

## **GGR-L3 'BENEDENSTAD III – HERTOGENSITE'**

### Deel 3: stedenbouwkundige voorschriften

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 2016.  
Definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 27 maart 2017.

Ontwerpers: Elien Van de Putte en Muriel Degelin  
Adviseur monumentenbeleid: Joke Buijs

# 0 INHOUD

---

<b>1</b>	<b>Voorafgaande bepalingen .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Algemene bepalingen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Geldigheid	4
2.2	Definities	4
2.3	Vergunningsaanvraag	5
2.4	Parkeren	5
2.5	Waardevol historisch patrimonium, landschap en archeologie	6
2.6	Bestemmingen	8
2.7	Gemiddelde netto vloeroppervlakte van woningen in meergezinswoningen	8
2.8	Aantal bouwlagen, dakverdieping en -vorm	9
2.9	Uitkragingen	10
2.10	Woonkwaliteit	10
2.11	Onbebouwde ruimte	10
2.12	Afwijkingen van de planvoorschriften	10
<b>3</b>	<b>Bijzondere bepalingen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Zone voor wonen 1 – den Blauwen Oijvaert	12
3.2	Zone voor wonen 2 – materniteit	15
3.3	Zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 - welzijnstoren	19
3.4	Zone voor wonen 3 - Maisin	24
3.5	Zone voor wonen 4 – Kapucijnenvoer	29
3.6	Zone voor wonen 5 – stadsschool	31
3.7	Zone voor wonen 6 – Pathologie	34
3.8	Zone voor multifunctionele ontwikkeling MF2–Anatomisch theater	38
3.9	Zone voor multifunctionele ontwikkeling MF3–Vesaliusinstituut	40
3.10	Zone voor wonen 7 – Rega	41
3.11	Zone voor wonen 8 – oostelijke oever	43
3.12	Zone voor wonen 9 - bloedtransfusie	46
3.13	Zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 - podiumkunstensite	49
3.14	Zone voor park	61
3.15	Zone voor openbare wegenis	64
3.16	Zone voor water	65

# 1 VOORAFGAANDE BEPALINGEN

---

## 1.1

Het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hertogensite' wordt opgemaakt in uitvoering van de artikels 2.1.7 en 2.3.5 van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Leuven, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 29 april 2004.

## 1.2

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het gewestplan, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977 en herzien door de Vlaamse Regering op 23/06/1998.

## 1.3

Binnen het afgebakende plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen.

## 1.4

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hertogensite' bestaat uit: een plan bestaande toestand; een grafisch plan met verordenend karakter; de voorschriften met verordenend karakter en bestaande uit deze voorafgaandelijke bepalingen, algemene bepalingen en bijzondere bepalingen per zone; een toelichtingsnota.

## 1.5

Het gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Hertogensite' wordt, zoals aangeduid op het grafisch plan, begrensd door

- de rivier de Aa (hoofdzakelijk oostelijke grens)
- de Minderbroedersstraat (zuidelijke grens)
- de Kapucijnenvoer (westelijke grens)
- de Brusselsestraat (noordelijke grens)

## 1.6

Bij tegenstrijdigheden hebben de voorschriften voorrang op de bepalingen af te leiden uit het grafisch plan, tenzij in de voorschriften uitdrukkelijk naar de aanduiding op het grafisch plan wordt verwezen.

## 1.7

In navolging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijven binnen de grenzen van het RUP de bepalingen van de stedenbouwkundige verordeningen van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met de voorschriften van dit RUP. Bij tegenstrijdigheden primeert het RUP.

## 2 ALGEMENE BEPALINGEN

---

### 2.1 GELDIGHEID

De algemene bepalingen zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover ze niet worden tegengesproken door de bijzondere bepalingen voor de betreffende zone.

### 2.2 DEFINITIES

In dit RUP worden de definities uit de algemene bouwverordening gehanteerd en aangevuld met volgende definities:

Begrip	Definitie
Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorziening	Dienstverlening, die wordt opgericht en/of uitgebaat door, of in opdracht van, de overheid of een door de overheid erkende instelling: politie, brandweer, begraafplaatsen, onderwijs, sociaal-medische dienstverlening, religie, kinderopvang, culturele voorzieningen,...
Private dienstverlening in de sociale sector	Dienstverlening zonder commercieel doel, die wordt opgericht en uitgebaat door een private (rechts)persoon en toegankelijk is tegen door de uitbater bepaalde voorwaarden: infrastructuur voor sociaal-medische dienstverlening, religie, kinderopvang, ...
Erkende woonvoorzieningen voor ouderen	Woonvormen voor ouderen die mee beheerd worden door een door de overheid erkende zorgvertrekker.
Dienstverlening in de (para)medische sector	Openbare en private dienstverlening in de medische en paramedische sector, erkend door de overheid: groepspraktijken voor artsen, centrum voor geestelijke gezondheidszorg, labo's, ...
Dienstverlening	Activiteiten waar diensten worden verleend: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen,... en bijbehorende ondersteunende taken;
Handel	Activiteiten waarbij goederen worden verkocht; concreet bestaat de handelruimte uit een verkoopsruimte, eventueel gekoppeld aan de voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, personeelsruimtes, berguimtes, atelierruimte, ...
Horeca	Activiteiten waarbij al dan niet ter plaatse vervaardigde dranken en/of maaltijden worden verkocht en genuttigd; concreet bestaat de horecagelegenheid uit een kleinschalige of grootschalige ruimte met semi-publiek karakter (waar het nuttigen van dranken en/of maaltijden plaatsgrijpt), eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte (keuken, kantoor,...); voorbeelden zijn cafés, tavernes, restaurants, snackbars,...
Bebouwingscoëfficiënt (BC)	De verhouding tussen het grondvlak van alle bovengrondse bebouwing en de totale oppervlakte van dat terrein, uitkragingen inbegrepen; uitpandige terrassen tot 50 cm uitkraging worden niet meegerekend; overdekte fietsenstallingen worden wel meegerekend.

Bruto vloeroppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bruto vloeroppervlakte omvat de som van de oppervlakte van elke verdieping, bovengronds en ondergronds en in uitkraging, met een vrije hoogte van 2,20 m of meer, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitengevels, of langs de as van de interne scheidingsmuren die de entiteit omhullen; hierbij opgeteld de overdekte private buitenruimten die niet in uitkraging t.o.v. het gevelvlak wordt gerealiseerd;</li> <li>• ondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend indien in gebruik voor fietsenstallingen, parkeren, technische ruimtes en/of bergingen;</li> <li>• de sous-sol van de te behouden erfgoedpanden worden niet meegerekend in de bruto vloeroppervlakte, ook niet indien in gebruik voor andere functies dan fietsenstallingen, parkeren, technische ruimtes en/of bergingen.</li> </ul>
V/T index	De verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte die in een bepaalde zone wordt gerealiseerd en de totale oppervlakte van de bedoelde zone.
Technische ruimte	Technische ruimtes zijn vertrekken waarin de technische uitrusting is ondergebracht, zoals uitrusting voor klimaatregeling, voor verticale circulatie van personen, watervoorziening, ...

## 2.3 VERGUNNINGSAANVRAAG

### 2.3.1 Motivatienota

Bij elke vergunningsaanvraag waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, wordt aan de beschrijvende nota een motivatienota toegevoegd waarin wordt aangetoond dat de kwaliteiten van het masterplan (zie toelichtingsnota) bewaard blijven.

### 2.3.2 Bijkomende adviserende instanties

Voor elke vergunningsaanvraag met uitgebreide dossiersamenstelling binnen de contouren van voorliggend RUP wordt advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij aangaande het bouwpeil en beschermingsniveau tegen eventuele overstromingen.

## 2.4 PARKEREN

### 2.4.1 Autoparkeren

- Inzake parkeren geldt de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning, uitgezonderd voor wat betreft: Per woning met een netto-vloeroppervlakte van max. 150m<sup>2</sup> moeten minimaal 0.8 parkeerplaatsen en maximaal 1.2 parkeerplaatsen voorzien worden. Dit geldt zowel voor nieuwbouwwoningen als woningen die ontstaan door verbouwing en/of indeling van bestaande panden.
- De zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4, podiumkunstsensite, wordt vrijgesteld voor wat betreft de realisatie van parkeerplaatsen voor bezoekers aan de openbare nuts- of gemeenschapsvoorzieningen.
- Parkeerplaatsen kunnen ook op een perceel gelegen op maximum 1.700 meter vogelvlucht van het bouwperceel worden aangelegd of voorzien worden.

Er kunnen op de site vier ondergrondse parkings voorzien worden:

- een grote parking ontsloten vanaf de Kapucijnenvoer;
- een parking ontsloten vanaf de Minderbroederstraat onder de zones voor wonen W8, oostelijke oever, en W7, Rega;
- een parking ontsloten vanaf de Brusselsestraat onder deze zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4.

Voor bezoekers met een handicap kunnen op het openbaar domein voorbehouden parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

De parkings zijn op een aantal plaatsen gelegen onder onbebouwde ruimte. Er moet hier minimaal een gronddekking van 1 m voorzien worden om ingroening van de bovenliggende onbebouwde ruimte mogelijk te maken. Grote abrupte niveauverschillen tussen het maaiveld van de niet onderbouwde en de onderbouwde zone zijn niet toegelaten.

Tijdens de werffase van de ondergrondse parkings mogen geen uitvoeringstechnieken (bv. bemaling, ...) op dusdanige wijze gebruikt worden dat ze mogelijk schade berokkenen aan landschappelijk waardevolle elementen, de beschermde monumenten en de te behouden erfgoedpanden.

#### **2.4.2 Fietsparkeren**

Voor het fietsparkeren gekoppeld aan het wonen geldt:

- Per woning met 0 of 1 slaapkamer worden minstens 2 fietsenstalling voorzien; per woning met 2 slaapkamers worden 3 fietsenstallingen voorzien; voor 3 slaapkamers 4 fietsenstallingen en zo verder.
- De eerste twee fietsparkeerplaatsen zijn minstens 1,5 m<sup>2</sup> groot. Vanaf 3 fietsparkeerplaatsen wordt gerekend aan minstens 1 m<sup>2</sup> per fietsparkeerplaats.
- De fietsenstallingen liggen op maximaal 100 meter van de woning.

Fietsenstallingen worden in nieuwbouvvolumes in pandig in het hoofdvolume of in een constructie los van het hoofdvolume, mits deze constructie deel uitmaakt van het totaalontwerp, gerealiseerd. Minimaal 50% van het aantal fietsenstallingen bevindt zich op het gelijkvloers. Bij bestaande te behouden gebouwen mogen de fietsenstallingen, indien deze moeilijk geïntegreerd kunnen worden binnen de bestaande structuur, volledig ondergronds of in een constructie los van het hoofdvolume worden georganiseerd.

Alle fietsenstallingen zijn vlot toegankelijk. Ondergrondse fietsenstallingen bevinden zich op de eerste ondergrondse bouwlaag, niet op "diepere" bouwlagen en zijn bereikbaar met aangepaste hellingsbanen en/of liften. Vanuit de fietsenstalling kunnen de aangrenzende functies en/of het publiek domein vlot bereikt worden.

### **2.5 WAARDEVOL HISTORISCH PATRIMONIUM, LANDSCHAP EN ARCHEOLOGIE**

#### **2.5.1 Beschermde monumenten**

Deze gebouwen zijn bij Ministerieel Besluit beschermd als monument. De bestaande regelgeving is van toepassing.

#### **2.5.2 Te behouden erfgoedpanden**

Hieronder volgen de algemene bepalingen voor de te behouden erfgoedpanden. Voor sommige panden gelden er bijzondere voorschriften in de specifieke bepalingen per zone, deze hebben steeds voorrang op de algemene bepalingen.

Het behoud van deze erfgoedpanden wordt voorgeschreven omwille van hun specifieke erfgoedwaarden. De op plan als te behouden erfgoedpanden aangeduid, mogen niet gesloopt worden. Er wordt uitgegaan van het zo maximaal mogelijk behouden van de gevels en de structuur (muren, vloeren, daken) van het aangeduide volume. Het vervangen van de oorspronkelijke of historische structurele elementen is enkel mogelijk wanneer een grondig onderbouwde motivering (bijvoorbeeld aan de hand van een stabiliteitsstudie, ...) het verwijderen rechtvaardigt. Aanbouwen, verbouwingen of uitbreidingen uit vorige bouwfases kunnen gesloopt worden indien kan aangetoond worden dat ze niet bijdragen tot de erfgoedwaarden van het pand.

Renovatie, verbouwing en eventuele uitbreiding van te behouden erfgoedpanden dienen met respect voor de erfgoedwaarden van het erfgoedpand te gebeuren. Het historische volume, de oorspronkelijke kroonlijsthoogte en de verhoudingen van de oorspronkelijke gevelgeleding en structuur van het gebouw dienen duidelijk leesbaar te blijven.

Nieuwe bouwkundige ingrepen zijn mogelijk, indien ze de erfgoedwaarde en beeldkwaliteit van het bouwkundig erfgoed versterken.

Voor de gevels inclusief dakvlakken, zichtbaar van op het huidige en toekomstige openbare domein, de zones openbare wegenis en de zone voor park, gelden volgende specifieke bepalingen:

- Storende ingrepen moeten verwijderd worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen. Onder storende ingrepen wordt verstaan: ingrepen zonder erfgoedwaarde die het authentieke karakter van het erfgoedpand aantasten.
- De oorspronkelijke of historisch correcte gevelgeleding, kroonlijsthoogte, gevelafwerking, vormgeving en materialen dienen zoveel als mogelijk gerespecteerd te worden.
- Gevelwerken gaan steeds uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische gevelbekleding. Het vervangen van de oorspronkelijke of historische gevelbekleding is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Het vervangen of heraanbrengen van gevelbekledingen gebeurt:
  - naar bestaand model (inclusief details), indien de oorspronkelijke of historische gevelbekleding ter plaatse of in het gevelensemble nog aanwezig is
  - naar historisch of gepast model, indien de oorspronkelijke of historische gevelbekleding niet meer aanwezig is.
- Het is niet toegelaten om een gevel langs de buitenzijde te bekleden met een isolerende of andere bekleding, die ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de gevel zodat specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en - elementen verloren zouden gaan.
- De gevelwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische sierelementen. Het vervangen van oorspronkelijke of historische sierelementen is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Het vervangen of opnieuw aanbrengen van oorspronkelijke of historische sierelementen gebeurt:
  - naar bestaand model, indien het sierelement nog ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is;
  - naar historisch of gepast model, indien het sierelement niet meer ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is.
- Gevelwerken gaan steeds uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van het oorspronkelijke of historische buitenschrijnwerk. Het vervangen van het oorspronkelijke of historische buitenschrijnwerk is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Het verwijderen en vervangen van het oorspronkelijk of historisch buitenschrijnwerk gebeurt:
  - naar bestaand model indien het oorspronkelijke of historische schrijnwerk ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is;
  - naar historisch of gepast model indien ter plaatse of in het gevelensemble geen vergelijkbaar schrijnwerk meer aanwezig is;

Bij vervanging wordt het waardevol hang- en sluitwerk bij voorkeur gerecupereerd op het nieuwe schrijnwerk.

- Dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische bedaking, met inbegrip van waardevolle dakkapellen, schoorstenen en andere dakdoorbrekingen. Het wijzigen, vernieuwen of vervangen van de oorspronkelijke of historische bedaking is mogelijk wanneer de dakvorm niet wijzigt. Bedakingen worden vervangen naar bestaand, historisch of gepast model. Het beperkt ophogen van het huidige dakvlak, om dakisolatie te plaatsen, is toegestaan. Nieuwe dakvlakramen of dakkapellen zijn mogelijk wanneer deze geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden en beeldwaarde van het gebouw.

### **2.5.3 Archeologie**

De regelgeving met betrekking tot archeologie is van toepassing. De erfgoedzorg legt een grote nadruk op het behoud in situ van archeologisch erfgoed. Indien uit archeologisch (voor)onderzoek op de site de aanwezigheid van waardevol archeologisch erfgoed blijkt, dient dit, waar mogelijk, behouden te blijven en geïntegreerd te worden in de plannen. Indien behoud en integratie niet mogelijk blijkt, zal onderzocht worden of het bestaan van deze restanten kan ontsloten worden via andere kanalen (informatiepanelen, visualisering in aanleg openbaar domein en/of park, ...).

## **2.6 BESTEMMINGEN**

De mogelijke bestemmingen worden vastgelegd in de bijzondere bepalingen per zone.

Per bestemming is weergegeven:

- welk percentage (of aantal m<sup>2</sup>) van de totale bruto-vloeroppervlakte minimaal moet ingenomen worden door een bestemming;
- welk percentage (of aantal m<sup>2</sup>) van de totale bruto-vloeroppervlakte maximaal mag ingenomen worden door een bestemming;

Minimumpercentages zijn dus een verplicht minimum, terwijl maximumpercentages een mogelijk maximum aangeven. Voor sommige bestemmingen bedraagt het minimumpercentage 0: dat betekent dat deze bestemmingen (mogen maar) niet moeten gerealiseerd worden.

Voor sommige bestemmingen worden ook beperkingen i.v.m. de locatie qua zone (vb. alleen aan een plein) of qua plaats in het gebouw aangegeven (vb. alleen op de gelijkvloerse bouwlaag).

Onder aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: bedrijven, horeca en handel, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten, openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Deze activiteiten en voorzieningen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

## **2.7 GEMIDDELDE NETTO VLOEROPPVLAKTE VAN WONINGEN IN MEERGEZINSWONINGEN**

De gemiddelde netto vloeroppervlakte van woningen in meergezinswoningen moet voldoen aan de bepalingen in de algemene bouwverordening Leuven. Iedere afzonderlijke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor meergezinswoningen moet voldoen aan deze bepaling.

Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen deze bepaling inzake de gemiddelde netto vloeroppervlakte in de algemene bouwverordening Leuven niet toe te passen bij projecten met woningen voor specifieke doelgroepen in het kader van de realisatie van woningen voor ouderen, groepsverblijven, begeleid wonen, ....



Het college van burgemeester en schepenen kan ook beslissen deze bepaling niet toe te passen bij projecten met woningen in te behouden gebouwen indien de bouwkundige structuur van deze gebouwen verhindert om aan deze regel te voldoen.

## 2.8 AANTAL BOUWLAGEN, DAKVERDIEPING EN -VORM

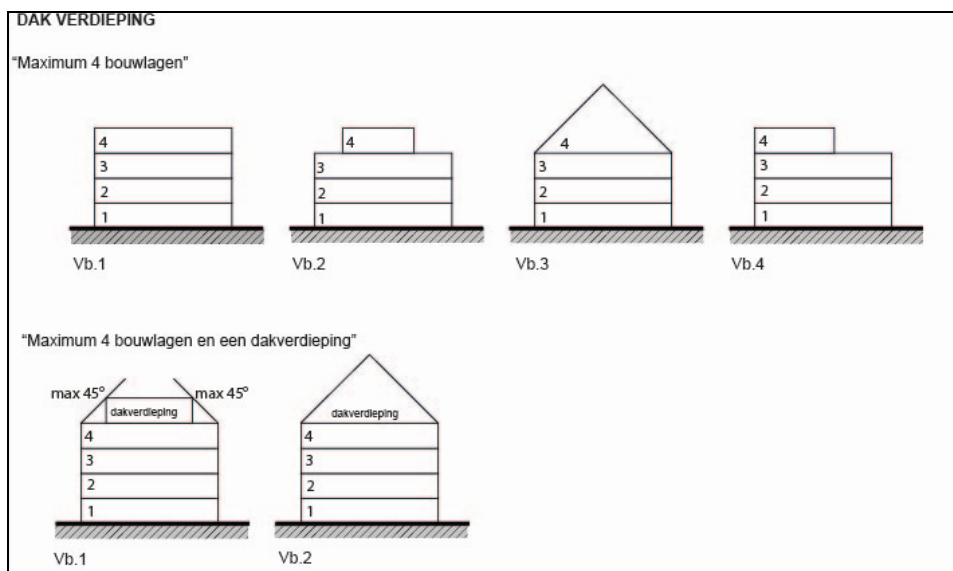
Het RUP geeft het maximaal aantal bouwlagen per zone (en subzone) aan. In een aantal zones vermeldt het RUP of een dakverdieping toegelaten is. Als er niet expliciet in de bijzondere bepalingen is aangegeven dat een dakverdieping toegelaten is, dan is er geen dakverdieping toegelaten bovenop het maximaal aantal toegelaten bouwlagen.

Binnen het maximaal aantal bouwlagen kan de bovenste bouwlaag uitgevoerd worden als een (normale) volwaardige bouwlaag of als een volume dat ofwel terugwijkt t.o.v. de gevels van onderliggende bouwlagen ofwel onder een hellend dak wordt uitgevoerd. De bovenste bouwlaag vormt dan een "speciale" afwerking t.o.v. de onderliggende bouwlagen.

