.12.6. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0. en 0.

2.13. ZONE VOOR OPENBAAR NUT

2.13.1. Bestemming

Zone bestemd voor gebouwen, ruimte en inrichtingen van openbaar nut.

Nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover ze in functie staan van de gerealiseerde hoofdbestemming. Inrichtingen die rook-, reuk-, lawaai- of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

2.13.2. Bebouwingswijze

- Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen en inplanting.
- De gezamenlijke terreinbezetting van de gebouwen (met inbegrip van alle gebouwen, private wegen voor gemotoriseerd verkeer en parkeerplaatsen) mag de X % van de perceelsoppervlakte in deze zone niet overschrijden (zie tabel).
Het niet bebouwde of verharde deel van deze zone dient als groene ruimte te worden aangelegd.

2.13.3. Plaatsing der gebouwen

Vrij binnen de op het plan aangeduide zone op voorwaarde dat de woonkwaliteit van de aanpalende zones niet geschaad wordt.

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

2.13.4. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

Zie tabel.

2.13.5. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

In afwijking op de algemene bepalingen kunnen grotere bouwdieptes dan 15 m toegestaan worden.

2.13.6. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0. en 0.

2.13.7. Tabel

Zone voor openbaar nut	Maximum terreinbezetting	Maximum bouwhoogte
- Mechelsestraat 84	80 %	3 bouwlagen
- St.-Geertruikerkerk	huidige	bestaande hoogte
- Scoutsmuseum	huidige	bestaande hoogte
- Gemengde zone Sint-Geertruidomein	100 % van de zone aangeduid op plan	hoogte van het bestaand gebouw in deze zone
- Halvestraat - Claesstraat - Pereboomstraat	70 %	4 bouwlagen
- Glasblazerijstraat/Dijle	25 %	1 bouwlaag
- Karel van Lotharingenstraat	25 %	1 bouwlaag

2.14. ZONE MET GEMENGDE BESTEMMING: WONEN EN/OF OPENBAAR NUT

2.14.1. Bestemming

De bebouwing binnen deze zone is wonen en/of openbaar nut. Andere bestemmingen (ook als nevenbestemming) zijn niet toegelaten.

2.14.2. Bebouwingswijze

Zie bepalingen zone voor openbaar nut (0.)

2.14.3. Plaatsing der gebouwen

Zie bepalingen zone voor openbaar nut (0.)

2.14.4. Hoogte der gebouwen

Zie bepalingen zone voor openbaar nut (0.)

2.14.5. 2.14.5. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

2.14.6. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0. en 0.

2.15. AUTOBERGPLAATSEN

2.15.1. Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de bouw van de autobergplaatsen, en de in- en uitritten nodig voor de uitbating ervan.

2.15.2. Bebouwingswijze

Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn qua vormgeving, aangewende materialen en inplanting, en moeten ingericht worden met voldoende aankleedgroen (min. 10 % van de oppervlakte binnen deze zone).

2.15.3. Plaatsing der gebouwen

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

2.15.4. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.
Maximum 1 bouwlaag, max. kroonlijsthoogte 2,5 m.

2.15.5. Diepte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

2.15.6. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0. en 0.
De nok van het dak mag max. 2,5 m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.

2.16. ZONE MET ALTERNATIEVE BESTEMMING: AUTOBERGPLAATSEN OF AUTOBERGPLAATSEN EN WONEN

2.16.1. Bestemming 1: Autobergplaatsen

De realisatie van deze bestemming dient te gebeuren binnen het bestaand gebouw.

2.16.2. Bestemming 2: Autobergplaatsen en wonen

Wanneer de bestemming wonen gerealiseerd wordt, moet eveneens de bestemming autobergplaatsen volgens art. 0. gerealiseerd worden.

2.16.2.1. Wonen

Zie art. 0: gesloten bebouwing; de resterende oppervlakte krijgt de bestemming tuinen (art. 0.).

2.16.2.2. Autobergplaatsen

- Dienen gerealiseerd te worden onder de vorm van een ondergrondse parkeergarage.
- Minimum aantal aan te leggen parkeerplaatsen: aantal wooneenheden gecreëerd in deze zone + 50 (parkeergelegenheid voor bewoners, werknemers, ... van de gebouwen van het Sint-Geertruidomein).
- De aanleg van deze ondergrondse parkeergarage kan binnen de bebouwde oppervlakte in deze zone, eventueel ook onder de strook voor tuinen, evenwel met een totale max. diepte van 17 m vanaf de rooilijn.

