

STAD LEUVEN

GEMEENTELIJK GEBIEDSGERICHT RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

GGR-L4 VAARTKOM NOORD

VOORSCHRIFTEN

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Leuven op 16 december 2008

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Leuven op 28 september 2009

Ontwerpers:

Stad Leuven, dienst ruimtelijke planning

Mevr. Veronique Charlier, mevr. Kristine Verachtert en mevr. Elien Van de Putte

INHOUD

0	Voorafgaandelijke bepalingen	3
1	ALGEMENE BEPALINGEN	4
1.1	GELDIGHEID	4
1.2	DE VERGUNNINGSAANVRAAG	4
1.3	DEFINITIES.....	9
1.4	GEBOUWEN	16
1.5	KWALITEIT VAN DE WONINGEN	18
1.6	PARKEREN.....	20
1.7	AFWIJKINGEN VAN DEZE PLANVOORSCHRIFTEN.....	21
1.8	HOOFD- EN NEVENBESTEMMINGEN.....	22
2	BIJZONDERE BEPALINGEN PER ZONE	23
2.1	INDELING IN ZONES.....	23
2.2	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G1) "Zes blokken"	25
2.3	ZONE VOOR MULTIFUNCTIONELE BESTEMMING (MF) "Parkeergebouw Engels Plein"	34
2.4	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G2) "Entrepot"	41
2.5	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G3) "Vaarhoek"	44
2.6	ZONE VOOR PARKEREN (Pa) "Buitenruimte Vaarhoek"	48
2.7	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN (GV1) "Abdij Keizersberg"	50
2.8	ZONE VOOR PARK (P1) "Park Keizersberg"	52
2.9	ZONE VOOR PUBLIEK GROEN (PG1) "Talud Keizersberg"	55
2.10	ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW).....	58
2.11	ZONE VOOR WATER "Vaartkom" (WTR 1).....	59

0 Voorafgaandelijke bepalingen

0.1

Het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan “Vaartkom Noord” wordt opgemaakt in uitvoering van het hoofdstuk 14.4 “deelruimte Vaartkom – van industriegebied naar subcentrum” van het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan (MB 29-04-2004).

0.2

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het gewestplan, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977 en herzien door de Vlaamse Regering op 23/06/1998. Het heft tevens alle bepalingen op van het BPA Vaartkom (goedgekeurd bij M.B. van 05/05/200), het BPA Diestsevest-Vuurkruisenlaan (goedgekeurd bij M.B. van 07/10/1997) en het BPA Wilsele Oud Centrum deel 2 (goedgekeurd bij M.B. van 05/05/2000).

0.3

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit: een toelichtingnota, een plan bestaande toestand, een grafisch plan met verordenend karakter, de voorschriften met verordenend karakter bestaande uit deze voorafgaande bepalingen, algemene bepalingen en bijzondere bepalingen per zone.

0.4

De voorschriften vullen de gegevens van het grafisch plan aan. Bij tegenstrijdigheid primeren de grafische bepalingen. Gequoteerde maten en definities van afbakeningen, zoals geformuleerd in de bepalingen per zone, hebben echter voorrang op de gegevens van grafisch plan.

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

0.5

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

0.6

Het ruimtelijk uitvoeringsplan “GGR-L4 Vaartkom Noord” wordt begrensd, zoals aangeduid op het grafisch plan, door achtereenvolgens: de grens met het BPA Mechelsevest, de as van de Mechelsestraat, de grens met het BPA Mechelsepoort, de zuidelijke rand van de Lüdenscheidsingel tot aan de Tramweg, de noordelijke rand van de Lüdenscheidsingel tot halverwege het perceel 6-D-177-e, de zuidelijke grens van dit perceel, de westelijke en noordelijke grens van het perceel 6-D-178h3, de noordelijke grens van het perceel 1A-179d2, de grens met het BPA Aarschotsesteenweg deel 4, de as van de Aarschotsesteenweg, de as van de Vaartkom (openbare weg, zuidelijk gedeelte), de grens met het BPA Sint Geertrui deel B en de grens met het BPA Sint Geertrui deel C.

1 ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 GELDIGHEID

De algemene voorschriften zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover zij niet worden tegengesproken door de bijzondere bepalingen voor deze zone.