Waar het RUP een dakverdieping toelaat moet deze verplicht uitgevoerd worden:

- ofwel onder een hellende dakvorm;
- ofwel als een teruggetrokken bouwlaag. (Soms wordt beschreven aan welke zijde van de volumes er een dakverdieping teruggetrokken moet worden. In dit geval is enkel aan die zijde van het gebouw een teruggetrokken dakverdieping verplicht.)

Op een aantal plaatsen legt het RUP in de bijzondere bepalingen hellende dakvormen op. Soms is de teruggetrokken verdieping maar aan één zijde van het gebouw verplicht.



De technische ruimtes en installaties van het gebouw (nodig voor liften, airco, luchtbehandeling, ...) moeten georganiseerd worden binnen het volume bepaald door het maximaal aantal bouwlagen (en de ev. toegelaten dakverdieping). Enkel de uitloopzone van liften en/of trappen mag wel boven het maximaal aantal bouwlagen (en de ev. toegelaten dakverdieping) gerealiseerd worden. Zonnepanelen worden bij voorkeur op platte daken en teruggetrokken onder 45° gerealiseerd.

Aparte woonentiteiten onder de dakverdieping zijn toegestaan als ze voldoen aan alle kwaliteitsvereisten voor woningen..

## **2.9 UITKRAGINGEN**

Uitkragingen moeten zich bevinden binnen de zone waarin het gebouw wordt opgetrokken met uitzondering van uitkragingen met een maximale diepte van 50 cm.

## **2.10 WOONKWALITEIT**

De woonkwaliteit wordt afgetoetst op basis van de algemene bouwverordening.

## **2.11 ONBEOUWDE RUIMTE**

De onbebouwde delen per bestemmingszone die bedoeld zijn als collectieve buitenruimte voor de woonentiteiten (en ev. andere functies) in die zone moeten bereikbaar zijn, rechtstreeks vanuit de woonentiteiten of vanuit de collectieve circulatieruimten, ook als de woonentiteiten op zich beschikken over een voldoende ruime private buitenruimte.

In de onbebouwde ruimte zijn de enige toegelaten constructies en verhardingen: verhardingen, trappen, hellingen nodig om het gebouw te bereiken (uitgezonderd hellingen voor wagens naar ondergrondse parkeergarages), terrassen, speelvoorzieningen, openbare fietsenstallingen, tuinbergingen, en noodzakelijke keermuren.

## **2.12 AFWIJINGEN VAN DE PLANVOORSCHRIFTEN**

### **2.12.1 Bestaande bestemmingen afwijkend van deze planvoorschriften**

In geval van bestaande hoofd- en/of nevenbestemming(en) die niet overeenstemt (-stemmen) met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen verbouwingswerken binnen het bestaand volume waarbij de bestaande bestemming behouden blijft, worden toegestaan. Bij nieuwbouw- of herbouw dient de nieuwe bestemming overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

### **2.12.2 Verbouwingswerken afwijkend van deze planvoorschriften**

Aan de bestaande gebouwen die qua volume en qua inplanting niet beantwoorden aan de voorschriften van dit RUP zijn alle veranderings- en verbeteringswerken toegelaten voor zover deze werken :

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

- 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.
- ofwel de werken vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning zoals beschreven in het *besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is*, en zijn latere wijzigingen,
- ofwel de werken vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect, zoals vastgelegd in het *besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect*, en zijn latere wijzigingen.

Dergelijke afwijking kan enkel toegestaan worden indien in de begeleidende nota bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt beschreven:

- welke de afwijking is ten aanzien van de voorschriften;
- waarom volgens aanvrager de afwijkende toestand meer aangewezen is dan de voorgeschreven toestand.

De vergunningverlenende overheid oordeelt of de aanvraag inderdaad aan bovenstaande criteria voldoet. Dit artikel kan dus niet als recht worden ingeroepen. In geval van afwijking kunnen steeds specifieke randvoorwaarden bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden.

### **2.12.3 Werken aan het openbaar domein, afwijkend van deze planvoorschriften**

Werken aan het openbaar domein die de planvoorschriften niet volledig realiseren, kunnen vergund worden voor zover ze de latere realisatie van de volledige planvoorschriften niet hypothekeken.

### 3 BIJZONDERE BEPALINGEN

3.1 ZONE VOOR WONEN 1 – DEN BLAUWEN OIJVAERT					
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied					
Zoneoppervlakte: 1.370 m <sup>2</sup>					
VERORDENEND GEDEELTE				TOELICHTING	
3.1.1 Bestemming					
<b>Bestemming</b>	<b>Min.% of m<sup>2</sup></b>	<b>Max. % of m<sup>2</sup></b>	<b>Beperkingen</b>	<p>Bij de keuze van een nieuwe bestemming en/of typologieën voor de te behouden erfgoedpanden in deze zone wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van de gebouwen en hun omgeving om het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen. Het kan bijvoorbeeld, om de historische draagstructuur te bewaren, niet wenselijk zijn gebouwen op te delen in afzonderlijke woonentiteiten.</p> <p>De Nieuwe Blauwen Oijvaert (Brusselsestraat 77) is oorspronkelijk gebouwd als herenwoning bij de hier reeds eeuwenlang gevestigde brouwerij (later ververij). Een herbestemming van dit pand waarbij wonen gecombineerd wordt met een functie die verwijst naar dit industrieel verleden is toe te juichen.</p>	
Wonen	60%	90%			
Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	10%	40%			
<p>Bestemmingen en typologieën die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van de te behouden erfgoedpanden schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van deze panden overschrijden, zijn verboden.</p>					
3.1.2 Inrichting					
<p>De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij een zinvolle en kwalitatieve integratie van de erfgoedpanden in het geheel vooropstaat. Hierbij gaat ook de nodige aandacht naar de aansluiting en de relatie met de andere zones, met de Cuythoek en met de aangrenzende panden aan de Brusselsestraat.</p>				<p>Deze zone heeft eeuwen bekend gestaan als één van de Leuvense brouwerijsites. Later vestigde zich hier een ververij. Bij herontwikkeling van de zone is het behouden van dit "industriële" karakter en van de zone als één geheel belangrijk. Daarom wordt gevraagd een totaalontwerp te maken voor de volledige zone waarbij het erfgoed op een kwalitatieve manier deel uitmaakt van een nieuw geheel. Aan de Brusselsestraat markeert de Nieuwen Blauwen Oijvaert het begin van het</p>	

	<i>Dijlepad.</i>
<b>3.1.3      Bebouwing</b>	
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 60 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>Binnen de volledige zone kan er maximaal 2507m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte gerealiseerd worden.</p> <p>De maximale V/T voor de zone = 1,83.</p> <p><b>B. <u>Te behouden erfgoedpanden</u></b></p> <p>Binnen deze zone zijn volgende panden als te behouden erfgoedpanden aangeduid op het grafisch plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De Nieuwe Blauwen Oijvaert (Brusselsestraat 77)</li> <li>- De Cleijnen Blauwen Oijvaert (Brusselsestraat 79)</li> </ul> <p>Voor deze erfgoedpanden zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing.</p> <p>Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De Cleijnen Blauwen Oijvaert dient voorzien te worden van een hellend zadeldak, volgens historisch correcte dakhelling en met historisch correcte bedaking.</li> </ul> <p><b>C. <u>Nieuwbouw</u></b></p> <p><u>Bouwlijnen</u></p> <p>De zonegrens met de Brusselsestraat geldt als verplichte bouwlijn voor het nieuwe gebouw tussen De Nieuwe Blauwen Oijvaert en De Cleijnen Blauwen Oijvaert.</p> <p><u>Bouwwolume en –hoogte</u></p> <p>Het nieuwe gebouw tussen De Nieuwe Blauwen Oijvaert en De Cleijnen Blauwen Oijvaert voldoet aan de bepalingen van de algemene bouwverordening.</p> <p>Het toegelaten aantal bouwlagen voor de nieuwbouw in het binnengebied van de zone W1 bedraagt: maximaal 4 bouwlagen en een dakverdieping. Een teruggetrokken dakverdieping is verplicht palend aan de Dijleruimte en de nieuwe Blauwen Oijvaert. De kroonlijst is niet hoger dan de kroonlijst van de nieuwe Blauwen Oijvaert.</p> <p>De nieuwe volumes worden zodanig opgevat dat ze een harmonisch geheel vormen met de te behouden gebouwen. Ze houden rekening met lichten en zichten van de te</p>	<p><i>Zone W1 was oorspronkelijk volledig ingenomen door de brouwerij “den Blauwen Oijvaert”, die reeds vermeld wordt in documenten uit de 15<sup>de</sup> eeuw. Vandaag zijn de panden gelegen aan de Brusselsestraat 77 (de nieuwe Blauwen Oijvaert, 1853) en Brusselsestraat 79 (de Cleijnen Blauwen Oijvaert, 19<sup>de</sup> eeuw met oudere kern) de enige overgebleven restanten van deze brouwerij. Beide neoclassicistische panden zijn waardevolle erfgoedpanden waarvan de erfgoedwaarden maximaal behouden dienen te worden.</i></p> <p><i>De te behouden erfgoedpanden moeten gerestaureerd en herbestemd worden. De gevels worden zodanig gerestaureerd dat het 19<sup>e</sup>-eeuwse straatbeeld van de Brusselsestraat heropgewaardeerd wordt. Het is wenselijk de waardevolle interieurelementen zoveel mogelijk te bewaren.</i></p> <p><i>De Cleijnen Blauwen Oijvaert had oorspronkelijk een hellend dak, dat in de 20<sup>ste</sup> eeuw verwijderd werd. Om de erfgoedwaarden en beeldwaarde van dit neoclassicistische gevelbeeld te versterken, dient het hellend dak opnieuw aangebracht te worden. De historisch correcte dakhelling kan afgeleid worden uit de combinatie van de oorspronkelijke nokhoogte, zichtbaar op de bouwplannen van 1853, te raadplegen in het stadsarchief van Leuven, en de nog aanwezige oorspronkelijke kroonlijsthoogte. Voor de bedaking wordt een historisch correcte bedaking voor de neoclassicistische periode voorzien.</i></p> <p><i>Tussen beide panden kan een nieuw poortgebouw gerealiseerd worden. Onder dit nieuwe gebouw bevindt zich een poort naar het binnengebied. Voor het poortgebouw wordt verwezen naar de bepalingen van de ABL. Aan de Brusselsestraat markeert de Nieuwen Blauwen Oijvaert het begin van het Dijlepad. Dit pand moet het accent van het begin van het Dijlepad blijven. Het</i></p>

<p>behouden te gebouwen in de zones W1 en W2, Materniteit.</p> <p><u>Architectuur</u></p> <p>De nieuwbouvvolumes in het binnengebied hebben een kwalitatieve hedendaagse vormgeving die verwijst naar het industrieel karakter van de site en gaan een relatie aan met de te behouden erfgoedpanden.</p> <p>De architectuur van het nieuwe gebouw tussen De Nieuwe Blauwen Oijvaert en De Cleijnen Blauwen Oijvaert schrijft zich vloeiend in in het historisch karakter van de Brusselsestraat en versterkt het straatbeeld.</p> <p><u>Dakvorm</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	<p><i>poortgebouw is hier ondergeschikt aan.</i></p> <p><i>Het bestaande gebouw achter de gevelwand van de Brusselsestraat wordt bij een herontwikkeling van deze zone gesloopt en vervangen door een nieuwbouvvolume.</i></p> <p><i>Dit nieuwe gebouw kan aansluiten aan op de blinde gevel van het te behouden gebouw van de materniteit (in zone voor wonen W2, Materniteit).</i></p>
<p><b>3.1.4 Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>Geen specifieke bepalingen.</p>	
<p><b>3.1.5 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte in zone W1 is ten minste bereikbaar via het nieuwe gebouw tussen de Nieuwe Blauwen Oijvaert en de Cleijnen Blauwen Oijvaert in de Brusselsestraat tussen de twee te behouden gebouwen. De doorgang heeft een vrije breedte en hoogte van min. 4m x 4m.</p> <p>De onbebouwde ruimte is toegankelijk voor alle woonentiteiten in zone W1, rechtstreeks of vanuit de collectieve circulatieruimte.</p>	<p><i>De onbebouwde ruimte is in eerste instantie bedoeld als collectieve buitenruimte voor de woonentiteiten in deze zone. Deze ruimte mag maar moet niet publiek toegankelijk zijn.</i></p>
<p><b>3.1.6 Parkeren</b></p>	
<p>Zie algemene bepalingen.</p>	
<p><b>3.1.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b></p>	
<p>De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.</p> <p>Het optrekken van nieuwe constructies binnen zone W1 is pas toegelaten op voorwaarde dat de werken aan de te behouden erfgoedpanden gestart zijn.</p>	<p><i>De nieuwe volumes mogen pas opgetrokken worden nadat de werken aan de te behouden gebouwen gestart zijn, dit om te voorkomen dat enkel de nieuwe ontwikkelingen ontstaan en de waardevolle gebouwen blijven verkommeren.</i></p>

<b>3.2 ZONE VOOR WONEN 2 – MATERNITEIT</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 4709 m<sup>2</sup></i>				
VERORDENEND GEDEELTE				TOELICHTING
<b>3.2.1 Bestemming</b>				
<b>Bestemming</b>	<b>Min.% of m<sup>2</sup></b>	<b>Max. % of m<sup>2</sup></b>	<b>Beperkingen</b>	<p><i>Zone W2 bevindt zich tussen de Kapucijnenvoer en de Dijle. De hoofdbestemming voor deze zone is wonen. Er zijn ook andere functies mogelijk. De totale oppervlakte van deze andere functies wordt wel beperkt. Handel en horeca zijn bovendien enkel toegelaten langsheen de Kapucijnenvoer.</i></p> <p><i>Bij de keuze van een nieuwe bestemming en/of typologieën voor de te behouden erfgoedpanden in deze zone wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van de gebouwen en hun omgeving om het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen. Het kan bijvoorbeeld, om de historische draagstructuur te bewaren, niet wenselijk zijn gebouwen op te delen in afzonderlijke woonentiteiten.</i></p>
Wonen	85%	90%	Inclusief hotel.	
Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	10%	15%	Handel en horeca zijn uitsluitend toegelaten in de gelijkvloerse bouwlaag langsheen de Kapucijnenvoer met een maximum van 1000m <sup>2</sup> .	
<p>Bestemmingen en typologieën die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van de te behouden erfgoedpanden schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van deze panden overschrijden, zijn verboden.</p>				
<b>3.2.2 Inrichting</b>				
<p>De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij een zinvolle en kwalitatieve integratie van de erfgoedpanden en de betekenis van deze erfgoedpanden vooropstaat. Hierbij gaat ook de nodige aandacht naar de aansluiting en de relatie met de andere zones en met de Cuythoek in het bijzonder.</p>				<p><i>Vele Leuvenaars hebben een bijzondere en positieve band met de gebouwen van materniteit: ze hebben er een kind of kleinkind gekregen of zijn er zelf geboren. Bij herontwikkeling van de zone is het levend houden van deze herinnering, die bijdraagt tot hun Leuvense identiteit, een zeer belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp. Er wordt gevraagd een totaalontwerp te maken voor de volledige zone waarbij het erfgoed op een kwalitatieve manier deel uitmaakt van een nieuw geheel.</i></p>

<p><b>3.2.3      Bebouwing</b></p>	
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 65 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>Binnen de volledige zone kan er maximaal 13750m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte gerealiseerd worden. (De sous-sol van het te behouden erfgoedpand wordt, ongeacht de bestemming, niet meegerekend bij de bruto vloeroppervlakte.)</p> <p>De maximale V/T voor de zone = 2,92. (De sous-sol van het te behouden erfgoedpand wordt, ongeacht de bestemming, niet verrekend in de V/T.)</p> <p><b>B. <u>Te behouden erfgoedpanden</u></b></p> <p>Binnen deze zone zijn volgende panden als te behouden erfgoedpanden aangeduid op het grafisch plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vleugels van materniteit en pediatrie.</li> </ul> <p>Voor deze erfgoedpanden zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing. Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De later toegevoegde verdiepingen op de twee dwarsvleugels in het binnengebied dienen verwijderd te worden tot op de historische kroonlijst en kunnen vervangen worden door een nieuwe teruggetrokken dakverdieping. De nieuwe teruggetrokken dakverdieping dient de 45°-regel niet te volgen, maar dient zodanig ingepland te worden dat de volumetrisch en architectuur het erfgoed geheel ondersteunen.</li> <li>- Voor alle gevels, inclusief de gevels die niet zichtbaar zijn van op het openbaar domein, gelden volgende specifieke bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Storende ingrepen moeten verwijderd worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen.</li> <li>o De oorspronkelijke of historisch correcte gevelgeleding, kroonlijsthoogte, gevelafwerking, kleur, vormgeving en materialen dienen gerespecteerd te worden.</li> <li>o Het is niet toegelaten om de gevels langs de buitenzijde te bekleden met een isolerende of andere bekleding, die ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de gevel zodat specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en - elementen verloren zouden gaan.</li> <li>o De gevelwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Zone W2 wordt gedomineerd door de monumentale baksteenarchitectuur van de waardevolle ziekenhuisvleugels materniteit en pediatrie. Deze gebouwen tonen een zeer klassieke ziekenhuisopbouw met een gang en aan beide zijden kamers. Op de dwarsvleugels werd in de 20<sup>ste</sup> eeuw een bijkomende extra verdieping gerealiseerd. In het binnenhof stemmen hierdoor de hoogte- en breedteverhoudingen niet langer overeen, met een claustrofobisch gevoel tot gevolg. De opgetopte verdiepingen dienen dan ook verwijderd te worden tot de historische kroonlijst waarna een teruggetrokken verdieping kan voorzien worden.</i></p> <p><i>Verder dienen de te behouden erfgoedpanden gerenoveerd en herbestemd te worden. Nieuwe kwalitatieve ingrepen in het gevelbeeld, die de monumentaliteit van het beeld versterken, zijn bespreekbaar. Het is wenselijk dat waardevolle interieurelementen waar mogelijk behouden blijven. Het is belangrijk dat de te behouden erfgoedpanden ook in hun toekomstige reconversie blijven verwijzen naar hun vroegere ziekenhuisbestemming.</i></p> <p><i>Het bestaande gebouw langsheen de Kapucijnenvoer in deze zone wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouwvolume. Dit nieuwbouwvolume wordt ingepland op de rooilijn die voortkomt uit het tracé voor het openbaar vervoer Biezenstraat – Kapucijnenvoer – Tessenstraat. Dit volume vormt enerzijds de straatwand Kapucijnenvoer en sluit ook aan op de te behouden erfgoedpanden van de materniteit en pediatrie.</i></p> <p><i>De hoogte van dit volume is afgestemd op de hoogte van de te behouden erfgoedpanden in deze zone. Ter hoogte van het inkomplein aan de welzijnstoren wordt het gebouw iets hoger aansluitend op het hoge volume van de welzijnstoren.</i></p>



herstel van de oorspronkelijke of historische sierelementen. Het vervangen van oorspronkelijke of historische sierelementen is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Het vervangen of opnieuw aanbrengen van oorspronkelijke of historische sierelementen gebeurt:

- naar bestaand model, indien het sierelement nog ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is;
  - naar historisch of gepast model, indien het sierelement niet meer ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is.
- Het verwijderen en vervangen van het oorspronkelijke of historische buitenschrijnwerk gebeurt ofwel naar bestaand model, ofwel naar hedendaags model, passend in de zakelijke en functionele architectuurstijl van het erfgoedpand.

### **C. Nieuwbouw**

#### Bouwlijnen

De zonegrens met de Kapucijnenvoer geldt als verplichte bouwlijn.

#### Bouwwolume en -hoogte

Het toegelaten aantal bouwlagen voor de nieuwbouw bedraagt binnen de zone W2:

- maximaal 5 bouwlagen;
- maximaal 7 bouwlagen binnen de gearceerde zone;

De nieuwe volumes worden zodanig opgevat dat ze een harmonisch geheel vormen met de te behouden gebouwen.

#### Architectuur

Het nieuwbouwwolume heeft een kwalitatieve hedendaagse vormgeving met een verticale geleiding die aan het binnengebied een relatie aangaat met de zakelijke en functionele architectuurstijl van de te behouden erfgoedpanden.

#### Dakvorm

De dakvorm is vrij.

