

STAD LEUVEN

GEMEENTELIJK GEBIEDSGERICHT
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN GGR-L1
Benedenstad I – Sint-Barbara

definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 april 2006

VOORSCHRIFTEN

inhoud

0. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN	4
0.1.....	4
0.2.....	4
0.3.....	4
0.4.....	4
0.5.....	4
0.6.....	4
1. ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
1.1. geldigheid	5
1.2. de vergunningsaanvraag.....	5
1.2.1. samenstelling van de vergunningsaanvraag	5
1.2.2. beoordeling van de vergunningsaanvraag	8
1.3. bestemmingen	8
1.3.1. definities van bestemmingen	8
1.4. overige definities	12
1.5. parkeren	13
1.6. de gebouwen.....	13
1.6.1. plaatsing der bovengrondse gebouwen.....	13
1.6.2. volume der bovengrondse gebouwen	13
1.6.3. gevels.....	14
1.6.4. daken	15
1.6.5. uitsprongen uit het gevelvlak.....	16
1.6.6. ondergrondse bouwlagen.....	16
1.7. de publieke en semi-publieke ruimte	16
1.8. de woningen	16
1.8.1. woningdichtheid en -typologie	16
1.8.2. afmetingen	17
1.8.3. daglichttoetreding	17
1.8.4. relatie met het publiek domein	17
1.8.5. private buitenruimte	17
1.8.6. bergruimte	19
1.9. bijzondere gebouwen.....	19
1.9.1. historisch waardevolle gebouwen.....	19
1.9.2. beeldbepalende gebouwen.....	19
1.9.3. te verwijderen gebouwen.....	20
1.10. afwijkingen van de planvoorschriften	20
2. BIJZONDERE BEPALINGEN	22
2.1. voorafgaandelijk.....	22
2.1.1. geldigheid	22
2.1.2. indeling.....	22
2.2. zones voor gesloten bebouwing.....	22
2.2.1. bestemming	22
2.2.2. typologie	23
2.2.3. plaats en vorm der gebouwen	24
2.2.4. parkeren	24
2.2.5. bijkomende voorwaarden	24
2.3. zones voor private buitenruimte	25
2.3.1. bestemming	25
2.3.2. constructies.....	25
2.3.3. inrichting	25

2.3.4.	bijkomende voorwaarden	25
2.4.	zone voor éénlaagse bebouwing met daktuin.....	26
2.4.1.	bestemming	26
2.4.2.	typologie.....	26
2.4.3.	plaats en vorm der gebouwen.....	26
2.4.4.	Parkeren.....	26
2.4.5.	Bijkomende voorwaarden.....	26
2.5.	openbaar domein: zones voor openbare wegen	26
2.6.	openbaar domein: pleinzone.....	27
2.6.1.	bestemming	27
2.6.2.	constructies.....	27
2.6.3.	inrichting	27
2.6.4.	bijkomende voorwaarden	27
2.7.	openbaar domein: zones voor water	27
2.8.	openbaar domein: overdekte doorgang.....	27
2.8.1.	bestemming	27
2.8.2.	typologie.....	28
2.8.3.	plaats en vorm der gebouwen.....	28
2.8.4.	parkeren	28
2.9.	parkeren en ondergrond.....	28
2.9.1.	bestemming	28
2.9.2.	parkeerplaatsen.....	28
2.9.3.	constructies.....	28
2.9.4.	ontsluiting.....	29

0. voorafgaandelijke bepalingen

0.1.

Het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan "Benedenstad I – Sint-Barbara" wordt opgemaakt in uitvoering van de paragrafen 5.8.2.B, 14.3.2.A en 14.3.3 van het richtinggevend gedeelte en artikel 2.3.5 van het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Leuven. Het vormt de eerste stap in de uitvoering van artikel 2.3.5 van de bindende bepalingen uit het ruimtelijk structuurplan Leuven, dat de opmaak oplegt van een gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan voor de benedenstad.

0.2.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het BPA LO4 Ila – Brusselsestraat (deel), zoals goedgekeurd bij K.B. van 15/10/1971 en herzien bij M.B. van 05/12/1997, en al zijn latere wijzigingen. 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.

0.3.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan "Benedenstad I – Sint-Barbara" 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 toelichtingnota.

0.4.

Het ruimtelijke uitvoeringsplan "Benedenstad I – Sint-Barbara" wordt begrensd, zoals aangeduid op de het grafisch plan, door de assen van de Parijsstraat, Drinkwaterstraat, Onze-Lieve-Vrouwestraat, Dijle (met een beperkte uitbreiding tot aan de Sint-Annastraat), door enkele grenzen tussen het perceel van de te verwijderen bebouwing op de oostelijke Dijle-oever en aanpalende percelen en gebouwen, en tenslotte door de as van de Waaistraat en de Minderbroedersstraat.

0.5.

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.

De bijzondere bepalingen per zone hebben voorrang op de algemene bepalingen.

0.6.

Binnen de grenzen van dit RUP blijven de stedenbouwkundige verordeningen van toepassing voor zover niet in tegenspraak met de voorschriften van dit RUP.

1. algemene bepalingen

1.1. geldigheid

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

1.2. de vergunningsaanvraag

1.2.1. *samenstelling van de vergunningsaanvraag*

A. bij grote projecten

Bij de volgende soorten aanvragen ("grote projecten") gaat de vergunnings- of verkavelingsaanvraag vergezeld van een beschrijvende nota waarvan de verplichte inhoud wordt uitgebreid t.o.v. wat door de gewestelijke overheid wordt vereist:

- een stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op de realisatie van een bruto bovengrondse vloeroppervlakte van 1200 m² of meer en/of 10 woningen of meer via nieuwbouw of uitbreiding van bestaande volumes, via afbraak van bestaande gebouwen gevolgd door herbouw of nieuwbouw, via herbesteding van niet-woongebouwen of via opdeling van bestaande woningen;
- een aanvraag tot verkavelingsvergunning waarbinnen hetzelfde aantal woningen of dezelfde bruto bovengrondse vloeroppervlaktes kunnen worden gerealiseerd;
- (een onderdeel van) een ondergrondse parkeerlaag.

De uitgebreide beschrijvende nota voor "grote projecten" bevat de volgende extra informatie.

De uitgebreide beschrijvende nota bespreekt desgevallend de geplande fasering (meest waarschijnlijke scenario) met aanduiding van volgorde van (her)ontwikkeling en noodzakelijke voorwaarden voor (her)ontwikkeling als onteigening of aankoop, herlocalisatie van bestaande functies, afbraak van bestaande gebouwen, civieltechnische werken in het publiek domein,...

De uitgebreide nota geeft een overzicht van de bruto vloeroppervlaktes, ingenomen in bestaande en aangevraagde toestand door verschillende bestemmingen met onderscheid naar niveau, in een tabel van het volgende type.

bestemming	niveau -1	gelijkvloers	niveau +1	...	dakverdieping
Volume A					
Wonen					
Kantoren					
Handel					
...					
Volume B					
Wonen					
Kantoren					
Handel					
...					

Totaal					
Wonen					
Kantoren					
Handel					
...					
Som functies					
Som bouwlagen					

De uitgebreide nota bevat hiernaast een berekening van de vereiste bestemmings- en bezoekersparkeerplaatsen voor het gerealiseerde programma, volgens paragraaf 1.5.C. Ze vergelijkt de vereiste parkeerplaatsen met het aantal aangevraagde parkeerplaatsen en vermeldt de locatie van deze parkeerplaatsen, in een tabel van het volgende type. De uitgebreide nota bespreekt bovendien het gebruik van de parkeerplaatsen die als surplus boven op de vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

VEREIST AANTAL P				
volume	bestemming	aantal eenheden (wonen) of bruto vloeroppervlakte (andere functies)	vereist aantal bestemmings-P	vereist aantal bezoekers-P
volume A	bestemming x			
	bestemming y			
	bestemming z			
volume B	bestemming x			
...	...			
totaal				

AANGEVRAAGD AANTAL P			
locatie	aantal P	volume en bestemming waarvoor deze P zijn bedoeld	surplus t.o.v. vereiste
Ondergrondse bouwlaag deel 1			
Ondergrondse bouwlaag deel 2			
Collectieve of semi-private buitenruimte 1			
Collectieve of semi-private buitenruimte 2			
...			
totaal			

Indien de aanvraag de realisatie van bijkomende woningen betreft, geeft de uitgebreide nota ook een overzicht van de verschillende types woningen in bestaande en aangevraagde situatie op de percelen waarop de

aanvraag betrekking heeft. Indien het perceel gelegen is binnen de projectzone 'Barbarahof', aangeduid op het grafisch plan, dan beslaat het overzicht van bestaande en aangevraagde situatie de gehele projectzone. De nota bevat bij de realisatie van bijkomende woningen de volgende informatie:

- een overzicht van de verschillende types woningen in een tabel van het volgende type, zowel voor de bestaande als voor de aangevraagde situatie:

