

STAD LEUVEN

Gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-L2

'Benedenstad II – Janseniushof'

Definitief

Deel 3: de stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 31 januari 2011

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 20 december 2011

Ontwerpers: Kristine Verachtert en Wim Vandevorst

Inhoud

1	Voorafgaandelijke bepalingen.....	3
1.1	.....	3
1.2	.....	3
1.3	.....	3
1.4	.....	3
1.5	.....	3
1.6	.....	3
1.7	.....	4
2	Algemene bepalingen.....	5
2.1	Geldigheid.....	5
2.2	Definities.....	5
2.3	De vergunningsaanvraag	9
2.3.1	Samenstelling van de vergunningsaanvraag bij grote projecten	9
2.3.2	Beoordeling van de vergunningsaanvraag.....	10
2.4	Gebouwen	11
2.4.1	Inplanting van de gebouwen	11
2.4.2	Volume van de gebouwen	11
2.4.3	Daken	11
2.5	De publieke en semi-publieke ruimte	12
2.6	Parkeren	12
2.7	Bijzondere gebouwen.....	12
2.7.1	Historisch waardevolle gebouwen.....	12
2.7.2	Te behouden gebouwen.....	13
2.7.3	Te verwijderen gebouwen	14
2.8	Afwijkingen van de planvoorschriften voor werken aan bestaande gebouwen	14
2.9	Hoofd- en nevenbestemmingen.....	15
2.10	Vastleggen van de rooilijn	15
3	Bijzondere bepalingen.....	16

1 VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1.1

Het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan 'Benedenstad II – Janseniushof' 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 tweede fase 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.

1.2

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het BPA LSII-2 Redingenhof (deel 2), zoals goedgekeurd bij M.B. van 03/08/1989, en 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.

1.3

Binnen het afgebakende plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevinden zich geen niet-vervallen verkavelingsvergunningen.

1.4

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Benedenstad II – Janseniushof' bestaat uit: een plan bestaande toestand; een grafisch plan met verordenend karakter; een register planbaten, planschade, kapitaal- of gebruikersschade van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid; de voorschriften, met verordenend karakter en bestaande uit deze voorafgaandelijke bepalingen, algemene bepalingen en bijzondere bepalingen per zone; een toelichtingsnota bestaande uit een tekstgedeelte en figurenbundel.

1.5

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Benedenstad II – Janseniushof' wordt begrensd, zoals aangeduid op de het grafisch plan, door de assen van de Minderbroedersstraat (noord), de Dijle (oost), de Janseniusstraat (zuid) en de Kapucijnenvoer (west).

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.

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

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.

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

WONEN	
Begrip	Definitie
Woning met tuin	Een woning met tuin bestaat minstens uit een gelijkvloerse bouwlaag, met aansluitend een tuin van minstens 50 m ² , en een bouwlaag op de verdieping.
Kamer	Een kamer is een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid.
Studio	Een studio is een woning met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 60m ² al dan niet met een aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC, bad of douche, kookgelegenheid.
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,...

GEMEENSCHAPSVOORZIENING EN PRIVATE DIENSTVERLENING IN DE SOCIALE SECTOR	
Begrip	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, ...
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, ...

BUITENRUIMTE	
Begrip	Definitie
Individueel private buitenruimte	Tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning en exclusief ter beschikking staat van de bewoner van de aanpalende woning. Bijgebouwen die geen wezenlijk functioneel onderdeel uitmaken van de woning (tuinhuisjes, volières,...) worden meegerekend bij de individuele private buitenruimte.
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.

(SEMI)-PUBLIEK DOMEIN	
Begrip	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 tijdens vastgelegde perioden voor iedereen vrij toegankelijk is.

OVERIGE DEFINITIES	
Begrip	Definitie
Aantal bouwlagen	De benedenverdieping en elke hierboven gelegen volwaardige bouwlaag die niet als dakverdieping kan worden beschouwd. Als volwaardige bouwlaag die niet als dakverdieping kan worden beschouwd geldt: elke bouwlaag waarvan 70% van de netto-vloeroppervlakte een vrije hoogte heeft van minstens 2,20 m.
Bebouwingscoëfficiënt (BC)	De verhouding van de bebouwbare oppervlakte van de zone ten opzichte van de totale oppervlakte van de zone, uitgedrukt in %. Bijgebouwen worden eveneens meegerekend, met uitzondering van overdekte buitenruimten en open constructies.
Benedenverdieping	De laagst gelegen bouwlaag die qua afgewerkt vloerpeil het dichtst aansluit bij het gemiddelde maaiveldniveau aan de straatzijde. Opm. Bij woningen met niveauverschil tussen tuin en straat, wordt de benedenverdieping gedefinieerd als het laagst gelegen niveau dat aan twee zijden een (potentiële) daglichttoetreding kan hebben over de volledige hoogte van het niveau. De benedenverdieping valt niet noodzakelijk samen met de bouwlaag die de toegang tot de woning

	verschafft. Bijgebouwen die geen wezenlijk functioneel onderdeel uitmaken van de woning, zijn niet in de benedenverdieping inbegrepen.
Bouwdiepte	De afstand vanaf voorgevel tot en met de achtergevel (van hoofdgebouw en aansluitende bijgebouwen).
Bruto vloeroppervlakte	De bruto vloeroppervlakte omvat de som van de oppervlakte van elke verdieping, bovengronds en ondergronds, 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; 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
Dakverdieping	Een bouwlaag kan worden beschouwd als dakverdieping indien: - het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1 m onder de kroonlijst bevindt; - de bouwlaag ten aanzien van de voorgevel en de achtergevel van de hoogste verdieping teruggetrokken is onder een hoek van minstens 45° t.a.v. de verticale; onder voorgevel en achtergevel worden verstaan, de gevel aan de meest publieke resp. meest private zijde van het bouwvolume; geveluitsprongen worden hierbij buiten beschouwing gelaten.
Kroonlijst	De beëindiging van het verticale gevelvlak.
Kroonlijsthoogte	De afstand tussen het maaiveld en de kroonlijst gemeten in het midden van de gevel.
Leefruimte	Leefruimtes zijn 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,...
Maaiveld	Het peil van het aanliggend openbaar domein, of bij ontstentenis daarvan de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter.
Netto vloeroppervlakte	De netto vloeroppervlakte van een woning is de som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2,20 m of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Vides; terrassen; garages; gemeenschappelijke gangen en trapzalen; technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden behoren niet tot de netto vloeroppervlakte van de woning. Ruimtes onder hellende daken kunnen meegerekend worden in de netto vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 2,20 m.
Technische ruimte	Technische ruimtes zijn vertrekken waarin de technische uitrusting ten behoeve van de bovengrondse functies is ondergebracht, zoals uitrusting voor klimaatregeling, voor verticale circulatie van personen, watervoorziening, ...
Verharding	Alle bodembedekkingsmaterialen en – behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals daar zijn dolomiet, rubberen matten, klinkers, kasseien, grasdallen...
Vloer-terreinindex (V/T)	De verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte die boven het maaiveld wordt gerealiseerd en de totale oppervlakte van het bedoelde terrein of de bedoelde zone.
Vrije hoogte	Verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil en het laagste punt van de dragende constructie van het

	plafond. Constructie-elementen die minder dan 10% van de plafondoppervlakte uitmaken zoals balken, mogen hierbij buiten beschouwing worden gelaten.
--	---

2.3 DE VERGUNNINGSAANVRAAG

2.3.1 Samenstelling van de vergunningsaanvraag bij grote projecten

Bij de volgende soorten aanvragen ('grote projecten') wordt aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP correct kan worden beoordeeld. Het toevoegen van een beschrijvende nota is wenselijk bij:

- een stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op de realisatie van een bruto bovengrondse vloeroppervlakte van 1.200 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' kan volgende extra informatie bevatten:

- Fasering: 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,...
- Bruto vloeroppervlakte: De uitgebreide beschrijvende 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 type weergegeven in 'Bijlage 1, Standaardtabel bruto vloeroppervlakte bestemmingen'.
- Parkeerplaatsen: De uitgebreide beschrijvende nota bevat hiernaast een berekening van de vereiste parkeerplaatsen voor het gerealiseerde programma, volgens de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning. Ze vergelijkt de vereiste parkeerplaatsen met het aantal aangevraagde parkeerplaatsen en vermeldt de locatie van deze parkeerplaatsen, in een tabel van het type weergegeven in 'Bijlage 2, Standaardtabel vereist en aangevraagd aantal parkeerplaatsen'. De uitgebreide beschrijvende nota bespreekt bovendien het gebruik van de parkeerplaatsen die als surplus boven op de vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

- Beplantingsplan: Binnen bepaalde zones kan ook het toevoegen van een beplantingsplan wenselijk zijn. Dit plan kan de volgende informatie bevatten:

- bestaande beplanting met aanduiding van te behouden en te verwijderen;
- noordpijl en schaal;
- nieuwe beplanting met opgave van soorten en variëteiten, plantmaat, hoeveelheden en plantdichtheden per m²;
- tekstuele motivatie voor het eventuele gebruik van uitheemse soorten.

In afwijking van de bijzondere bepalingen wordt dit beplantingsplan minder noodzakelijk geacht bij:

- indien de zone reeds voor meer dan 85% van haar terreinoppervlakte werd aangelegd conform de bepalingen van dit RUP naar aanleiding van een stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van dit RUP en indien de aanvraag een wijziging van de bestaande situatie betreft over minder dan 10% van de terreinoppervlakte van de zone;
- indien de aanvraag volledig past binnen een beplantingsplan dat gevoegd was bij een vorige vergunningsaanvraag die tot een nog geldige vergunning heeft geleid: in dit geval volstaat het om in de aanvraag te verwijzen naar de gegevens van de vergunning waarbij deze motivering te vinden is.

Indien de aanvraag de realisatie van bijkomende woningen betreft, kan de uitgebreide nota ook een overzicht van de verschillende types woningen in bestaande en aangevraagde situatie op de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft weergeven. Indien het perceel gelegen is binnen projectzone 1, projectzone 2 of projectzone 3, aangeduid op het grafisch plan, dan beslaat het overzicht van bestaande en aangevraagde situatie best de gehele projectzone. De nota kan bij de realisatie van bijkomende woningen de volgende informatie bevatten:

- een overzicht van de verschillende types woningen volgens 'Bijlage 3, Standaardtabel typologie woningen', zowel voor de bestaande als voor de aangevraagde situatie;
- 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.

2.3.2 *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:

- mate waarin rekening is gehouden met privacy in nieuwe en bestaande bebouwing (inkijk vanuit privaat en publiek domein)
- mate waarin rekening is gehouden met bezonning van leefruimten en private buitenruimten bij de woningen;
- mate waarin rekening is gehouden met de zichtbaarheid en sociale veiligheid op collectief privaat, semi-publiek en publiek domein zowel ondergronds als bovengronds.

2.4 GEBOUWEN

2.4.1 Inplanting van de gebouwen

De inplanting van gebouwen wordt in de bijzondere bepalingen gedefinieerd.

Voor zover niet strijdig met deze bijzondere bepalingen, moet waar in de bijzondere bepalingen een verplichte bouwlijn wordt opgelegd, deze bouwlijn worden gevolgd voor:

- 70% van de totale geveleppervlakte onder de kroonlijst;
- en 70% van de gevellengte op het gelijkvloers.

2.4.2 Volume van de gebouwen

A. Diepte van de gebouwen

De diepte van de gebouwen wordt in de bijzondere bepalingen gedefinieerd.

B. Hoogte van de gebouwen

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

2.4.3 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.

B. Gebruik van de dakverdieping

Er mag maximum één dakverdieping gerealiseerd worden, bestemd voor wonen, als uitbreiding van de ondergelegen bouwlaag.

2.5 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.

2.6 PARKEREN

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 fietsstallingen en parkeerplaatsen 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 fietsstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.