### **3.2.4 Onbebouwde ruimte**

De onbebouwde ruimte grenzend aan de zone voor openbare wegenis wordt ingericht

<p>volgens de voorschriften van deze zone.</p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een samenhangende groene ruimte aangeplant met streekeigen, laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen voor zacht verkeer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p>	
<p><b>3.2.5 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte in zone W2 is ten minste bereikbaar vanaf de verbreding van de Kapucijnenvoer en vanaf zone voor openbare wegenis ten zuiden van de zone.</p> <p>De onbebouwde ruimte is toegankelijk voor alle woonentiteiten in zone W2, rechtstreeks of vanuit de collectieve circulatieruimte.</p>	<p><i>De onbebouwde ruimte is in eerste instantie bedoeld als collectieve buitenruimte voor de woonentiteiten en andere functies in deze zone. Deze ruimte mag, maar moet niet publiek toegankelijk zijn.</i></p> <p><i>De doorsteek aan de Cuythoek refereert naar de vroeger aanwezige en historisch waardevolle "Palinggang".</i></p>
<p><b>3.2.6 Parkeren</b></p>	
<p>Zie algemene bepalingen.</p>	<p><i>Indien in deze zone een ondergrondse parking wordt gerealiseerd dan moet deze ontsloten worden via de in- en uitrit die gerealiseerd wordt in de zone voor wonen W4, Kapucijnenvoer.</i></p>
<p><b>3.2.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b></p>	
<p>De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.</p> <p>Het optrekken van nieuwe constructies binnen zone W2 is pas toegelaten op voorwaarde dat de werken aan de te behouden erfgoedpanden gestart zijn.</p> <p>Gelden als voorwaarden voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De realisatie van de zone voor openbare wegenis ten zuiden van de zone voor wonen W2, Materniteit.</li> <li>- De realisatie van het plein voor de welzijnstoren.</li> <li>- Het openleggen van de zone voor water WTR1 tussen de Brusselsestraat en de doorgang voor zacht verkeer aan de zone MF1, Welzijnstoren.</li> <li>- De realisatie van de brug over de zone voor water WTR1, aan de zone MF1,</li> </ul>	<p><i>De nieuwe volumes mogen pas opgetrokken worden nadat de werken aan de te behouden gebouwen gestart zijn, dit om te voorkomen dat enkel de nieuwe ontwikkelingen ontstaan en de waardevolle gebouwen blijven verkommeren.</i></p>

<p>Welzijnstoren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanleg van de zone voor park, P, tussen de zone voor water WTR1 en het tracé van de stadsomwalling, ten noorden van de doorgang voor zacht verkeer aan de zone MF1, Welzijnstoren.</li> </ul>	
---	--

<b>3.3 ZONE VOOR MULTIFUNCTIONELE ONTWIKKELING MF1 - WELZIJNSTOREN</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 3515 m<sup>2</sup></i>			
VERORDENEND GEDEELTE			TOELICHTING
3.3.1 Bestemming			
<b>Bestemming</b>	<b>Min.% of m<sup>2</sup></b>	<b>Max. % of m<sup>2</sup></b>	
Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen	0%	100%	
Private dienstverlening in de sociale sector	0%	100%	
Dienstverlening in de é(para)medische sector	0%	100%	
Handel en horeca	0%	15%	
Dienstverlening	0%	20%	
Wonen	0%	10%	De bestemming wonen is enkel toegelaten in het bouwvolume van het auditorium Maisin en indien ondersteunend aan de woonfunctie in de zone voor wonen W3 (Maisin).
<p>Publieke (groene en verharde) ruimten worden toegelaten.</p>			

*Vanuit de geschiedenis van Hertogensite is het belangrijk om zorg als een thema op de site te behouden. Hieraan wordt voldaan met de realisatie van de welzijnstoren, waarin publieksgerichte programma's rond zorg en welzijn gebundeld worden.*

*Deze zone wordt hoofdzakelijk bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en diensten in de medische sector. Functies zoals groepspraktijken van artsen, centra voor gezondheidszorg, ... zijn hier mogelijk. Ter ondersteuning van deze functies zijn ook een beperkt aantal andere functies mogelijk waaronder dienstverlening (bijvoorbeeld een fitnessruimte, kantoren), handel (bijvoorbeeld een apotheek) en horeca.*

*Het auditorium Maisin bestaat uit een historisch waardevol auditorium met houten meubilair en hoefijzervorm dat indien mogelijk een nieuwe bestemming krijgt. Het auditorium zelf bevindt zich op de verdieping. Op het gelijkvloers bevinden zich meerdere ruimtes die herbestemd kunnen worden. Het gebouw heeft ook, net als het aanpalende Instituut Maisin een sous-sol. Het auditorium en de onderliggende ruimtes kunnen functioneel horen bij de "welzijnstoren". Maar het kan ook*

	<i>ingezet worden voor ondersteunende functies bij het wonen dat in het Instituut Maisin (gelegen in zone voor wonen 3) gerealiseerd wordt.</i>
<b>3.3.2 Inrichting</b>	
<p>De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij bijzondere aandacht gaat naar de relatie en aansluiting met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de te behouden erfgoedpanden in de zone voor wonen W2 (Materniteit),</li> <li>- de te behouden erfgoedpanden in de zone voor wonen W3 (Maisin),</li> <li>- de onbebouwde ruimte in de zone voor wonen W3 (Maisin),</li> <li>- de onbebouwde ruimte in de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (Welzijnstoren)</li> <li>- de zone voor openbare wegenis palend aan de Kapucijnenvoer en tussen de zone MF1 (Welzijnstoren) en W2 (Materniteit).</li> </ul> <p>Dit wordt toegelicht in een inrichtingsplan dat aan de motivatienota (zie algemene bepalingen, art. 2.3.1) voor vergunningsaanvragen binnen deze zone wordt toegevoegd. Het inrichtingsplan bevat minstens de zone voor wonen W3 (Maisin), de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (Welzijnstoren) en de aan de zone MF1 aanpalende openbare wegenis. Het inrichtingsplan geeft een overzichtelijke beschrijving (op plan en tekstueel) van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwbouwvolumes en te behouden volumes,</li> <li>- de verschillende bestemmingen per bouwlaag,</li> <li>- de ontsluiting van de verschillende gebouwen op de onbebouwde ruimte en op het openbaar domein,</li> <li>- de inrichting en het gebruik van de onbebouwde ruimtes,</li> <li>- de parkeervoorzieningen en hun gebruik.</li> </ul>	<i>De zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren) bevat het historische auditorium Maisin dat deel uitmaakt van het Instituut Maisin en heeft daardoor een impact op de zone voor wonen W3 (Maisin). Daarom is het nodig een inrichtingsplan voor beide zones op te maken waardoor het voor de vergunningverlenende overheid moet mogelijk zijn de relaties en aansluitingen op te behouden gebouwen en publieke en private buitenruimtes te beoordelen.</i>
<b>3.3.3 Bebouwing</b>	
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 75% van de zoneoppervlakte. In geval van sloop van het auditorium Maisin bedraagt de maximale bebouwingscoëfficiënt: 60%.</p> <p>Binnen de volledige zone kan er maximaal 14700m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte</p>	<i>Deze zone bevat twee gebouwen die behouden kunnen blijven: het auditorium Maisin en de VCTB toren. In het masterplan Hertogensite werd uitgegaan van de sloop van het auditorium Maisin. Dit was grotendeels het gevolg van het feit dat het auditorium van het Instituut Maisin niet het enige van zijn soort is op de Hertogensite. De site bevat drie gaaf bewaarde</i>

gerealiseerd worden. In geval van sloop van het auditorium Maisin bedraagt de maximale (bruto) vloeroppervlakte 13800m<sup>2</sup>.

De maximale V/T voor de zone =4,18. In geval van sloop van het auditorium Maisin bedraagt de maximale V/T 3,93.

### **B. Bestaande bebouwing**

- Auditorium Maisin

Binnen deze zone is het auditorium Maisin als te behouden erfgoedpand aangeduid op het grafisch plan. Voor dit erfgoedpand zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing. Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:

- o Het auditorium behoudt zijn functie als auditorium.
- o Het auditoriummeubilair dient in situ behouden te blijven en hersteld te worden waar nodig.
- o De later toegevoegde dakverdieping wordt verwijderd.

De sloop van het auditorium Maisin kan enkel indien aan minstens één van onderstaande voorwaarden is voldaan. Dit wordt toegelicht in de motivatienota (zie algemene bepalingen, art. 2.3.1.).

- o In geval de werken voor het behoud te ingrijpend zijn vanuit (bouw)technisch of brandtechnisch oogpunt en niet in verhouding staan tot de erfgoedwaarde ervan,
- o In geval het gebouw zijn specifieke functie verloren heeft en herbesteding niet mogelijk is,
- o In geval de negatieve impact van het behoud aanzienlijk is op:
  - de kwaliteit van de onbebouwde ruimte in de zone MF1 en/of de zone voor wonen W3, Maisin,
  - de woonkwaliteit in de zone voor wonen W3, Maisin.

- VCTB toren

De bestaande VCTB toren kan behouden blijven.

Een uitbreiding van maximaal 150 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte per bouwlaag van het torenvolume boven de sokkel is mogelijk omwille van de optimale herbesteding van de toren.

### **C. Bouwwolume en hoogte**

Voor de toren: het bestaande aantal bouwlagen van 8 en respectievelijk 10 bouwlagen. Boven de 10e bouwlaag kan maximum 1 technische verdieping toegevoegd worden die

*auditoria:*

- *Het auditorium horende bij het pathologisch instituut en beschermd als monument*
- *Het auditorium horende bij het Instituut Maisin*
- *Het auditorium van heekunde*

*Herbestemmen van al deze auditoria met behoud van hun meubilair is niet evident. Indien er keuzes moeten gemaakt worden vraagt de stad dat de auditoriumcluster van het auditorium heekunde met het auditorium van het pathologisch instituut bewaard blijft en gerestaureerd wordt. Beide vormen een beeldbepalend geheel en kunnen door hun aaneenschakeling ook gemakkelijker herbested worden met behoud van het meubilair.*

*Bij de opmaak van het RUP bleek echter dat de erfgoedwaarde van het interieur van het auditorium Maisin dermate groot is dat het aangewezen is ook het auditorium Maisin te herbesteden. Sloop kan enkel onder voorwaarden. Er worden slechts enkele uitzonderingsregels opgenomen waarbij de sloop kan gerechtvaardigd worden, bijvoorbeeld wanneer het pand in zeer slechte bouwtechnische staat is en de werken die nodig zijn om het te behouden niet in verhouding staan tot de erfgoedwaarde ervan, of wanneer het pand geen bestemming meer heeft en herbesteding onmogelijk is.*

*In al deze uitzonderingsgevallen is het belangrijk dat in de beschrijvende nota voldoende gegevens aangereikt worden om deze motivatie te kunnen afoetsen, zoals bijvoorbeeld een stabiliteitsstudie waarbij beschreven wordt welke werken noodzakelijk zijn om het pand bouwtechnisch in orde te maken. Indien deze werken een te grote impact hebben op de erfgoedwaarden of financieel niet in verhouding staan tot het lokale belang van het behoud van de erfgoedwaarden kan sloop dan toegestaan worden.*

*Indien het auditorium toch gesloopt wordt, wordt een*

<p>1 geheel vormt met de toren. De bestaande liftschacht van 12 verdiepingen kan behouden blijven.</p> <p>Voor het auditorium Maisin: de later toegevoegde verdieping dient verwijderd te worden.</p> <p>Voor nieuwbouvvolumes: maximum 4 bouwlagen.</p> <p><b>D. Dakvorm</b></p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p><b>E. Architectuur</b></p> <p>Het nieuwbouvvolume aan de Dijle heeft een kwalitatieve hedendaagse vormgeving en gaat een relatie aan met de zakelijke en functionele architectuurstijl van de te behouden erfgoedpanden in de zones W2, Materniteit en W3, Maisin.</p>	<p><i>aaneengesloten groene semi-publieke tuin tussen het instituut Maisin, de Welzijnstoren en de Dijle voorzien zoals in het masterplan Hertogensite voorzien.</i></p> <p><i>Deze zone wordt gedomineerd door het bestaande Voorlopig Centraal Technisch Blok (VCTB, 1972). Het is het torengedouw van het Sint-Raphaël-ziekenhuis en ligt wat teruggetrokken ten opzichte van de Kapucijnenvoer. Deze toren leent zich omwille van zijn betonnen skelet en dubbele vloerplaat uitermate goed voor een herbestemming.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing rond de toren wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe sokkel die de overgang maakt tussen de toren en het parklandschap. De sokkel heeft een bouwhoogte van maximum 4 bouwlagen. Aan de kant van de Dijle zal hierdoor de vleugel inwendige en uitwendige ziekten gesloopt worden. Deze vleugel maakt deel van een complex dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</i></p> <p><i>Aan de Kapucijnenvoer maakt de bestaande bebouwing plaats voor een klein stedelijk voorplein dat een nieuwe toegangszone voor de welzijnstoren vormt.</i></p> <p><i>De bestaande toren bevat vaste kernen die zeer dicht tegen de buitenschil van het gebouw gelegen zijn. Om de ruimte naast de vaste kernen de noodzakelijke afmetingen te geven voor een optimale herbestemming, is een beperkte uitbreiding van de toren over de volledige hoogte mogelijk.</i></p> <p><i>Het gewenste programma vereist een gebouw met een grote technische installatie. Bovenop de 10<sup>e</sup> bouwlaag van de toren kan een extra technische verdieping worden toegevoegd waarin de nodige technieken gebundeld worden. Bijkomende technieken bovenop de technische verdieping zijn niet mogelijk met uitzondering van de uitloopzone van liften en/of trappen.</i></p> <p><i>Tussen de toren en de Kapucijnenvoer wordt een klein stedelijk plein gerealiseerd.</i></p>
--	--

<p><b>3.3.4 Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte grenzend aan de zone voor openbare wegenis wordt ingericht volgens de voorschriften van deze zone.</p> <p>De onbebouwde ruimte ten zuiden van de zuidelijk gelegen bouwlijn wordt ingericht als een samenhangende groene ruimte aangeplant met streekeigen, laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen voor zacht verkeer, het beheer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en passen in een binnenstedelijke context zijn beperkte werken, handelingen en wijzigingen met betrekking tot waterbeheer, toegelaten.</p> <p>In geval van sloop van het auditorium Maisin, wordt een aaneengesloten groene buitenruimte gerealiseerd tussen het instituut Maisin, de Welzijnstoren en de Dijle.</p>	<p><i>Aan de Kapucijnenvoer wordt een klein stedelijk voorplein gerealiseerd dat de toegangszone voor de Welzijnstoren vormt.</i></p> <p><i>Indien het auditorium Maisin behouden blijft dan is de realisatie van een aaneengesloten doorlopende grote groene ruimte zoals in het masterplan voorzien was, niet mogelijk. Tussen het instituut Maisin, de Welzijnstoren en het auditorium Maisin moet er wel een groene binnentuin gerealiseerd worden.</i></p> <p><i>Indien het auditorium toch gesloopt wordt, dan wordt de onbebouwde ruimte gelegen tussen de Welzijnstoren en het Instituut Maisin ingericht als één grote groene ruimte. Deze groenzone vindt aansluiting bij de opengelegde Dijle en maakt op die manier deel uit van de centraal gelegen parkzone.</i></p>
<p><b>3.3.5 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte ten noorden van de noordelijk gelegen bouwlijn en het plein aan de Kapucijnenvoer zijn permanent publiek toegankelijk.</p> <p>De onbebouwde ruimte ten zuiden van de zuidelijk gelegen bouwlijn is minstens overdag publiek toegankelijk.</p>	
<p><b>3.3.6 Parkeren</b></p>	
<p>Indien er een ondergrondse parking onder deze zone wordt gerealiseerd moet die via een ondergrondse doorgang aangesloten worden op de parking onder de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer) en moet deze parking ontsloten worden via dezelfde in- en uitrit als de parking onder de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer).</p>	<p><i>De bestaande parking kan in gebruik blijven als ondergrondse parking. De bestaande in- en uitrit moet echter gesloten worden van zodra de parking ondergronds kan aangesloten worden op de in- en uitrit van de parking onder de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer).</i></p>

<b>3.3.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b>	
De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase met uitzondering van de definitieve aanleg van de onbebouwde ruimte en de herbestemming van het auditorium Maisin.	

<b>3.4 ZONE VOOR WONEN 3 - MAISIN</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 3.470m<sup>2</sup></i>									
<b>VERORDENEND GEDEELTE</b>	<b>TOELICHTING</b>								
<b>3.4.1 Bestemming</b>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bestemming</th> <th>Min. %</th> <th>Max. %</th> <th>Beperkingen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wonen</td> <td>-</td> <td>100%</td> <td>Inclusief erkende woonvoorzieningen voor ouderen.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bestemmingen en typologieën die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van de te behouden erfgoedpanden schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van deze panden overschrijden, zijn verboden.</p>	Bestemming	Min. %	Max. %	Beperkingen	Wonen	-	100%	Inclusief erkende woonvoorzieningen voor ouderen.	<p><i>Zone W3 bevindt zich tussen de Kapucijnenvoer en de Dijle. De bestemming voor deze zone is wonen.</i></p> <p><i>Woonvoorzieningen specifiek gericht op ouderen zoals woonzorgcentra, rust- en verzorgingstehuizen en serviceflats vallen ook onder "wonen".</i></p> <p><i>Indien in zone W3 een erkende woonvoorziening voor ouderen wordt opgericht, dan maken de functies die nodig zijn voor of ondersteunend aan deze voorziening en die uitgebaat worden samenhangend met het woonprogramma (zoals: een cafetaria, behandelruimtes, praktijkruimtes, kantoren voor administratie en onthaal, ...) deel uit van het woonprogramma.</i></p> <p><i>Bij de keuze van een nieuwe bestemming en/of typologieën voor het te behouden erfgoedpand in deze zone wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van het gebouw en haar omgeving om het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen.</i></p>
Bestemming	Min. %	Max. %	Beperkingen						
Wonen	-	100%	Inclusief erkende woonvoorzieningen voor ouderen.						
<b>3.4.2 Inrichting</b>									
De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij een zinvolle en kwalitatieve integratie van het Instituut Maisin in het geheel vooropstaat. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de betekenis van het Instituut, de zichtbaarheid van het Instituut van op het nieuwe openbare domein en de aansluiting met de nieuwbouw in	<i>In de zone W3 bevindt zich het te behouden erfgoedpand 'Instituut Maisin' (1927-1928). Dit kankerinstituut, opgericht door professor Maisin en ontworpen door kanunnik Jan Janssen was het eerste in zijn soort in België en één van de eerste in de</i>								



<p>deze zone.</p> <p>Daarnaast gaat er ook bijzondere aandacht naar de relatie en aansluiting met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het auditorium Maisin (in zone MF1), in geval van behoud van dit auditorium,</li> <li>- de onbebouwde ruimte in de zone voor wonen W3 (Maisin),</li> <li>- de onbebouwde ruimte in de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (Welzijnstoren),</li> <li>- de zone voor openbare wegenis palend aan de Kapucijnenvoer en tussen de zone MF1 (Welzijnstoren) en W2 (Materniteit).</li> </ul> <p>Dit wordt toegelicht in een inrichtingsplan dat aan de motivatienota (zie algemene bepalingen, art. 2.3.1) voor vergunningsaanvragen binnen deze zone wordt toegevoegd. Het inrichtingsplan bevat minstens de zone voor wonen W3 (Maisin), de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (Welzijnstoren) en de aan de zone MF1 aanpalende openbare wegenis. Het inrichtingsplan geeft een overzichtelijke beschrijving (op plan en tekstueel) van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwbouwvolumes en te behouden volumes,</li> <li>- de verschillende bestemmingen per bouwlaag,</li> <li>- de ontsluiting van de verschillende gebouwen op de onbebouwde ruimte en op het openbaar domein,</li> <li>- de inrichting en het gebruik van de onbebouwde ruimtes,</li> <li>- de parkeervoorzieningen en hun gebruik.</li> </ul>	<p><i>wereld. De oorspronkelijke bouwplannen tonen een groter complex dan uiteindelijk gebouwd, met een vleugel aan de Kapucijnenvoer die als hoofdgebouw zou fungeren. Uiteindelijk werd enkel de dwarse vleugel gebouwd met aangrenzend auditorium, waardoor het Instituut aan geen enkele straat grenst en ook niet zichtbaar is van op het huidige stratennet. Dit is spijtig, want het gebouw werd duidelijk ontworpen om gezien te worden, de gevel heeft immers een detaillering die geen enkel ander gebouw op de site kent. Het gebouw moest vanwege zijn uitzonderlijke functie duidelijk een andere uitstraling hebben. Naast de grote historische waarde, is het gebouw dus ook architecturaal uniek voor de site. Bij herontwikkeling van de zone is het belangrijk dat het gebouw een zichtbare plaats krijgt op de site. De historische functie als kankerinstituut dient op één of andere wijze meegenomen te worden in de herontwikkeling. Er wordt gevraagd een totaalontwerp te maken voor de volledige zone waarbij aandacht gaat naar de historische geladenheid van dit kankerinstituut, de nieuwe plaats die het krijgt op het toekomstige openbaar domein en de aansluiting met de nieuwbouw aan de Kapucijnenvoer. Voor dit laatste is een onderzoek naar de oorspronkelijke plannen, waarbij het Instituut Maisin een vleugel aan de Kapucijnenvoer zou krijgen, een goed uitgangspunt.</i></p>
<p><b>3.4.3           Bebouwing</b></p>	
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 65 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>Binnen de volledige zone kan er maximaal 10695m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte gerealiseerd worden. (De sous-sol van het te behouden erfgoedpand wordt, ongeacht de bestemming, niet meegerekend bij de bruto vloeroppervlakte.)</p> <p>De maximale V/T voor de zone = 3,08. (De sous-sol van het te behouden erfgoedpand wordt, ongeacht de bestemming, niet verrekend in de V/T.)</p> <p><b>B. <u>Te behouden erfgoedpanden</u></b></p> <p>Binnen deze zone zijn volgende panden als te behouden erfgoedpanden aangeduid op</p>	<p><i>Zone W3 wordt gedomineerd door het waardevolle Instituut Maisin, gebouwd in eclectische stijl tijdens het interbellum.</i></p> <p><i>Het gebouw wordt aan de buitenzijde gekarakteriseerd door de verticale geleding van pilasters in witte natuurstenen en het middenrisaliet. De vensters hebben hun oorspronkelijk schrijnwerk bewaard. Het middenrisaliet wordt benadrukt door de specifieke vormgeving van de vensters met curvevormige tussenroeden en de deuren met glas in lood. De statige trap aan het middenrisaliet is jammer genoeg verdwenen. Bij herbestemming van het gebouw dient deze trappenpartij terug aangebracht te worden.</i></p>

het grafisch plan:

- Instituut Maisin

Voor dit erfgoedpand zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing. Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:

- De later toegevoegde verdieping dient verwijderd te worden tot op de historische balusterkroonlijst en kan vervangen door een nieuwe teruggetrokken dakverdieping. De nieuwe teruggetrokken dakverdieping dient de 45°-regel niet te volgen, maar dient zodanig ingepland te worden dat de volumetrie en architectuur het erfgoedgeheel ondersteunen. De balusterkroonlijst wordt hersteld.
- Het middenrisaliet wordt opnieuw voorzien van een trappenpartij.
- De oorspronkelijke planopbouw en waardevolle interieurelementen worden bij herbestemming maximaal behouden.
- De gevelwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische glas-in-lood. Het verwijderen en/of vervangen van het oorspronkelijke of historische glas-in-lood is mogelijk wanneer een gedetailleerde motivering het verwijderen en het vervangen rechtvaardigt. Diverse maatregelen ter verbetering van isolatie en comfort zijn mogelijk, afhankelijk van het type beglazing.