BESTAANDE / AANGEVRAAGDE TOESTAND					
type woning	Bruto bovengrondse oppervlakte van woning	oppervlakte individueel en/of collectief private buitenruimte	aantal	code woning op plan	code buitenruimte op plan
kamer					
studio					
1-slaapkamerapp. type x					
2-slaapkamer-appartement type x					
3-slaapkamer-appartement type x					
woning met tuin 1 bouwlagen					
woning met tuin 2 bouwlagen					
...					
TOTAAL					

- een aanduiding van deze woningen op plan met schaal minstens 1/250 en codes die verwijzen naar deze overzichtstabel
- overzichtsplannen van alle verdiepingen en typesneden doorheen de verschillende bouwvolumes, de private buitenruimten en de aanpalende publieke ruimte, die toelaten om de opbouw van de verschillende types woningen en hun relatie met de buitenruimte en het publiek domein in te schatten; dit op schaal 1/250 en met gebruik van de codes die verwijzen naar deze overzichtstabel

B. bij afwijkingen van de planvoorschriften

Ook bij aanvragen waarbij de aanvrager een afwijking wenst te bekomen op de voorschriften, op basis van de decretaal voorziene afwijkingsregel of op basis van de afwijkingsmarges zoals voorzien in artikel 1.10 gaat de vergunnings- of verkavelingsaanvraag vergezeld van een beschrijvende nota waarvan de verplichte inhoud wordt uitgebreid t.o.v. wat door de gewestelijke overheid wordt vereist.

Een uitgebreide beschrijvende nota voor afwijkende aanvragen bevat, naast de onderdelen verplicht door de Vlaamse regering, minstens de volgende informatie:

- het voorschrift waarvan wordt afgeweken of de afwijkingsmarge waarvan wordt gebruik gemaakt
- de aard en omvang van de afwijking
- de reden waarom niet aan het voorschrift kan worden voldaan, en/of de reden waarom de aanvrager de afwijkende toestand meer opportuun acht

Indien hier niet aan wordt voldaan zal de afwijking niet worden toegestaan.

Indien de aanvraag een "groot project" betreft wordt de informatie vereist onder artikel 1.2.1.A hieraan toegevoegd.

1.2.2. **beoordeling van de vergunningsaanvraag**

Het al dan niet verlenen van een vergunning is afhankelijk van de volgende criteria:

- de mate waarin de aanvraag conformeert met de hierna volgende voorschriften, zonder gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden in deze voorschriften en/of door de decreetgever voorzien;
- indien toch gebruik gemaakt wordt van deze afwijkingsmogelijkheden, de mate waarin de uitgebreide begeleidende nota bij de bouwaanvraag op afdoende wijze het nut en/of de noodzaak van deze afwijking motiveert;
- bijkomende beoordelingscriteria, zijnde:
 - o mate waarin rekening is gehouden met privacy in nieuwe en bestaande bebouwing (inkijk vanuit privaat en publiek domein)
 - o mate waarin rekening is gehouden met bezonning van leefruimten en private buitenruimten bij de woningen;
 - o mate waarin rekening is gehouden met de zichtbaarheid en sociale veiligheid op collectief privaat, semi-publiek en publiek domein zowel ondergronds als bovengronds.

1.3. bestemmingen

1.3.1. **definities van bestemmingen**

A. wonen

begrip	subcategorie	definitie
wonen in de brede zin		verblijf in hetzij een woning, hetzij een hotel, hetzij een groepsverblijf
wonen in de enge zin		verblijf in een woning
woning (of woongelegenheid)		elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande; specifieke types van de woning zijn de volgende:
	studio	woning zonder aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC; bad of douche; kookgelegenheid
	kamer	woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC; bad of douche; kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waar de woning deel van uitmaakt
	woning met tuin	woning waarvan de onderste verdieping gelegen is op het gelijkvloers; de woning heeft haar eigen gelijkvloerse private buitenruimte van minimaal 40 m ² ; deze buitenruimte heeft een rechtstreekse toegang tot de woning
	eengezinswoning	niet gestapelde woning met minstens 3 slaapkamers op een eigen perceel; de woning heeft een eigen voordeur op het publiek domein; de woning heeft op het eigen perceel een gelijkvloerse private buitenruimte van minimaal 40 m ² ; deze buitenruimte heeft een rechtstreekse toegang tot de woning
	3-slaapkamerwoning	woning met minimaal drie slaapkamers
groepsverblijf		een groepering van minstens 10 woonvertrekken voor alleenstaanden en/of gezinnen, waaraan gekoppeld ruimtes met een voor deze alleenstaanden en gezinnen gemeenschappelijk gebruik; het gemeenschappelijk gebruik is van die aard dat de bewoners als collectief gezin kunnen worden beschouwd; voorbeelden zijn rusthuizen, weeshuizen, internaten, studentenpeda's, andere opvangcentra als vluchthuizen,...

hotel	een groepering van privaat gebruikte vertrekken, elk met een aparte sanitaire cel, bestemd voor kortstondig verblijf, waaraan gekoppeld ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik
-------	--

B. kantoren

begrip	subcategorie	definitie
kantoor		een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen productie van goederen wordt beoogd; met een groot aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid en dus met een dicht ruimtegebruik: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen,... en bijbehorende ondersteunende taken; volgende categorieën kunnen aangemerkt worden als specifieke vormen van kantoren:
	kantoorflat	een functioneel geheel van kleinschalige werkruimtes dat slechts een deel van een gebouw uitmaakt, voor kantoorwerk en andere beroepsuitoefening; voorbeelden zijn het advocatenkantoor, dokterskabinet, architectenbureau, boekhoudkantoor,...; de kantoorflat wordt niet voor bewoning gebruikt
	publiek kantoor	een kantoorflat of kleinschalig kantoorgebouw met één of meerdere publiek toegankelijke loketzalen, eventueel in combinatie met kantooreenheden en andere bijbehorende voorzieningen; voorbeelden zijn een bankfiliaal, verzekeringskantoor, reisagentschap, ziekenfonds, postkantoor, andere overheidsdiensten met loketfunctie,...

C. recreatie

begrip	subcategorie	definitie
recreatie		een functioneel geheel van ruimtes bestemd voor een vorm van vrijetijdsbesteding (uitgezonderd horeca), eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, sanitaire cellen, keuken, berguimtes,...

D. handel

begrip	subcategorie	definitie
handel		een functioneel geheel van ruimtes waar niet ter plaatse vervaardigde goederen worden verkocht; concreet bestaat de handel uit een kleinschalige of grootschalige ruimte met semi-publiek karakter (waar de verkoopswaaren worden uitgesteld), eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, sanitaire cel, keuken, berguimtes, ...

E. horeca

begrip	subcategorie	definitie
horeca		een functioneel geheel van ruimtes met semi-publiek karakter waar al dan niet ter plaatse vervaardigde dranken 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, taveernes, restaurants, snackbars,...

F. gemeenschapsvoorziening en private dienstverlening in de sociale sector

begrip	subcategorie	definitie
gemeenschapsvoorziening		infrastructuur voor dienstverlening, die voor allen toegankelijk is tegen redelijke voorwaarden en die wordt opgericht en/of uitgebaat door, of in opdracht van, de overheid: infrastructuur voor politie, brandweer, begraafplaatsen, onderwijs, sociaal-medische dienstverlening, religie, kinderopvang, ... met uitsluiting van wonen in de brede zin
private dienstverlening in de sociale sector		infrastructuur voor 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, ... met uitsluiting van wonen in de brede zin

G. productie

begrip	subcategorie	definitie
productieruimten		een functioneel geheel van ruimtes die worden benut voor allerhande be- en verwerkende bedrijfsactiviteiten, waaraan eventueel gekoppeld ruimtes met een minimale vloeroppervlakte voor bijbehorende activiteiten, zoals kantoren, opslag, verkoop en personeelsaccommodatie (sanitair, keuken, ...) Een specifieke vorm van productie is de volgende:
	kleinschalige ateliers voor ambachten	een ruimte of een geheel van ruimten met een beperkte oppervlakte benut voor de grotendeels handmatige vervaardiging van goederen, zonder noemenswaardige geluids-, geur- of stofhinder voor de directe omgeving; deze ateliers hebben een semi-publiek karakter in functie van de verkoop van de geproduceerde goederen, de bezichtiging van het ambachtelijk productieproces, de organisatie van workshops, ...