Binnen het RUP zijn rotatieparkings uitgesloten. Het is dus ook niet toegestaan om het aantal vereiste parkeerplaatsen te verminderen door het publiek toegankelijk maken ervan.

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

Indien in een ondergrondse bouwlaag fietsstallingen 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.

Toegangen voor gemotoriseerd verkeer tot een ondergrondse bouwlaag sluiten rechtstreeks aan op de zone voor openbare wegenis en worden in het bouwvolume geïntegreerd.

2.7 BIJZONDERE GEBOUWEN

2.7.1 Historisch waardevolle gebouwen

Volgende gebouwen werden binnen het plangebied als monument beschermd:

- Het voormalig goed Groenendael (Janseniusstraat 2a) werd door MB van 27 april 1989 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument.

- De Ursulinnensluis (als onderdeel van de muur- en torenresten van de eerste stadsomwalling) werd door MB van 7 juni 1994 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als monument.

Volgende elementen werden binnen het plangebied beschermd als stadsgezicht:

- Het voormalig goed Groenendael, woonhuis en resterende muurfragmenten en omgeving (Janseniusstraat 2a) werd door MB van 27 april 1989 beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 als stadsgezicht.

Volgende elementen binnen het plangebied werden op de ontwerplijst tot bescherming als monument geplaatst (14 juli 2010):

- Het voormalige Landbouwinstituut (Minderbroedersstraat 17): breedhuis, Helleputtevleugel en eerste uitbreiding Lenertz (1899);
- Het voormalige klooster van de Goede Herder (Minderbroedersstraat 21): het hotel douairière Marie de Lemède de Waret, het neogotische breedhuis (1882) en de Helleputtevleugel (1889);
- Het tuinpaviljoen van het klooster van de Goede Herder en omringende tuinzone zoals aangeduid op het plan horende bij het ministerieel besluit.

Volgende elementen binnen het plangebied werden op de ontwerplijst tot bescherming als stadsgezicht geplaatst (14 juli 2010):

- De kadastrale percelen: Leuven, 2^{de} afdeling, sectie D, perceelnummers 16R (DEEL), 49R(DEEL), 50N, 50P, 751E(DEEL), 756S(DEEL), 756T(DEEL), 758D, 761G, 762D, 763D, 764F(DEEL), 766D, ZONDER NR., waaronder:
 - o Twee gespiegelde enkelhuizen (Minderbroedersstraat 23);
 - o Voormalig woonhuis F. Vermeylen: L-vormig complex (Minderbroedersstraat 25);
 - o Geheel van drie breedhuizen (Minderbroedersstraat 27-31).

Voor sites en constructies (al dan niet voorlopig) beschermd als monument, stads- of dorpsgezicht gelden de besluiten van de Vlaamse regering inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten. De bouwmogelijkheden binnen het plangebied kunnen beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.

2.7.2 *Te behouden gebouwen*

Volgende gebouwen worden gekwalificeerd als te behouden gebouwen:

- Het voormalig goed Groenendael (Janseniusstraat 2a);
- Het voormalig Instituut voor Landbouwkunde (Minderbroedersstraat 17): breedhuis, Helleputtevleugel en eerste uitbreiding van Lenertz (1899);
- Het voormalig klooster van de Goede Herder (Minderbroedersstraat 21): het hotel douairière Marie de Lemède de Waret, het neogotische breedhuis (1882), de Helleputtevleugel (1889) en het tuinpaviljoen;
- Twee gespiegelde enkelhuizen (Minderbroedersstraat 23);
- Voormalig woonhuis F. Vermeylen: L-vormig complex (Minderbroedersstraat 25);
- Geheel van drie breedhuizen (Minderbroedersstraat 27-31).

Het behoud van deze gebouwen wordt voorgeschreven omwille van hun waarde in het stadsgezicht. Dit houdt in dat herbestemming en restauratie-, verbouwings- en instandhoudingswerken van deze gebouwen zijn toegelaten indien aan volgende bijzondere voorwaarden wordt voldaan:

- 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 herbestemming betekent geen residueel gebruik, wat wil zeggen dat alle vloeroppervlaktes worden benut voor een gewenste bestemming;
- de toevoeging van nieuwe gevelelementen vormt geen aantasting van het karakter van de gevels; authentieke gevelelementen (erkers, balkons, kroonlijsten, geveldecor, schrijn- en metaalwerk) mogen in iedere geval niet verwijderd worden.

Volgende ingrepen zijn toegestaan:

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

2.7.3 *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, tenzij anders bepaald in de bijzondere bepalingen.

2.8 AFWIJkingen van de planvoorschriften voor werken aan bestaande gebouwen

Onverminderd de bepalingen van artikel 2.8 'Bijzondere gebouwen', zijn aan bestaande gebouwen die qua volume en/of qua inplanting niet voldoen aan de voorschriften, slechts werken toegelaten indien:

- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de voorschriften;
- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen; terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan die strijdig zijn met deze voorschriften;
- ofwel indien het werken betreft die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot de bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, met uitzondering van opdeling in woningen en functiewijzigingen;

- ofwel indien het werken betreft die vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect, zoals vastgesteld in het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot de bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect, met uitzondering van opdeling van woningen en functiewijzigingen.

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 en de goede plaatselijke aanleg voldoet. Dit artikel kan dus niet als recht worden ingeroepen om verbouwwerken uit te voeren die het uitzicht en voorkomen bestendigen van bestaande bebouwing die niet aan de voorschriften qua volume en inplanting beantwoordt.

2.9 HOOFD- EN NEVENBESTEMMINGEN

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

Aanvullende nevenbestemmingen zijn opgesomd in de bijzondere bepalingen voor de betreffende zone. Ze zijn toegelaten, indien ook minstens één hoofdbestemming is gerealiseerd en indien verenigbaar met deze hoofdbestemming en de bestaande omgeving. Deze nevenbestemmingen nemen maximaal 50% van de totale netto vloeroppervlakte in.

Indien in de bijzondere bepalingen de mogelijke nevenbestemmingen niet uitdrukkelijk zijn vastgelegd, zijn alle nevenbestemmingen mogelijk indien verenigbaar met de hoofdbestemming en de bestaande omgeving en indien minstens één hoofdbestemming is gerealiseerd. De nevenbestemmingen worden dan beperkt tot 200 m² netto-vloeroppervlakte per entiteit en tot 50% van de totale netto-vloeroppervlakte per pand.

2.10 VASTLEGGEN VAN DE ROOIWIJZIGINGEN

De uitvoering van het ruimtelijk uitvoeringsplan moet voor de desbetreffende zones gebeuren op basis van een rooiplan, goed te keuren door de gemeenteraad, volgens de procedure voorzien in het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooiplannen van 8 mei 2009 en latere wijzigingen.


3 BIJZONDERE BEPALINGEN

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 400 676 515" style="background-color: red; color: black; text-align: center; padding: 10px; font-size: 2em; font-weight: bold;">W1</div> <p>Artikel 1. Zone voor wonen 1 (W1) Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</p>	<p>Zoneoppervlakte W1 Kapucijnenvoer: 13.367 m² Zoneoppervlakte W1 Janseniusstraat: 3.613 m² Zoneoppervlakte W1 totaal: 16.980 m²</p>
<p>1.1 Bestemming</p>	
<p>De hoofdbestemming is wonen.</p>	<p><i>De aan het wonen verwante activiteiten, functiewijzigingen, werken, handelingen en wijzigingen die zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de desbetreffende besluiten van de Vlaamse regering, zijn binnen deze zone toegelaten.</i></p> <p><i>De woonfunctie in de rand van het plangebied wordt behouden. Via toepassing van artikel 2.10 'Hoofd- en nevenbestemmingen' van de algemene bepalingen kunnen de Kapucijnenvoer en Minderbroedersstraat een multifunctioneel karakter aannemen. Vooral in de Janseniusstraat vormt de verenigbaarheid met het wonen en de omgeving een belangrijk beoordelingscriterium.</i></p>
<p>1.2 Bebouwing</p>	
<p>Op de gelijkvloerse bouwlaag zijn geen kamers of studio's toegestaan.</p>	<p><i>Het voormalig goed Groenendael (Janseniusstraat 2a) werd door MB van 27 april 1989 beschermd als monument en is te behouden.</i></p> <p><i>Voor de te behouden gebouwen gelden de algemene bepalingen '2.8.2, Te behouden gebouwen'.</i></p>

	<p><i>De zone voor wonen 1 (W1) is (deels) gelegen in een (voorlopig) beschermd stadsgezicht. De bouwmogelijkheden binnen het plangebied kunnen beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.</i></p> <p><i>In navolging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijven inzake bebouwing 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.</i></p> <p><i>Voor de te behouden gebouwen binnen deze zone kan een afwijking ten opzichte van de verplichting tot het voorzien van private buitenruimte toegestaan worden.</i></p> <p><i>Ter hoogte van de Dijle dient rekening gehouden te worden met de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen (o.a. bouwrijpe strook van 5 m).</i></p>
<p>1.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Geen specifieke bepalingen.</p>	<p><i>De omvang van de tuinen horend bij de woningen gelegen in de Janseniusstraat 18-26 is beperkt. Het deel van de zone W1 gelegen in projectzone 3 kan als uitbreidingszone bij de tuinen van deze woningen gevoegd worden.</i></p> <p><i>In navolging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijven inzake de onbebouwde ruimte 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.</i></p>
<p>1.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>A. Doorgang voor zacht verkeer</p> <p>Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de Kapucijnenvoer met de zone voor openbare wegenis OW (binnengebied). Deze doorgang is permanent en integraal publiek toegankelijk en heeft een vrij gabariet van minstens 4 meter breed en 3 meter hoog.</p>	<p><i>Een pad voor fietsers en voetgangers verbindt de Kapucijnenvoer met het binnengebied. De doorgang vormt een schakel in de zachtverkeerrouete lopende van</i></p>

<p>De ligging van de doorgang is aangeduid op het grafisch plan en moet gerealiseerd worden op het perceel waarop de doorgang is ingetekend. In afwachting van de oprichting van nieuwe gebouwen of het herbouwen of vernieuwbouw van bestaande gebouwen en constructies op dit perceel zijde Kapucijnenvoer, voldoet de bestaande onderdoorgang.</p> <p>Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de doorgang gelegen binnen de zone voor sport en spel (S), als onderdeel van het Dijlepad, met de zone voor openbare wegenis (OW) (Janseniusstraat).</p> <p style="text-align: center;">B. Doorgang voor gemotoriseerd verkeer</p> <p>Een doorgang voor gemotoriseerd verkeer verbindt de Janseniusstraat met de zone voor parkeren. Deze doorgang heeft een vrij gabariet van minstens 4 meter breed en 4 meter hoog.</p> <p>De ligging van de doorgang is aangeduid op het grafisch plan en moet gerealiseerd worden op het perceel waarop de doorgang is ingetekend. In afwachting van het oprichten van nieuwe gebouwen of het herbouwen of vernieuwbouw van bestaande gebouwen en constructies op dit perceel zijde Janseniusstraat, kan een bestaande doorgang behouden blijven.</p>	<p><i>Grasmushof naar de Brandgang en het P. Damiaanplein.</i></p> <p><i>De doelstelling om een Dijlepad doorheen de binnenstad langsheen de Dijle te realiseren geldt ook hier. De realisatie van de verbinding tussen het Dijlepad gelegen in de zone voor sport en spel (S) en de Janseniusstraat is niet evident daar er zich een beschermd gebouw tot tegen de Dijle bevindt. Er bestaan echter twee opties (met behoud van het beschermd monument):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>het Dijlepad via een overkraging van de Dijle.</i> - <i>het Dijlepad, niet gelegen aan de Dijle, tussen de monumenten door.</i> <p><i>Deze doorgang kan maar gerealiseerd worden na gunstig advies van de bevoegde overheidsinstanties.</i></p> <p><i>Een doorgang voor gemotoriseerd verkeer ontsluit de bovengrondse parkeerplaatsen, binnen de zone voor parkeren, naar de Janseniusstraat. Daar het niet toegelaten is om deze parkeerplaatsen te ontsluiten naar het binnengebied, vormt deze doorgang de enige ontsluiting van de zone voor parkeren.</i></p>
<p>1.5 Parkeren</p>	
	<p><i>In navolging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijven inzake 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.</i></p> <p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p>
<p>1.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>Bij een stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw, herbouw of vernieuwbouw moeten de voorziene doorgangen en de af te breken gebouwen zoals aangeduid op het grafisch plan, gelegen op een perceel</p>	<p><i>Bij een stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw, herbouw of vernieuwbouw moeten de voorziene</i></p>