### **C. Nieuwbouw**

#### Bouwwolume en –hoogte

De kroonlijst van de nieuwbouw is gelijk aan de kroonlijst van het Instituut Maisin.

Het toegelaten aantal bouwlagen bedraagt voor de nieuwbouw binnen de zone W3:

- maximaal 5 bouwlagen en een dakverdieping. Een teruggetrokken dakverdieping is verplicht palend aan de Kapucijnenvoer.
- maximaal 7 bouwlagen en een dakverdieping binnen de gearceerde zone. Een teruggetrokken dakverdieping is verplicht palend aan de Kapucijnenvoer en het plein voor de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1, Welzijnstoren.

#### Architectuur

Het nieuwbouwwolume heeft een kwalitatieve hedendaagse vormgeving die een relatie aangaat met de eclectische en verticaal gelede architectuurstijl van het instituut Maisin.

#### Dakvorm

*Het gebouw werd bovendien uitgebreid met een bijkomende verdieping boven de oorspronkelijke kroonlijst. Bij de herbestemming van dit gebouw wordt die later toegevoegde verdieping verwijderd en vervangen door een teruggetrokken dakverdieping die de oorspronkelijke balusterkroonlijst opnieuw zichtbaar maakt en het middenrisaliet opnieuw beter tot zijn recht laat komen.*

*Het interieur is een goed bewaard geheel uit het einde van de jaren 1920. Een lange middengang geeft uit op twee hoektrappen en de centrale trap in het middenrisaliet. De ruimten aan weerskanten van de gang zijn toegankelijk via houten paneeldeuren, op de gelijkvloerse verdieping met bovenlicht. De gangen zijn bezet met cementtegels en afgewerkt met een afgeronde plint. De oorspronkelijke inkomhal in de centrale travee heeft wanden met witte natuurstenen bezetting en marmeren plinten. De planopbouw alsook de waardevolle interieurelementen dienen maximaal behouden te blijven.*

*Het is belangrijk dat het Instituut Maisin bij herbestemming in zijn inrichting blijft verwijzen naar haar oorspronkelijke functie als wetenschappelijk innovatief kankerinstituut.*

*Het auditorium, gebouwd achter het hoofdvolume van het Instituut Maisin kan, mits grondige motivatie en onder bepaalde voorwaarden (zie voorschriften voor de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1), gesloopt worden.*

*De bestaande bebouwing langsheen de Kapucijnenvoer in deze zone wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouwwolume. Een gedeelte van deze bebouwing maakt deel uit van de voormalige Verpleegsterschool en klooster Sint-Elisabeth. De motivatie voor de sloop van dit waardevolle complex vind je terug in de toelichtingsnota.*

*Dit nieuwbouwwolume wordt ingepland voorbij de rooilijn van de bestaande gebouwen van de voormalige Verpleegsterschool en klooster Sint-Elisabeth. Deze inplanting komt voort uit het tracé voor het openbaar vervoer Biezenstraat – Kapucijnenvoer*

<p>De dakvorm is vrij.</p>	<p>– Tessenstraat. De zonegrens is hier echter geen verplichte bouwlijn. De bouwlijn zal worden bepaald op basis van de plannen voor de heraanleg van de Kapucijnenvoer. In het kader van deze heraanleg zal onderzocht worden of de Voer ook in dit deel van de Kapucijnenvoer kan opengemaakt worden. In dit geval is het hoogst waarschijnlijk nodig dat minstens het gelijkvloers van het nieuwbouwwolume in zone W3 teruggetrokken wordt van de zonegrens aan de Kapucijnenvoer om een voldoende breed voetpad te kunnen realiseren.</p> <p>Het nieuwbouwwolume vormt de straatwand aan de Kapucijnenvoer en sluit aan op het Instituut Maisin. De hoogte van dit nieuwbouwwolume is afgestemd op de hoogte van het Instituut Maisin. Ter hoogte van het inkomplein aan de welzijnstoren wordt het gebouw iets hoger aansluitend op het hoge volume van de welzijnstoren.</p>
<p><b>3.4.4 Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte grenzend aan de zone voor openbare wegenis wordt ingericht volgens de voorschriften van deze zone.</p> <p>De onbebouwde ruimte ten zuiden van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren) wordt ingericht als een samenhangende groene ruimte aangeplant met streekeigen groen.</p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een samenhangende groene ruimte aangeplant met streekeigen, laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen.</p> <p>De onbebouwde ruimte is toegankelijk voor alle woonentiteiten in zone W3, rechtstreeks of vanuit de collectieve circulatieruimte.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies nemen zijn toegelaten in functie van doorgangen voor zacht verkeer en in functie van het beheer en de beleving van het park. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en passen in een binnenstedelijke context zijn beperkte werken, handelingen en</p>	<p><i>De onbebouwde ruimte gelegen tussen de bebouwing binnen de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren) en de bebouwing binnen de zone voor wonen W3 (Maisin) wordt ingericht als één grote groene ruimte. In geval van sloop van het auditorium Maisin (zie voorschriften zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1) dan vindt deze groenzone aansluiting bij de opengelegde Dijle en maakt op die manier deel uit van de centraal gelegen parkzone.</i></p>

wijzigingen met betrekking tot waterbeheer, toegelaten.	
<b>3.4.5 Toegankelijkheid</b>	
<p>De onbebouwde ruimte ten zuiden van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren) is minstens overdag voor minimum 70% van de oppervlakte integraal publiek toegankelijk.</p> <p>De onbebouwde ruimte is tenminste toegankelijk vanaf de onbebouwde ruimte in de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren), grenzend aan de Kapucijnenvoer.</p>	<p><i>De groenzone tussen de Welzijnstoren en Maisin zal overdag publiek toegankelijk zijn. Een beperkt deel van deze groenzone kan een privaat karakter krijgen in functie van de bestemming in het Instituut Maisin, bijvoorbeeld een private tuinzone voor een rust- en verzorgingstehuis.</i></p>
<b>3.4.6 Parkeren</b>	
<p>Indien er een ondergrondse parking onder deze zone wordt gerealiseerd, moet die via een ondergrondse doorgang aangesloten worden op de parking onder de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer) en moet deze parking ontsloten worden via dezelfde in- en uitrit als de parking onder de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer).</p>	<p><i>De nieuwbouw in deze zone kan onderbouwd worden met een ondergrondse parking. Deze parking moet echter ontsluiten via de parking die gerealiseerd wordt onder de zone voor wonen W4, Kapucijnenvoer. Het is immers de bedoeling zoveel mogelijk parkeerplaatsen rechtstreeks te ontsluiten op de Kapucijnenvoer, die geselecteerd is als verkeerslus ter ontsluiting van de binnenstad.</i></p>
<b>3.4.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b>	
<p>De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.</p> <p>Het optrekken van nieuwe constructies binnen zone W3 is pas toegelaten op voorwaarde dat de werken aan de gebouwen met erfgoedwaarden gestart zijn.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor de ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de realisatie van de zone voor openbare weg en OW gelegen ten westen van de zone voor wonen W3 onder voorbehoud van de realisatie van de nieuwe koker voor de Voer;</li> <li>- de realisatie van helft van de zone voor openbare weg en OW gelegen tussen de zone voor wonen W3 en de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer);</li> <li>- de realisatie van het plein voor de welzijnstoren.</li> </ul> <p>De realisatie van de onbebouwde ruimte ten zuiden van de welzijnstoren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het openleggen van de zone voor water WTR1 tussen de doorgang voor zacht verkeer aan de zone MF1, Welzijnstoren en het plein aan de Dijle.</li> <li>- De aanleg van de zone voor park, P, tussen de zone voor water WTR1 en het tracé</li> </ul>	<p><i>De nieuwe volumes mogen pas opgetrokken worden nadat de werken aan de te behouden gebouwen gestart zijn, dit om te voorkomen dat enkel de nieuwe ontwikkelingen ontstaan en de waardevolle gebouwen blijven verkommeren.</i></p>

van de stadsomwalling, tussen de doorgang voor zacht verkeer aan de zone MF1, Welzijnstoren, en de doorgang voor zacht verkeer aan het plein aan de Dijle.

<b>3.5 ZONE VOOR WONEN 4 – KAPUCIJNENVOER</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 4.293 m<sup>2</sup></i>				TOELICHTING
VERORDENEND GEDEELTE				
<b>3.5.1 Bestemming</b>				
<b>Bestemming</b>	<b>Min.% of m<sup>2</sup></b>	<b>Max. % of m<sup>2</sup></b>	<b>Beperkingen</b>	<p><i>Dit bouwblok is vrij dens –daarom worden hier alleen woonfuncties toegestaan.</i></p> <p><i>Alleen in het nieuwe gebouw, gelegen aan het plein aan de Dijle, en op de hoek met de Kapucijnenvoer, is gelijkvloers handel of horeca toegestaan.</i></p>
Wonen	0%	100%	-	
Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	500m <sup>2</sup>	700m <sup>2</sup>		
<b>3.5.2 Inrichting</b>				
De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij bijzondere aandacht gaat naar de relatie en aansluiting met de stadsschool en de zichtas op het Instituut Maisin.				
<b>3.5.3 Bebouwing</b>				
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 70 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>Binnen de volledige zone kan er maximaal 14854m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte gerealiseerd worden.</p> <p>De maximale V/T voor de zone = 3,46.</p> <p><b>B. <u>Bouwlijnen</u></b></p>				<p><i>De bestaande bebouwing in deze zone wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouwvolume. Een gedeelte van deze bebouwing maakt deel uit van de voormalige Verpleegsterschool en klooster Sint-Elisabeth. De motivatie voor de sloop van dit waardevolle complex vind je terug in de toelichtingsnota.</i></p> <p><i>Aan de Kapucijnenvoer wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Dit gebouw wordt op de rooilijn van de Kapucijnenvoer</i></p>

<p>De zonegrens met de Kapucijnenvoer geldt als verplichte bouwlijn.</p> <p>Bij het inplanten van de bouwvolumes in zone voor wonen W4, moet rekening gehouden worden met een te realiseren zichtas op het Instituut Maisin vanaf de Minderbroederstaat. Dit impliceert dat tegenover het Instituut Maisin over een breedte van minstens 6 m geen bebouwing toegestaan wordt in zone voor wonen W4 en dit over de volledige diepte van deze zone.</p> <p>De bouwdiepte van het nieuwbouwvolume in de Kapucijnenvoer naast de stadschool in zone W5, wordt beperkt tot maximaal 15 meter over een breedte van minstens 8 meter.</p> <p><b>C. <u>Bouwvolume en –hoogte</u></b></p> <p>Het aantal bouwlagen bedraagt binnen de zone W4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 5 bouwlagen;</li> <li>- maximaal 7 bouwlagen binnen de gearceerde zone gelegen aan de Kapucijnenvoer;</li> <li>- maximaal 5 bouwlagen en een dakverdieping palend aan het plein aan de Dijle;</li> <li>- maximaal 9 bouwlagen binnen de centraal gelegen gearceerde zone.</li> </ul> <p><b>D. <u>Dakvorm</u></b></p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p><b>E. <u>Werffase</u></b></p> <p>Tijdens de werffase van deze zone worden geen uitvoeringstechnieken (bv. bemaling,...) gebruikt die mogelijk schade berokkenen aan landschappelijk waardevolle elementen, zoals de nabijgelegen Kruidtuin en de te behouden lindes in zone voor wonen W5, Stadsschool.</p>	<p><i>gerealiseerd om het straatprofiel van de Kapucijnenvoer te behouden. De noordelijke gevel van dit hoekgebouw begeleidt de belangrijke entree tot de site vanaf het Sint-Jacobsplein en de Biezenstraat.</i></p> <p><i>De bebouwing in het binnengebied mag niet gerealiseerd worden op de zichtas tussen de Minderbroederstraat en het Instituut Maisin.</i></p> <p><i>De bouwhoogte in deze zone bedraagt maximum 5 bouwlagen. Aan het plein is bijkomend een dakverdieping toegelaten. Op twee plaatsen is hogere bebouwing toegelaten: op de hoek Kapucijnenvoer en een torenvolume in de gearceerde zone langsheen de zichtas op Instituut Maisin.</i></p>
<p><b>3.5.4      Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een samenhangende groene ruimte aangeplant met streekeigen groen.</p> <p>De onbebouwde ruimte is toegankelijk voor alle woonentiteiten in zone W4, rechtstreeks of vanuit de collectieve circulatieruimte.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen voor zacht verkeer, het beheer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud</p>	<p><i>De onbebouwde ruimte in deze zone wordt ingericht als een private en/of collectieve buitenruimte voor de bewoners van de zone.</i></p>

bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.	
<b>3.5.5 Toegankelijkheid</b>	
De onbebouwde ruimte is toegankelijk voor alle woonentiteiten in zone W4, rechtstreeks of vanuit de collectieve circulatieruimte.	
<b>3.5.6 Parkeren</b>	
<p>Zie algemene bepalingen.</p> <p>De zone kan volledig onderbouwd worden met een ondergrondse parking. Deze parking heeft een in- en uitrit die rechtstreeks aantakt op de Kapucijnenvoer.</p>	<p><i>In deze zone wordt een grote ondergrondse parking gerealiseerd met een in- en uitrit naar de Kapucijnenvoer.</i></p> <p><i>Deze in- en uitrit moet alle ondergrondse parkings op het oostelijk deel van de site kunnen ontsluiten. Daarom moet deze parking toelaten dat er een ondergrondse doorgang gemaakt kan worden naar de ondergrondse parking die onder de nieuwbouw in de zone voor wonen W3 (Maisin) zal worden gerealiseerd.</i></p> <p><i>Deze zone kan volledig onderbouwd worden met een ondergrondse parking. Om binnengebied zo groen mogelijk te kunnen aanplanten, is een voldoende gronddekking van minstens 1 meter boven op de ondergrondse parking noodzakelijk.</i></p>
<b>3.5.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b>	
<p>De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor de ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de realisatie van de zone voor openbare wegenis OW gelegen ten oosten van de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer).</li> <li>- De realisatie van helft van de zone voor openbare wegenis gelegen tussen de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer) en zone voor wonen W3 (Maisin).</li> </ul>	

**3.6 ZONE VOOR WONEN 5 – STADSSCHOOL**  
*Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied*  
*Zoneoppervlakte: 3113 m<sup>2</sup>*

VERORDENEND GEDEELTE				TOELICHTING
<b>3.6.1 Bestemming</b>				
<b>Bestemming</b>	<b>Min.% of m<sup>2</sup></b>	<b>Max. % of m<sup>2</sup></b>	<b>Beperkingen</b>	<p><i>Zone W5 bevindt zich aan de Kapucijnenvoer, ter hoogte van de Kruidtuin. De hoofdbestemming voor deze zone is wonen. Bij de keuze van een nieuwe bestemming en/of typologieën voor de te behouden erfgoedpanden in deze zone wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van de gebouwen en hun omgeving om het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen.</i></p>
Wonen	-	100%	-	
<p>Bestemmingen en typologieën die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van de te behouden erfgoedpanden schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van deze panden overschrijden, zijn verboden.</p>				
<b>3.6.2 Inrichting</b>				
<p>De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij een zinvolle en kwalitatieve herbestemming van de stadsschool vooropstaat. Hierbij gaat ook de nodige aandacht naar de relatie met de andere zones, en meer specifiek naar zone MF2.</p>				<p><i>De stadsscholen van Leuven maken een bijzonder onderdeel uit van het Leuvense patrimonium. Het is belangrijk dat de stadsscholen bij herontwikkeling steeds duidelijk herkenbaar blijven als vroegere scholen van de stad. Er wordt gevraagd een totaalontwerp te maken voor de volledige zone waarbij de herkenbaarheid van de typologie van stadsschool blijft behouden.</i></p>
<b>3.6.3 Bebouwing</b>				
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 55% van de zoneoppervlakte.</p> <p>Binnen de volledige zone kan er maximaal 4483m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte gerealiseerd worden.</p> <p>De maximale V/T voor de zone =1,44</p>				<p><i>Zone W5 wordt gedomineerd door stadsschool nr. 3, gebouwd in 1874-1875 naar ontwerp van de toenmalige stadsarchitect Edouard Philippe Lavergne.</i></p> <p><i>Aan de Kapucijnenvoer, ter hoogte van de kruidtuin, bevindt zich een beeldbepalend geheel van overdekte speelplaats met twee hoekpaviljoenen (directeurs- en portierswoning). De klassenvleugel bevindt zich loodrecht hierop, in een langgerekt volume van één bouwlaag met centrale gang. Deze klassenvleugel werd zwaar verbouwd. Door de vroegere verwijdering van het oorspronkelijke mansardedak met lichtstraten en dakkapellen van de klassenvleugel is de klassenvleugel – die een belangrijk deel vormden van het ontwerp van de vleugel – is de klassenvleugel verminkt en heeft</i></p>
<p><b>B. <u>Typologie</u></b></p> <p>Toegelaten woonvormen zijn ééngezinswoningen, meergezinswoningen en studentenkamers. Studentenkamers zijn enkel toegelaten in de te behouden “directeurswoning”.</p>				
<p><b>C. <u>Te behouden erfgoedpanden</u></b></p>				



<p>Binnen deze zone zijn volgende panden als te behouden erfgoedpanden aangeduid op het grafisch plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadsschool nr. 3</li> </ul> <p>Voor dit erfgoedpand zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing. Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De klassenvleugel kan vervangen worden door een nieuwbouw met dezelfde footprint op voorwaarde dat het concept van de opbouw – een centrale gang, loodrecht op de overdekte speelplaats, met aan weerszijden toegangen tot de vroegere klaslokalen – bewaard blijft.</li> <li>- De klassenvleugel heeft maximaal 4 bouwlagen.</li> <li>- Indien de klassenvleugel herbouwd wordt, gebeurt dit met een kwalitatieve hedendaagse vormgeving die een relatie aangaat met de architectuur van het hoofdvolume van de school.</li> </ul>	<p><i>het nog maar een beperkte materiële erfgoedwaarde. De conceptuele waarde is wel behouden gebleven en is ook van cruciaal belang om de oorspronkelijke visie op het stadsschoolontwerp te begrijpen. Het gaat dan over de inplanting van de klassenvleugel loodrecht op de overdekte speelplaats en het feit dat de vleugel over een centrale gang beschikte met aan weerszijden 6 klassen.</i></p> <p><i>De stadsschool is een waardevol erfgoedpand waarvan de erfgoedwaarden maximaal behouden dienen te worden. Voor de hoofdbouw aan de Kapucijnenvoer betekent dit een restauratie en herbestemming met maximaal behoud van de waardevolle elementen. De klassenvleugel kan gesloopt worden, op voorwaarde dat het oorspronkelijke concept van de opbouw van de school, bestaande uit een volume aan de straat met een dwarse klassenvleugel, behouden blijft en de footprint van de nieuwbouw dezelfde blijft als deze van de oorspronkelijke klassenvleugel.</i></p> <p><i>Het is wenselijk dat de planopbouw alsook de waardevolle interieurelementen zo goed mogelijk behouden blijven.</i></p>
<p><b>3.6.4 Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>Minimaal 50% van de oppervlakte van de onbebouwde ruimte wordt onverhard, vrij van constructies en in levend (inheems) groen uitgevoerd.</p> <p>Ter hoogte van de noordelijke zonegrens met de zone voor wonen W4, Kapucijnenvoer, moet de bestaande hoogstammige bomenrij behouden worden. Er worden tijdens de werkzaamheden dan ook geen uitvoeringstechnieken gebruikt die mogelijks schade kunnen berokkenen aan de bomenrij, alsook niet aan de nabijgelegen Kruidtuin.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen voor zacht verkeer, het beheer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p>	
<p><b>3.6.5 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte doet dienst als private of collectieve buitenruimte voor de bewoners van de woonentiteiten in zone W5.</p>	

De collectieve onbebouwde ruimte is toegankelijk voor alle woonentiteiten in zone W5, rechtstreeks of vanuit de collectieve circulatieruimte.	
<b>3.6.6 Parkeren</b>	
Geen specifieke bepalingen.	
<b>3.6.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b>	
De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.	