H. opslag

begrip	subcategorie	definitie
opslag		opslag betreft een infrastructuurgeheel dat voornamelijk wordt benut voor het stapelen van goederen, zonder noemenswaardige bijkomende bedrijfsactiviteit en zonder betekenisvolle tewerkstelling van personen; ook de opslag van (hemel)water is hierin begrepen

I. parkeren

begrip	subcategorie	definitie
parking		Een parking is een geheel van ruimten ingericht als parkeerplaats, fietsenstalling, en bijbehorende infrastructuur (ontsluitende wegen, in- en uitritten, liften, ruimte voor ticketautomaten, slagbomen,...)

	bestemmingsparking	<p>Een bestemmingsparking is een geheel van parkeerplaatsen voor wagens dat door middel van selectieve toegankelijkheid (met poorten, slagbomen, verzinkende palen,...) enkel bruikbaar is voor de vaste gebruikers van de gebouwen waarvoor deze parkeerplaatsen worden vereist; voor het wonen in de enge zin zijn dit de bewoners; voor de groepsverblijven en hotels zijn dit de permanente en kortstondige bewoners en de werknemers; voor de kantoren, de productie, de recreatieve functies, de handel en de horeca zijn dit de werknemers.</p> <p>Bestemmingsparkeerplaatsen bij de woningen zijn onlosmakelijk verbonden met de woning. Ze kunnen verhuurd worden aan bewoners van woongebouwen binnen een straal van 300m tot aan de vervreemding van de woning en voor een maximale duur van 25 jaar, maar niet apart verkocht worden.</p>
	bezoekersparking	<p>Een bezoekersparking is een geheel van parkeerplaatsen dat, al dan niet door middel van selectieve toegankelijkheid (met poorten, slagbomen, verzinkende palen,...), bedoeld is voor de occasionele gebruikers van de gebouwen waarvoor deze parkeerplaatsen worden vereist; voor het wonen in de brede zin zijn dit de bezoekers van de woningen, hotels en groepsverblijven; voor de publieke kantoren, de productie, de recreatieve functies, de handel en de horeca zijn dit de klanten of bezoekers.</p>
	rotatieparking	<p>Een rotatieparking is een geheel van parkeerplaatsen dat niet als bezoekersparkeerplaatsen kan worden beschouwd en dat, eventueel tegen betaling, voor iedereen toegankelijk is voor de tijdelijke stalling van wagens.</p>
	parkeerplaats	<p>Als parkeerplaats wordt beschouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel een garage, een garagebox of carport - ofwel een standplaats (overdekt of in open lucht) voor een wagen, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust.
	fietsenstalling	<p>Als fietsenstalling wordt bedoeld, een box of een standplaats (overdekt of in open lucht) voor fietsen of bromfietsen daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en als dusdanig door het college aanvaard.</p>

J. (semi-)publiek domein

begrip	subcategorie	definitie
publiek (of openbaar) domein		gebied dat in principe onbeperkt in de tijd en voor allen vrij toegankelijk is
semi-publiek domein		gebied in private eigendom dat per etmaal minimaal 1/2 van de tijd en in principe tijdens vaste perioden, voor iedereen vrij toegankelijk is

K. buitenruimte

begrip	subcategorie	definitie
individueel private buitenruimte		<p>de som van de volgende ruimten die rechtstreeks toegang geven tot een woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij een woning met tuin: onbebouwde gelijkvloerse ruimte die exclusief ter beschikking staat van de bewoner van de aanpalende woning, plus bijgebouwen die geen wezenlijk functioneel onderdeel uitmaken van de woning (tuinhuisjes, volières,...) - bij andere woningen: terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht en rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning.

collectief private buitenruimte	grotendeels onoverdekt gebied in private eigendom dat ter beschikking staat van de bewoners van meer dan één woning en waarvan de ligging en ontsluiting niet is afgestemd op betreding en gebruik door een groter publiek; de collectieve buitenruimte is rechtstreeks bereikbaar vanuit de circulatiekernen die de betreffende woningen bedienen
semi-private buitenruimte	grotendeels onoverdekt semi-publiek domein

1.4. overige definities

begrip	definitie
leefruimte	vertrekken van de woning ingericht voor eerder langdurig verblijf tijdens de dag, met uitsluiting van de sanitaire voorzieningen, bergingen, wasruimten, ... ; voorbeelden zijn de woonkamer, studieruimte, eethoek,...
slaapruiimte of slaapkamer	vertrekken van de woning ingericht als slaapkamer, met uitzondering van de vertrekken die eveneens als leefruimte zijn bedoeld (b.v. bij kamers en studio's)
technische ruimte	vertrekken waarin de technische uitrusting ten behoeve van de bovengrondse functies is ondergebracht, zoals uitrusting voor klimaatregeling, voor verticale circulatie van personen, watervoorziening, ...
maaiveld	het peil van het aanliggend openbaar domein (stoep of plein), of bij ontstentenis daarvan de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter
gelijkvloerse bouwlaag	zie artikel 1.6.2.B
ondergrondse bouwlaag	zie artikel 1.6.2.B
dakverdieping	zie artikels 1.6.2.B en 1.6.4.B
bruto vloeroppervlakte	de som van de oppervlakte van elke verdieping, bovengronds en ondergronds, met een vrije hoogte van 2.20 meter 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; hierbij opgeteld de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (bij voorbeeld circulatieruimten, gemeenschappelijke opslagruimten,...) die deze entiteit bedienen en hun omhullingen, gedeeld door het aantal entiteiten dat door deze gemeenschappelijke delen wordt bediend
netto vloeroppervlakte	de som van de oppervlakte van elke bedoelde ruimte, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de bedoelde ruimten omhullen
grondvlak	bruto vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag
netto hoogte	verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil en het waargenomen plafond
netto vrije hoogte	verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil en het laagste punt van de dragende constructie van het plafond
bruto verdiepingshoogte	verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil van de betreffende verdieping, en het afgewerkt vloerpeil of afgewerkt dakpeil van de bovengelige verdieping

1.5. parkeren

A. algemeen

Bij het optrekken van nieuwe gebouwen, het uitvoeren van bestemmingswijzigingen of het uitvoeren van verbouwwerken, voor zover deze wijzigingen of verbouwwerken vergunningsplichtig zijn, moet de vergunninghouder het nodige aantal fietsenstallingen en parkeerplaatsen als bestemmings- en bezoekersparkings aanleggen.

Het moment waarop de verplichting ingaat, het aantal nodige parkeerplaatsen, de kwaliteitsvereisten voor deze parkeerplaatsen, de wijze waarop deze kunnen worden gerealiseerd en het gebied waarin deze mogen worden ingeplant, worden bepaald door de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning. De verordening geldt enkel voor zover niet in tegenspraak met de bepalingen hieronder vermeld.

Binnen het RUP zijn rotatieparkings uitgesloten (definitie zie artikel 1.3.1.I). Het is dus ook niet toegestaan om het aantal vereiste bestemmings- en bezoekersparkeerplaatsen te verminderen door het publiek toegankelijk maken ervan.

Tenzij anders bepaald in de bijzondere bepalingen voor de betreffende zone, worden de parkeerplaatsen die binnen het RUP zijn gelegen, verplicht ondergronds voorzien. Hiervan kan echter worden afgeweken voor:

- parkeerplaatsen voor gehandicapten
- de parkeerplaatsen bij de woonfunctie die worden opgelegd bovenop de gevraagde 1 bestemmingsparkeerplaats per woning, zijnde de "bezoekersparkeerplaatsen bij de woningen"

Fietsenstallingen mogen ondergronds worden voorzien of binnen de bovengrondse (semi-)private buitenruimte.

B. kwaliteitsvereisten

De minimale vereisten voor een parkeerplaats en fietsenstalling zijn deze, vermeld in de op het moment van afleveren van de vergunning van kracht zijnde stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

C. vereist aantal parkeerplaatsen

De berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen gebeurt volgens de op het moment van afleveren van de vergunning van kracht zijnde stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, voor zover niet in tegenspraak met het volgende.

- Per woning m.u.v. kamers wordt 1 bestemmingsparkeerplaats voorzien; per begonnen schijf van 10 woningen wordt bovendien nog eens 1 bijkomende parkeerplaats gerealiseerd als "bezoekersparkeerplaats bij de woningen"; deze aantallen zijn onafhankelijk van de oppervlakte van de woning.
- Voor groepsverblijven en kamers wordt 1 bestemmingsparkeerplaats en 1 bezoekersparkeerplaats per 10 kamers voorzien.
- Per woning met 0 of 1 slaapkamers wordt minstens 1 fietsenstalling voorzien.
- Per woning met 2 slaapkamers worden twee fietsenstallingen voorzien; voor 3 slaapkamers drie fietsenstallingen en zo verder.

1.6. de gebouwen

1.6.1. plaatsing der bovengrondse gebouwen

De voorgevel wordt opgericht op de zonegrens met het openbaar domein. In zones voor gesloten bebouwing worden de gebouwen opgericht op de zijkavelgrenzen, voor zover aanwezig.

1.6.2. volume der bovengrondse gebouwen

A. diepte der gebouwen

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt de zonediepte, zoals aangeduid op het grafisch plan.

De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt de zonediepte zoals aangeduid op het grafisch plan, met een maximum van 12 m.

De bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op de voorgevellijn.

B. hoogte der gebouwen

De hoogte van gebouwen wordt in de bijzondere bepalingen of op het grafisch plan per zone beperkt door een maximum aantal bouwlagen. Hiermee wordt bedoeld de gelijkvloerse bouwlaag en elke hierboven gelegen bouwlaag die niet als dakverdieping kan worden beschouwd.

Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen om eveneens een beperking op te leggen aan de kroonlijsthoogte, indien een hogere kroonlijsthoogte de bezonning zou verhinderen van meer dan de helft van private buitenruimten, of van het openbaar domein. Deze bijkomende beperking verhindert echter nooit de realisatie van het toegelaten aantal bouwlagen, waarbij:

- de gelijkvloerse bouwlaag een bruto verdiepingshoogte kan hebben van 3,60 m;
- de bovengelegen bouwlagen een bruto verdiepingshoogte kunnen hebben van 3 m.

Bovenop het maximaal aantal volwaardige bouwlagen zoals gelimiteerd door de bijzondere bepalingen per zone, kan nog één bouwlaag als dakverdieping worden gerealiseerd (artikel 1.6.4.B). Elke bovenste verdieping die niet aan de vereiste van dakverdieping voldoet wordt beschouwd als volwaardige bouwlaag.

Indien bovendien het dak bovenop de dakverdieping als individueel of collectief private buitenruimte wordt gebruikt, is het toegelaten bovenop de toegestane bouwlagen de nodige volumes te voorzien die strikt noodzakelijk zijn voor het bereiken van deze buitenruimte.

Het aantal bovengrondse bouwlagen wordt gemeten in het midden van het hoogste gebouwdeel van elk bouwvolume, aan de zijde van het publiek domein of bij ontstentenis hiervan de minst private aangrenzende onbebouwde ruimte.

Het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag ligt maximaal 0,30 m onder en maximaal 0,75 m boven het maaiveld, gemeten in het midden van het bouwvolume.

C. hoogte der verdiepingen

Bij nieuwbouw bedraagt de bruto verdiepingshoogte van de gelijkvloerse verdieping minstens 1,2 maal deze van de gemiddelde hoger gelegen verdieping, met een minimum van 3,40 m. Deze verplichting geldt niet voor eengezinswoningen.

Voor de netto hoogte van de leef- en slaapruidten: zie artikel 1.8.2 voor volwaardige bouwlagen en artikel 1.6.4.C voor de dakverdieping.

D. afstemming op de omgeving

De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume der gebouwen moet rekening houden met de aanpalende gebouwen en inpasbaar zijn in het straatbeeld, zijnde het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein. Hiertoe dienen bij het aanvraagdossier 2 foto's worden gevoegd van de straat, gekeken vanuit beide richtingen, en 2 van de plaats van de werken en de aanpalende bebouwing; alsook een geveltekening van de aanpalende gebouwen samen met de gevel van de geplande nieuwbouw worden gevoegd bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die de bebouwing aan de straat grondig wijzigt. De inpasbaarheid wordt gemotiveerd in de begeleidende nota bij de vergunningsaanvraag.

1.6.3. gevels

Alle van de straat af zichtbaar blijvende gevels m.u.v. wachtgevels, moeten afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel.

1.6.4. daken

A. dakvorm

De dakvorm van gebouwen grenzend aan een zone voor openbare wegen of pleinzone, moet steeds inpasbaar zijn in het straatbeeld en mag geen hinder opleveren voor de aanpalende gebouwen.

Alle dakvormen zijn toegelaten, mits in acht nemen van de bepalingen van artikels 1.6.2.B en 1.6.4.B.

Bij hellende daken:

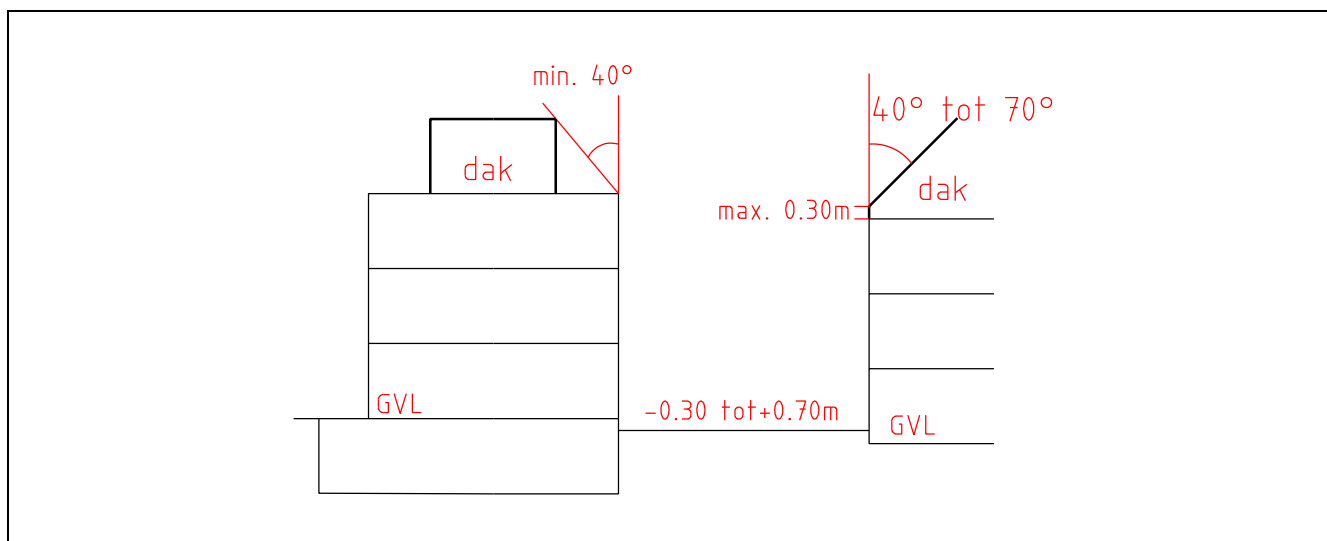
- is de nok evenwijdig met de grens met het publiek domein;
- vormt de dakhelling een hoek van min. 20° tot max. 50° ten opzichte van de horizontale.

Schouwlichamen die uitsteken boven de beschreven volumes bevinden zich op minimum 3,00 m van de gevels aan het publiek domein.

B. dakverdieping

Een bouwlaag kan worden beschouwd als dakverdieping indien:

- het afgewerkt vloerpeil hoogstens 30 cm verzonken is ten aanzien van de kroonlijst (bij hellende daken), of ten aanzien van het afgewerkte peil van plat dak of dakterras van de ondergelegen verdieping (bij dakverdieping op plat dak);
- de bouwlaag ten aanzien van de voorgevel en de achtergevel van de hoogste verdieping teruggetrokken is onder een hoek van minstens 40° t.a.v. de verticale; onder voorgevel en achtergevel worden verstaan, de gevel aan de meest publieke resp. meest private zijde van het bouwvolume; uitsprongen uit het gevelvlak (art. 1.6.5) worden hierbij buiten beschouwing gelaten.



Elke andere bouwlaag onder dak wordt meegeteld als volwaardige bouwlaag, conform art. 1.6.2.B.

C. gebruik van de dakverdieping

In de dakverdieping mag maximaal 1 bruikbare bouwlaag worden voorzien, als uitbreiding van de ondergelegen bouwlaag.

Deze bouwlaag mag echter ook een autonome woonfunctie herbergen indien deze autonome woning een netto vloeroppervlakte van minstens 90 m² heeft.

Bij nieuwbouwprojecten en projecten, vergund op basis van dit RUP, hebben leef- en slaapruidten in de dakverdieping steeds over minstens 50% van de vloeroppervlakte een netto hoogte van minstens 2,50m.

D. dakramen in hellende daken

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (dakkapellen) zijn toegestaan. Bij nieuwbouw of bij verbouwing van woningen, vergund als nieuwbouw op basis van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, bedraagt de totale breedte van deze uitsprongen niet meer dan 30 % van de gevelbreedte.

E. dakterrassen

Dakterrassen zijn overal toegelaten, ook bovenop een dakverdieping met plat dak.

1.6.5. uitsprongen uit het gevelvlak

A. publieke zijde

Onverminderd artikel 1.8.5.A, tweede lid, geldt dat uitsprongen van max. 0,60 meter ten opzichte van het gevelvlak aan de publieke zijde zijn toegelaten op minimum 2,50 meter boven het maaiveld en indien minimum 0,50 meter verwijderd van de boordsteen van de rijbaan of van het deel van het (semi-)publiek domein dat voor circulatie van gemotoriseerd verkeer wordt gebruikt.

De uitsprongen mogen maximum 50% van de breedte van de voorgevel bedragen.

B. private zijde

Uitsprongen uit de gevels aan private zijden zijn toegestaan, tot max. 0,60 meter buiten de betreffende bebouwbare zone en op minimum 2,50 meter hoogte boven het maaiveld.

1.6.6. ondergrondse bouwlagen

De ondergrondse bouwlagen hebben een netto hoogte van minimaal 2,40 m. De netto vrije hoogte bedraagt bovendien minimaal 2,20 m.

Het afgewerkt plafond van een ondergrondse bouwlaag steekt maximaal 0,50 m uit boven het maaiveld van het openbaar domein.