<p>onderwerp van de aanvraag, gerealiseerd resp. gesloopt worden. De realisatie van de doorgang tussen de zone voor sport en spel (S) en de Janseniusstraat geldt niet als voorwaarde bij een stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw, herbouw of vernieuwbouw voor het desbetreffende perceel.</p>	<p><i>doorgangen gerealiseerd en de af te breken gebouwen, gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag, gesloopt worden.</i></p>
--	---

V O O R S C H R I F T	T O E L I C H T I N G
<div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">  </div> <p>Artikel 2. Zone voor wonen 2 (W2) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p><i>Zoneoppervlakte W2a: 2.530 m² Zoneoppervlakte W2b: 2.059 m² Zoneoppervlakte W2c: 1.141 m² Zoneoppervlakte W2d: 545 m²</i></p>
2.1 Bestemming	
<p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>Binnen de zone zijn geen nevenbestemmingen toegelaten, met uitzondering van de aan het wonen verwante activiteiten, functiewijzigingen, werken, handelingen en wijzigingen die zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de desbetreffende besluiten van de Vlaamse regering.</p> <p>Met uitzondering van de te verwijderen gebouwen (zie algemene bepalingen, artikel 2.8.3 'Te verwijderen gebouwen') kan binnen projectzone 2 in afwachting van de realisatie van de projectzone het huidige gebruik als tuin behouden blijven en zijn instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de constructieve elementen van bestaande gebouwen bijkomend toegelaten.</p>	
2.2 Bebouwing	
<p>A. Dichtheid</p> <p>Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 1 kunnen maximaal 13 woningen gerealiseerd worden door nieuwbouw en/of opdeling. Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 2 kunnen maximaal 22 woningen gerealiseerd worden door nieuwbouw en/of opdeling. Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 3 kunnen maximaal 206 woningen gerealiseerd worden door nieuwbouw en/of opdeling.</p>	<p><i>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 de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP kan worden beoordeeld.</i></p>

B. Typologie

Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 1 worden minstens 5 woningen met tuin gerealiseerd.
Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 2 worden minstens 9 woningen met tuin gerealiseerd.
Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 3 worden minstens 10 woningen met tuin gerealiseerd.

Op de gelijkvloerse bouwlaag zijn geen kamersof studio's toegestaan.

De dakverdieping mag een autonome woonentiteit herbergen indien deze autonome woning een netto vloeroppervlakte van minstens 90 m² heeft.

C. Bouwlijnen

De zonegrens met de zone voor openbare wegenis (OW) geldt als verplichte bouwlijn.

D. Bouwdiepte

Gelijkvloerse bouwdiepte

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers wordt eveneens bepaald door de zonediepte, zoals aangeduid op het grafisch plan.

Bouwdiepte op verdiepingen

De maximale bouwdiepte op de verdiepingen wordt bepaald door de zonediepte zoals aangeduid op het grafisch plan.

De totale breedte van de uitsprongen bedraagt maximaal 30% van de gevelbreedte.

De private buitenruimtes worden binnen de deelzone W2a vanaf de derde bouwlaag enkel aan de voorzijde van de woningen toegestaan.

E. Bouwhoogte

Het maximaal aantal bouwlagen wordt bepaald per deelzone:

- W2a: 3 bouwlagen;
- W2b: 3 bouwlagen; de kroonlijst- en nokhoogte moet afgestemd worden op de bestaande bebouwing gelegen in zone GV2.
- W2c: 4 bouwlagen;
- W2d: 5 bouwlagen;

Per projectzone wordt een minimum aantal woningen met een (volwaardige) tuin vastgelegd. Een woning met tuin bestaat minstens uit een gelijkvloerse bouwlaag, met aansluitend een tuin van minstens 50 m², en een bouwlaag op de verdieping. Deze woningen bevinden zich aan de rand van het inbreidingsproject van het binnengebied, tuin tegen tuin met de woningen van de Janseniusstraat en Kapucijnenvoer. Bovenop de woningen met tuin kunnen binnen het resterende aantal bouwlagen een duplexwoning of appartementen voorzien worden.

De zone voor wonen 2 (W2) is (deels) gelegen in een (voorlopig) beschermd stadsgezicht. De bouwmogelijkheden binnen het plangebied kunnen beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.

Om eventuele privacyproblemen te voorkomen moeten de private buitenruimtes binnen de deelzone W2a vanaf de derde bouwlaag aan de meest publieke zijde van de woningen voorzien worden.

Het is niet toegelaten bij de realisatie van een nieuwbouwproject de bestaande niveauverschillen in het maaiveld aanzienlijk te vergroten.

<p>F. Dakvorm</p> <p>De dakverdieping moet voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 2.2 'Definities' van de algemene bepalingen. De dakvorm wordt bepaald per deelzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - W2a: dakvorm vrij; - W2b: plat dak; - W2c: plat dak; - W2d: plat dak. 	<p><i>In navolging van de algemene bepalingen (artikel 2.4.2.B) kan een bijkomende dakverdieping worden toegestaan.</i></p>
2.3 Onbebouwde ruimte	
<p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van de aangrenzende zone.</p>	
2.4 Toegankelijkheid	
<p>Binnen projectzone 2 verbindt een doorgang voor zacht verkeer de Kapucijnenvoer met de zone voor openbare wegenis OW (binnengebied). Deze doorgang is permanent en integraal publiek toegankelijk en heeft een vrij gabariet van minstens 4 meter breed en 3 meter hoog. De ligging van de doorgang is aangeduid op het grafisch plan en moet gerealiseerd worden op het perceel waarop de doorgang is ingetekend.</p>	<p><i>Een pad voor fietsers en voetgangers verbindt de Kapucijnenvoer met het binnengebied. De doorgang vormt een schakel in de zachtverkeerroute lopende van Grasmushof naar de Brandgang en het P. Damiaanplein.</i></p>
2.5 Parkeren	
<p>Uitgezonderd voor de woningen die worden gerealiseerd binnen projectzone 2 - fase A worden minstens de nodige parkeerplaatsen voor het programma binnen projectzone 1, 2 en 3 binnen de eigen projectzone en ondergronds gerealiseerd.</p> <p>Inzake fietsenstallingen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Binnen projectzone 3 worden de nodige parkeerplaatsen voorzien in twee ondergrondse parkings, één in het centrale gedeelte en één onder de zone voor sport en spel.</i></p> <p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP, de vereisten van artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen en deze bijzondere bepalingen,</i></p>

	<i>kan worden beoordeeld.</i>
2.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>Projectzone 1 wordt in één fase gerealiseerd.</p> <p>Projectzone 2 wordt in maximaal twee fases gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fase A: de percelen waarop de doorgang (tussen Kapucijnenvoer en binnengebied) op het grafisch plan is ingetekend; - Fase B: de percelen binnen projectzone 2, exclusief fase A. <p>Binnen projectzone 3 kan de zone voor wonen 2 (W2) gefaseerd gerealiseerd worden.</p> <p>Een project binnen de zone voor wonen 2b (W2b) en de zone voor wonen 2d (W2d) grenzend aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen 2 (GV2) wordt samen met het deel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen 2 (GV2) gelegen ten noorden van de zone voor wonen 2b (W2b) als één geheel opgevat.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van de zone voor wonen 2 (W2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afbraak van de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag, zoals aangeduid op grafisch plan; - in voorkomend geval de realisatie van de aangrenzende zone voor private buitenruimten (PB), de zone voor parkeren (Pa) en de zone voor park 1 (P1); - de realisatie van de aangrenzende zone voor openbare wegenis (OW). 	<p><i>Bij een nieuwbouw-, herbouw- of vernieuwbouwproject moeten de doorgangen gerealiseerd en de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag gesloopt worden.</i></p> <p><i>Hoewel sommige projectzones gefaseerd kunnen uitgevoerd worden, dient naar een samenhangend project gestreefd te worden.</i></p> <p><i>Indien de projectzones gefaseerd ontwikkeld worden is het wenselijk voor elke tussentijdse fase een bijkomende "motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" bij de aanvraag te voegen (artikel 2.3.1 'Samenstelling van de vergunningsaanvraag' van de algemene bepalingen).</i></p> <p><i>Waar de af te breken gebouwen in het binnengebied omringd zijn door verharde oppervlakten kan het terrein verhard worden om er tijdelijk parkeerplaatsen of speelterrein in te richten.</i></p> <p><i>De realisatie van projectzones 1 en/of 2 is pas mogelijk wanneer zowel de centrale verbindingsweg tussen Minderbroedersstraat en de Janseniusstraat en de aantakende weglus van het binnengebied gerealiseerd zijn.</i></p>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 256 678 373" style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 10px; font-size: 2em; font-weight: bold;">W3</div> <p>Artikel 3. Zone voor wonen 3 (W3) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p>Zoneoppervlakte W3: 710 m²</p>
<p>3.1 Bestemming</p>	
<p>De hoofdbestemming is wonen, horeca, handel, cultuur, gemeenschapsvoorzieningen en/of private dienstverlening in de sociale sector.</p> <p>Op de gelijkvloerse bouwlaag van het volume grenzend aan de Minderbroedersstraat is wonen niet toegelaten.</p>	<p><i>De te behouden gebouwen kunnen herbestemd worden naar wonen, horeca, handel, cultuur, gemeenschapsvoorzieningen en/of private dienstverlening in de sociale sector.</i></p> <p><i>Vanwege de locatie en de mogelijke interactie met het achterliggende openbaar plein, wordt in het Landbouwinstituut op de gelijkvloerse bouwlaag enkel een meer publiekgerichte functie toegelaten.</i></p>
<p>3.2 Bebouwing</p>	
<p>A. Dichtheid</p> <p>Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 3 kunnen maximaal 206 woningen gerealiseerd worden door nieuwbouw en/of opdeling.</p> <p>B. Typologie</p> <p>Op de gelijkvloerse bouwlaag zijn geen afzonderlijke woonentiteiten toegestaan.</p> <p>De dakverdieping mag een autonome woonentiteit herbergen indien deze autonome woning een netto vloeroppervlakte van minstens 90 m² heeft.</p> <p>C. Te behouden gebouwen</p> <p>Het Landbouwinstituut, de Helleputtevleugel en de eerste uitbreiding van Lenertz (1899) worden gekwalificeerd als te behouden gebouwen.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP kan worden beoordeeld.</i></p> <p><i>Het Landbouwinstituut, de Helleputtevleugel en de eerste uitbreiding van Lenertz (1899) werden op 14 juli 2010 als monument op de ontwerplijst van de te beschermen gebouwen geplaatst en zijn dus te behouden.</i></p> <p><i>De zone voor wonen 3 (W3) is gelegen in een (voorlopig) beschermd stadsgezicht.</i></p> <p><i>De bouwmogelijkheden binnen het plangebied kunnen</i></p>