<b>3.7 ZONE VOOR WONEN 6 – PATHOLOGIE</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 4.305 m<sup>2</sup></i>			
<b>VERORDENEND GEDEELTE</b>		<b>TOELICHTING</b>	
<b>3.7.1 Bestemming</b>			
<b>Bestemming</b>	<b>Min.% of m<sup>2</sup></b>	<b>Max. % of m<sup>2</sup></b>	<b>Beperkingen</b>
Wonen	77%	95%	Wonen is niet toegelaten in het te behouden auditorium.
Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	5%	23%	Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn uitsluitend toegelaten in de “te behouden erfgoedpanden”, in “de beschermde monumenten” en in de gelijkvloerse bouwlaag van het nieuwe bouwvolume aan het plein bij de Dijle. De oppervlakte handel blijft beperkt tot 800m <sup>2</sup> .
<p>Bestemmingen en typologieën die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van de te behouden erfgoedpanden en van het beschermde monument schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht</p>			
		<p><i>In deze zone is wonen de belangrijkste bestemming.</i></p> <p><i>Het beschermde Pathologisch Instituut herbestemmen voor wonen is niet evident. Daarom zijn in dit gebouw andere aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogelijk. Bovendien bevat het Pathologisch Instituut een auditorium. Vanwege het hierin aanwezige auditoriummeubilair, dat behouden dient te blijven, dient dit auditorium, alsook het auditorium Heelkunde een functie als auditorium te behouden. Het behoud van beide auditoria maakt synergieën mogelijk met de activiteiten in de andere monumenten en erfgoedpanden aan de Minderbroederstraat. De herbestemming van het beschermde monument dient in nauw overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed te gebeuren.</i></p> <p><i>Bij de keuze van een (nieuwe) bestemming en/of typologieën voor de te behouden erfgoedpanden en het beschermde monument in deze zone wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van de gebouwen en hun omgeving om</i></p>	

<p>van deze panden overschrijden, zijn verboden.</p>	<p><i>het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen.</i></p> <p><i>Handel en horeca zijn enkel toegelaten aan het plein aan de Dijle.</i></p>
<p><b>3.7.2 Inrichting</b></p>	
<p>De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij een zinvolle en kwalitatieve integratie van het beschermde en waardevolle erfgoed vooropstaat. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de betekenis van het universitair patrimonium op de toekomstige site, de monumentale as van de Minderbroedersstraat en de aansluiting tussen het erfgoed en de nieuwbouw in deze zone.</p>	<p><i>In de zone W6 bevinden zich enkele waardevolle gebouwen die deel uitmaken van het universitair patrimonium. Bij herontwikkeling van de zone is het belangrijk dat dit leesbaar blijft. Er wordt gevraagd een totaalontwerp te maken voor de volledige zone waarbij de nieuwbouw het monumentale karakter van dit cluster versterkt en ondersteunt.</i></p>
<p><b>3.7.3 Bebouwing</b></p>	
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 70 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>Binnen de volledige zone kan er maximaal 12398m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte gerealiseerd worden.</p> <p>De maximale V/T voor de zone =2,88.</p> <p><b>B. <u>Typologie</u></b></p> <p>Toegelaten woonvormen zijn ééngezinswoningen en meergezinswoningen.</p> <p>Binnen de zone worden minstens 5 ééngezinswoningen gerealiseerd.</p> <p><b>C. <u>Beschermde monumenten</u></b></p> <p>Binnen deze zone zijn volgende panden beschermd als monument (zie ook aanduiding op het grafisch plan):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het Pathologisch Instituut</li> </ul> <p>Voor dit beschermd monument geldt de bestaande regelgeving inzake beschermde monumenten.</p> <p>Het Pathologisch Instituut dient herbestemd en gerestaureerd te worden met maximaal behoud van de erfgoedwaarden.</p> <p><b>D. <u>Te behouden erfgoedpanden</u></b></p>	<p><i>De zone voor wonen W6, Pathologie bevindt zich aan de Minderbroederstraat tussen verschillende beschermde monumenten en gebouwen met erfgoedwaarde. De zone is bovendien deels in een beschermd stadsgezicht gelegen.</i></p> <p><i>Binnen de zone is het Pathologisch Instituut beschermd als monument en is het Auditorium Heelkunde aangeduid als gebouw met erfgoedwaarde. Deze gebouwen moeten gerestaureerd worden met maximaal behoud van de erfgoedwaarden. De restauratie van het Pathologisch Instituut dient in nauw overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed te gebeuren.</i></p> <p><i>De auditoria behouden hun functie. Om de leesbaarheid van de oorspronkelijke functie van deze auditoria te versterken, worden er opnieuw beglaasde lichtkoepels op het dak voorzien.</i></p> <p><i>Het anatomisch instituut (1939-1940) en gebouw van wettelijke geneeskunde, gelegen aan de Minderbroedersstraat en binnen het beschermde stadsgezicht, hebben weinig erfgoedwaarde. Beide gebouwen kunnen, mits gunstig advies van en in nauw overleg met het agentschap Onroerend</i></p>

Binnen deze zone zijn volgende panden als te behouden erfgoedpanden aangeduid op het grafisch plan:

- Auditorium Heelkunde

Voor dit erfgoedpand zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing. Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:

- Het auditorium behoudt zijn functie als auditorium.
- Het auditoriummeubilair dient in situ behouden te blijven en hersteld te worden waar nodig.
- De oorspronkelijke beglaasde lichtkoepel wordt terug zichtbaar gemaakt.

#### **E. Nieuwbouw**

##### Bouwlijnen

De zonegrens met de Minderbroedersstraat geldt als verplichte bouwlijn.

##### Bouwwolume en -hoogte

Het aantal bouwlagen bedraagt binnen de zone W6:

- maximaal 5 bouwlagen ;
- maximaal 4 bouwlagen en een dakverdieping onder hellend dak langs de Minderbroederstraat aansluitend bij het te behouden gebouw van Pathologie;
- maximaal 11 bouwlagen binnen de gearceerde zone gelegen aan het plein aan de Dijle.

##### Architectuur

De nieuwbouwwolumes hebben een kwalitatieve hedendaagse vormgeving die een relatie aangaat met de zakelijke en functionele architectuurstijl van de te behouden erfgoedpanden. De invulling aan de Minderbroedersstraat moet zich inschrijven in het beschermde stadsgezicht en de beleefbaarheid van de straat verbeteren, onder andere door het zoeken naar gepaste materialen en een betere relatie tussen gebouw en voorbijganger.

##### Dakvorm

De dakvorm is hellend voor de volumes langs de Minderbroederstraat aansluitend bij het te behouden gebouw van Pathologie en voor de ééngezinswoningen.

Elders is de dakvorm vrij.

*Erfgoed gesloopt worden en vervangen door een nieuwbouw die een meerwaarde kan betekenen voor zowel het beschermde stadsgezicht als voor de monumentale Minderbroedersstraat.*

*De bouwhoogte en bouwwolumes van de nieuwe gebouwen zijn afgestemd op de relatie met het te behouden patrimonium in deze zone en de naastliggende zones.*

*Enkel aan het plein aan de Dijle is een hoger gebouw mogelijk dat zich richt op het centrale parklandschap.*

<p><b>3.7.4 Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>Minimaal 50% van de oppervlakte van de onbebouwde ruimte wordt onverhard, vrij van constructies en in levend (inheems) groen uitgevoerd.</p> <p>De onbebouwde ruimte doet dienst als private en/of collectieve buitenruimte voor de bewoners van de woonentiteiten in zone W6.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen voor zacht verkeer, het beheer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p>	<p><i>De onbebouwde ruimte wordt deels ingericht als een private buitenruimte die hoort bij de ééngesinswoningen en deels als een collectief private buitenruimte.</i></p>
<p><b>3.7.5 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>Geen specifieke bepalingen.</p>	
<p><b>3.7.6 Parkeren</b></p>	
<p>Zie algemene bepalingen.</p> <p>Indien er een ondergrondse parking onder deze zone wordt gerealiseerd moet die via een ondergrondse doorgang aangesloten worden op de parking onder de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer) en moet deze parking ontsloten worden via dezelfde in- en uitrit als de parking onder de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer).</p>	<p><i>De nieuwbouw in deze zone kan onderbouwd worden met een ondergrondse parking. Deze parking moet echter ontsluiten via de parking die gerealiseerd wordt onder de zone voor wonen W4 (Kapucijnenvoer). Het is immers de bedoeling zoveel mogelijk parkeerplaatsen rechtstreeks te ontsluiten op de Kapucijnenvoer, die geselecteerd is als verkeerslus ter ontsluiting van de binnenstad.</i></p>
<p><b>3.7.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b></p>	
<p>De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.</p> <p>Het optrekken van nieuwe constructies binnen zone W6 is pas toegelaten op voorwaarde dat de werken aan de gebouwen met erfgoedwaarden gestart zijn.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor de ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De realisatie van de zone voor openbare wegenis OW gelegen ten oosten (deel gelegen tussen zone voor wonen W6 en zone voor water WTR1 en de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF3).</li> <li>- De realisatie van de zone voor openbare wegenis OW gelegen ten noorden van de zone voor wonen W6 (deel gelegen tussen zone voor wonen W6 en zone voor</li> </ul>	<p><i>De nieuwe volumes mogen pas opgetrokken worden nadat de werken aan de te behouden gebouwen gestart zijn, dit om te voorkomen dat enkel de nieuwe ontwikkelingen ontstaan en de waardevolle gebouwen blijven verkommeren.</i></p>

<p>wonen W4 en een deel van het plein aan de Dijle).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De realisatie van de zone voor openbare wegenis OW gelegen ten westen van de zone voor wonen W6.</li> <li>- De realisatie van de zone voor openbare wegenis gelegen tussen de zone voor wonen W5 (Stadsschool) en de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF2 (Anatomisch theater) en ten westen van de zone MF2.</li> </ul>	
---	--

<b>3.8 ZONE VOOR MULTIFUNCTIONELE ONTWIKKELING MF2–ANATOMISCH THEATER</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 1194m<sup>2</sup></i>													
<b>VERORDENEND GEDEELTE</b>	<b>TOELICHTING</b>												
<b>3.8.1 Bestemming</b>													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Bestemming</th> <th style="width: 15%;">Min.% of m<sup>2</sup></th> <th style="width: 15%;">Max. % of m<sup>2</sup></th> <th style="width: 45%;">Beperkingen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wonen</td> <td>0%</td> <td>50%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen</td> <td>0%</td> <td>100%</td> <td>Er is maximaal 500m<sup>2</sup> handel toegelaten in deze zone.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bestemmingen en typologieën die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van de te behouden erfgoedpanden en van het beschermde monument schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van deze panden overschrijden, zijn verboden.</p>	Bestemming	Min.% of m <sup>2</sup>	Max. % of m <sup>2</sup>	Beperkingen	Wonen	0%	50%	-	Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	0%	100%	Er is maximaal 500m <sup>2</sup> handel toegelaten in deze zone.	<p><i>Deze zone wordt gedomineerd door waardevolle erfgoedgebouwen. De beschermde monumenten zijn uniek. Het vinden van een gepaste functie voor deze gebouwen garandeert het behoud ervan in de toekomst. De herbestemming van de beschermde monumenten dient in nauw overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed te gebeuren. Vanwege de oorspronkelijke bestemming en de prominente ligging, op de hoek van de Kapucijnenvoer en de Minderbroedersstraat, tegenover de Kruidtuin en aan het begin van een universitaire as, geniet een functie die aansluit bij de culturele sector een voorkeur.</i></p> <p><i>Bij de keuze van een (nieuwe) bestemming en/of typologieën voor de te behouden erfgoedpanden en de beschermde monumenten in deze zone wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van de gebouwen en hun omgeving om het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen.</i></p>
Bestemming	Min.% of m <sup>2</sup>	Max. % of m <sup>2</sup>	Beperkingen										
Wonen	0%	50%	-										
Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	0%	100%	Er is maximaal 500m <sup>2</sup> handel toegelaten in deze zone.										
<b>3.8.2 Bebouwing</b>													
<b>A. Beschermde monumenten</b>	<i>De zone voor multifunctionele ontwikkeling MF2 bevindt zich</i>												

<p>Binnen deze zone zijn volgende panden beschermd als monument (zie ook aanduiding op het grafisch plan):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het voormalig Anatomisch theater</li> <li>- Het voormalig huis van Ophem</li> <li>- Toegangspoort tot de voormalige botanische tuin</li> <li>- Het voormalig beeldhouwersatelier Frans Vermeylen</li> </ul> <p>Voor deze beschermde monumenten geldt de bestaande regelgeving inzake beschermde monumenten.</p> <p><b>B. <u>Te behouden erfgoedpanden</u></b></p> <p>Binnen deze zone zijn volgende panden als te behouden erfgoedpanden aangeduid op het grafisch plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Burgerhuis Minderbroedersstraat 14</li> <li>- Sint-Agnes, uitbreiding van de stadsschool naar ontwerp van architect Frische.</li> </ul> <p>Voor deze erfgoedpanden zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing. Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De algemene bepalingen inzake gevels en gevelvlakken gelden voor het burgerhuis aan de Minderbroedersstraat 14 enkel voor de voorgevel.</li> </ul>	<p><i>aan de Minderbroederstraat en wordt gedomineerd door gebouwen met erfgoedwaarden. De zone is bovendien volledig gelegen in een beschermd stadsgezicht. Het anatomisch theater, gebouwd in 1744 naar ontwerp van J.A. Hustin is één van de meest uitzonderlijke erfgoedpanden van Leuven. Ook het voormalig huis van Ophem (17<sup>e</sup> eeuw) en het beeldhouweratelier uit 1877 zijn uniek. Deze panden alsook de toegangspoort naar de voormalige botanische tuin dienen gerestaureerd te worden in nauw overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Bij het inpassen van een nieuwe bestemming is het belangrijk dat de erfgoedwaarden intact blijven en de vroegere functies van de gebouwen leesbaar blijven.</i></p> <p><i>Het Burgerhuis aan de Minderbroedersstraat 14 heeft een zeer beeldbepalende gevel, maar vanwege zijn functie als opslagplaats weinig waardevolle interieurelementen. De gevel dient gerestaureerd te worden, waarbij latere aanpassingen worden hersteld. De vrijgekomen zijgevel dient kwalitatief ingevuld te worden.</i></p> <p><i>De uitbreiding van architect Frische hoorde oorspronkelijk bij de stadsschool. Deze relatie mag niet uit het oog verloren worden.</i></p>
<p><b>3.8.3 Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht volgens de voorschriften van de aanpalende zone.</p>	
<p><b>3.8.4 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>Geen specifieke bepalingen.</p>	
<p><b>3.8.5 Parkeren</b></p>	
<p>Zie algemene bepalingen</p>	

<b>3.8.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b>	
Geen specifieke voorschriften.	

<b>3.9 ZONE VOOR MULTIFUNCTIONELE ONTWIKKELING MF3–VESALIUSINSTITUUT</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 370m<sup>2</sup></i>									
<b>VERORDENEND GEDEELTE</b>	<b>TOELICHTING</b>								
<b>3.9.1 Bestemming</b>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bestemming</th> <th>Min.% of m<sup>2</sup></th> <th>Max. % of m<sup>2</sup></th> <th>Beperkingen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen</td> <td>0%</td> <td>100%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Bestemming	Min.% of m <sup>2</sup>	Max. % of m <sup>2</sup>	Beperkingen	Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	0%	100%		<p><i>Deze zone wordt gedomineerd door het beschermde monument van het voormalige Vesaliusinstituut. Het vinden van een gepaste functie voor dit gebouwgeheel garandeert het behoud ervan in de toekomst. De herbestemming van dit beschermde monument dient in nauw overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed te gebeuren. Vanwege de oorspronkelijke bestemming en de prominente ligging, in het midden van een universitaire as en in de zichtas van het Dijlepad, geniet een functie die aansluit bij de culturele sector een voorkeur.</i></p> <p><i>Bij de keuze van een (nieuwe) bestemming en/of typologieën voor de te behouden erfgoedpanden en de beschermde monumenten in deze zone wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van de gebouwen en hun omgeving om het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen.</i></p>
Bestemming	Min.% of m <sup>2</sup>	Max. % of m <sup>2</sup>	Beperkingen						
Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	0%	100%							
<p>Bestemmingen en typologieën die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van het beschermde monument schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van het geheel overschrijden, zijn verboden.</p>									
<b>3.9.2 Bebouwing</b>									
<p><b>A. <u>Beschermde monumenten</u></b></p> <p>Binnen deze zone zijn volgende panden beschermd als monument (zie ook aanduiding op het grafisch plan):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het voormalig Vesaliusinstituut</li> </ul>	<p><i>De zone voor multifunctionele ontwikkeling MF3 bevindt zich aan de Minderbroederstraat en wordt gedomineerd door het voormalige Vesaliusinstituut, beschermd als monument. De zone is bovendien volledig gelegen in een beschermd</i></p>								



Voor dit beschermde monument geldt de bestaande regelgeving inzake beschermde monumenten.	<p><i>stadsgezicht.</i></p> <p><i>De restauratie van het Vesaliusinstituut dient in nauw overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed te gebeuren. De erfgoedwaarden dienen maximaal behouden te worden. Bij het inpassen van een nieuwe bestemming is het belangrijk dat de erfgoedwaarden intact blijven en de vroegere functies van het geheel (resp. anatomisch theater en snijhuis) leesbaar blijven.</i></p> <p><i>Bij de herbestemming en restauratie dienen de specifieke, intrinsieke waarden van het volledige gebouw zowel in- als uitwendig bewaard te blijven. Belangrijk is dat het anatomisch theater in haar glorie hersteld wordt waardoor het originele houten ribgewelf terug zichtbaar wordt en de lichtstraat boven de dissectiezaal gerestaureerd wordt.</i></p>
<b>3.9.3 Onbebouwde ruimte</b>	
De onbebouwde ruimte wordt ingericht volgens de voorschriften van de aanpalende zone.	
<b>3.9.4 Toegankelijkheid</b>	
Geen specifieke bepalingen.	
<b>3.9.5 Parkeren</b>	
Zie algemene bepalingen.	
<b>3.9.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b>	
Geen specifieke voorschriften.	