Indien in een ondergrondse bouwlaag fietsenstallingen worden ondergebracht, is deze laag voor voetgangers en fietsers ontsloten op het (semi-)publiek domein of op de collectief private buitenruimten bij de woningen waarvoor de stallingen zijn bedoeld; dit via een toegang die niet toegankelijk is voor auto's en een minimumbreedte heeft van 1,50 m.

1.7. de publieke en semi-publieke ruimte

Het publiek domein wordt aangelegd als een samenhangend geheel voor wat betreft gebruik van materialen, straatmeubilair, soorten groen, ...

Elk onderdeel van het publiek en-semi-publiek domein is zichtbaar vanuit leefruimten van méér dan één woning.

1.8. de woningen

1.8.1. woningdichtheid en -typologie

A. maximum aantal woningen

De maximale woningdichtheid bedraagt **165 woningen per ha**. Hierbij mogen 4 hotelkamers als één woning worden beschouwd.

Deze maximale woningdichtheid wordt toegepast binnen de projectzones en bij elk "groot project" (zie artikel 1.2) buiten de projectzones.

Bij aanvragen die een vermeerdering van het aantal woningen betreffen binnen een projectzone, wordt deze woningdichtheid steeds geëvalueerd voor de gehele projectzone, ongeacht de eigendomsstructuur.

Bij aanvragen voor een "groot project" buiten de projectzones wordt de dichtheid berekend voor het terrein dat bestaat uit de percelen die voorwerp uitmaken van de aanvraag, plus de helft van het aanpalend openbaar domein, te berekenen tot in de as van de straat, het plein, de waterloop,...

Bij andere aanvragen tot verbouwing, de herbouw of de sloop en nieuwbouw van bestaande woongebouwen, terug te vinden op het plan bestaande toestand, is het aantal toegelaten woningen afhankelijk van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het opdelen van woningen.

B. woningtypologie

De woningtypologie binnen de projectzones Barbarahof en Sint-Annastraat is vastgelegd in de bijzondere bepalingen.

Bij de herbestemming, verbouwing, herbouw of sloop en nieuwbouw van bestaande woningen buiten de projectzones is de bestaande gemeentelijke verordening op het opdelen van woningen van toepassing.

1.8.2. afmetingen

Elke woning m.u.v. kamers en studio's heeft één slaapkamer met netto vloeroppervlakte van min. 12 m²; de eventuele bijkomende slaapkamers zijn minstens 9 m² groot;

De minimale netto hoogte van de leef- en slaapruidten in de woningen bedraagt 2,50 m (voor woningen onder hellend dak: zie 1.6.4.C).

Een kamer heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 12 m².

Een studio heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 35 m².

1.8.3. daglichttoetreding

De leefruimten van de woningen zijn voorzien van lichten en zichten; het glasoppervlak hiervan bedraagt minimaal 15% van de netto vloeroppervlakte van deze leefruimten.

De slaapruidten zijn voorzien van lichten en/of zichten; het glasoppervlak hiervan bedraagt minimaal 8 % van de netto vloeroppervlakte van deze slaapruidten.

Maximum 10% van de vloeroppervlakte van een leef- of slaapruidte is meer dan 7,5 m verwijderd van lichten of zichten.

1.8.4. relatie met het publiek domein

Het afgewerkt vloerpeil van leef- en slaapruidten die rechtstreeks palen aan en zichten hebben op het publiek domein ligt minstens 0,30 m hoger dan het aangrenzende publiek domein.

1.8.5. private buitenruimte

A. verplichting tot private buitenruimte bij nieuwbouw

Elke woning m.u.v. kamers en studio's kleiner dan 50 m², gerealiseerd als nieuwbouw op de percelen zonder woongebouwen zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand, moet over private buitenruimte beschikken die voldoet aan de volgende voorwaarden.

1. omvang van de private buitenruimte

Elke woning met tuin is voorzien van een individuele private buitenruimte van minimaal 40 m². Deze private buitenruimte ligt t.h.v. het maaiveld aan de private zijde van het gebouw, en is rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimten van de woning met een maximaal hoogteverschil van 1,20 m.

Elke woning met één slaapkamer is voorzien van een individuele private buitenruimte van minimaal 8 m². Elke woning met meer dan één slaapkamer is voorzien van een individuele private buitenruimte van minimaal 16 m². Deze private buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimten van de woning.

Men mag de individuele private buitenruimte van de woningen tot de helft te verkleinen indien de niet-gerealiseerde oppervlakte wordt ondergebracht in een collectieve private buitenruimte die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de verticale circulatie die de woning bedient. Deze vervangende collectieve private buitenruimte is ingericht als verblijfsruimte en mag niet ingenomen zijn voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen of fietsenstallingen.

Deze afwijking is niet toegestaan voor de verplichte woningen met tuin (artikel 2.2.2.D).

2. vorm en oriëntatie

Een individuele private buitenruimte vormt een aaneengesloten geheel en heeft

- bij woningen met tuin een minimumbreedte of -diepte van 5 m
- bij woningen zonder tuin met buitenruimten van 8 m² of meer, een minimumbreedte of -diepte van 2,20 m
- bij woningen zonder tuin met buitenruimten van 4 m² of meer, een minimumbreedte of -diepte van 1,60 m

De individuele private buitenruimten gelegen op de verdiepingen kunnen *niet* in uitkraging worden gerealiseerd t.o.v. de gevels palend aan het openbaar domein.

Collectieve private buitenruimten zijn rechtstreeks bereikbaar vanuit de verticale circulatie naar de woningen waarvoor deze buitenruimte is bedoeld.

Elk onderdeel van het collectief privaat domein is zichtbaar vanuit verschillende leef- of slaapruiden van méér dan één woning.

B. verplichting tot private buitenruimte bij verbouwing en herbouw

Elke woning, m.u.v. kamers en studio's kleiner dan 50 m², op percelen met bestaande woongebouwen zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand, moet over private buitenruimte beschikken.

Deze voorwaarden gelden echter niet voor geklasseerde panden, noch voor bijkomende woningen die door een verbouwing wordt gerealiseerd, noch voor woningen die enkel op het gelijkvloers aan de straatzijde gesitueerd zijn.

Indien er gelijkvloers gewoond wordt, moet deze buitenruimte minimaal 40 % van de oppervlakte van de netto gelijkvloerse vloeroppervlakte bedragen. Indien er op de verdiepingen gewoond wordt, moet elke woning over een buitenruimte (terras) beschikken van minstens 8 m². De bruikbare diepte van het terras moet minimum 2,20 meter bedragen.

C. inrichting van de private buitenruimte

1. ondergrond, verharding en begroening

Buitenruimten van de 'woningen met tuin' en collectieve private buitenruimten op het gelijkvloers worden voor minstens 50% ofwel niet onderbouwd, ofwel voorzien van een gronddekking van minstens 0,80m. Ze worden voor maximaal 50% verhard.

Verharding voor fietsenstallingen en parkeerplaatsen zijn mogelijk, mits in acht nemen van 1.8.5.A, eerste lid en de bepalingen i.v.m. bovengronds parkeren. Bovendien mag maximaal 20% van de oppervlakte ingenomen worden door bovengrondse parkeerplaatsen.

De percentages worden steeds toegepast op elke afzonderlijke collectieve of individuele private buitenruimte.

2. afsluitingen

Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen inpasbaar te zijn in het straatbeeld. Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, zoals een straat of plein.

Levende afsluitingen dienen op min. 0,50 meter afstand van de perceelsgrens aangeplant te worden. Mits onderling akkoord van de betrokken eigenaars is een beplanting in de scheidingslijn mogelijk. Op de grens met de zones voor openbare weg wordt de afsluiting uitgevoerd in baksteen of in dezelfde materialen als de aansluitende gevel.

1.8.6. *bergruimte*

Elke woning m.u.v. kamers en studio's kleiner dan 50 m², moet over een bergruimte beschikken. Deze bedraagt minimum:

- 3 m² bij woningen met 1 slaapkamer of studio's groter dan 50 m²;
- 5 m² bij woningen met 2 slaapkamers of meer.

1.9. bijzondere gebouwen

1.9.1. *historisch waardevolle gebouwen*

Het pand aan de Parijsstraat met nr. 38, beschermd monument bij MB van 19-04-2001, wordt geselecteerd als historisch waardevol gebouw. Werken aan dit gebouw moeten beantwoorden aan de regelgeving m.b.t. beschermde monumenten.

1.9.2. *beeldbepalende gebouwen*

Worden geselecteerd als beeldbepalende gebouwen:

- de panden aan de Parijsstraat tussen Sint-Barbarastraat en Drinkwaterstraat, zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand maar met uitsluiting van de bijgebouwen gelegen buiten de zone voor gesloten bebouwing;
- de panden aan de Sint-Barbarastraat vanaf de Parijsstraat tot aan nr. 8, zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand maar met uitsluiting van de bijgebouwen gelegen buiten de zone voor gesloten bebouwing.