	<p><i>beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.</i></p> <p><i>Voor de te behouden gebouwen gelden de algemene bepalingen '2.8.2, Te behouden gebouwen'.</i></p> <p><i>Voor de te behouden gebouwen binnen deze zone kan een afwijking ten opzichte van de verplichting tot het voorzien van private buitenruimte toegestaan worden.</i></p> <p><i>Door het statuut van 'te behouden gebouw', is het niet mogelijk om binnen de eigen zone parkeerplaatsen te voorzien. De benodigde parkeerplaatsen moeten opgevangen worden in één van de twee ondergrondse parkings binnen projectzone 3.</i></p> <p><i>Aangezien de Helleputtevlugel quasi integraal grenst aan publieke ruimte, is het niet wenselijk dat op de gelijkvloerse bouwlaag aparte woonentiteiten worden voorzien. Het is dan ook aangewezen dat, indien op de gelijkvloerse bouwlaag voor een woonfunctie wordt gekozen, de woningen verticaal worden georganiseerd (leefruimtes op het gelijkvloers, slaapruidtes op de eerste verdieping).</i></p> <p><i>Ter hoogte van de Dijle dient rekening gehouden te worden met de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen (o.a. bouwvrije strook van 5 m).</i></p>
<p>3.3 Parkeren</p>	
<p>Minstens de nodige parkeerplaatsen voor het programma binnen projectzone 3 moeten binnen de projectzone zelf en ondergronds gerealiseerd worden.</p> <p>Inzake fietsenstallingen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Binnen projectzone 3 worden de nodige parkeerplaatsen voorzien in twee ondergrondse parkings, één in het centrale gedeelte en één onder de zone voor sport en spel.</i></p> <p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p>


	<i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP, de vereisten van artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen en deze bijzondere bepalingen, kan worden beoordeeld.</i>
3.4 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<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"> - de afbraak van de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag, zoals aangeduid op grafisch plan; - de realisatie van de zone voor openbaar plein (OP). 	<p><i>Bij de herbestemming van de te behouden gebouwen moeten de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag gesloopt worden.</i></p> <p><i>Het aangrenzende publieke plein dient ten laatste gerealiseerd te zijn bij de herbestemming van de te behouden gebouwen. Bij renovatie van het landbouwinstituut wordt rekening gehouden met een eventueel latere aanleg van het Dijlepad en de doorgang over de Dijle via het bestaande brugje.</i></p>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 10px; font-size: 2em; font-weight: bold; margin-bottom: 10px;">W4</div> <p>Artikel 4. Zone voor wonen 4 (W4) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p>Zoneoppervlakte W4: 694 m² Zoneoppervlakte W4 gearceerd: 240 m²</p>
4.1 Bestemming	
<p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>Binnen de zone zijn geen nevenbestemmingen toegelaten, met uitzondering van de aan het wonen verwante activiteiten, functiewijzigingen, werken, handelingen en wijzigingen die zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de desbetreffende besluiten van de Vlaamse regering.</p>	

<p>4.2 Bebouwing</p>	
<p>A. Dichtheid</p> <p>Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 3 kunnen maximaal 206 woningen gerealiseerd worden door nieuwbouw en/of opdeling.</p> <p>B. Typologie</p> <p>Op de gelijkvloerse bouwlaag zijn geen kamers of studio's toegestaan. De dakverdieping mag een autonome woonentiteit herbergen indien deze autonome woning een netto vloeroppervlakte van minstens 90 m² heeft.</p> <p>C. Bouwlijnen</p> <p>De zonegrens met de zone voor openbare wegenis (OW) geldt als verplichte bouwlijn.</p> <p>D. Bouwvolume en –hoogte</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 85 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt binnen de zone (excl. gearceerde zone) maximaal 3 bouwlagen. Binnen de gearceerde zone bedraagt de bouwhoogte maximaal 5 bouwlagen.</p> <p>De totale breedte van de uitsprongen bedraagt maximaal 30% van de gevelbreedte.</p> <p>E. Dakvorm</p> <p>De dakverdieping moet voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 2.2 'Definities' van de algemene bepalingen. De dakvorm is vrij.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP kan worden beoordeeld.</i></p> <p><i>Het is niet toegelaten bij de realisatie van een nieuwbouwproject de bestaande niveauverschillen in het maaiveld aanzienlijk te vergroten.</i></p> <p><i>Een belangrijk aandachtspunt is het creëren van zichtassen lopende van de centrale weg naar het Dijlepark en de aangrenzende monumenten.</i></p> <p><i>In navolging van in de algemene bepalingen (artikel 2.4.2.B) kan een bijkomende dakverdieping worden toegestaan.</i></p>
<p>4.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Enkel de onbebouwde ruimte die niet grenst aan de zone voor openbare wegenis (OW) kan ingericht worden als individuele of collectief private buitenruimte. De overige onbebouwde ruimte wordt ingericht volgens de voorschriften van de aanpalende zone.</p>	<p><i>Het voorzien van individuele of collectief private buitenruimtes die grenzen aan de zone voor openbare wegenis wordt niet toegelaten. De onbebouwde ruimte die noch bebouwd, noch als buitenruimte wordt ingericht, wordt zo maximaal mogelijk aan het Dijlepark toegevoegd.</i></p>

<p>4.4 Parkeren</p>	
<p>Minstens de nodige parkeerplaatsen voor het programma binnen projectzone 3 moeten binnen de projectzone zelf en ondergronds gerealiseerd worden.</p> <p>Inzake fietsenstallingen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Binnen projectzone 3 worden de nodige parkeerplaatsen voorzien in twee ondergrondse parkings, één in het centrale gedeelte en één onder de zone voor sport en spel.</i></p> <p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP, de vereisten van artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen en deze bijzondere bepalingen, kan worden beoordeeld.</i></p>
<p>4.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</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"> - de afbraak van de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag, zoals aangeduid op grafisch plan; - de realisatie van de zone voor openbaar plein (OP); - de realisatie van de aanpalende zone voor openbare wegenis (OW); - de realisatie van het semipublieke karakter van de zone voor sport en spel (S), zoals bepaald in artikel 13.4.A 'Toegangen voor zacht verkeer' van de bijzondere bepalingen; - de realisatie van het deel van de zone voor park 2 (P2) ten oosten van de zone voor wonen 4 (W4) en bijhorende doorgangen (incl. de doorgang via het bestaande brugje tussen de zone voor park 2 (P2) en de Minderbroedersstraat). 	<p><i>Bij een nieuwbouw-, herbouw- of vernieuwbouwproject moeten de voorziene doorgangen gerealiseerd en de in de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag gesloopt worden.</i></p> <p><i>Waar de af te breken gebouwen in het binnengebied omringd zijn door verharde oppervlakten kan het terrein bv. met steengruis verhard worden om er tijdelijk parkeerplaatsen in te richten of speelterrein in te richten.</i></p> <p><i>Ten laatste gelijktijdig met de realisatie van het volume binnen de zone voor wonen 4 moet het deel van het Dijlepark gelegen ten oosten van de zone gerealiseerd zijn. Daarnaast moet ofwel het bestaande speelterrein van Paridaens overdag en buiten de schooluren toegankelijk zijn ofwel de volledige zone voor sport en spel heraangelegd (inclusief de doorgangen). Bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen binnen de zone voor wonen 4 (W4) dient het semipublieke karakter van het (bestaande of nieuwe) speelterrein</i></p>

	<i>gegarandeerd bijvoorbeeld door een langdurige overeenkomst tussen de betrokken partijen.</i>
--	---

V O O R S C H R I F T	T O E L I C H T I N G
	
<p>Artikel 5. Zone voor wonen 5 (W5) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p><i>Zoneoppervlakte W5: 500 m²</i></p>
5.1 Bestemming	
<p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>Binnen de zone zijn geen nevenbestemmingen toegelaten, met uitzondering van de aan het wonen verwante activiteiten, functiewijzigingen, werken, handelingen en wijzigingen die zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de desbetreffende besluiten van de Vlaamse regering.</p>	
5.2 Bebouwing	
<p>A. Dichtheid</p> <p>Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 3 kunnen maximaal 206 woningen gerealiseerd worden door nieuwbouw en/of opdeling.</p> <p>B. Typologie</p> <p>Op de gelijkvloerse bouwlaag zijn geen kamers of studio's toegestaan. De dakverdieping mag een autonome woonentiteit herbergen indien deze autonome woning een netto vloeroppervlakte van minstens 90 m² heeft.</p> <p>C. Bouwlijnen</p> <p>Binnen de zone zijn geen verplichte bouwlijnen.</p> <p>D. Bouwvolume en –hoogte</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP kan worden beoordeeld.</i></p> <p><i>Het is niet toegelaten bij de realisatie van een nieuwbouwproject de bestaande niveauverschillen in het maaiveld aanzienlijk te vergroten.</i></p> <p><i>Het torenvolume kan uitgewerkt worden als één volume waarbij in de hoogte een (beperkt) verschil in bouwlagen mogelijk is.</i></p> <p><i>Om het torenvolume zo slank mogelijk te houden,</i></p>

<p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 70 % van de zoneoppervlakte.</p> <p>De vloer-terreinindex bedraagt maximaal 6,7.</p> <p>Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 10 bouwlagen.</p> <p>De volumes kunnen niet voorzien worden van een bijkomende dakverdieping zoals bepaald in artikel 2.4.2.B 'Gebruik van de dakverdieping' van de algemene bepalingen.</p> <p>De private buitenruimtes (zowel op het gelijkvloers, als op de verdiepingen) worden inpandig gerealiseerd. De totale breedte van de uitsprongen bedraagt maximaal 10% van de gevelbreedte.</p> <p>E. Dakvorm</p> <p>De dakvorm is plat.</p>	<p><i>worden de private buitenruimtes inpandig gerealiseerd en uitsprongen maar beperkt toegelaten.</i></p>
<p>5.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Indien de bebouwing wordt teruggetrokken van een uiterste bouwlijn, dan wordt de ruimte tussen de uiterste bouwlijn en de gekozen bouwlijn gehecht aan de zone voor park 2 (P2) en ingericht conform de voorschriften voor deze zone.</p>	<p><i>De woontoren wordt opgevat als een torenvolume in een parkomgeving. De onbebouwde ruimte wordt dan ook integraal aan het Dijlepark (zone voor park 2) toegevoegd.</i></p>
<p>5.4 Parkeren</p>	
<p>Minstens de nodige parkeerplaatsen voor het programma binnen projectzone 3 moeten binnen de projectzone zelf en ondergronds gerealiseerd worden.</p> <p>Inzake fietsenstallingen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Binnen projectzone 3 worden de nodige parkeerplaatsen voorzien in twee ondergrondse parkings, één in het centrale gedeelte en één onder de zone voor sport en spel.</i></p> <p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP, de vereisten van artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen en deze bijzondere bepalingen, kan worden beoordeeld.</i></p>