### **3.10 ZONE VOOR WONEN 7 – REGA**

*Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied*  
*Zoneoppervlakte: 2420 m<sup>2</sup>*

VERORDENEND GEDEELTE				TOELICHTING
<b>3.10.1 Bestemming</b>				
<b>Bestemming</b>	<b>Min.% of m<sup>2</sup></b>	<b>Max. % of m<sup>2</sup></b>	<b>Beperkingen</b>	
Wonen	80%	100%	-	
Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	0%	20%	Handel en horeca zijn niet toegestaan.	
<b>3.10.2 Bebouwing</b>				
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b> De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 55 % van de zoneoppervlakte. Binnen de volledige zone kan er maximaal 5810m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte gerealiseerd worden. De maximale V/T voor de zone =2,40.</p> <p><b>B. <u>Bestaande bebouwing</u></b> Het gebouw van het Rega-instituut kan behouden blijven. Bijkomende bouwlagen toevoegen bovenop het bestaande gebouw is niet toegelaten.</p> <p><b>C. <u>Bouwlijnen</u></b> De nieuwe bebouwing houdt minimaal 5 m afstand ten opzichte van de zone voor water, WTR2, de Aa, en van de zonegrens die samenvalt met de contour van het ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p><b>D. <u>Bouwhoogte</u></b> Het aantal bouwlagen bedraagt binnen de zone W7 maximaal 4, uitgezonderd op de westelijke hoek met de Minderbroedersstraat waar 4 bouwlagen en een dakverdieping toegelaten zijn. Hier is een teruggetrokken dakverdieping verplicht palend aan de Minderbroedersstraat en het Dijlepad.</p> <p><b>E. <u>Dakvorm</u></b></p>				<p><i>Het gebouw van het Rega-instituut kan behouden blijven en herbestemd worden.</i></p> <p><i>Bij een behoud van het gebouw kunnen de huidige blinde gevels naar de Dijleruimte toe afgewerkt worden met nieuwe bouwvolumes, die enerzijds de hoek Minderbroederstraat – Dijlepad begeleiden, anderzijds de overgang maken naar de rij ééngezinswoningen ten noorden van het Rega-instituut.</i></p> <p><i>Het nieuwe volume aan de Minderbroederstraat kan 1 bouwlaag hoger zijn dan de rest van de bebouwing in deze zone.</i></p> <p><i>De inplanting van de nieuwbouwvolumes aansluitend op het Rega-instituut houden het zicht van op de Dijleruimte op de gevel van het Justus-Lipsiuscollege open.</i></p> <p><i>Het Rega-instituut is niet aangeduid als een te behouden gebouw. Indien dit gebouw toch zou worden gesloopt, is vervangende nieuwbouw mogelijk conform de stedenbouwkundige voorschriften.</i></p>

De dakvorm is vrij.	
<b>3.10.3 Onbebouwde ruimte</b>	
<p>Minimaal 50% van de oppervlakte van de onbebouwde ruimte wordt onverhard, vrij van constructies en in levend (inheems) groen uitgevoerd.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen voor zacht verkeer, het beheer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p>	
<b>3.10.4 Toegankelijkheid</b>	
De onbebouwde ruimte is toegankelijk voor alle woonentiteiten in zone W7, rechtstreeks of vanuit de collectieve circulatieruimte.	
<b>3.10.5 Parkeren</b>	
Geen specifieke bepalingen.	
<b>3.10.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b>	
De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.	

<b>3.11 ZONE VOOR WONEN 8 – OOSTELIJKE OEVER</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 1920 m<sup>2</sup></i>			
<b>VERORDENEND GEDEELTE</b>			<b>TOELICHTING</b>
<b>3.11.1 Bestemming</b>			
			Deze zone is omwille van de ligging in het binnengebied uitsluitend bestemd voor wonen.
<b>Bestemming</b>	<b>Min.% of m<sup>2</sup></b>	<b>Max. % of m<sup>2</sup></b>	
Wonen	-	100%	-

<p><b>3.11.2 Inrichting</b></p>	
<p>De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de relatie met de nabijgelegen restanten van de stadsomwalling en de privacy tussen de grondgebonden woningen en de woontoren.</p>	
<p><b>3.11.3 Bebouwing</b></p>	
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b>  De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 65 % van de zoneoppervlakte.  Binnen de volledige zone kan er maximaal 7427m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte gerealiseerd worden.  De maximale V/T voor de zone = 3,94.</p> <p><b>B. <u>Typologie</u></b>  Binnen de zone worden minstens 9 ééngezinswoningen gerealiseerd.</p> <p><b>C. <u>Bouwlijnen</u></b>  De westelijke zonegrens geldt als verplichte bouwlijn.  De bebouwing houdt minimaal 5 m afstand ten opzichte van de zone voor water WTR2 (de Aa).</p> <p><b>D. <u>Bouwhoogte</u></b>  Het aantal bouwlagen bedraagt binnen de zone W8:  - Voor de ééngezinswoningen: maximum 3 bouwlagen aan de zijde van de zone voor openbare weg OW, maximum 4 bouwlagen aan de tuinzijde.  - In de gearceerde zone: maximaal 14 bouwlagen.  - Voor de overige bebouwing: maximaal 3 bouwlagen .</p> <p><b>E. <u>Dakvorm</u></b>  De dakvorm is vrij.</p>	<p><i>Aansluitend op de zone van het Rega-instituut worden aan het Dijlepad een reeks ééngezinswoningen met een kleine stadstuin gebouwd. De ééngezinswoningen tellen maximum 3 bouwlagen.</i></p> <p><i>Op de kop, aansluitend op het groene binnengebied en het Dijlepad, klimt het volume op tot een woontoren van 14 bouwlagen. De toren begeleidt de doorsteek van de Kapucijnenvoer naar de Onze-Lieve-Vrouwstraat, met een sokkel van maximum 3 bouwlagen. De toren bevindt zich op een zichtlocatie vanaf de belangrijke toegang vanaf het Sint-Jacobsplein en Biezenstraat.</i></p>
<p><b>3.11.4 Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>De zone gelegen tussen de ééngezinswoningen en de oostelijke zonegrens met de zone voor water WTR2 (de Aa) wordt ingericht als individuele en/of collectieve private</p>	

<p>buitenruimte (tuinen) horend bij de aanliggende woningen.</p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een groene ruimte aangeplant met streekeigen, laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen voor zacht verkeer, het beheer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p>	
<p><b>3.11.5 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de aanliggende ééngezinswoningen.</p>	
<p><b>3.11.6 Parkeren</b></p>	
<p>Zie algemene bepalingen.</p> <p>Indien er een ondergrondse parking onder deze zone wordt gerealiseerd moet die ontsloten worden via de aanpalende zone voor openbare wegenis naar de Minderbroederstraat.</p>	<p><i>Onder de gebouwen kan een ondergrondse parking gerealiseerd worden. Deze parking ontsluit via de aanpalende zone voor openbare wegenis naar de Minderbroederstraat.</i></p>
<p><b>3.11.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b></p>	
<p>De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De realisatie van de zone voor openbare wegenis OW, gelegen ten westen van de zones voor wonen W7 en W8.</li> <li>- de realisatie van de zone voor park P gelegen ten westen van de zone voor wonen W8 (oostelijke oever) en de zone voor wonen W7 (Rega);</li> <li>- de realisatie van de zone voor park P gelegen ten noorden van de zone voor wonen W8 (oostelijke oever) (deel gelegen ten oosten van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren) en de zone voor wonen W3 (Maisin) en ten zuiden van de doorgang voor zacht verkeer tussen de zone MF1 en de Onze-Lieve-Vrouwstraat).</li> <li>- De realisatie van de brug over de zone voor water WTR2 (de Aa) tussen de zone voor park P en de zone OW ten zuiden van de zone voor wonen W9 (bloedtransfusie).</li> <li>- de realisatie van de brug voor zacht verkeer over de zone voor water -WTR1 (2<sup>de</sup></li> </ul>	

<p>Dijlearm) tussen de zone voor park P en de zone voor openbare wegenis OW ten zuiden van de zone voor wonen W3.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De restauratie van de beschermde stadswal en toren.</li> <li>- Het openmaken de 2<sup>de</sup> Dijlearm van aan de Minderbroederstraat tot aan de zone voor wonen W2 (Materniteit).</li> </ul>	
---	--

<b>3.12 ZONE VOOR WONEN 9 - BLOEDTRANSFUSIE</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 1.423 m<sup>2</sup></i>			
VERORDENEND GEDEELTE			TOELICHTING
<b>3.12.1 Bestemming</b>			
<b>Bestemming</b>	<b>Min.% of m<sup>2</sup></b>	<b>Max. % of m<sup>2</sup></b>	<b>Beperkingen</b>
Wonen	50%	100%	Inclusief hotel.
Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	0%	50%	Handel en horeca zijn niet toegelaten.
<p>Bestemmingen en typologieën die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van het beschermde monument schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van het geheel overschrijden, zijn verboden.</p>			<p><i>Omwille van de erfgoedwaarde en de historische link met de ziekenhuissite wordt het bloedtransfusiecentrum geselecteerd als een te behouden erfgoedpand, ook al werd het niet opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (een gedetailleerde bespreking van het gebouw en zijn erfgoedwaarde staat in de toelichtingsnota). Het gebouw heeft een structuur die zich leent voor allerlei bestemmingen van wonen, gemeenschapsvoorzieningen tot kantoren of atelierruimtes.</i></p> <p><i>Bij de keuze van een (nieuwe) bestemming en/of typologieën voor het bloedtransfusiecentrum wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van het gebouw en zijn omgeving om het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen.</i></p>
<b>3.12.2 Inrichting</b>			
De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij een zinvolle en kwalitatieve integratie van het erfgoedpand in het geheel vooropstaat.			
<b>3.12.3 Bebouwing</b>			
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 60 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>Binnen de volledige zone kan er maximaal 2789 m<sup>2</sup> (bruto) vloeroppervlakte</p>			<p><i>Het bloedtransfusiecentrum was voorheen een TBC Dispensarium, gebouwd door modernistisch architect Paul Stevens. Het gebouw heeft een sobere baksteenarchitectuur en</i></p>

gerealiseerd worden.

De maximale V/T voor de zone = 1,96.

### **B. Te behouden erfgoedpanden**

Binnen deze zone is volgend pand als te behouden erfgoedpanden aangeduid op het grafisch plan:

- Bloedtransfusiecentrum.

Voor dit erfgoedpand zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing. Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:

- De algemene bepalingen inzake gevels en gevelvlakken gelden enkel voor de voorgevel.
- Voor de noordelijke zijgevel wordt uitgegaan van het behoud, de instandhouding en het herstel van het oorspronkelijke buitenschrijnwerk. Het vervangen van het oorspronkelijke buitenschrijnwerk is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Het verwijderen en vervangen van het oorspronkelijk of historisch buitenschrijnwerk gebeurt dan naar bestaand model waarbij het waardevol hang- en sluitwerk bij voorkeur gerecupereerd wordt op het nieuwe schrijnwerk.
- De oorspronkelijke planopbouw en waardevolle interieurelementen blijven waar mogelijk behouden.

### **C. Nieuwbouw**

#### Bouwwolume en –hoogte

Het bestaande gebouw langs de O.L.Vrouwstraat naast het te behouden erfgoedpand, Bloedtransfusiecentrum, kan ofwel behouden blijven ofwel vervangen worden door een nieuwbouw. Indien dit gebouw vervangen wordt door een nieuwbouw bedraagt het aantal bouwlagen maximum 4 bouwlagen.

De nieuwbouw langs de O.L.Vrouwstraat heeft een maximale bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepingen.

In het binnengebied kan, langs de Aa en aansluitend op het volume van het te behouden erfgoedpand, een tweede nieuwbouwwolume gerealiseerd worden van maximaal 3 bouwlagen. Plaatselijk ter hoogte van de aansluiting met het erfgoedpand kan de bouwhoogte opgetrokken naar 4 bouwlagen om de ontsluiting van het erfgoedpand te organiseren.

#### Bouwlijnen

*werd zeer functioneel ontworpen (zie toelichtingsnota voor gedetailleerde bespreking).*

*Er zijn in het gebouw twee trappenhuizen aanwezig en elke verdieping heeft langs de rechter perceelsgrens een brede gang waarlangs zuidgerichte lokalen gelegen zijn. Elke verdieping kan dus eenvoudig opgedeeld worden in aparte eenheden (woningen, kantoren, ...) ontsloten via de gang. De half ondergrondse kelder verdieping kan ofwel een specifieke functie krijgen ofwel samen met de gelijkvloers in een soort duplex-configuratie gebruikt worden.*

*Bij de herbestemming van het Bloedtransfusiecentrum dienen de voorgevel en indeling (brede gang waarlangs zuidgerichte lokalen gelegen zijn) dienen zo goed mogelijk bewaard. Het is wenselijk dat waardevolle interieurelementen behouden blijven, hierbij denken we specifiek aan de granitvloeren met afgeronde plinten, de wachtzalen, de zitbanken in de gang, het hang- en sluitwerk van de ramen in de gang, het binnenschrijnwerk,... De zijgevels en achtergevel zijn minder waardevol en kunnen bekleed worden. Bij een herbestemming is het belangrijk dat de voormalige functie van het gebouw leesbaar blijft in de indeling en inrichting.*

*De andere gebouwen in de zone (loods en gebouw aan de O.L.Vrouwstraat) zijn niet waardevol. De loods moet bij een herontwikkeling van de zone gesloopt worden om een groen binnengebied te realiseren, voldoende licht en ruimte te geven aan het te herbestemmen bloedtransfusiecentrum en om de doorgang naar het park te kunnen realiseren. Het gebouw aan de O.L.Vrouwstraat kan ofwel behouden blijven, ofwel vervangen worden door een nieuwbouwwolume.*

*Ook aan de Aa kan een nieuwbouwwolume gerealiseerd worden. Dit nieuwbouwwolume vormt, samen met de huidige achtergevel van het bloedtransfusiecentrum een nieuwe gevel aan het park aan de overzijde.*

<p>De zonegrens met de O.L.Vrouwstraat geldt als verplichte bouwlijn voor het nieuwbouvvolume langs de O.L.Vrouwstraat.</p> <p><u>Architectuur</u></p> <p>De nieuwbouvvolumes hebben een kwalitatieve hedendaagse vormgeving die een relatie aangaat met het te behouden erfgoedpand Bloedtransfusiecentrum.</p> <p><u>Dakvorm</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p><b>3.12.4 Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>Een doorgang verbindt de Onze-Lieve-Vrouwstraat met de zone voor openbare wegenis (OW). Deze doorgang heeft een minimale vrije breedte van 5 meter.</p> <p>De overige onbebouwde ruimte wordt ingericht als een groene ruimte aangeplant met streekeigen, laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen, het beheer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p>	<p><i>Doorheen deze zone loopt de belangrijke oost-west verbinding voor fietsers en voetgangers die de Onze-Lieve-Vrouwstraat verbindt via een nieuwe brug over de Aa met het park en met het Sint Jacobsplein.</i></p> <p><i>Het binnengebied tussen de nieuwe gebouwen en het bestaande Bloedtransfusie wordt ingericht als een groene tuin.</i></p>
<p><b>3.12.5 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>De zone voor openbare wegenis ten zuiden van de zone mag niet gebruikt worden voor de rechtstreekse ontsluiting van parkeerplaatsen.</p>	
<p><b>3.12.6 Parkeren</b></p>	
<p>Zie algemene bepalingen.</p> <p>Binnen de zone kunnen maximaal 6 inpandige parkeerplaatsen in de half-ondergrondse verdieping van het bloedtransfusiescentrum gerealiseerd worden.</p>	
<p><b>3.12.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b></p>	
<p>De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.</p> <p>De realisatie van de zone voor openbare wegenis OW ten zuiden van de zone tussen de</p>	<p><i>Momenteel bestaat deze zone uit twee percelen. De twee percelen moeten samen ontwikkeld worden als één projectzone</i></p>



Onze-Lieve-Vrouwstraat en de zone voor water 2.	<i>om te komen tot een optimale invulling van het geheel, waarbij ook de doorsteek naar het park, een groene tuinzone en de herbestemming van het bloedtransfusiecentrum kan gerealiseerd worden.</i>
---	---

<b>3.13 ZONE VOOR MULTIFUNCTIONELE ONTWIKKELING MF4 - PODIUMKUNSTENSITE</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 6958 m<sup>2</sup></i>	
VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<b>3.13.1 Geldigheid</b> Voor de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 zijn twee scenario's mogelijk. Tot 31 december 2019 is alleen het scenario A (voorschriften 3.13.2 tot en met voorschriften 3.13.6) geldig. Vanaf 1 januari 2020 is ook het scenario B (voorschriften vanaf 3.13.7 tot en met 3.13.13) geldig.	<p><i>De zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4, is gelegen tussen de Dijle en de monumentale gebouwen van de Romaanse Poort aan de historische poortstraat Brusselsesestraat. In deze zone bevindt zich één te behouden erfgoedpand: een restant van het 19<sup>e</sup>-eeuwse gasthuis, ontworpen door architect Alexander Van Arenbergh in neoclassicistische stijl (1838-1865).</i></p> <p><i>De zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 bevindt zich aan het beginpunt van het kernwinkelgebied. Daarom is deze zone bij uitstek geschikt voor de realisatie van een grootschalige gemeenschapsvoorziening. Voor deze zone zijn twee scenario's mogelijk: een scenario A waarbij een podiumkunstsente van minstens 6000 m<sup>2</sup> moet gerealiseerd worden en een scenario B dat toelaat om ook een project zonder podiumkunstsente te realiseren. Scenario B wordt pas geldig na een welbepaalde termijn.</i></p> <p><i>Toch blijft het wenselijk om ook in het scenario B waarbij er geen podiumkunstenzaal op deze plek gerealiseerd wordt, te zoeken naar voldoende multifunctionaliteit voor deze site. De ligging naast de Romaanse Poort, de Dijle en in het kernwinkelgebied is ideaal voor een echte centrumfunctie. Een publieksgerichte gemeenschapsvoorziening is hier bijzonder op</i></p>

*zijn plaats. Daarom is het ook in het tweede scenario B, mogelijk gemeenschapsvoorzieningen te realiseren.*

**SCENARIO A: MET GEMEENSCHAPSVOORZIENING IN FUNCTIE VAN PODIUMKUNSTEN**

3.13.2 Bestemming			
Bestemming	Min.% of m <sup>2</sup>	Max. % of m <sup>2</sup>	Beperking
Gemeenschapsvoorziening in functie van podiumkunsten.	6000m <sup>2</sup>	10000 m <sup>2</sup>	Incl. nevenfuncties die de werking van de gemeenschapsvoorziening in functie van podiumkunsten ondersteunen (bv. theatercafé, personeelsruimte). De som van de bestemmingen “gemeenschapsvoorziening in functie van podiumkunsten” en de bestemming “openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorziening is maximaal 10 000m <sup>2</sup> .”
Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen	0m <sup>2</sup>	4000m <sup>2</sup>	De som van de bestemmingen “gemeenschapsvoorziening in functie van podiumkunsten” en de bestemming “openbare en private

*In scenario A is de realisatie van een gemeenschapsvoorziening in functie van podiumkunsten verplicht. In het masterplan werd de mogelijke inpassing van een podiumkunstensite met twee zalen, als onderdeel van de bestaande cultuurcluster in de Romaanse Poort, onderzocht.*

*Naast een gemeenschapsvoorzieningen laat deze site, aan het beginpunt van het kernwinkelgebied in de Brusselsestraat ook de realisatie van een grote handelsruimte toe.*

*Daarnaast bieden de Dijleruimte en het park uitstekende condities voor stedelijke woonvormen.*

*Bij de keuze van een nieuwe bestemming voor het restant van het gasthuis wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van de gebouwen en hun omgeving om het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen. Bij voorkeur krijgt de gelijkvloerse verdieping een publiek toegankelijke functie, aansluitend op het park. Wonen is hier niet toegelaten. Het park refereert naar de oorspronkelijk tuinzone achter het gasthuis.*

			nuts- en gemeenschapsvoorziening is maximaal 10 000m <sup>2</sup> .	
Wonen	0m <sup>2</sup>	11856m <sup>2</sup>		
Handel en horeca	1000m <sup>2</sup>	3000m <sup>2</sup>	Alleen gelijkvloers, de eerste verdieping en/of op de eerste ondergrondse bouwlaag.	
<p>Publieke (groene en verharde) ruimten zijn eveneens als bestemming toegelaten in deze zone.</p> <p>Bestemmingen die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van de te behouden erfgoedpanden schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van deze panden overschrijden, zijn verboden.</p> <p>In het restant van het Sint-Pietersgasthuis, aangeduid op het grafisch plan als te behouden gebouw, is de bestemming wonen niet toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>Aan de Brusselsestraat zijn woningen op het gelijkvloers niet toegelaten.</p>				
<b>3.13.3 Inrichting</b>				
<p>De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij een zinvolle en kwalitatieve integratie van het erfgoedpand in het geheel vooropstaat. Hierbij gaat ook bijzondere aandacht naar de relatie met de monumentale gebouwen van de Romaanse poort, met de historische Brusselsestraat en met het park.</p>				<p><i>Deze zone heeft samen met de zone van de Romaanse poort eeuwen bekend gestaan als de zorgsite van Leuven.</i></p> <p><i>Het restant van het 19<sup>e</sup>-eeuwse gasthuis, een neoclassicistisch complex dat ooit rondom twee binnenhoven aan de Brusselsestraat was opgetrokken, is de voormalige achtervleugel, die het 2<sup>de</sup> binnenhof afzoomde en oorspronkelijk uitkeek over de achterliggende tuin.</i></p> <p><i>Vandaag mist het gebouw de zeer belangrijke ruimtelijke context waarvan het ooit deel uitmaakte. De relatie met de Brusselsestraat en de leesbaarheid van de schaal van het oorspronkelijke complex is volledig verdwenen. Wanneer het</i></p>