De beeldbepalende gebouwen die in het beschermd stadsgezicht "Pandenhoek Parijsstraat-Sint-Barbarastraat" (MB 02-04-1982) zijn gelegen, moeten beantwoorden aan de regelgeving m.b.t. beschermde stadsgezichten.

Voor de beeldbepalende gebouwen wordt in principe het behoud voorgeschreven omwille van hun waarde in het stadsgezicht. Dit houdt in dat herbestemming en restauratie-, verbouwings-, instandhoudingswerken of zelfs grondige verbouwing van deze gebouwen zijn toegelaten indien aan volgende bijzondere voorwaarden wordt voldaan:

- de herbestemming betekent geen residueel gebruik, wat wil zeggen dat alle vloeroppervlaktes worden benut voor een gewenste bestemming;
- het globale volume van de bestaande gebouwen blijft bewaard; in functie hiervan zijn afwijkingen van de vooropgestelde regels voor nieuwbouw in dezelfde zone toegestaan;
- de toevoeging van nieuwe gevelementen, vormt geen aantasting van het karakter van de gevels; authentieke gevelementen (erkers, balkons, kroonlijsten, geveldecor, schrijn- en metaalwerk) mogen in ieder geval niet verwijderd worden.

Volgende ingrepen zijn toegestaan:

- vervanging van onherstelbaar aangetaste of beschadigde gevelementen;
- aanbrengen van glaspartijen in (blinde) gevels en andere noodzakelijke toevoegingen voor een volwaardig hergebruik van de gebouwen;
- structurele wijzigingen -zoals aanpassing van de vloerhoogten en beperkte sloop van het gebouw- die strikt noodzakelijk zijn om een goed gebruik van de gebouwen mogelijk te maken.

Na advies van de GECORO kan voor deze beeldbepalende gebouwen toelating gegeven worden tot sloop en vervangende nieuwbouw. Van dit advies kan slechts na schriftelijke motivatie worden afgeweken. In dit geval gelden volgende beperkende voorwaarden:

- de onmogelijkheid tot een kwalitatieve reconversie van de bestaande gebouwen wordt op voldoende wijze gedocumenteerd en geargumenteed;
- een sloopvergunning kan slechts samen met een ontwerp voor de nieuwbouw worden goedgekeurd;
- vervangende nieuwbouw dient te voldoen aan alle stedenbouwkundige voorschriften opgelegd voor de betreffende zone.

1.9.3. te verwijderen gebouwen

De te verwijderen gebouwen zijn aangeduid op het grafisch plan.

Deze gebouwen komen niet overeen met de gewenste eindtoestand zoals voorzien in dit RUP en hun behoud betekent een ernstige belemmering voor een kwalitatieve uitvoering van het programma, in het RUP voorzien. Voor deze gebouwen kan geen enkele stedenbouwkundige vergunning meer afgeleverd worden tenzij een sloopvergunning of een vergunning conform de voorschriften voor de betreffende zones.

1.10. afwijkingen van de planvoorschriften

Het college van burgemeester kan beslissen om afwijkingen toe te staan op de volgende algemene bepalingen.

In al deze gevallen wordt de noodzaak tot afwijking gemotiveerd in de begeleidende nota bij de vergunningsaanvraag (zie artikel 1.2.1.B).

De afwijkingsmogelijkheden kunnen niet ingeroepen worden als recht, maar worden steeds onderworpen aan de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg door het college van burgemeester en schepenen.

- Het college kan beslissen een afwijking toe te staan van het laatste punt van artikel 1.8.3 (slechts 10% van leefruimten mag meer dan 7,5m verwijderd zijn van lichten en zichten) voor buitengewone situaties, zoals hoekappartementen. Deze afwijkingsmogelijkheid kan echter niet ingeroepen worden om een suboptimale invulling te geven aan de zones voor gesloten bebouwing waarvoor een zeer grote bouwdiepte is ingetekend op het grafisch plan.
- Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen een afwijking toe te staan van de overige bepalingen van artikel 1.8.3 (minimale glasoppervlakten leef- en slaapruiden) voor buitengewone situaties, waarbij de aanvrager aantoont dat de vereiste normen niet kunnen worden behaald met de voor dat bouwvolume toegepaste gevelopbouw.
- Het college kan, in afwijking van artikel 1.8.5.A toestaan dat een individuele buitenruimte bij een nieuwbouwwoning zonder tuin volledig wordt vervangen door dezelfde oppervlakte aan collectieve private buitenruimte, rechtstreeks toegankelijk vanuit de verticale circulatie die de woning bedient. De begeleidende nota bij de vergunningsaanvraag toont dan aan dat zelfs de helft van de vereiste individuele private buitenruimte niet kan worden gerealiseerd. Het college van burgemeester en schepenen kan bovendien beslissen een kleinere collectieve private buitenruimte toestaan indien de noodzaak hiertoe duidelijk is gemotiveerd in de begeleidende nota bij de vergunningsaanvraag vanuit de afmetingen van het bouwblok.
- Het college kan, in afwijking van artikel 1.6.4.C, toestaan dat autonome woningen onder dak kleiner dan 90 m² worden gerealiseerd, indien de afwijking beperkt blijft tot max. 25% en het gevolg is van de draagstructuur van het gebouw.
- Het college kan, in afwijking van artikel 1.8.5.A, tweede lid, toestaan dat private buitenruimte wordt gerealiseerd in uitkraging van maximaal 0,60 m t.o.v. de gevels aan het publiek domein, indien de bezonning van de ondergelegen woningen niet wordt geschaad en voldoende afstand wordt bewaard t.o.v. de panden aan de overzijde van het publiek domein.

- Het college kan een afwijking toestaan van het eerste lid van artikel 1.8.2 (minimale grootte van de slaapkamers) voor buitengewone situaties of indien de afwijking beperkt blijft en het gevolg is van de draagstructuur van het gebouw.
- Het college kan, in afwijking van artikel 1.5.A, vijfde lid, toestaan dat er vergunningen worden afgeleverd voor de verbouwing of bestemmingswijziging van panden met bestaande bijbehorende bovengrondse parkeerplaats binnen het RUP, zo lang de werken niet de bovengrondse parkeerplaats betreffen.

Het college van burgemeester en schepenen kan bovendien beslissen om afwijkingen toe te staan op alle overige voorschriften m.b.t. de plaatsing en de vorm van de gebouwen, in functie van het hergebruik van bestaande gebouwen of gebouwdelen, en voor zover de nieuwe situatie even goed of beter aansluit bij de voorschriften dan de bestaande. Ter verbetering van de lichtinval van aanpalende gebouwen of buitenruimten, kan echter een kleiner volume dan het oorspronkelijke of de gebouwen in de omgeving worden opgelegd.

De mogelijkheid geldt niet voor de gebouwen, aangeduid als te verwijderen gebouwen.

2. Bijzondere bepalingen

2.1. voorafgaandelijk

2.1.1. *geldigheid*

De bijzondere bepalingen voor de bestemmingszones hebben voorrang op de algemene bepalingen. Alle niet-strijdige algemene bepalingen blijven onverminderd geldig.

2.1.2. *indeling*

De volgende soorten bestemmingszones worden voorzien, zoals aangeduid op het grafisch plan:

- zones voor gesloten bebouwing (artikels 2.2)
- zone voor private buitenruimte (artikels 2.3)
- zone voor éénlaagse bebouwing met daktuin (artikels 2.4)
- openbaar domein: zones voor openbare wegen (artikels 2.5)
- openbaar domein: pleinzone (artikels 2.6)
- openbaar domein: zones voor water (artikels 2.7)
- openbaar domein: overdekte doorgang (artikels 2.8)

De volgende zones met specifieke voorwaarden worden voorzien, zoals aangeduid op het grafisch plan:

- projectzones Barbarahof en Sint-Annastraat (zie artikels 2.2.2.B en C, 2.9.2.B, 1.2.1.A, 1.8.1.A en B)
- zones voor eengezinswoningen en hun private buitenruimte (zie artikel 2.2.2D)
- te verwijderen gebouwen (zie artikel 1.9)
- gevels met afwijkende dakverdieping (zie artikel 2.2.3.B)

De inrichting van de ondergrond wordt apart besproken in artikels 2.9.

2.2. zones voor gesloten bebouwing

2.2.1. *bestemming*

A. hoofdbestemming bovengronds

De bestemming bovengronds is wonen in de brede zin.

B. overige bestemmingen bovengronds

Binnen de **projectzone Barbarahof** kan maximaal 1800 m² bruto vloeroppervlakte ingenomen worden door niet-woonfuncties, mits eveneens voldaan aan het volgende.