1.2 DE VERGUNNINGSAANVRAAG

1.2.1 samenstelling van de vergunningsaanvraag

De vergunningsaanvraag bevat minimaal de informatie, door de decreetgever vereist. In specifieke gevallen wordt hierbovenop bijkomende informatie vereist:

- indien in de bijzondere bepalingen bij de voorschriften over fasering en ontwikkelingsvoorwaarden wordt vereist:
 - o een “motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving” en/of;
 - o een “motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen” en/of;
 - o een “motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone” ;
- indien in de bijzondere bepalingen bij de voorschriften over parkeren een “motivering parkeeroplossing” wordt vereist;
- indien in de bijzondere bepalingen bij de voorschriften over de bestemmingen een “motivering woningdichtheid” wordt vereist;
- indien in de bijzondere bepalingen over de inrichting van de onbebouwde ruimte een beplantingsplan wordt vereist;
- indien een afwijking wordt gevraagd van de algemene bepalingen volgens artikel 1.7, of van de algemene of bijzondere bepalingen via de afwijkingsmogelijkheden van de voorschriften van een rup zoals door de decreetgever bepaald.

a BIJ VEREISTE BIJKOMENDE MOTIVERING

De verwezenlijking van bouwprogramma's in sommige gebieden uit dit RUP vereisen een bijkomende motivering. Desgevallend maken de bijzondere bepalingen per zone hier melding van. De verplichte inhoud van de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag wordt dan uitgebreid t.o.v. wat door de gewestelijke overheid wordt vereist, met één of meerdere bijkomende motiveringen. Deze worden toegevoegd aan de motiveringsnota horende bij de vergunningsaanvraag. Indien verschillende types motivering worden vereist, mogen die worden samengevoegd in één uitbreiding van de motiveringsnota.

In afwijking van de bijzondere bepalingen is deze **bijkomende motivering niet nodig**:

- voor de werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning zoals beschreven in het *besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is*, en zijn latere wijzigingen;
- voor de werken vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect, zoals vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect, en zijn latere wijzigingen, met uitzondering van aanvragen tot functiewijzigingen en opdelingen in meerdere wooneenheden;
- bij wijziging van het bouwvolume en bestemming van minder dan 10% van de toegelaten vloeroppervlakte binnen de betreffende zone waarvoor de bijkomende motivering vereist is;
- indien de aanvraag volledig past binnen een bijkomende motivering die gevoegd was bij een vorige vergunningsaanvraag die tot een nog geldige of uitgevoerde 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.

Bijkomende motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving:

Indien een bijkomende “motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving” wordt vereist, wordt de volgende informatie verstrekt:

- een plan op een schaal van minstens 1/500 met noordpijl waarop de bestaande toestand van de betreffende zone waarvoor de bijkomende motivering vereist is, nauwkeurig is aangegeven: de verschillende onroerende goederen en de afmetingen ervan, de aanpalende wegen met vermelding van breedte en naam, de op de percelen en op de aangrenzende percelen aanwezige bebouwing, met de van maten voorziene aanduiding van de stand ervan op de percelen, het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting;
- een plan op een schaal van minstens 1/500 van de vermelde naburige bestaande bebouwing: aanduiding van de stand ervan op de percelen, het reliëf en de aanwezige beplanting, dit alles met vermelding van benaderende maten; eveneens profieltekeningen van deze naburige bebouwing en reliëf met vermelding van benaderende maten;
- een plan op een schaal van minstens 1/500 met overzichtelijke beschrijving aan de hand van verwijzingen naar de plannen van het aangevraagde project: plan, opsomming van de geplande bruto vloeroppervlaktes voor de verschillende bestemmingen per bouwlaag, beschrijving van ontsluiting op het openbaar domein, van de geplande inrichting en van het gebruik van de open ruimtes, beschrijving en aanduiding op plan van de geplande parkeervoorzieningen en hun gebruik;
- een tekstuele motivering voor de inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing in de bestaande omgeving op het vlak van bezonning, privacy, ontsluiting en verkeersafwikkeling, impact op de aanwezigheid en gebruik van bestaand en nieuw openbaar domein.

Bijkomende motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen:

Indien een bijkomende “motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen” wordt vereist, wordt de volgende informatie verstrekt over de vermelde zones:

- een plan op een schaal van minstens 1/500 met overzichtelijke beschrijving aan de hand van verwijzingen naar de plannen van het aangevraagde project: plan, opsomming van de geplande bruto vloeroppervlaktes voor de verschillende bestemmingen per bouwlaag, beschrijving van ontsluiting op het openbaar domein, van de geplande inrichting en van het gebruik van de open ruimtes, beschrijving en aanduiding op plan van de geplande parkeervoorzieningen en hun gebruik;
- een weergave van het aangevraagde project én voorstel van bebouwing voor de vermelde naburige “bebouwbare zones”, met uitsluiting van de zones waarin de herontwikkeling conform de bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan reeds voor 85% van de maximale vloeroppervlakte werd gerealiseerd of beschikt over een geldige vergunning;