	<p><i>20ste-eeuwse Sint-Pietersziekenhuis gesloopt wordt kan een nieuwe context voor het gasthuis gecreëerd worden. Het vormt de uitdaging om het te behouden gebouw zorgvuldig te integreren in een nieuw project, zonder dat het de anekdotische restant van het 19<sup>e</sup>-eeuwse Sint-Pietersgasthuis blijft die het vandaag is.</i></p> <p><i>De nieuwe gebouwen worden zodanig ingeplant dat de typologie van het binnenhof wordt hersteld, waarbij tegen de noordgevel van het gasthuis wordt aangebouwd ter hoogte van de geveldelen die oorspronkelijk ook ingebouwd waren.</i></p> <p><i>Er dient ook een relatie gezocht te worden met de zone van de waardevolle Romaanse poort, met de historische Brusselsestraat en met het aansluitende park.</i></p>
<p><b>3.13.4      Bebouwing</b></p>	
<p><b>A. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 77 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>De maximale bruto vloeroppervlakte binnen deze zone bedraagt: 15320m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, exclusief de handelsruimte van maximum 1000m<sup>2</sup> die ondergronds kan worden gerealiseerd, exclusief de bruto vloeroppervlakte die in of op het restant van het Sint-Pietersgasthuis wordt gerealiseerd en exclusief ondergrondse nevenfuncties die de werking van de gemeenschapsvoorziening in functie van podiumkunsten ondersteunen.</p> <p>De maximale V/T in deze zone = 2,71 (inclusief de handelsruimte die ondergronds wordt gerealiseerd en inclusief de bruto vloeroppervlakte die in of op het restant van het Sint-Pietersgasthuis wordt gerealiseerd).</p> <p><b>B. <u>Te behouden erfgoedpanden</u></b></p> <p>Binnen deze zone is volgend pand als te behouden erfgoedpand aangeduid op het grafisch plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restant van het Sint-Pietersgasthuis</li> </ul> <p>Voor dit erfgoedpand zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing.</p>	<p><i>De bebouwingscoëfficiënt en toegelaten vloeroppervlakte is hoger in scenario A dan in scenario B. Dit is te wijten aan het type programma dat in scenario A moet gerealiseerd worden. De podiumkunstenzalen zijn immers zeer grote ruimtes waarvoor geen daglichttoetreding vereist is. Dit maakt het mogelijk de zalen intern in het gebouw te voorzien met daar rond ruimtes die wel daglicht nodig hebben.</i></p> <p><i>De 19<sup>e</sup>-eeuwse vleugel van het Sint-Pietersgasthuis is een waardevol erfgoedpand waarvan de erfgoedwaarden maximaal behouden dienen te worden. De vleugel dient gerestaureerd en herbestemd te worden. Waardevolle interieurelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Het is bovendien belangrijk dat toekomstige reconversies van het gebouw blijvend verwijzen naar de hospitaalgeschiedenis van deze zone en het gebouw zelf.</i></p> <p><i>Het restant kende een woelige verbouwgiedenis. Het is</i></p>

Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:

- Alle later toegevoegde verdiepingen die geen erfgoedwaarde hebben en die hoger komen dan de oorspronkelijke kroonlijsthoogte dienen verwijderd te worden en vervangen te worden door een hellende dakverdieping. De volumetrie en architectuur van deze nieuwe dakverdieping dient van die aard te zijn dat ze het erfgoed geheel ondersteunt.
- De ijskelder, aanwezig onder de oorspronkelijke halfronde uitbouw, blijft intact behouden.
- Voor alle gevels, inclusief de gevels die niet zichtbaar zijn van op het openbaar domein, gelden volgende specifieke bepalingen:
  - o Storende ingrepen moeten verwijderd worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen.
  - o De oorspronkelijke of historisch correcte gevelgeleding, kroonlijsthoogte, gevelafwerking, kleur, vormgeving en materialen dienen gerespecteerd te worden.
  - o Het is niet toegelaten om de gevels langs de buitenzijde te bekleden met een isolerende of andere bekleding, die ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de gevel zodat specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en -elementen verloren zouden gaan.
  - o De gevelwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische sierelementen. Het vervangen van oorspronkelijke of historische sierelementen is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Het vervangen of opnieuw aanbrengen van oorspronkelijke of historische sierelementen gebeurt:
    - o naar bestaand model, indien het sierelement nog ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is;
    - o naar historisch of gepast model, indien het sierelement niet meer ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is.
    - o Het verwijderen en vervangen van het oorspronkelijke of historische buitenschrijnwerk gebeurt ofwel naar bestaand oorspronkelijk model, ofwel naar historisch gepast model.

### **C. Nieuwbouw**

#### Bouwlijnen

De bouwlijn aan de Brusselsestraat wordt voor minimaal 50% teruggetrokken met een

*nodig dat storende elementen zoveel mogelijk verwijderd/ingebouwd worden. Dit betreft onder andere de niet waardevolle 20<sup>ste</sup>-eeuwse verhogingen en uitbreidingen uit 1931 en 1955, allerhande niet waardevolle interieuraanpassingen,... De halfronde uitbouw met auditorium en operatiezaal heeft slechts een beperkte erfgoedwaarde. Deze kan, indien gewenst, behouden blijven.*

*Na afbraak van het 20<sup>e</sup>-eeuwse Sint-Pietersziekenhuis, komt ruimte vrij voor een nieuw gemengd project. De nieuwe gebouwen sluiten qua bouwhoogte aan op de context (Brusselsestraat, Dijleruimte, restant Gasthuis en Romaanse Poort). De nieuwe gebouwen worden zodanig ingeplant dat de typologie van het binnenhof wordt hersteld, waarbij tegen de noordgevel van het gasthuis wordt aangebouwd ter hoogte van de geveldelen die oorspronkelijk ook ingebouwd waren.*

*Ter hoogte van de Brusselsestraat wordt binnen deze zone ruimte gemaakt in het openbaar domein. Hiervoor moet de bouwlijn ten opzichte van de noordelijke zonegrens dan ook teruggetrokken worden. Op die manier kan er een stedelijk plein ontstaan tussen de noordelijke gevelwand van de Brusselsestraat en het nieuwbouwproject binnen deze zone.*

<p>afstand van minimum 10 meter ten opzichte van de noordelijke zonegrens.</p> <p><u>Bouwwolume en –hoogte</u></p> <p>De nieuwe gebouwen worden zodanig ingeplant dat de typologie van het binnenhof aan het te behouden erfgoedpand wordt hersteld.</p> <p>De nieuwe volumes worden zodanig opgevat dat ze een harmonisch geheel vormen met het te behouden erfgoedpand.</p> <p>De bouwhoogte van de nieuwe gebouwen bedraagt maximaal 6 bouwlagen.</p> <p>Voor technische ruimtes gekoppeld aan de bestemming gemeenschapsvoorzieningen kan van deze maximale bouwhoogte worden afgeweken. Volumes hoger dan 6 bouwlagen mogen zich niet aan de Brusselsestraat en aan de zone voor openbare wegenis (OW) bevinden.</p> <p>In de zone grenzend aan de Brusselsestraat of het publiek domein grenzend aan de Brusselsestraat kan een deel van de eerste ondergrondse bouwlaag ingenomen worden door handel met een maximale bruto vloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Architectuur</u></p> <p>De nieuwbouwwolumes hebben een kwalitatieve hedendaagse vormgeving die een relatie aangaat met de waardevolle gebouwen in haar omgeving: het te behouden erfgoedpand en de Romaanse Poort, en de aanpalende publieke ruimte.</p> <p><u>Dakvorm</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p><b>3.13.5      Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte grenzend aan de zone voor openbare wegenis (OW) of de zone voor park (P) wordt ingericht volgens de voorschriften van de respectievelijke zone.</p> <p>De overige onbebouwde ruimte wordt ingericht als een groene ruimte aangeplant met streekeigen, laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen voor zacht verkeer, het beheer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p>	

<p><b>3.13.6 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>Het binnenhof aan het te behouden erfgoedpand van het oorspronkelijke Sint-Pietersgasthuis, is minstens overdag rechtstreeks toegankelijk vanuit de zone voor park via een doorgang voor zacht verkeer met een breedte van minstens 3 meter. Deze doorgang kan overbouwd worden.</p>	<p><i>Om de doorwaadbaarheid van het bouwblok mogelijk te maken wordt een doorgang tussen het park en het binnenhof gemaakt.</i></p>
<p><b>3.13.7 Parkeren</b></p>	
<p>Zie ook de algemene bepalingen.</p> <p>Bovenop het aantal fietsenstallingen dat moet gerealiseerd worden voor het wonen, handel en horeca wordt een publieke fietsenstalling van minstens 300 fietsenstallingen voorzien. De publieke fietsenstalling is vlot toegankelijk vanaf het publiek domein en de toegang is duidelijk afleesbaar in de gevel van de Brusselsestraat. De fietsenstalling mag volledig op de eerste ondergrondse bouwlaag gerealiseerd worden.</p> <p>Er wordt een ondergrondse parking voorzien, ontsloten vanaf de Brusselsestraat. De ondergrondse parking heeft maar 1 in- en uitrit die rechtstreeks aantakt op de Brusselsestraat.</p>	<p><i>In deze zone wordt een grote publieke fietsenstalling gerealiseerd die enerzijds dienst doet als fietsenstalling voor de podiumkunstenzaal en die anderzijds kan gebruikt worden als publieke fietsenstalling voor bezoekers aan andere functies (winkels, horeca, ...) in de omgeving.</i></p>
<p><b>3.13.8 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b></p>	
<p>De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. In geval van een gefaseerde ontwikkeling moet er een bijkomende nota over de gefaseerde ontwikkeling bij de vergunningsaanvraag worden toegevoegd.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De realisatie van de zone voor park P, gelegen ten zuiden van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 (podiumkunstensite) en ten noorden van de doorgang tussen de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren) en de Onze-Lieve-Vrouwstraat.</li> <li>- De realisatie van de zone voor park P, gelegen ten westen van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 (podiumkunstensite).</li> <li>- De realisatie van de zone voor openbare wegenis OW, ten oosten van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 (podiumkunstensite).</li> </ul>	

- Het openleggen Dijle van de Brusselsestraat tot en met de zone voor wonen W2 (Materniteit).

Bij een gefaseerde ontwikkeling wordt in de nota over de gefaseerde ontwikkeling verduidelijkt welke van bovenstaande voorwaarden in welke fase worden gerealiseerd.

### SCENARIO B: ZONDER GEMEENSCHAPSVOORZIENING IN FUNCTIE VAN PODIUMKUNSTENZAAL

#### 3.13.9 Bestemming

Bestemming	Min.% of m <sup>2</sup>	Max. % of m <sup>2</sup>	Beperking
Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen	2000m <sup>2</sup>	6000m <sup>2</sup>	Exclusief handel en horeca.
Wonen	0m <sup>2</sup>	13000m <sup>2</sup>	
Handel en horeca	2000m <sup>2</sup>	3000m <sup>2</sup>	Handel en horeca zijn alleen op het gelijkvloers en op de eerste verdieping toegelaten.

Publieke (groene en verharde) ruimten zijn eveneens als bestemming toegelaten in deze zone.

Bestemmingen die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden van de te behouden erfgoedpanden schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van deze panden overschrijden, zijn verboden.

In het restant van het Sint-Pietersgasthuis, aangeduid op het grafisch plan als te behouden gebouw, is de bestemming wonen niet toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.

Aan de Brusselsestraat zijn woningen op het gelijkvloers niet toegelaten.

*In scenario B is de realisatie van een gemeenschapsvoorziening in functie van podiumkunsten niet verplicht.*

*Toch blijft het wenselijk om ook in het scenario B waarbij er geen podiumkunstenzaal op deze plek gerealiseerd wordt, te zoeken naar voldoende multifunctionaliteit voor deze site. De ligging naast de Romaanse Poort, de Dijle en in het kernwinkelgebied is ideaal voor een echte centrumfunctie. Een publieksgerichte gemeenschapsvoorziening is hier bijzonder op zijn plaats. Daarom is het ook in het tweede scenario B, mogelijk gemeenschapsvoorzieningen te realiseren. Maar ook kantoren behoren tot de mogelijkheden. In het scenario B wordt minstens 4000m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte ingenomen door niet-woonfuncties. omwille van de ligging aan het beginpunt van het kernwinkelgebied is het minstens aangewezen hier voldoende ruimte voor handel en horeca op het gelijkvloers te realiseren.*

*Daarnaast bieden de Dijleruimte en het park uitstekende condities voor stedelijke woonvormen.*

*Bij de keuze van een nieuwe bestemming voor het restant van het gasthuis wordt uitgegaan van de fysieke en intrinsieke draagkracht van de gebouwen en hun omgeving om het behoud van het bouwkundig erfgoed maximaal te kunnen garanderen. De gelijkvloerse verdieping krijgt bij voorkeur een*



	<p><i>publiek toegankelijke functie, aansluitend op het park. Wonen is hier niet toegelaten. Het park refereert naar de oorspronkelijk tuinzone achter het gasthuis.</i></p>
<p><b>3.13.10 Inrichting</b></p>	
<p>De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij een zinvolle en kwalitatieve integratie van het erfgoedpand in het geheel vooropstaat. Hierbij gaat ook bijzondere aandacht naar de relatie met de monumentale gebouwen van de Romaanse poort, met de historische Brusselsestraat en met het park.</p>	<p><i>Deze zone heeft samen met de zone van de Romaanse poort eeuwen bekend gestaan als de zorgsite van Leuven.</i></p> <p><i>Het restant van het 19<sup>e</sup>-eeuwse gasthuis, een neoclassicistisch complex dat ooit rondom twee binnenhoven aan de Brusselsestraat was opgetrokken, is de voormalige achtervleugel, die het 2<sup>de</sup> binnenhof afzoomde en oorspronkelijk uitkeek over de achterliggende tuin.</i></p> <p><i>Vandaag mist het gebouw de zeer belangrijke ruimtelijke context waarvan het ooit deel uitmaakte. De relatie met de Brusselsestraat en de leesbaarheid van de schaal van het oorspronkelijke complex is volledig verdwenen. Wanneer het 20ste-eeuwse Sint-Pietersziekenhuis gesloopt wordt kan een nieuwe context voor het gasthuis gecreëerd worden. Het vormt de uitdaging om het te behouden gebouw zorgvuldig te integreren in een nieuw project, zonder dat het de anekdotische restant van het 19<sup>e</sup>-eeuwse Sint-Pietersgasthuis blijft die het vandaag is.</i></p> <p><i>De nieuwe gebouwen worden zodanig ingeplant dat de typologie van het binnenhof wordt hersteld, waarbij tegen de noordgevel van het gasthuis wordt aangebouwd ter hoogte van de geveldelen die oorspronkelijk ook ingebouwd waren.</i></p> <p><i>Er dient ook een relatie gezocht te worden met de zone van de waardevolle Romaanse poort, met de historische Brusselsestraat en met het aansluitende park.</i></p>

3.13.11 <b>Bebouwing</b>	
<p><b>D. <u>Bebouwingscoëfficiënt en V/T</u></b></p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 69 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>Binnen deze zone kan max. 14485m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte worden gerealiseerd, exclusief de bruto vloeroppervlakte die in of op het restant van het Sint-Pietersgasthuis wordt gerealiseerd.</p> <p>De maximale V/T in deze zone = 2,48 (inclusief de bruto vloeroppervlakte die in of op het restant van het Sint-Pietersgasthuis wordt gerealiseerd).</p> <p><b>E. <u>Te behouden erfgoedpanden</u></b></p> <p>Binnen deze zone is volgend pand als te behouden erfgoedpand aangeduid op het grafisch plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restant van het Sint-Pietersgasthuis</li> </ul> <p>Voor dit erfgoedpand zijn de algemene bepalingen paragraaf 2.4 van toepassing.</p> <p>Daarnaast gelden nog volgende bijkomende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle later toegevoegde verdiepingen die geen erfgoedwaarde hebben en die hoger komen dan de oorspronkelijke kroonlijsthoogte dienen verwijderd te worden en vervangen te worden door een hellende dakverdieping. De volumetrie en architectuur van deze nieuwe dakverdieping dient van die aard te zijn dat ze het erfgoed geheel ondersteunt.</li> <li>- De ijskelder, aanwezig onder de oorspronkelijke halfronde uitbouw, blijft intact behouden.</li> <li>- Voor alle gevels, inclusief de gevels die niet zichtbaar zijn van op het openbaar domein, gelden volgende specifieke bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Storende ingrepen moeten verwijderd worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen.</li> <li>o De oorspronkelijke of historisch correcte gevelgeleding, kroonlijsthoogte, gevelafwerking, kleur, vormgeving en materialen dienen gerespecteerd te worden.</li> <li>o Het is niet toegelaten om de gevels langs de buitenzijde te bekleden met een isolerende of andere bekleding, die ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de gevel zodat specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en -elementen verloren zouden gaan.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>De bebouwingscoëfficiënt en toegelaten vloeroppervlakte is hoger in scenario A dan in scenario B. Dit is te wijten aan het type programma dat in scenario A moet gerealiseerd worden. De podiumkunstenzalen zijn immers zeer grote ruimtes waarvoor geen daglichttoetreding vereist is. Dit maakt het mogelijk de zalen intern in het gebouw te voorzien met daar rond ruimtes die wel daglicht nodig hebben.</i></p> <p><i>De 19<sup>e</sup>-eeuwse vleugel van het Sint-Pietersgasthuis is een waardevol erfgoedpand waarvan de erfgoedwaarden maximaal behouden dienen te worden. De vleugel dient gerestaureerd en herbestemd te worden. Waardevolle interieurelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Het is bovendien belangrijk dat toekomstige reconversies van het gebouw blijvend verwijzen naar de hospitaalgeschiedenis van deze zone en het gebouw zelf.</i></p> <p><i>Het restant kende een woelige verbouwinggeschiedenis. Het is nodig dat storende elementen zoveel mogelijk verwijderd/ingebouwd worden. Dit betreft onder andere de niet waardevolle 20<sup>ste</sup>-eeuwse verhogingen en uitbreidingen uit 1931 en 1955, allerhande niet waardevolle interieuraanpassingen,... De halfronde uitbouw met auditorium en operatiezaal heeft slechts een beperkte erfgoedwaarde. Deze kan, indien gewenst, behouden blijven.</i></p> <p><i>Na afbraak van het 20<sup>e</sup>-eeuwse Sint-Pietersziekenhuis, komt ruimte vrij voor een nieuw gemengd project. De nieuwe gebouwen sluiten qua bouwhoogte aan op de context (Brusselsestraat, Dijleruimte , restant Gasthuis en Romaanse Poort). De nieuwe gebouwen worden zodanig ingeplant dat de typologie van het binnenhof wordt hersteld, waarbij tegen de noordgevel van het gasthuis wordt aangebouwd ter hoogte van de geveldelen die oorspronkelijk ook ingebouwd waren.</i></p>

- De gevelwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische sierelementen. Het vervangen van oorspronkelijke of historische sierelementen is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Het vervangen of opnieuw aanbrengen van oorspronkelijke of historische sierelementen gebeurt:
- naar bestaand model, indien het sierelement nog ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is;
- naar historisch of gepast model, indien het sierelement niet meer ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is.
- Het verwijderen en vervangen van het oorspronkelijke of historische buitenschrijnwerk gebeurt ofwel naar bestaand oorspronkelijk model, ofwel naar historisch gepast model.

#### **F. Nieuwbouw**

##### Bouwlijnen

De bouwlijn aan de Brusselsestraat wordt voor minimaal 50% teruggetrokken met een afstand van minimum 10 meter ten opzichte van de noordelijke zonegrens.

##### Bouwvolume en -hoogte

De nieuwe gebouwen worden zodanig ingeplant dat de typologie van het oorspronkelijke Sint-Pietersgasthuis met een binnenhof aan het te behouden erfgoedpand wordt hersteld.

De nieuwe volumes worden zodanig opgevat dat ze een harmonisch geheel vormen met het te behouden erfgoedpand.