Voor de panden die met hun voorgevel grenzen aan de Parijsstraat zijn naast wonen de volgende niet-woonfuncties toegestaan op gelijkvloerse en eerste verdieping: horeca, handel, kantoorflats, gemeenschapsfuncties en private dienstverlening in de sociale sector, indien verenigbaar met de woonfunctie en voor zover de bruto bovengrondse vloeroppervlakte per entiteit ten hoogste 250 m² bedraagt. Voor grotere entiteiten kunnen tijdelijke vergunningen worden afgeleverd, met een maximale duur van 5 jaar, in afwachting van de verdere realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het blok tussen Parijsstraat, Sint-Barbarastraat, Waaistraat en Minderbroedersstraat zijn naast wonen op het

gelijkvloers volgende niet-woonfuncties toegestaan: horeca, handel, kantoren, gemeenschapsfuncties en private dienstverlening in de sociale sector indien verenigbaar met de woonfunctie.

Op de hoek van de pleinzone met de Waaistraat, de Sint-Barbarastraat en de nieuwe noord-zuidgerichte straat in het verlengde van de Waaistraat zijn naast wonen op de gelijkvloerse verdieping volgende niet-woonfuncties toegestaan: horeca, handel, kantoorflats, gemeenschapsfuncties en private dienstverlening in de sociale sector, indien verenigbaar met de woonfunctie en voor zover de bruto bovengrondse vloeroppervlakte per entiteit ten hoogste 250 m² bedraagt.

In alle andere gebouwen zijn naast wonen enkel op het gelijkvloers niet-woonfuncties toegelaten die zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 2 § 1 alinea 2 of § 3 van 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 latere wijzigingen.

Voor de niet bebouwde onderdelen van de zone gelden de voorschriften van de aangrenzende zone.

Op alle verdiepingen zijn individuele en collectieve private buitenruimten toegestaan, ook op het dak van de dakverdieping.

C. ondergrond

Zie artikels 2.9.

2.2.2. *typologie*

A. gesloten bebouwing

De zones zijn bedoeld voor gesloten bebouwing. Zie ook artikel 1.6.1.

B. woningdichtheid

Binnen de **projectzone Barbarahof** kunnen maximaal 215 woningen worden gerealiseerd door nieuwbouw en/of opdeling. Elke begonnen schijf van 4 hotelkamers wordt hierbij als woning beschouwd. Bij elke aanvraag tot opdeling, verbouwing, herbouw of sloop en nieuwbouw van woningen of hotelkamers, vergund als nieuwbouw op basis van dit ruimtelijke uitvoeringsplan binnen de projectzone Barbarahof, wordt in de begeleidende nota aangetoond dat de maximale woningdichtheid binnen de gehele projectzone niet wordt overschreden. De beoordeling gebeurt ongeacht de eigendomsstructuur, maar zonder de bouwmogelijkheden op eventueel nog onbebouwde gedeelten te bedreigen en met in acht nemen van artikel 2.2.2.C.

Binnen de **projectzone Sint-Annastraat** kunnen maximaal 14 woningen worden gerealiseerd door nieuwbouw en/of opdeling. Elke begonnen schijf van 4 hotelkamers wordt hierbij als woning beschouwd. Bij elke aanvraag tot opdeling, verbouwing, herbouw of sloop en nieuwbouw van woningen of hotelkamers, vergund als nieuwbouw op basis van dit ruimtelijke uitvoeringsplan binnen de projectzone Sint-Annastraat, wordt in de begeleidende nota aangetoond dat de maximale woningdichtheid binnen de gehele projectzone niet wordt overschreden, ongeacht de eigendomsstructuur maar zonder de bouwmogelijkheden op eventueel nog onbebouwde gedeelten te bedreigen en met in acht nemen van artikel 2.2.2.C.

Zie verder artikel 1.8.1.A.

C. grootte van de woningen

(definities in artikel 1.3.1.A)

Op de gelijkvloerse verdieping zijn geen kamers of studio's toegestaan.

Binnen de **projectzone Barbarahof** worden minstens dertig 3-slaapkamerwoningen gerealiseerd. Van deze 3-slaapkamerwoningen zijn minstens vijftien tevens woningen met tuin. Bij elke aanvraag tot opdeling, verbouwing, herbouw of sloop en nieuwbouw van woningen of hotelkamers, vergund als nieuwbouw op basis van dit ruimtelijke uitvoeringsplan binnen de projectzone Barbarahof, wordt in de begeleidende nota aangetoond dat deze minimale aantallen aanwezig blijven, ongeacht de eigendomsstructuur maar zonder de

bouwmogelijkheden op eventueel nog onbebouwde gedeelten te bedreigen, en mits in acht nemen van de maximale woningdichtheid (artikel 2.2.2.B).

Binnen de **projectzone Sint-Annastraat** worden minstens drie 3-slaapkamerwoningen gerealiseerd. Bij elke aanvraag tot opdeling, verbouwing, herbouw of sloop en nieuwbouw van woningen of hotelkamers, vergund als nieuwbouw op basis van dit ruimtelijke uitvoeringsplan binnen de projectzone Sint-Annastraat, wordt in de begeleidende nota aangetoond dat deze minimale aantallen aanwezig blijven, ongeacht de eigendomsstructuur maar zonder de bouwmogelijkheden op eventueel nog onbebouwde gedeelten te bedreigen, en mits in acht nemen van de maximale woningdichtheid (artikel 2.2.2.B).

D. specifieke voorwaarden typologie

Binnen zones voor woningen met tuin A en B, aangeduid op het grafisch plan, zijn enkel eengezinswoningen met tuin toegestaan.

Binnen zone voor woningen met tuin C worden minstens 10 woningen met tuin gerealiseerd; minstens 4 hiervan zijn bovendien eengezinswoningen met tuin. Bij elke aanvraag tot opdeling, verbouwing, herbouw of sloop en nieuwbouw van woningen of hotelkamers binnen deze zone wordt in de begeleidende nota aangetoond dat deze minimale aantallen aanwezig blijven, zonder de bouwmogelijkheden op eventueel nog onbebouwde gedeelten te bedreigen, en mits in acht nemen van de maximale woningdichtheid.

2.2.3. *plaats en vorm der gebouwen*

Voor de historisch waardevolle en de beeldbepalende gebouwen: zie artikel 1.9.

A. bouwdiepte

Zie artikel 1.6.2.A. Waar meer dan 3 bouwlagen en een dakverdieping zijn toegestaan, vervalt echter de beperking van 12 m op de verdiepingen.

De bouwdiepte van het 4-laagse bouwvolume aan de noordzijde van het centraal plein wordt per bouwlaag afgebouwd aan de zijde van de private buitenruimte, zodat een bouwdiepte van maximaal 18m wordt bekomen op het gelijkvloers, van maximaal 15m op eerste en tweede verdieping, en van maximaal 12m op de derde verdieping.

Voor de ondergrondse constructies: zie artikels 2.9.

B. bouwhoogte

Het maximaal aantal bouwlagen is af te lezen op het grafisch plan en wordt bepaald volgens art.1.6.2.B en 1.6.4.B.

Het is echter toegelaten om een dakverdieping op te richten die, in afwijking van artikel 1.6.4.B, niet is teruggetrokken t.o.v. de gevellijn aan alle gevels die als "gevels met afwijkende dakverdieping" zijn aangeduid op het grafisch plan.

C. plaats en toegankelijkheid

Zie artikel 1.6.1. Functies grenzend aan de pleinzone nemen bovendien hun gelijkvloerse toegang op dat plein.

2.2.4. *Parkeren*

Binnen de projectzone Barbarahof zijn enkel woningen met hieraan onlosmakelijk verbonden parkeerplaats binnen het RUP toegelaten (zie artikels 1.3.1.I, 1.5 en 2.9).

Zie verder algemene bepalingen artikels 1.5 en bijzondere bepalingen artikels 2.9.

2.2.5. *Bijkomende voorwaarden*

Er kan geen stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd voor het bouwvolume aan de noordelijke pleingevel, tenzij tegelijkertijd of voorafgaandelijk het aanpalende deel van de pleinzone wordt gerealiseerd tot aan de Sint-Barbarastraat.

Zodra meer dan ¾ van het grondvlak van de bouwblokken aan de nieuwe noord-zuidgerichte straat zijn gerealiseerd, kan er geen stedenbouwkundige vergunning tenzij een sloopvergunning worden afgeleverd voor

de gebouwen gelegen tussen Minderbroedersstraat, Waaistraat, grens van het RUP tot aan de Dijle, pleinzone, zuidelijk gedeelte van de Sint-Barbarastraat en Parijsstraat, zonder dat de gehele pleinzone werd of tegelijk wordt aangelegd.

2.3. zones voor private buitenruimte

2.3.1. bestemming

A. hoofdbestemming bovengronds

De bestemming bovengronds is gelijkvloerse private buitenruimte horend bij de woonfunctie in de aangrenzende zones.

Het stuk van de zone PB7 dat gelegen is tussen Dijle en de zone voor gesloten bebouwing aan de Sint-Barbarastraat kan enkel gebruikt worden als collectief privaat domein of semi-privaat domein.