5.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<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"> - de afbraak van de aangrenzende 'af te breken gebouwen', zoals aangeduid op grafisch plan; - de realisatie van de aanpalende zone voor openbare wegenis (OW); - de realisatie van het semi-publieke karakter van de zone voor sport en spel (S), zoals bepaald in de bijzondere bepalingen artikel 13.4.A 'Toegangen voor zacht verkeer'; - de realisatie van de zone voor park 2 (P2) en bijhorende doorgangen. 	<p><i>Bij een nieuwbouw-, herbouw- of vernieuwbouwproject moeten de voorziene doorgangen gerealiseerd en de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag gesloopt worden.</i></p> <p><i>De ontwikkeling van deze zone noodzaakt eveneens de aanleg van de aangrenzende groenzones en wegenis.</i></p> <p><i>Waar de af te breken gebouwen in het binnengebied omringd zijn door verharde oppervlakten kan het terrein bv. met steengruis verhard worden om er tijdelijk parkeerplaatsen of speelterrein in te richten.</i></p> <p><i>Ten laatste gelijktijdig met de realisatie van het volume binnen de zone voor wonen 5 wordt het deel van het Dijlepark gelegen ten oosten van de zone gerealiseerd. Daarnaast moet ofwel het bestaande speelterrein van Paridaens overdag en buiten de schooluren toegankelijk zijn ofwel de volledige zone voor sport en spel heraangelegd (inclusief de doorgangen). Bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen binnen de zone voor wonen 5 (W5) dient het semipubliek karakter van het (bestaande of nieuwe) speelterrein gegarandeerd bijvoorbeeld door een langdurige overeenkomst tussen de betrokken partijen.</i></p>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 256 676 373" style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 10px; font-size: 2em; font-weight: bold;">W6</div> <p>Artikel 6. Zone voor wonen 6 (W6) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p><i>Zoneoppervlakte W6: 904 m²</i></p>
<p>6.1 Bestemming</p>	
<p>De hoofdbestemming is wonen, gemeenschapsvoorzieningen en/of private dienstverlening in de sociale sector.</p> <p>Binnen de zone zijn geen nevenbestemmingen toegelaten, met uitzondering van de aan het wonen verwante activiteiten, functiewijzigingen, werken, handelingen en wijzigingen die zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de desbetreffende besluiten van de Vlaamse regering.</p>	
<p>6.2 Bebouwing</p>	
<p>A. Dichtheid</p> <p>Bij de eerste nieuwbouwprojecten binnen projectzone 3 kunnen maximaal 206 woningen gerealiseerd worden door nieuwbouw en/of opdeling.</p> <p>B. Bouwlijnen</p> <p>De zonegrens met de zone voor openbare wegenis OW geldt als verplichte bouwlijn.</p> <p>C. Bouwvolume en –hoogte</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 80% van de zoneoppervlakte.</p> <p>Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 3 bouwlagen.</p> <p>De totale breedte van de uitsprongen bedraagt maximaal 30% van de gevelbreedte. In de zuidelijke gevel zijn private buitenruimtes enkel op de gelijkvloerse bouwlaag toegestaan.</p> <p>D. Dakvorm</p> <p>De dakverdieping moet voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 2.2 'Definities' van de algemene bepalingen. De dakvorm is vrij.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP kan worden beoordeeld.</i></p> <p><i>Het is niet toegelaten bij de realisatie van een nieuwbouwproject de bestaande niveauverschillen in het maaiveld aanzienlijk te vergroten.</i></p> <p><i>De uitgangspunten inzake bouwhoogtes worden van het inrichtingsplan overgenomen. Het inrichtingsplan voorziet namelijk hogere volumes in het centrale gedeelte grenzend aan het park. Richting de bestaande woningen wordt in hoogte afgebouwd om een vlotte aansluiting te maken op het bestaande woonweefsel.</i></p> <p><i>In navolging van in de algemene bepalingen (artikel 2.4.2.B) kan een bijkomende dakverdieping worden toegestaan.</i></p>

6.3 Onbebouwde ruimte	
<p>Enkel de onbebouwde ruimte die niet grenst aan de zone voor openbare wegenis (OW) kan ingericht worden als individuele of collectief private buitenruimte.</p> <p>De overige onbebouwde ruimte wordt ingericht volgens de voorschriften van de aanpalende zone.</p>	<p><i>Het voorzien van individuele of collectief private buitenruimtes die grenzen aan de zone voor openbare wegenis wordt niet toegelaten. De onbebouwde ruimte die noch bebouwd, noch als buitenruimte wordt ingericht, wordt zo maximaal mogelijk aan het Dijlepark toegevoegd.</i></p>
6.4 Parkeren	
<p>Minstens de nodige parkeerplaatsen voor het programma binnen projectzone 3 moeten binnen de projectzone zelf en ondergronds gerealiseerd worden.</p> <p>Inzake fietsenstallingen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Binnen projectzone 3 worden de nodige parkeerplaatsen voorzien in twee ondergrondse parkings, één in het centrale gedeelte en één onder de zone voor sport en spel.</i></p> <p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP, de vereisten van artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen en deze bijzondere bepalingen, kan worden beoordeeld.</i></p>
6.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase.</p> <p>De realisatie van de aanpalende zone voor openbare wegenis (OW) geldt als voorwaarde voor de ontwikkeling van deze zone.</p>	

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 256 678 373" style="background-color: #00A0A0; color: white; text-align: center; padding: 10px; font-size: 2em; font-weight: bold;">GV1</div> <p data-bbox="376 405 1167 459">Artikel 7. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen 1 (GV1) Categorie van gebiedsaanduiding gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</p>	<p data-bbox="1518 432 1832 459">Zoneoppervlakte GV1: 1.441 m²</p>
<p data-bbox="376 475 551 502">7.1 Bestemming</p>	
<p data-bbox="376 544 1379 571">De hoofdbestemming is gemeenschapsvoorzieningen en/of private dienstverlening in de sociale sector.</p>	<p data-bbox="1518 544 2085 895"><i>De zone voor gemeenschapsvoorzieningen 1 is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector. Kantoren, die de werking van de gemeenschapsfunctie ondersteunen, worden bij voorkeur in de bestaande bebouwing aan de Minderbroedersstraat ondergebracht. In het binnengebied wordt, na afbraak van de bestaande bebouwing, de realisatie van een nieuw volume toegelaten. In het bouwvolume zijn collectieve woonvormen of gemeenschapsruimten die in de werking van de gemeenschapsfunctie binnen deze of de aangrenzende zone ingeschakeld worden, toegestaan.</i></p>
<p data-bbox="376 938 539 965">7.2 Bebouwing</p>	
<p data-bbox="421 1007 584 1034">A. Bouwlijnen</p> <p data-bbox="376 1066 1122 1093">De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 70 % van de zoneoppervlakte.</p> <p data-bbox="376 1125 1496 1182">Vanaf 17 meter ten opzichte van de zonegrens met de zone voor openbare wegenis (Minderbroedersstraat) wordt enkel gelijkvloerse bebouwing toegelaten.</p> <p data-bbox="421 1214 712 1241">B. Bouwvolume en -hoogte</p> <p data-bbox="376 1273 1496 1385">Vanaf 17 meter ten opzichte van de zonegrens met de zone voor openbare wegenis (Minderbroedersstraat) bedraagt de kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag maximaal 3,5 meter. De volumes kunnen niet voorzien worden van een bijkomende dakverdieping zoals bepaald in artikel 2.4.2.B 'Hoogte van de gebouwen' van de algemene bepalingen.</p>	<p data-bbox="1518 1007 2085 1150"><i>Bovenop de bestaande bebouwing aan de Minderbroedersstraat kan er in het achtergelegen binnengebied een bouwvolume gerealiseerd worden. De footprint van de totale bebouwing binnen de zone moet zich tot 70 % beperken.</i></p> <p data-bbox="1518 1182 2085 1442"><i>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. Voor het deel van de zone vanaf 17 meter ten opzichte van de zonegrens met de zone voor openbare wegenis (Minderbroedersstraat) worden, met het oog op een kwalitatieve invulling, binnen dit artikel specifieke voorschriften gedefinieerd. Hierbij wordt</i></p>


<p>C. Dakvorm</p> <p>Bouvvolumes vanaf 17 meter ten opzichte van de zonegrens met de zone voor openbare wegenis (Minderbroedersstraat) worden voorzien van een plat groendak.</p>	<p><i>uitgegaan van een inperking van de gelijkvloerse bebouwing ten opzichte van de bestaande toestand, waarbij de uitbreiding van het gelijkvloerse volume met één bouwlaag mogelijk wordt gemaakt.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP kan worden beoordeeld.</i></p> <p><i>Voor de te behouden gebouwen gelden de algemene bepalingen '2.8.2, Te behouden gebouwen'. De bouw mogelijkheden binnen het plangebied kunnen beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.</i></p> <p><i>Voor de te behouden gebouwen binnen deze zone kan een afwijking ten opzichte van de verplichting tot het voorzien van private buitenruimte toegestaan worden.</i></p> <p><i>De zone voor gemeenschapsvoorzieningen 1 (GV1) is (deels) gelegen in een (voorlopig) beschermd stadsgezicht.</i></p> <p><i>Het is niet toegelaten bij de realisatie van een nieuwbouwproject de bestaande niveauverschillen in het maaiveld aanzienlijk te vergroten.</i></p>
<p>7.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als collectief private buitenruimte.</p> <p>Maximaal 70% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden. Minimaal 30% van de onbebouwde ruimte wordt groen aangeplant.</p>	
<p>7.4 Parkeren</p>	
<p>Bij nieuwbouw, herbouw of vernieuwbouw worden de benodigde parkeerplaatsen grotendeels ondergronds voorzien.</p>	<p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 256 678 373" style="background-color: #00A0A0; color: white; padding: 10px; text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold; margin-bottom: 10px;">GV2</div> <p data-bbox="376 405 1167 461">Artikel 8. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen 2 (GV2) Categorie van gebiedsaanduiding gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</p>	<p data-bbox="1518 435 1832 461">Zoneoppervlakte GV2: 4.359 m²</p>
<p data-bbox="376 475 551 501">8.1 Bestemming</p>	
<p data-bbox="376 544 1379 627">De hoofdbestemming is gemeenschapsvoorzieningen en/of private dienstverlening in de sociale sector. Bijkomend zijn groepsverblijven voor studenten als hoofdbestemming toegelaten.</p>	<p data-bbox="1518 544 2080 743"><i>De bestaande bestemming wordt behouden en uitgebreid met de mogelijkheid om er eveneens een functie binnen private dienstverlening in de sociale sector onder te brengen. Naast de bovenvermelde bestemmingen wordt de huidige functie, private studentenhuisvesting, bestendigd.</i></p>
<p data-bbox="376 790 539 815">8.2 Bebouwing</p>	
<p data-bbox="421 858 584 884">A. Bouwlijnen</p> <p data-bbox="376 916 999 941">De bebouwingscoëfficiënt van de zone bedraagt maximaal 50%.</p> <p data-bbox="421 973 712 999">B. Bouwvolume en -hoogte</p> <p data-bbox="376 1031 864 1056">De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen.</p> <p data-bbox="421 1088 562 1114">C. Dakvorm</p> <p data-bbox="376 1145 1469 1203">De dakvorm is vrij. De dakverdieping moet voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 2.2 'Definities' van de algemene bepalingen.</p>	<p data-bbox="1518 858 2080 995"><i>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.</i></p> <p data-bbox="1518 1027 2080 1117"><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP kan worden beoordeeld.</i></p> <p data-bbox="1518 1149 2080 1414"><i>Het voormalig klooster van de Goede Herder (Minderbroedersstraat 21), meer bepaald het hotel douairière Marie de Lemède de Waret, het neogotische breedhuis (1882) en de Helleputtevleugel (1889) werden op 14 juli 2010 als monument op de ontwerplijst van de te beschermen gebouwen geplaatst en zijn dus te behouden. De bouw mogelijkheden binnen het plangebied kunnen beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.</i></p>


	<p><i>De zone voor gemeenschapsvoorzieningen 2 (GV2) is (deels) gelegen in een (voorlopig) beschermd stadsgezicht.</i></p> <p><i>Een nieuwbouw-, herbouw- of vernieuwbouwproject mag geen afbreuk doen aan de historische en architecturale waarden van de aangrenzende te behouden gebouwen.</i></p> <p><i>Het is niet toegelaten bij de realisatie van een nieuwbouwproject de bestaande niveauverschillen in het maaiveld aanzienlijk te vergroten.</i></p> <p><i>In navolging van in de algemene bepalingen (artikel 2.4.2.B) kan een bijkomende dakverdieping worden toegestaan.</i></p>
8.3 Onbebouwde ruimte	
<p>De onbebouwde ruimte wordt als collectief private buitenruimte ingericht. Maximaal 50% van de onbebouwde ruimte mag worden verhard. De niet verharde collectieve private buitenruimte wordt als groene ruimte aangelegd, beplant met gevarieerd hoog- en laagstammig groen, van inheemse soorten of varianten hiervan.</p>	<p><i>De huidige tuin van de Goede Herder maakte voorheen onderdeel uit van een groter geheel als kloostertuin. Om het tuinidee te bewaren, dient de binnenruimte maximaal onbebouwd te blijven en groen ingericht te worden rekening houdend met de oorspronkelijke functie.</i></p>
8.4 Parkeren	
<p>Bij nieuwbouw, herbouw of vernieuwbouw worden de benodigde parkeerplaatsen grotendeels ondergronds voorzien.</p>	<p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p>
8.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>Een project binnen het deel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen 2 (GV2) gelegen ten noorden van de aangrenzende zone voor wonen 2b (W2b) wordt samen met de aangrenzende zones voor wonen 2b (W2b) en wonen 2d (W2d) als één geheel opgevat.</p>	