2.17. BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN, STADSGEZICHTEN

2.17.1. Beschermd landschap

Het betreft het bij KB van 30/10/45 als landschap beschermde "landschap gevormd door het gebied van het Handbooghof met zijn gebouwen, bomen, rivierkant en oude stadswallen".
Dit houdt o.a. volgende beperkingen in:

- verbod nieuwe gebouwen op te richten of bestaande gebouwen te wijzigen, waardoor het uitzicht van het landschap gewijzigd wordt;
- verbod de loop van de Dijle te veranderen;
- verbod bomen om te hakken, afgestorven bomen dienen door bomen van dezelfde soort vervangen te worden;
- elke vorm van publiciteit is verboden.

Meer algemeen: elke ingreep dient vooraf ter goedkeuring aan de bevoegde overheden voorgelegd te worden.

2.17.2. Beschermd monument

Hiermee worden bedoeld gebouwen die bij KB of BVE als monument beschermd zijn. Zij dienen behouden te worden en door regelmatig onderhoud in goede bouwfysische toestand bewaard. Voor normale onderhoudswerken, verbouwingen en restauraties, dient een gunstig advies bekomen van de bevoegde minister of staatssecretaris of zijn gemachtigde.

Wat betreft de als monument beschermde bomen zijn verboden:

alle activiteiten en ingrepen die het voortbestaan en de gezondheid van de bomen in gevaar brengen (vb. ingrepen die wijzigingen van het grondwaterpeil tot gevolg hebben, verharding van de bodem binnen de wortelzone, ...) dit behoudens toelating van de bevoegde overheid.

2.17.3. Beschermd stadsgezicht: het voormalig Sint-Geertruidomein

Naast de algemeen geldende voorschriften geldt specifiek voor de percelen 1080h, 497e, en 493e: inplanting, algemeen voorkomen en silhouet dienen behouden te worden; verbouwingen blijven mogelijk mits ze zich op een eerlijke wijze inpassen in de historische structuur van het geheel, en mits gunstig advies van de bevoegde minister of staatssecretaris of zijn gemachtigde.

2.18. TE BEHOUDEN WAARDEVOL GEBIED

- Hiermee worden bedoeld die zones die een historische, architectonische, stedenbouwkundige of landschappelijke waarde hebben, maar nog niet bij KB, MB of BVE beschermd zijn.
- Elke stedenbouwkundige of architecturale ingreep in deze zone moet uitgaan van een respectvolle houding t.o.v. de specifieke waarde van het pand en het gebied.
- Verbouwing:
Dient rekening te houden met de identiteit van het pand en de relatie van het pand en zijn omgeving.
- Sloping:
Kan enkel toegelaten worden nadat een vervangend ontwerp werd goedgekeurd.
- Nieuwbouw:
Dient rekening te houden met de specifieke historische, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde van het gebied en het betreffende perceel; dit moet zich uiten in vormgeving, materiaalkeuze, volume, ... zodat de nieuwbouw zich maximaal integreert in het te behouden gebied.

2.19. ZONE VOOR TUINEN

2.19.1. 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.

2.19.2. 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.

2.19.3. Plaatsing der gebouwen

Op de perceelsgrens of minimum 2 m uit elke perceelsgrens.

2.19.4. Hoogte der gebouwen

Zie algemene bepalingen art. 0.

Maximum 1 bouwlaag, max. kroonlijsthoogte 3 m.

2.19.5. Dakvorm

Zie algemene bepalingen art. 0. en 0.

2.19.6. 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.

2.20. PARKGEBIED

2.20.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg moet 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 (zie art. 0.).

Max. 20 % van deze zone mag verhard worden.

2.20.2. Bebouwingswijze

Enkel constructies in functie van de parkaanleg zijn toegelaten.

2.21. OPENBARE GROENE RUIMTE

2.21.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van sportterreinen, zandbakken, speelweide, ...

Dit alles moet aangelegd worden aan de hand van een beheersplan, en aangekleed worden met het nodige groen, zodat er een parkaspect ontstaat.

2.21.2. Bebouwingswijze

Dienstgebouwen noodzakelijk voor een goede uitbating van het terrein zijn toegelaten. Max. 5 % van de oppervlakte van deze zone mag aldus bebouwd worden; De hoogte van deze gebouwen wordt beperkt tot één bouwlaag, max. kroonlijsthoogte is 3 m.

2.22. ZONE MET ABSOLUUT BOUWVERBOD - GROENZONE

Alle bebouwing is uitgesloten.

Verplichte aanleg en onderhoud van hoog- en laagstammig groen.

2.23. OPENBARE WEGEN

2.23.1. Openbare wegen

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

2.23.2. Openbare wegen met verkeersarm karakter

Deze zone is bestemd voor openbare wegend 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:

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

2.23.3. 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.

2.23.4. Doorgang voor gemotoriseerd verkeer

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

2.23.5. 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 (afwijkingsmarge).

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

De maximumbreedte van een dergelijke doorgang bedraagt 2,5 m.

2.24. ERFDIENSTBAARHEIDSTROOK

Om de bereikbaarheid van de waterlopen en de 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.

2.25 WATER

Waterlopen.

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