B. overige bestemmingen bovengronds

Bovengronds parkeren: zie algemene bepalingen artikels 1.5 en bijzondere bepalingen artikels 2.9. De parkeerplaatsen die bovengronds mogen worden ingeplant en fietsenstallingen zijn toegestaan in de collectieve buitenruimten, mits in acht nemen van artikels 1.8.5.C en 1.8.5.A, eerste lid.

C. ondergrond

Zie artikels 2.9.

2.3.2. constructies

A. bovengronds

Gelijkvloerse bebouwing is toegestaan, tot 15% van de oppervlakte van elke onderscheiden individuele of collectieve buitenruimte, met een maximale hoogte van 3,5m. De bovengrondse constructies staan in functie van gebruik als buitenruimte (tuinhuisjes, volières,...).

In de collectieve private buitenruimten zijn eveneens constructies voor fietsenstallingen toegestaan, mits in acht nemen van artikel 1.8.5.A, eerste lid.

Uitkragingen op de verdiepingen: zie artikel 1.6.5.B.

B. ondergronds

Zie artikel 1.8.5.C. De private buitenruimte in de zone PB3 mag echter volledig worden onderbouwd en verhard.

2.3.3. inrichting

Verharding: Zie artikel 1.8.5.C.

In zone PB-7 gebeurt de afwerking van de Dijle-oever op uniforme wijze, afgestemd op de inrichting van de Dijle-oever in de pleinzone.

2.3.4. bijkomende voorwaarden

Over de zone PB2 wordt, zoals aangeduid op het grafisch plan, een semi-publieke voetgangersverbinding gerealiseerd tussen de pleinzone en de westelijke plangrens. Deze verbinding bedraagt overal minstens 3 m. Deze wordt gerealiseerd ten laatste bij de realisatie van de gebouwdelen aan de zuidelijke zonegrens van de pleinzone.

2.4. zone voor éénlaagse bebouwing met daktuin

2.4.1. bestemming

A. hoofdbestemming bovengronds

De bestemming is private buitenruimte.

Deze buitenruimte mag gelegen zijn op het dak van een gelijkvloerse bouwlaag. De gelijkvloerse bestemming is dan een uitbreiding van de bestemming in de aangrenzende volumes in zone voor gesloten bebouwing

B. overige bestemmingen bovengronds

Zie zone voor private buitenruimte of, bij bebouwing, aangrenzende zone.

C. ondergrond

zie artikels 2.9.

2.4.2. typologie

2.4.3. plaats en vorm der gebouwen

A. bouwdiepte

Indien deze zone wordt bebouwd, gebeurt dit met een aaneengesloten bebouwing van minstens 200 m², tenzij de omvang van de zone dit niet toelaat.

B. bouwhoogte

Slechts één bouwlaag is toegestaan, met een bruto verdiepingshoogte van maximum 4,5m.

C. plaats en toegankelijkheid

De bebouwing sluit met minstens 2 zijden aan bij de bebouwing in de aangrenzende zone voor gesloten bebouwing, tenzij de ligging van de zone dit niet toelaat.

Toelevering van goederen voor de functies in de gelijkvloerse bebouwing gebeurt vanuit de Sint-Barbarastraat.

Voor de ondergrondse constructies: zie artikels 2.9.

2.4.4. parkeren

Zie artikels 2.9.

2.4.5. bijkomende voorwaarden

Op de gelijkvloerse bouwlaag in de zone voor éénlaagse bebouwing met daktuin grenzend aan de private buitenruimte PB-7, moet geen private buitenruimte worden ingericht.

2.5. openbaar domein: zones voor openbare wegen

Deze zones behoren tot het openbaar domein en zijn bestemd voor het gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, parkeerfaciliteiten, voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

De zones voor openbare wegen worden tezamen met de pleinzone aangelegd als een samenhangend geheel voor wat betreft gebruik van materialen, straatmeubilair, soorten groen, ...

2.6. openbaar domein: pleinzone

2.6.1. *bestemming*

A. hoofdbestemming bovengronds

De bestemming bovengronds is publiek domein met verblijfskarakter.

B. overige bestemmingen bovengronds

Bovengronds parkeren: zie algemene bepalingen artikels 1.5 en bijzondere bepalingen artikels 2.9.

Bovengrondse parkeerplaatsen t.b.v. de functies binnen het RUP zijn toegestaan. De oppervlakte ingenomen door bovengrondse parkeerplaatsen andere dan gehandicaptenparkings, bedraagt maximum 10% van de pleinzone.

C. ondergrond

Zie artikels 2.9.

2.6.2. *constructies*

A. bovengronds

B. ondergronds

Zie artikels 2.9.

2.6.3. *inrichting*

De pleinzone wordt voorzien van hoogstammig groen; de leefbaarheid van dit hoogstammig groen wordt aangetoond in de begeleidende nota bij de bouwaanvraag. De inrichting en inplanting van het groen gebeurt op een wijze die de aanwezigheid van de Dijle accentueert en gebeurt in harmonie met de inrichting van de straten die uitgeven op het plein. Het plein mag volledig worden verhard.

De inrichting is van die aard dat :

- een publieke verbinding voor fietsers en voetgangers ontstaat naar alle aanpalende zones voor openbare wegen;
- een semi-publieke verbinding voor voetgangers ontstaat naar de zone voor private buitenruimte PB2;
- een publieke verbinding voor fietsers en voetgangers ontstaat naar de Sint-Annastraat via een brug over de zone voor water en aanpalende projectzone Sint-Annastraat.

De ligging van de verbinding op het grafisch plan is indicatief; zij dient gerealiseerd te worden binnen de genoemde zones.

2.6.4. *bijkomende voorwaarden*

Zie artikels 2.2.5.

2.7. openbaar domein: zones voor water

Deze zone is voorbehouden voor de waterlopen. Binnen deze zone wordt een overbrugging aangelegd die een fiets- en voetgangersverbinding realiseert tussen de pleinzone en de projectzone Sint-Annastraat.

2.8. openbaar domein: overdekte doorgang

2.8.1. *bestemming*

De gelijkvloerse bestemming is deze van openbaar domein, zone voor openbare wegen.

Op de verdieping gelden de voorschriften van de aangrenzende zone voor gesloten bebouwing.

Voor de ondergrond: zie artikels 2.9.

2.8.2. typologie

Op de verdieping gelden de voorschriften van de aangrenzende zone voor gesloten bebouwing.

2.8.3. plaats en vorm der gebouwen

Het maximum toegelaten bouwlagen is dat van de aanpalende zones voor gesloten bebouwing, minus de gelijkvloerse bouwlaag.

Op de verdieping gelden de voorschriften van de aangrenzende zone voor gesloten bebouwing.

De minimale netto vrije hoogte tussen maaiveld en eerste verdieping bedraagt 3 m.

2.8.4. parkeren

Zie artikels 2.9.

2.9. parkeren en ondergrond

2.9.1. bestemming

De bestemming ondergronds is:

- opslag: bergruimten met een max. van 20 m² per bergruimte, en technische ruimten; alle in functie van het bovengronds programma binnen de afbakening van dit RUP;
- opslag: (hemel-)water
- parkeren, met uitsluiting van rotatieparkeerplaatsen.

2.9.2. parkeerplaatsen

A. aantal

Het minimum aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen wordt berekend volgens paragraaf 1.5.C.

De parkeerplaatsen die worden gerealiseerd bovenop de bestemmings- en bezoekersparkeerplaatsen bij het bovengronds programma, kunnen enkel gebruikt worden als bestemmingsparkeerplaats bij woningen in een straal van 300m rondom de parking.

Bij stedenbouwkundige aanvragen binnen de projectzone [Barbarahof](#) kunnen de vereiste parkeerplaatsen niet worden vervangen door een belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen. Hier kan ook géén vrijstelling van de verplichting van parkeerplaats of fietsenstalling worden toegestaan omwille van de ligging of typologie van woningen.

B. ligging

Bij stedenbouwkundige aanvragen binnen de projectzone Barbarahof, mogen de parkeerplaatsen enkel ingeplant worden binnen het RUP. Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen hierop afwijkingen toe te staan voor tussentijdse situaties of in functie van het behoud van belangrijke archeologische vondsten, indien hierdoor de parkeerplaatsen voor het bovengronds programma niet kunnen worden gerealiseerd in één ondergrondse bouwlaag.

2.9.3. constructies

Binnen het RUP wordt een ondergrondse bouwlaag of verschillende ondergrondse bouwlagen gerealiseerd die minstens voorzien in de nodige ruimte voor de ondergrondse parkeerplaatsen ten behoeve van :

- de vereiste ondergrondse bestemmingsparkeerplaatsen voor het gehele programma binnen de projectzone Barbarahof;

- hier bovenop: een surplus van minstens 15 parkeerplaatsen, als bestemmingsparkeerplaatsen bij de woonfunctie binnen een straal van 300m.

2.9.4. ontsluiting

Elke ondergrondse bouwlaag met meer dan 15 parkeerplaatsen, is ontsloten via Minderbroedersstraat - Waaistraat of via Minderbroedersstraat - Waaistraat - Sint-Barbarastraat (oostelijk deel).