De bouwhoogte van de nieuwe gebouwen bedraagt maximaal 5 bouwlagen.

##### Architectuur

De nieuwbouwvolumes hebben een kwalitatieve hedendaagse vormgeving die een relatie aangaat met de waardevolle gebouwen in haar omgeving: het te behouden erfgoedpand en de Romaanse Poort, en de aanpalende publieke ruimte.

##### Dakvorm

De dakvorm is vrij.

*Ter hoogte van de Brusselsestraat wordt binnen deze zone ruimte gemaakt in het openbaar domein. Hiervoor moet de bouwlijn ten opzichte van de noordelijke zonegrens dan ook teruggetrokken worden. Op die manier kan er een stedelijk plein ontstaan tussen de noordelijke gevelwand van de Brusselsestraat en het nieuwbouwproject binnen deze zone.*

<p><b>3.13.12 Onbebouwde ruimte</b></p>	
<p>De onbebouwde ruimte grenzend aan de zone voor openbare wegenis (OW) of de zone voor park (P) wordt ingericht volgens de voorschriften van de respectievelijke zone.</p> <p>De overige onbebouwde ruimte wordt ingericht als een groene ruimte aangeplant met streekeigen, laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van toegangen voor zacht verkeer, het beheer en de beleving van de onbebouwde ruimte. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones kan er voor hulpdiensten en onderhoud bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke.</p>	
<p><b>3.13.13 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>Doorheen de site wordt een doorgang voor voetgangers gerealiseerd tussen het park, het binnenhof en de zone OW ten oosten van de zone MF4. Deze doorgang is minstens overdag integraal publiek toegankelijk.</p>	
<p><b>3.13.14 Parkeren</b></p>	
<p>Zie ook de algemene bepalingen.</p> <p>Er wordt een ondergrondse parking voorzien, ontsloten vanaf de Brusselsestraat. De ondergrondse parking heeft maar 1 in- en uitrit die rechtstreeks aantakt op de Brusselsestraat.</p>	
<p><b>3.13.15 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b></p>	
<p>De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. In geval van een gefaseerde ontwikkeling moet er een bijkomende nota over de gefaseerde ontwikkeling bij de vergunningsaanvraag worden toegevoegd.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De realisatie van de zone voor park P, gelegen ten zuiden van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 (podiumkunstensite) en ten noorden van de doorgang tussen de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren) en de Onze-Lieve-Vrouwstraat.</li> <li>- De realisatie van de zone voor park P, gelegen ten westen van de zone voor</li> </ul>	

<p>multifunctionele ontwikkeling MF4 (podiumkunstensite).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De realisatie van de zone voor openbare wegenis OW, ten oosten van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 (podiumkunstensite).</li> <li>- Het openleggen Dijle van de Brusselsestraat tot en met de zone voor wonen W2 (Materniteit).</li> </ul> <p>Bij een gefaseerde ontwikkeling wordt in de nota over de gefaseerde ontwikkeling verduidelijkt welke van bovenstaande voorwaarden in welke fase worden gerealiseerd.</p>	
---	--

<b>3.14 ZONE VOOR PARK</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen, parkgebied</i> <i>Zoneoppervlakte: 12.587 m<sup>2</sup></i>	
VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<b>3.14.1 Bestemming</b>	
<p>De bestemming is park.</p> <p>In de halfronde uitbouw van het operatiekwartier aan het “Restant van het Sint-Pietersgasthuis” zijn ondersteunende functies aan het park of openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.</p>	<p><i>De Hertogensite wordt doorkruist door de omwallingsgracht of 2<sup>e</sup> Dijlearm. De opengelegde 2<sup>e</sup> Dijlearm zal de ruggengraat vormen van een nieuwe groene ruimte die de site van zuid naar noord volledig doorkruist.</i></p> <p><i>Deze groene ruimte wordt uitgebreid met een groot buurtpark, gelegen tussen de 2<sup>e</sup> Dijlearm en de Aa.</i></p> <p><i>Hierdoor ontstaat een parklandschap van aan de Brusselsestraat tot aan de Minderbroederstraat.</i></p> <p><i>In het park bevindt zich een halfronde uitbouw van de 19<sup>e</sup>-eeuwse vleugel van het Sint-Pietersgasthuis dat zich in de zone MF4, Podiumkunstensite, bevindt. Deze halfronde uitbouw met auditorium en operatiezaal heeft slechts een beperkte erfgoedwaarde. Deze kan, indien gewenst, behouden blijven. Dit gebouw krijgt bij voorkeur een functie ondersteunend aan de parkfunctie (bijvoorbeeld een horecazaak).</i></p>

<p><b>3.14.2 Inrichting</b></p>	
<p>De zone wordt in één geheel ontworpen. De zone wordt ingericht als een samenhangende groene ruimte aangeplant met laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen als onderdeel van het publiek domein.</p> <p>De oevers van de 2<sup>e</sup> Dijlearm en de Aa, gelegen aan de zone voor park, worden als groene oevers ingericht.</p> <p>De beschermd restanten van de stadsomwalling worden geïntegreerd in het parkontwerp waarbij de nadruk ligt op het creëren van een ruimtelijke samenhang tussen de verschillende onderdelen van de stadsomwalling.</p> <p>Verhardingen zijn toegelaten in functie van doorgangen voor zacht en gemotoriseerd verkeer, infrastructuur voor openbaar vervoer, fietsenstallingen en in functie van de beleving van het park. De verhardingen beperken zich tot het strikt noodzakelijke en worden zo ingeplant zodat de zone voor park maximaal als aaneengesloten groene parkruimte kan functioneren.</p> <p>In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones (o.a. hulpdiensten en onderhoud) kan er bijkomend verhard worden. Deze verharding beperkt zich tot het strikt noodzakelijke en is permanent publiek toegankelijk.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en passen in een binnenstedelijke context zijn beperkte werken, handelingen en wijzigingen met betrekking tot waterbeheer, toegelaten.</p>	<p><i>Het park wordt ingericht als één samenhangend geheel voor verschillend gebruik, met actieve, multifunctionele ruimtes, specifieke speelplekken en rustige ruimtes.</i></p> <p><i>De oevers van de 2<sup>e</sup> Dijlearm en de Aa worden als groene, glooiende oevers aangelegd. Verblijfsruimtes kunnen afgewisseld worden met ontoegankelijke begroeiing en rietkragen.</i></p> <p><i>Er dient veel aandacht te gaan naar integratie van de waardevolle restanten van de stadsomwalling in de parkaanleg. Deze restanten zijn deel van het oudste nog aanwezige bouwkundige erfgoed van de stad. Bovendien dient de ruimtelijke samenhang tussen de restanten opnieuw versterkt te worden zodat de omvang van de oorspronkelijke omwalling op de site terug leesbaar wordt. Deze structuur is immers uitermate belangrijk voor het begrijpen van de stadsgeschiedenis en –ontwikkeling van Leuven. Dit kan in de eerste plaats bereikt worden door het profiel van de glooiende oever van de 2<sup>de</sup> Dijlearm aan te sluiten op het oorspronkelijke maaiveld aan de walzijde van de omwalling en het verharde Dijlepad te realiseren op het oorspronkelijke peil aan stadszijde. Zo ontstaat er ter hoogte van het historische tracé van de stadswal een interessant en historisch relevant niveauverschil.</i></p>
<p><b>3.14.3 Bebouwing</b></p>	
<p>Binnen deze zone zijn volgende relictten beschermd als monument (zie ook aanduiding op het grafisch plan):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Muurfragment en toren</li> <li>- Torenfragment</li> </ul> <p>Voor deze beschermd monumenten geldt de bestaande regelgeving inzake beschermd monumenten.</p> <p>Binnen deze zone kan de halfronde uitbouw van het operatiekwartier aan het “Restant van het Sint-Pietersgasthuis” behouden blijven.</p>	<p><i>De zeer waardevolle relictten van de 12<sup>e</sup>-eeuwse stadswal – twee torens en een stuk muur - dienen gerestaureerd te worden. Vandaag zijn het puntrelict, maar na restauratie en parkaanleg dienen ze een lijnrelict in het park te worden. De restauratie en integratie dient in nauw overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed te gebeuren.</i></p> <p><i>De halfronde uitbouw met operatiezaal en auditorium aan het 19<sup>e</sup>-eeuwse restant van Sint Pietersgasthuis kan als gebouw</i></p>

<p>In de zone geldt een bouwverbod, uitgezonderd kleinschalige constructies die de parkfunctie ondersteunen (paviljoen, luifel, ...), de beschermde monumenten en constructies in functie van doorgangen voor zacht en gemotoriseerd verkeer, infrastructuur voor openbaar vervoer en fietsenstallingen.</p> <p>De constructies beperken zich tot het strikt noodzakelijke en worden zo ingeplant zodat de zone voor park maximaal als een aaneengesloten groene parkruimte kan functioneren.</p>	<p><i>behouden blijven en een nieuwe bestemming krijgen. Omwille van de beperkte erfgoedwaarden is het eveneens mogelijk dit gebouw te slopen.</i></p> <p><i>Naast één van de torens van de stadsomwalling staat de toren van het stookhuis, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. In het kader van de heropwaardering van de stadsomwalling en haar tracé dient deze toren gesloopt te worden.</i></p>
<p><b>3.14.4 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>Als onderdeel van het publiek domein is de zone permanent publiek toegankelijk en mag deze niet worden afgesloten, uitgezonderd valbeveiliging langs de waterkant.</p> <p><b>A. Toegangen voor zacht verkeer</b></p> <p>De zone is minstens toegankelijk vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de Brusselsestraat;</li> <li>- de zone voor openbare wegnis (OW) ten zuiden/oosten van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 (podiumkunstensite);</li> <li>- de Onze-Lieve-Vrouwstraat via de bestaande onderdoorgang en een nieuw te realiseren brug over de zone voor water (WTR2, de Aa);</li> <li>- de Onze-Lieve-Vrouwstraat via de zone voor openbare wegnis en een nieuw te realiseren brug over de zone voor water (WTR2, de Aa);</li> <li>- de Minderbroedersstraat;</li> <li>- de zone voor openbare wegnis (OW) ten zuiden van de zone voor wonen W3 (Maisin) en een nieuw te realiseren brug over de zone voor water (WTR1, de 2de Dijlearm);</li> <li>- de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren) en een nieuw te realiseren brug over de zone voor water (WTR1, de 2<sup>de</sup> Dijlearm);</li> </ul> <p><b>B. Toegangen voor gemotoriseerd verkeer</b></p> <p>De zone is enkel toegankelijk voor dienstverkeer (hulpdiensten, onderhoud,...) en openbaar vervoer.</p> <p><b>C. Doorgangen voor zacht verkeer</b></p> <p>Doorheen de zone worden minstens volgende doorgangen voor zacht verkeer voorzien:</p>	<p><i>Het park zal toegankelijk worden gemaakt voor een ruime buurt via verschillende toegangen die aantakken op omliggende publieke ruimtes.</i></p> <p><i>Doorheen het park lopen enkele belangrijke routes voor zacht verkeer. Deze routes zorgen voor de doorwaadbaarheid voor zachte weggebruikers van een voorheen volledig afgesloten gebied.</i></p> <p><i>Twee routes lopen in noord-zuid richting langs de 2<sup>e</sup> Dijlearm:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Het Dijlepad wordt gerealiseerd ten oosten van de stadswal en is onderdeel van de fietsroute langs de Dijle. Deze route moet zeer goed befietsbaar zijn en moet op een vlotte manier aansluiten op het Dijlepad ten noorden en ten zuiden van de site.</i></li> <li>- <i>Het 'trage' Dijlepad ten westen van de stadswal. Dit Dijlepad ligt op de oostelijke, groen oever van de 2<sup>de</sup> Dijlearm en vormt een trage wandeling door het park.</i></li> </ul> <p><i>Er lopen ook twee routes in oost-west richting door het park die de omgeving van het Sint-Jacobsplein verbinden met het centrum van de stad.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Een verbinding tussen de reeds gerealiseerde onderdoorgang in de nieuwbouwvleugel van het Kloosterhotel in de Onze-Lieve-Vrouwstraat en de</i></li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- een doorgang voor zacht verkeer gelegen tussen de 2<sup>de</sup> Dijlearm en ligging van de stadsomwalling;</li> <li>- een doorgang die de Minderbroedersstraat met de Brusselsestraat verbindt. Deze doorgang ligt ten oosten van de stadsomwalling, als onderdeel van het Dijlepad.</li> <li>- een doorgang die de zone voor openbare wegenis (OW) ten zuiden van de zone voor wonen W3 (Maisin) met de nieuw te realiseren brug naar de zone voor openbare wegenis ten zuiden van de zone voor wonen W9 (bloedtransfusie) verbindt.</li> <li>- Een doorgang die de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF1 (welzijnstoren) met de nieuw te realiseren brug via de bestaande onderdoorgang naar de Onze-Lieve-Vrouwstraat verbindt.</li> </ul> <p>De ligging van de doorgangen zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p>	<p><i>doorgang ten noorden van de Welzijnstoren.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Een tweede verbinding tussen de Onze-Lieve-Vrouwstraat, over de site Bloedtransfusie naar de publieke ruimte voor het Instituut Maisin.</i></li> </ul>
<b>3.14.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b>	
<p>De fasering van de realisatie van de zone voor park (of delen ervan) wordt bepaald in de bepalingen van de aangrenzende zones.</p>	

<b>3.15 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i>	
VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<b>3.15.1 Bestemming</b>	
<p>De bestemming is openbare wegenis en openbare verblijfsruimte.</p>	
<b>3.15.2 Inrichting</b>	
<p>De openbare wegenis wordt in één geheel ontworpen. De zone voor openbare wegenis wordt aangelegd als een samenhangend geheel voor wat betreft het gebruik van materialen, straatmeubilair, verlichting, soorten groen,...</p> <p>De inrichting van de zone voor openbare wegenis gebeurt i.f.v. de gewenste verkeersfunctie en verblijfsfunctie.</p>	<p><i>De site wordt zoveel mogelijk autovrij gemaakt en ingericht als een verblijfsruimte. Om dit te bereiken wordt het aantal bovengrondse parkeerplaatsen zoveel mogelijk beperkt.</i></p> <p><i>De zone voor openbare wegenis ten zuiden van de zone W5 maakt deel uit van een corridor tussen de Kruidtuin en het plein</i></p>



<p>De inrichting van de openbare wegenis, grenzend aan beschermde monumenten of te behouden erfgoedpanden, tast de erfgoedwaarden van deze panden niet aan.</p> <p>Binnen de zone voor openbare wegenis zijn gebouwen en/of constructies ter ondersteuning van de verkeersfunctie en/of verblijfsfunctie toegelaten voor zover deze de goede afwikkeling van het verkeer niet hinderen.</p> <p>De zone voor openbare wegenis kan beperkt worden onderbouwd met een ondergrondse parking om de verbinding tussen de parkings in verschillende zones mogelijk te maken.</p> <p>De zone voor openbare wegenis ten zuiden van de zone voor wonen W5 (Stadsschool) wordt maximaal ingericht met groen dat refereert naar de oude botanische tuin die hier vroeger ingericht was.</p> <p>De gearceerde delen van de zone voor openbare wegenis worden aangelegd als publieke pleinen: één aan de Dijle en één aan de Kapucijnenvoer voor de Welzijnstoren.</p> <p>Bestaande ondergrondse constructies onder toekomstige openbare wegenis kunnen worden ingezet voor regenwateropslag en buffering.</p>	<p><i>aan de Dijle. Op deze plek was de eerste botanische tuin van Leuven ingericht, die naderhand verhuisde naar de huidige locatie. Deze zone dient maximaal ingegroend te worden waarbij het groen verwijst naar de vroegere botanische functie.</i></p>
<p><b>3.15.3 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>Als onderdeel van het publiek domein is de zone voor openbaar openbare wegenis permanent publiek toegankelijk en mag niet worden afgesloten.</p>	
<p><b>3.15.4 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b></p>	
<p>De fasering van de realisatie van de zone voor openbare wegenis wordt bepaald in de bepalingen van de aangrenzende zones.</p>	

<p><b>3.16 ZONE VOOR WATER</b> <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, woongebied</i></p>	
<p><b>VERORDENEND GEDEELTE</b></p>	<p><b>TOELICHTING</b></p>

<p><b>3.16.1 Bestemming</b></p>	
<p>De bestemming is waterlopen.</p> <p>Deze zone bestaat uit de subzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone voor water 1 (WTR1): de 2<sup>de</sup> Dijlearm</li> <li>- Zone voor water 2 (WTR2): de Aa</li> </ul>	<p><i>De zone voor water bevat de omwallinggracht of 2<sup>de</sup> Dijlearm en de 3<sup>de</sup> Dijlearm, ook wel de Aa genoemd. De Aa heeft momenteel een open structuur. De 2<sup>de</sup> Dijlearm is geheel overwelfd sinds begin jaren 60. De overwelfde 2<sup>de</sup> Dijlearm zal terug opengelegd worden.</i></p>
<p><b>3.16.2 Inrichting</b></p>	
<p>De oevers van de 2<sup>e</sup> Dijlearm en de Aa, gelegen in of grenzend aan de zone voor park (P) worden als groene oevers aangelegd. De andere oevers kunnen als verharde oevers of als groene oevers worden aangelegd.</p> <p>Indien aanwezig en in goede bouwtechnische staat, wordt de historische westelijke kademuur behouden, hersteld en gebruikt als nieuwe kademuur.</p> <p>Overbruggingen, overwelingen of verbouwingen, sluzencomplexen, andere dan op het plan aangeduid, kunnen voor vergunning in aanmerking komen, mits voorafgaand gunstig advies van de bevoegde besturen en onder voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden en mits aantonen van een gemotiveerde meerwaarde.</p>	<p><i>Bij de inkokering van de 2<sup>de</sup> Dijlearm in 1959 werd de Dijle licht verlegd. Daarvoor werd de oostelijke kademuur afgebroken. Er is echter hoop dat de westelijke kademuur, bij het verwijderen van de inkokering wordt teruggevonden en kan gerestaureerd worden. De oostelijke oever wordt – gezien de oude kademuur bij de aanleg van de inkokering werd afgebroken – uitgewerkt als een groene, glooiende oever. De oever zet aan vanaf het water en klimt op tot aan de voet van de 12<sup>de</sup>-eeuwse ringmuur. De groene oever kan variëren in breedte met een afwisseling van verblijfsplekken en natuurlijke, ontoegankelijke begroeiing en rietkragen.</i></p> <p><i>Bij de inrichting van de ruimte rondom de nieuwe brug over de Dijle ter hoogte van Maisin, zal er rekening moeten gehouden worden met hoe het onderhoud van de waterloop kan gebeuren. Dit kan bijvoorbeeld door het voorzien van een geschikte stelplaats nabij één van de bruggen.</i></p>
<p><b>3.16.3 Toegankelijkheid</b></p>	
<p>Binnen de zone voor water 1 (WTR 1) worden volgende bruggen gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brug op de verbinding tussen de zone MF1 en de Onze-Lieve-Vrouwstraat,</li> <li>- brug op de verbinding tussen de zone OW ten zuiden van de zone W3 en de zone voor openbare wegenis ten zuiden van de zone W9.</li> </ul> <p>Binnen de zone voor water 2 (WTR 2) worden volgende bruggen gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brug op de verbinding tussen de zone MF1 en de Onze-Lieve-Vrouwstraat,</li> <li>- brug op de verbinding tussen de zone OW ten zuiden van de zone W3 en de zone</li> </ul>	<p><i>Twee routes doorkruisen van oost naar west de site. Voor beide routes zijn er zowel over de 2<sup>de</sup> Dijlearm, als de Aa bruggen nodig.</i></p> <p><i>Langs de 2<sup>de</sup> Dijlearm wordt in de zone voor park het Dijlepad gerealiseerd. Ook langs de Aa kan een wandelpad gerealiseerd worden om de beleefbaarheid van de rivier te verhogen.</i></p>

<p>OW ten zuiden van de zone W9.</p> <p>Binnen de zone voor water 2 (WTR 2) kan volgende brug gerealiseerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brug tussen de zone voor park P en de zone voor openbare wegenis OW ten zuidoosten van de zone voor multifunctionele ontwikkeling MF4 in functie van de doorgang voor openbaar vervoer.</li> </ul>	
<p><b>3.16.4 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</b></p>	
<p>De fasering van het openleggen van de 2<sup>e</sup> Dijlearm wordt bepaald in de bepalingen van de aangrenzende zones.</p> <p>De fasering van de realisatie van de bruggen over de zone voor water wordt bepaald in de bepalingen van de aangrenzende zones.</p>	<p><i>Het openleggen van de Dijle, de heraanleg van de oevers en de realisatie van de bruggen is een noodzakelijk voorwaarde bij de ontwikkeling van aanpalende zones.</i></p>