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 256 678 373" style="background-color: #00A0C0; color: white; padding: 10px; text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold; margin-bottom: 10px;">GV3</div> <p data-bbox="376 405 1167 459">Artikel 9. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen 3 (GV3) Categorie van gebiedsaanduiding gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</p>	<p data-bbox="1518 432 1832 459">Zoneoppervlakte GV3: 3.088 m²</p>
<p data-bbox="376 475 551 499">9.1 Bestemming</p>	
<p data-bbox="376 539 1384 624">De hoofdbestemming is gemeenschapsvoorzieningen en/of private dienstverlening in de sociale sector. Bijkomend zijn groepsverblijven voor studenten als hoofdbestemming toegelaten.</p>	<p data-bbox="1518 539 2078 743"><i>De bestaande bestemming wordt behouden en uitgebreid met de mogelijkheid om er eveneens een functie binnen private dienstverlening in de sociale sector onder te brengen. Naast de bovenvermelde bestemmingen wordt de huidige functie, private studentenhuisvesting, bestendigd.</i></p>
<p data-bbox="376 786 539 810">9.2 Bebouwing</p>	
<p data-bbox="421 850 584 874">A. Bouwlijnen</p> <p data-bbox="376 911 1003 935">De bebouwingscoëfficiënt van de zone bedraagt maximaal 50 %.</p> <p data-bbox="421 970 712 994">B. Bouwvolume en -hoogte</p> <p data-bbox="376 1031 864 1054">De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen.</p> <p data-bbox="421 1090 562 1114">C. Dakvorm</p> <p data-bbox="376 1150 1469 1206">De dakvorm is vrij. De dakverdieping moet voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 2.2 'Definities' van de algemene bepalingen.</p>	<p data-bbox="1518 850 2078 994"><i>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.</i></p> <p data-bbox="1518 1031 2078 1114"><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP kan worden beoordeeld.</i></p> <p data-bbox="1518 1150 2078 1233"><i>Het is niet toegelaten bij de realisatie van een nieuwbouwproject de bestaande niveauverschillen in het maaiveld aanzienlijk te vergroten.</i></p> <p data-bbox="1518 1270 2078 1353"><i>In navolging van in de algemene bepalingen (artikel 2.4.2.B) kan een bijkomende dakverdieping worden toegestaan.</i></p>

9.3 Onbebouwde ruimte	
De onbebouwde ruimte wordt als collectief private buitenruimte ingericht. Maximaal 50% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden. De niet verharde collectieve private buitenruimte wordt als groene ruimte aangelegd, beplant met gevarieerd hoog- en laagstammig groen, van inheemse soorten of varianten hiervan.	
9.4 Parkeren	
Bij nieuwbouw, herbouw of vernieuwbouw worden de benodigde parkeerplaatsen grotendeels ondergronds voorzien.	<i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
	
Artikel 10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen 4 (GV4) <i>Categorie van gebiedsaanduiding gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i>	<i>Zoneoppervlakte GV4: 343 m²</i>
10.1 Bestemming	
De hoofdbestemming is gemeenschapsvoorzieningen en/of private dienstverlening in de sociale sector.	
10.2 Bebouwing	
Geen specifieke bepalingen.	<i>In navolging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijven inzake bebouwing 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.</i> <i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit</i>

	<p><i>met het RUP kan worden beoordeeld.</i></p> <p><i>Het is niet toegelaten bij de realisatie van een nieuwbouwproject de bestaande niveauverschillen in het maaiveld aanzienlijk te vergroten.</i></p>
10.3 Onbebouwde ruimte	
Geen specifieke bepalingen.	<p><i>In navolging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijven inzake de onbebouwde ruimte 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.</i></p>
10.4 Parkeren	
Minstens de nodige parkeerplaatsen voor het programma binnen projectzone 3 moeten binnen de projectzone zelf en ondergronds gerealiseerd worden.	<p><i>In navolging van het inrichtingsplan worden de nodige parkeerplaatsen voorzien in twee ondergrondse parkings, één in het centrale gedeelte en één onder zone voor sport en spel.</i></p> <p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het aangewezen een beschrijvende nota toe te voegen opdat de conformiteit met het RUP, de vereisten van artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen en deze bijzondere bepalingen, kan worden beoordeeld.</i></p>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
 <p>Artikel 11. Zone voor private buitenruimte (PB) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p><i>Zoneoppervlakte PB1: 3.040 m²</i> <i>Zoneoppervlakte PB2: 2.066 m²</i></p>
<p>11.1 Bestemming</p>	
<p>De bestemming is gelijkvloerse buitenruimte horend bij de woonfunctie in de aangrenzende zones.</p>	
<p>11.2 Bebouwing</p>	
<p>Gelijkvloerse bebouwing is toegestaan, tot 20% van de oppervlakte van elke onderscheiden individuele of collectieve private buitenruimte, met een maximale kroonlijst- en nokhoogte van resp. 2,5 m en 3 m. De bovengrondse constructies staan in functie van gebruik als buitenruimte (tuinhuisjes, volières,...), het gebruik voor de stalling van fietsen of voor toegangen tot ondergrondse parkings.</p>	<p><i>De zone voor private buitenruimte (PB) is (deels) gelegen in een (voorlopig) beschermd stadsgezicht.</i> <i>De bouwmogelijkheden binnen het plangebied kunnen beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.</i></p>
<p>11.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p><u>Deelzone PB1:</u></p> <p>De deelzone PB1 wordt ingericht als individuele private buitenruimte (tuinen) horend bij de aanliggende woningen. Maximaal 50% van de oppervlakte van elke onderscheiden individuele private buitenruimte wordt onderbouwd en verhard.</p> <p><u>Deelzone PB2:</u></p> <p>Maximaal 20% van de deelzone PB2 wordt ingericht als individuele private buitenruimte. Minimaal 80% van de deelzone PB2 wordt ingericht als semiprivate buitenruimte.</p> <p>Maximaal 50% van de oppervlakte van de semiprivate buitenruimte wordt verhard. De niet verharde semiprivate buitenruimte wordt als groene ruimte aangelegd, beplant met gevarieerd hoog- en laagstammig groen, van inheemse soorten of varianten hiervan.</p>	<p><i>De zone voor private buitenruimte 1 functioneert als tuinzone bij hoofdzakelijk de woningen gelegen in de zone voor wonen 2a.</i></p> <p><i>De groenzone gelegen in het binnengebied maakte voorheen onderdeel uit van een groter geheel als kloostertuin. Om het tuinidee te bewaren, dient de zone voor private buitenruimte 2 maximaal onbebouwd te blijven en groen ingericht te worden rekening houdend met de oorspronkelijke functie en het semipublieke karakter.</i></p>

<p>Binnen elke onderscheiden individuele private buitenruimte wordt maximaal 50 m² verhard.</p> <p>Deelzone PB2 kan volledig worden onderbouwd.</p>	
11.4 Toegankelijkheid	
<p>Minimaal 80% van de deelzone PB2 is minstens overdag integraal publiek toegankelijk.</p> <p>A. Toegangen voor zacht verkeer</p> <p>De deelzone PB2 is minstens toegankelijk aan de noordelijke en oostelijke grens met de zone voor openbare wegenis (OW).</p> <p>B. Doorgangen voor zacht verkeer</p> <p>Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de Kapucijnenvoer met de zone voor openbare wegenis OW (binnengebied). Deze doorgang is permanent en integraal publiek toegankelijk en heeft een vrij gabarriet van minstens 4 meter breed en 3 meter hoog.</p> <p>De ligging van de doorgang is aangeduid op het grafisch plan en moet gerealiseerd worden op het perceel waarop de doorgang is ingetekend.</p>	<p><i>Het overgrote deel van de zone voor private buitenruimte 2 maakt deel uit van het geheel van (semi-)publieke ruimtes voorzien in het inbreidingsproject. Daar de link tussen de verschillende (semi-)publieke ruimtes belangrijk is, wordt de realisatie van een aantal toegangen en doorgangen verplicht opgelegd.</i></p>
11.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>De zones voor private buitenruimte (PB) worden tegelijk met de bijhorende zones voor wonen en in voorkomend geval met de aangrenzende zone voor parkeren (Pa) gerealiseerd.</p> <p>Projectzone 1 wordt in één fase gerealiseerd.</p> <p>Projectzone 2 wordt in maximaal twee fases gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fase A: de percelen waarop de doorgang (tussen Kapucijnenvoer en binnengebied) op het grafisch plan is ingetekend; - Fase B: de percelen binnen projectzone 2, exclusief fase A. <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afbraak van de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag, zoals aangeduid op grafisch plan; - de realisatie van de doorgangen, zoals aangeduid op grafisch plan. 	<p><i>Daar de af te breken gebouwen vaak omringd zijn door verharde oppervlakten levert de groene inrichting van de gebieden die na afbraak vrijkomen een beperkte meerwaarde. De gebieden kunnen bv. met steengruis verhard worden om er tijdelijk parkeerplaatsen of speelterrein in te richten.</i></p> <p><i>Hoewel sommige projectzones gefaseerd kunnen uitgevoerd worden, dient naar een samenhangend project gestreefd te worden.</i></p> <p><i>Indien de projectzones gefaseerd ontwikkeld worden is het wenselijk voor elke tussentijdse fase een bijkomende "motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" bij de aanvraag te voegen (artikel 2.3.1 'Samenstelling van de vergunningsaanvraag' van de algemene bepalingen).</i></p>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 256 678 373" style="background-color: red; color: white; text-align: center; padding: 10px; font-size: 2em; font-weight: bold;">P</div> <p data-bbox="376 405 904 461">Artikel 12. Zone voor park (P) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p data-bbox="1518 405 1816 461"><i>Zoneoppervlakte P1: 809 m²</i> <i>Zoneoppervlakte P2: 4.191 m²</i></p>
<p data-bbox="376 480 551 504">12.1 Bestemming</p>	
<p data-bbox="376 544 607 568">De bestemming is park.</p>	
<p data-bbox="376 616 539 639">12.2 Bebouwing</p>	
<p data-bbox="376 683 1496 738">In de zone geldt een bouwverbod, uitgezonderd kleinschalige constructies die de parkfunctie ondersteunen (paviljoen, luifel, ...).</p> <p data-bbox="376 770 826 794">Het tuinpaviljoen is een te behouden gebouw.</p> <p data-bbox="376 826 1496 914">De zone mag enkel onderbouwd voor de realisatie van een ondergrondse voetgangersverbinding tussen de zone voor sport en spel (S) en de zone voor wonen 5 (W5). Er moet minimaal een gronddekking van 1 m voorzien worden.</p>	<p data-bbox="1518 683 2080 770"><i>Het tuinpaviljoen werd op 14 juli 2010 als monument op de ontwerplijst van de te beschermen gebouwen geplaatst en is dus te behouden.</i></p> <p data-bbox="1518 802 2080 858"><i>Het tuinpaviljoen wordt in situ in een parkomgeving behouden.</i></p> <p data-bbox="1518 890 2080 946"><i>De zone voor park (P) is (deels) gelegen in een (voorlopig) beschermd stadsgezicht.</i></p> <p data-bbox="1518 954 2080 1042"><i>De bouwmogelijkheden binnen het plangebied kunnen beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.</i></p> <p data-bbox="1518 1074 2080 1161"><i>Ter hoogte van de Dijle dient rekening gehouden te worden met de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen (o.a. bouwvrije strook van 5 m).</i></p> <p data-bbox="1518 1193 2080 1393"><i>De zone kan onderbouwd worden voor de realisatie van een ondergrondse doorgang die de parking gelegen binnen de zone voor sport en spel verbindt met de circulatieruimtes van het bouwvolume binnen de zone voor wonen 5 (W5). Om een groene invulling van de zone voor park te garanderen worden bij onderbouwing ervan een minimale gronddekking van 1 m opgelegd.</i></p>

<p>12.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De deelzones worden ingericht als samenhangende groene ruimtes aangeplant met streekeigen, bij laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen als onderdeel van het publiek domein.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van doorgangen voor zacht verkeer, fietsenstallingen en in functie van het beheer en de beleving van het park. In functie van de bereikbaarheid van de aangrenzende zones voor wonen voor hulpdiensten en onderhoud kan er rond dit volume een zone 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>Bij de inrichting van de zone voor park 2 (P2) dient voldoende rekening gehouden te worden met de schaduwworps van het volume binnen de zone voor wonen 5 (W5).</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het wenselijk een beplantingsplan toe te voegen zoals vermeld in artikel 2.3.1 'Samenstelling van de vergunningsaanvraag bij grote projecten' van de algemene bepalingen.</i></p>
<p>12.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>Als onderdeel van het publiek domein zijn de deelzones P1 en P2 permanent publiek toegankelijk en mogen niet worden afgesloten, tenzij als valbeveiliging langs de waterkant.</p> <p>A. Toegangen voor zacht verkeer</p> <p>De zone voor park P1 is minstens toegankelijk vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de zone voor openbare wegenis (OW); - de zone voor private buitenruimte 2 (PB2). <p>De zone voor park P2 is minstens toegankelijk vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Minderbroedersstraat via het bestaande brugje over de Dijle; - de zone voor openbaar plein via de zone voor wonen 4 (W4); - de zone voor openbare wegenis (OW) ten noorden van de zone voor wonen 5 (W5); - de zone voor openbare wegenis (OW) ten zuiden van de zone voor wonen 5 (W5); - de zone voor sport en spel (S). <p>B. Toegangen voor gemotoriseerd verkeer</p> <p>De zone is enkel toegankelijk voor dienstverkeer (hulpdiensten, onderhoud,...).</p> <p>C. Doorgangen voor zacht verkeer</p> <p>Doorheen de zone voor park 1 (P1) worden minstens een doorgang voorzien die de zone voor private buitenruimte 2 (PB2) met de zone voor openbare wegenis (OW) verbindt.</p> <p>Doorheen de zone voor park 2 (P2) worden minstens volgende doorgangen voorzien:</p>	<p><i>De zone voor park maakt deel uit van het geheel van (semi-)publieke ruimtes voorzien in het inbreidingsproject.</i></p> <p><i>Daar de link tussen de verschillende (semi-)publieke ruimtes belangrijk is, wordt de realisatie van een aantal toegangen en doorgangen verplicht opgelegd.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - Een doorgang die de Minderbroedersstraat via het bestaande brugje met de zone voor sport en spel (S) verbindt. Deze doorgang ligt langs de Dijle, als onderdeel van het Dijlepad. - Een doorgang die de zone voor openbaar plein via de zone voor wonen 4 (W4) met de zone voor sport en spel (S) verbindt. Deze doorgang mag aantakken op het Dijlepad. - Een doorgang die de zone voor openbare wegenis ten noorden en ten zuiden van de zone voor wonen 5 (W5) met bovenvermelde doorgangen verbindt ter hoogte van de Ursulinnensluis. <p>De ligging van de toegangen en doorgangen zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p>	
12.5 Parkeren	
<p>In de zone geldt een parkeerverbod voor auto's.</p>	
12.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>De zones voor park (P) worden minstens tegelijk met de aangrenzende zones voor wonen gerealiseerd.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afbraak van de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag, zoals aangeduid op grafisch plan; - de realisatie van de doorgangen, zoals aangeduid op grafisch plan. 	<p><i>Hoewel sommige projectzones gefaseerd kunnen uitgevoerd worden, dient naar een samenhangend project gestreefd te worden.</i></p> <p><i>Indien de projectzones gefaseerd ontwikkeld worden is het wenselijk voor elke tussentijdse fase een bijkomende "motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" bij de aanvraag te voegen (artikel 2.3.1 'Samenstelling van de vergunningsaanvraag' van de algemene bepalingen).</i></p> <p><i>Waar de af te breken gebouwen in het binnengebied omringd zijn door verharde oppervlakten kan het terrein bv. met steengruis verhard worden om er tijdelijk parkeerplaatsen of speelterrein in te richten.</i></p>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 256 678 373" style="background-color: #709238; color: white; text-align: center; width: 135px; height: 73px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;"> S </div> <p>Artikel 13. Zone voor sport en spel (S) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p><i>Zoneoppervlakte S: 3.735 m²</i></p>
<p>13.1 Bestemming</p>	
<p>De bestemming is semipubliek domein ingericht als speelterrein met parkkarakter.</p> <p>In afwachting van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor de zone voor wonen 4 (W4), de zone voor wonen 5 (W5) of een ondergrondse parking binnen de zone voor sport en spel (S) is de bestemming tijdelijk speelterrein met parkkarakter.</p>	<p><i>De zone kent prioritair een privaat gebruik als speelterrein voor de school Paridaens. Buiten de schooluren en momenten waarop de school voor haar werking over het terrein moet beschikken, en voor zover de werking van de school niet in het gedrang komt, wordt de zone minstens overdag integraal publiek toegankelijk gemaakt.</i></p> <p><i>Het semipubliek karakter dient gerealiseerd na het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor de zone voor wonen 4 (W4), de zone voor wonen 5 (W5) of een ondergrondse parking binnen de zone voor sport en spel (S).</i></p>
<p>13.2 Bebouwing</p>	
<p>In de zone voor sport en spel wordt geen bebouwing toegelaten met uitzondering van constructies noodzakelijk voor het goed functioneren van het speelterrein.</p> <p>De zone mag vanaf 5 m van de zonegrens met de zone voor water (WTR) onderbouwd worden. Er moet minimaal een gronddekking van 1 m voorzien worden. Grote abrupte niveauverschillen tussen het maaiveld van de niet onderbouwde en de onderbouwde zone zijn niet toegelaten.</p> <p>De aanleg van de zone voor sport en spel mag het doortrekken van het Dijlepad langs de Dijle niet hypothekeren.</p>	<p><i>In de zone voor sport en spel wordt geen bebouwing toegelaten met uitzondering van constructies voor toegangen tot ondergrondse parkings en sanitaire blokken, samen met constructies voor het goed functioneren van de zone voor sport en spel zoals verlichting, verharde paden, sportterreinen in open lucht, fietsenstalling,...</i></p> <p><i>Om een groene invulling van de zone voor sport en spel te garanderen worden bij onderbouwing ervan een minimale gronddekking van 1 m opgelegd.</i></p> <p><i>Bij een verandering van de ligging van het maaiveld door de aanleg van de ondergrondse parking binnen de zone</i></p>

	<p><i>voor sport en spel moet voldoende rekening gehouden worden met de landschappelijke inpassing ervan. Dit kan door de aanleg van een zachte helling die het hoogteverschil tussen de oevers van de Dijle en het nieuwe maaiveld overbrugt.</i></p> <p><i>Bebouwing, inrichting en wijziging van het maaiveld mogen de veiligheid, het comfort en het goed functioneren van het speelterrein en de school, evenals een gemengd publiek-privaat gebruik, niet hypothekeken.</i></p> <p><i>Ter hoogte van de Dijle dient rekening gehouden te worden met de wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen (o.a. bouwvrije strook van 5 m).</i></p>
<p>13.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De zone wordt integraal ingericht als een groene speelruimte aangeplant met streekeigen, laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen.</p> <p>Ter hoogte van de zuidelijke zonegrens met de zone voor wonen 1 (W1) moet de bestaande hoogstammige bomenrij behouden worden.</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>Enkel verhardingen noodzakelijk voor de aanleg van sportterreinen, het gebruik als speelruimte en doorgangen voor zacht verkeer zijn binnen de zone voor sport en spel toegestaan.</p>	<p><i>De aanleg van de zone voor sport en spel gebeurt in overleg tussen de betrokken partijen.</i></p> <p><i>Bij de vergunningsaanvraag is het wenselijk een beplantingsplan toe te voegen zoals vermeld in artikel 2.3.1 'Samenstelling van de vergunningsaanvraag bij grote projecten' van de algemene bepalingen.</i></p> <p><i>Bij de inrichting van de zone voor sport en spel dient voldoende aandacht te gaan naar de afbakening van deze zone. Deze afbakening dient op een subtiele en creatieve manier (bv. gebruik makend van specifieke beplanting, niveaoverschillen, enz.) met aandacht voor het karakter van het park in een stadslandschappelijke omgeving te gebeuren. Het gebruik van storende afsluitingen (o.a. louter draadafsluiting) dient vermeden te worden.</i></p> <p><i>Bebouwing, inrichting en wijziging van het maaiveld mogen de veiligheid, het comfort en het goed functioneren van het speelterrein en de school, evenals een gemengd publiek-privaat gebruik, niet hypothekeken.</i></p>

13.4 Toegankelijkheid	
<p>A. Toegangen voor zacht verkeer</p> <p>De zone is minstens toegankelijk vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de zone voor park 2 (P2) ten zuiden van de zone voor wonen 5 (W5); - de zone voor park 2 (P2) ten zuiden van de zone voor wonen 6 (W6); - de zone voor park 2 (P2), aansluitend bij de Dijle. <p>Als onderdeel van het semipubliek domein kent de zone voor sport en spel (S) een privaat gebruik tijdens de schooluren. Buiten de schooluren en de momenten waarop de school het speelterrein voor haar werking nodig heeft, is de zone tijdens vastgelegde perioden voor iedereen vrij toegankelijk.</p> <p>B. Toegangen voor gemotoriseerd verkeer</p> <p>De zone is enkel toegankelijk voor dienstverkeer (hulpdiensten, onderhoud).</p> <p>C. Doorgangen voor zacht verkeer</p> <p>Doorheen de zone voor sport en spel worden minstens volgende doorgangen voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een doorgang die de zone voor openbare wegenis (OW) ten zuiden van de zone voor wonen 6 (W6) verbindt met de doorgang gelegen in de zone voor park 2 (P2), als onderdeel van het Dijlepad. - Een doorgang die de doorgang naar de Janseniusstraat gelegen in de zone voor wonen 1 (W1) verbindt met de zone voor park 2 (P2) als onderdeel van het Dijlepad. <p>De ligging van de toegangen en doorgangen zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p>	<p><i>De zone voor sport en spel maakt deel uit van het geheel van (semi-)publieke ruimtes voorzien in het inbreidingsproject.</i></p> <p><i>Daar de link tussen de verschillende (semi-)publieke ruimtes belangrijk is, wordt de realisatie van een aantal toegangen en doorgangen verplicht opgelegd.</i></p> <p><i>De praktische afspraken omtrent het publiek toegankelijk maken van de zone gebeuren in overleg tussen de betrokken partijen. Afspraken omtrent het publiek gebruik kunnen bijvoorbeeld in een overeenkomst vastgelegd worden.</i></p> <p><i>Het onderdeel van het Dijlepad gelegen binnen de zone voor sport en spel (S) is toegankelijk tijdens het publieke gebruik ervan. Op andere momenten is er een alternatief voorzien doorheen de zone voor park 2 (P2).</i></p>
13.5 Parkeren	
<p>Binnen de zone geldt een bovengronds parkeerverbod voor auto's.</p>	
13.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afbraak van de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag, zoals aangeduid op grafisch plan; - de realisatie van de doorgangen (met uitzondering van de doorgang naar de Janseniusstraat), zoals aangeduid op grafisch plan. 	<p><i>Waar de af te breken gebouwen in het binnengebied omringd zijn door verharde oppervlakten kan het terrein bv. met steengruis verhard worden om er tijdelijk parkeerplaatsen in te richten.</i></p>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 256 678 373" style="background-color: #444; color: white; padding: 10px; text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold; margin-bottom: 10px;">OP</div> <p>Artikel 14. Zone voor openbaar plein (OP) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p>Zoneoppervlakte OP: 621 m²</p>
14.1 Bestemming	
<p>De bestemming is publiek domein met verblijfskarakter.</p>	
14.2 Bebouwing	
<p>Binnen de zone zijn gebouwen en/of constructies ter ondersteuning van de verblijfsfunctie toegelaten voor zover deze het functioneren van het plein als verblijfsruimte niet hinderen.</p>	<p><i>De zone voor openbaar plein (OP) is (deels) gelegen in een (voorlopig) beschermd stadsgezicht. De bouwmogelijkheden binnen het plangebied kunnen beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.</i></p>
14.3 Onbebouwde ruimte	
<p>De inrichting van de zone gebeurt i.f.v. de gewenste verblijfsfunctie. De onbebouwde ruimte mag integraal worden verhard.</p> <p>De zone voor openbaar plein (OP) wordt tezamen met de zone voor openbare wegenis (OW) aangelegd als een samenhangend geheel voor wat betreft het gebruik van materialen, straatmeubilair, soorten groen,...</p>	
14.4 Toegankelijkheid	
<p>Als onderdeel van het publiek domein is de zone voor openbaar domein (OP) permanent publiek toegankelijk en mag niet worden afgesloten.</p> <p>De zone is minstens toegankelijk vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aangrenzende zone voor openbare wegenis (OW); - de zone voor park 2 (P2), via een doorgang, zoals aangeduid op het grafisch plan. Deze doorgang is permanent en integraal publiek toegankelijk en heeft een vrij gabariet van minstens 4 meter breed. 	

14.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>De realisatie van de zone voor openbaar plein (OP) gebeurt minstens gelijktijdig met de realisatie van de aangrenzende zones voor wonen en zone voor openbare wegenis (OW).</p> <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afbraak van de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag, zoals aangeduid op grafisch plan; - de realisatie van de doorgangen, zoals aangeduid op grafisch plan. <p>De gebieden die door afbraak van de bestaande gebouwen zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand vrijkomen, kunnen tijdelijk als parkeerplaatsen ingericht worden.</p>	<p><i>Waar de af te breken gebouwen in het binnengebied omringd zijn door verharde oppervlakten kan het terrein bv. met steengruis verhard worden om er tijdelijk parkeerplaatsen of speelterrein in te richten.</i></p>

V O O R S C H R I F T	T O E L I C H T I N G
	
<p>Artikel 15. Zone voor openbare wegenis (OW) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p><i>Zoneoppervlakte OW: 9.161 m²</i></p>
15.1 Bestemming	
<p>De bestemming is openbare wegenis en openbare verblijfsruimte.</p>	
15.2 Inrichting	
<p>De inrichting van de openbare wegenis gebeurt i.f.v. de gewenste verkeersfunctie en verblijfsfunctie.</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 wordt tezamen met de zone voor openbaar plein aangelegd als een samenhangend geheel voor wat betreft het gebruik van materialen, straatmeubilair, soorten groen,...</p>	<p><i>De wegenis wordt aangelegd als woonerf. Binnen de zone voor openbare wegenis wordt een kiss&ride zone voorzien voor het brengen en halen van de schoolkinderen.</i></p> <p><i>Bij het ontwerp van de wegenis dient voldoende aandacht te gaan naar de zwakke weggebruiker en de locatie en inrichting van de kiss&ride zone.</i></p>

<p>De zone voor openbare wegenis grenzend aan de zone voor wonen 2a (W2a) ter hoogte van de doorgang naar de Kapucijnenvoer wordt maximaal ingericht met streekeigen, bij laag- en (bij voorkeur) hoogstammig, groen.</p> <p>Binnen de zone voor openbare wegenis (OW) zijn bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten.</p>	<p><i>De zone voor openbare wegenis (OW) is (deels) gelegen in een (voorlopig) beschermd stadsgezicht.</i></p> <p><i>De bouwmogelijkheden binnen het plangebied kunnen beperkt zijn door de erfgoedwaarde van de betreffende sites.</i></p> <p><i>Hoewel sommige projectzones gefaseerd kunnen uitgevoerd worden, dient naar een samenhangend project gestreefd te worden.</i></p>
<p>15.3 Toegankelijkheid</p>	
<p>Als onderdeel van het publiek domein is de zone voor openbare wegenis (OW) permanent publiek toegankelijk en mag niet worden afgesloten.</p>	
<p>15.4 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De afbraak van de 'af te breken gebouwen', zoals aangeduid op grafisch plan, is een voorwaarde voor de realisatie van de zone voor openbare wegenis (OW).</p>	<p><i>Waar de af te breken gebouwen in het binnengebied omringd zijn door verharde oppervlakten kan het terrein bv. met steengruis verhard worden om er tijdelijk parkeerplaatsen of speelterrein in te richten.</i></p>

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 48px; font-weight: bold; color: purple;">Pa</div> <p>Artikel 16. Zone voor parkeren (Pa) <i>Categorie van gebiedsaanduiding wonen, woongebied</i></p>	<p>Zoneoppervlakte Pa: 905 m²</p>
16.1 Bestemming	
<p>De bestemming is parkeren.</p>	
16.2 Bebouwing	
<p>A. Bouwlijnen</p> <p>Inzake bebouwing zijn enkel carports toegelaten op de zonegrens met de zone voor wonen 1 (W1).</p> <p>B. Bouwvolume en -hoogte</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 2,5 m. De carports worden gerealiseerd in hoogwaardige materialen.</p> <p>C. Dakvorm</p> <p>Verplicht plat dak.</p>	<p><i>Zoals ook vermeld onder artikel 2.7 'Parkeren' van de algemene bepalingen geldt onder meer inzake aantal en afmetingen van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.</i></p>
16.3 Onbebouwde ruimte	
<p>De onbebouwde ruimte mag integraal worden verhard en wordt aangelegd ten behoeve van de parkings en hun ontsluiting.</p>	
16.4 Toegankelijkheid	
<p>De zone wordt ontsloten via een doorgang, zoals aangeduid op het grafisch plan, doorheen de zone voor wonen 1 (W1) naar de Janseniusstraat.</p> <p>Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de Kapucijnenvoer met de zone voor openbare wegenis OW</p>	<p><i>De realisatie van een bijkomende in- en uitrit ter ontsluiting van de zone voor parkeren aan de zijde van het binnengebied is niet wenselijk. De ontsluiting van de parkeerplaatsen gebeurt dan ook, zoals in de bestaande</i></p>

<p>(binnengebied). Deze doorgang is permanent en integraal publiek toegankelijk en heeft een vrij gabariet van minstens 4 meter breed en minstens 4 meter hoog. De ligging van de doorgang is aangeduid op het grafisch plan en moet gerealiseerd worden op het perceel waarop de doorgang is ingetekend.</p>	<p><i>toestand, via een doorsteek naar de Janseniusstraat. Om het fiets- en voetgangerskarakter van de doorgang tussen de Kapucijnenvoer en de wegnis van het binnengebied te garanderen, kan deze doorgang niet (ook niet tijdelijk) gebruikt worden als ontsluitingsweg voor de zone voor parkeren. Het is dan ook niet toegelaten worden een verbinding voor gemotoriseerd verkeer te realiseren tussen deze doorgang en de ontsluitingsweg van de parkings.</i></p>
<p>16.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De realisatie van de zone voor parkeren (Pa) gebeurt gelijktijdig met de realisatie van de zone voor wonen 2a (W2a) en de zone voor private buitenruimte 1 (PB1) gelegen binnen projectzone 2. Projectzone 2 wordt in maximaal twee fases gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fase A: de percelen waarop de doorgang (tussen Kapucijnenvoer en binnengebied) op het grafisch plan is ingetekend; - Fase B: de percelen binnen projectzone 2, exclusief fase A. <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afbraak van de 'af te breken gebouwen' gelegen op een perceel onderwerp van de aanvraag, zoals aangeduid op grafisch plan; - de realisatie van de doorgangen, zoals aangeduid op grafisch plan. 	

VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<div data-bbox="376 260 678 373" style="background-color: blue; color: white; padding: 10px; text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">WTR</div> <p>Artikel 17. Zone voor water (WTR) <i>Categorie van gebiedsaanduiding lijninfrastructuur</i></p>	<p>Zoneoppervlakte WTR: 1.269 m²</p>
<p>17.1 Bestemming</p>	
<p>De zone is bestemd voor waterlopen.</p>	
<p>17.2 Bebouwing en inrichting</p>	
<p>Overbruggingen, overwelvingen of verbouwingen, sluizencomplexen, andere dan op het plan aangeduid, kunnen voor vergunning in aanmerking komen, mits voorafgaande machtiging van de bevoegde besturen en onder voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden.</p>	<p><i>De Ursulinnensluis (als onderdeel van de muur- en torenresten van de eerste stadsomwalling) werd door MB van 7 juni 1994 beschermd als monument en is dus te behouden.</i></p>
<p>17.3 Toegankelijkheid</p>	
<p>Binnen de zone wordt minstens een overbrugging aangelegd die een fiets- en voetgangersverbinding realiseert tussen de zone voor park 2 (P2) ter hoogte van de Ursulinnensluis en het Pater Damiaanplein. De verbinding is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Het bestaande brugje ter hoogte van het Landbouwinstituut is permanent publiek toegankelijk en vormt de verbinding tussen de Minderbroedersstraat en de zone voor park 2 (P2).</p> <p>Het bestaande brugje ter hoogte van de zone voor sport en spel (S) blijft haar functie behouden als private verbinding tussen de zone voor sport en spel en de school.</p>	

Bijlage 1: Standaardtabel bruto vloeroppervlakte bestemmingen

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE BESTAANDE/AANGEVRAAGDE TOESTAND					
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					

Bijlage 2: Standaardtabel vereist en aangevraagd aantal parkeerplaatsen

VEREIST AANTAL PARKEERPLAATSEN			
Volume	Bestemming	Aantal eenheden (wonen) of bruto vloeroppervlakte (andere functies)	Vereist aantal parkeerplaatsen
Volume A	Bestemming x		
	Bestemming y		
	Bestemming z		
Volume B	Bestemming x		
...	...		
TOTAAL			

AANGEVRAAGD AANTAL PARKEERPLAATSEN			
Locatie	Aantal parkeerplaatsen	Volume en bestemming waarvoor deze parkeerplaatsen zijn bedoeld	Surplus t.o.v. vereiste
Ondergrondse bouwlaag deel 1			
Ondergrondse bouwlaag deel 2			
Collectieve of semiprivate buitenruimte 1			
Collectieve of semiprivate buitenruimte 2			
...			
TOTAAL			

Bijlage 3: Standaardtabel typologie woningen

TYPOLOGIE WONINGEN BESTAANDE / AANGEVRAAGDE TOESTAND					
Type woning	Bruto bovengrondse oppervlakte van woning	Oppervlakte individueel en/of collectief private buitenruimte	Aantal	Code woning op plan	Code buiten-ruimte op plan
Kamer					
Studio					
1-slaapkamerapp. type x					
2-slaapkamer-appartement type x					
3-slaapkamer-appartement type x					
Woning met tuin 1 bouwlaag					
Woning met tuin 2 bouwlagen					
...					
TOTAAL					