- een weergave van de aangevraagde open ruimte én van het voorstel voor inrichting van de vermelde naburige open ruimten, met uitsluiting van deze die reeds conform de bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan werden ontwikkeld voor minstens 90% van hun terreinoppervlakte (te staven met foto's);
- dit voorstel bestaat uit:
 - o een weergave op plannen en karakteristieke sneden met schaal minstens 1/500 van minstens één mogelijke ontwikkeling van het volgens de voorschriften toegelaten maximaal programma voor wat betreft bouwvolume, benaderend programma en organisatie van toegangen en circulatie;
 - o een voorstel van fasering met weergave van de tussentijdse situaties;
 - o een beschrijving van de wijze van ontsluiting voor zacht en gemotoriseerd verkeer in de verschillende fasen;
 - o een weergave op plan en tekstuele beschrijving van de inrichting van de open ruimte met aanduiding van publiek of privaat karakter, onderdelen over te dragen aan de openbare wegenis, geplande circulatie, onderscheid verharde en groen ingerichte zones, aanduiding zones met speciale voorzieningen in kader van spelinfrastructuur, waterhuishouding, concentraties hoogstammig groen,...
- een tekstuele motivering voor de inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing in de toekomstige ontwikkeling conform het RUP op het vlak van bezonning, privacy, ontsluiting en verkeersafwikkeling, bereikbaarheid voor hulpdiensten, impact op de aanwezigheid en gebruik van bestaand en nieuw openbaar domein;
- een tekstuele motivering die aantoont dat de realisatiemogelijkheden in de naburige zones niet worden gehypothekeerd.

De vergunningverlenende overheid zal deze bijkomende motiveringsnota voorleggen voor advies aan alle eigenaars van percelen binnen de vermelde zones. De adviesvraag wordt niet gericht aan de eigenaars die de aanvraag ondertekenden voor akkoord, noch aan de eigenaars van percelen waarop de bebouwingmogelijkheden conform dit RUP reeds voor meer dan 85% werden gerealiseerd. Het advies moet verleend worden binnen 30 dagen na ontvangst.

Bijkomende motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone

Indien een bijkomende "motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" wordt vereist, wordt de volgende informatie verstrekt over de betreffende (deel)zone:

- een plan op een schaal van minstens 1/500 met overzichtelijke beschrijving aan de hand van verwijzingen naar de plannen van het aangevraagde project: plan, opsomming van de geplande bruto vloeroppervlaktes voor de verschillende bestemmingen per bouwlaag, beschrijving van ontsluiting op het openbaar domein, van de geplande inrichting en van het gebruik van de open ruimtes, beschrijving en aanduiding op plan van de geplande parkeervoorzieningen en hun gebruik;
- een beschrijving van de programma's die in latere fasen nog kunnen worden gerealiseerd conform de voorschriften;
- een voorstelling van ontwikkeling in volgende fasen van de bebouwing en de aanleg open ruimte, met weergave van tussentijdse situaties, beschrijving van de noodzakelijke voorwaarden voor (her)ontwikkeling als aankoop, herlocalisatie van bestaande functies, afbraak van bestaande gebouwen, civieltechnische werken in het publiek domein,... ;
- tekstuele motivatie van conformiteit van elke fase met de voorschriften en van de kwalitatieve invulling van het programma in de tussentijdse fasen.
- In geval van er binnen de bedoelde (deel)zone nog onbebouwde of te herontwikkelen percelen zijn van een andere eigenaar dan de aanvrager: vergelijking van de verhoudingen in terreinaandeel en aandeel gerealiseerde / nog beschikbare vloeroppervlakte.

De vergunningverlenende overheid zal deze bijkomende motiveringsnota voorleggen voor advies aan alle eigenaars van percelen binnen de bedoelde (deel)zone. De adviesvraag wordt niet gericht aan de eigenaars die de aanvraag ondertekenden voor akkoord, noch aan de eigenaars van percelen waarop de bebouwingmogelijkheden conform dit RUP reeds voor meer dan 85% werden gerealiseerd. Het advies moet verleend worden binnen 30 dagen na ontvangst.

Bijkomende motivering parkeeroplossing

Indien een bijkomende “motivering parkeeroplossing” wordt vereist, wordt de volgende informatie verstrekt:

- een berekening van de volgens de voorschriften vereiste bestemmings- en bezoekersparkeerplaatsen voor het aangevraagde project;
- vermelding en aanduiding op plan van het aantal parkeerplaatsen dat binnen het aangevraagde project wordt voorzien;
- een vergelijking van dit aantal met het vereist aantal parkeerplaatsen;
- indien minder dan het vereist aantal parkeerplaatsen binnen het aangevraagde project worden voorzien: bespreking van de wijze waarop aan de verplichting m.b.t. het voorzien van het vereist aantal parkeerplaatsen wordt voldaan, met bespreking van eventuele tussentijdse oplossingen;
- indien meer dan het vereist aantal parkeerplaatsen binnen het aangevraagde project worden voorzien: bespreking van de wijze waarop dit surplus zal worden benut.

De vergunningverlenende overheid kan beslissen deze bijkomende motiveringsnota voorleggen voor advies aan alle eigenaars van percelen waarop de ontbrekende parkeerplaatsen worden voorzien. De adviesvraag wordt niet gericht aan de eigenaars die de aanvraag ondertekenden voor akkoord. De adviesvraag wordt evenmin gericht aan de eigenaars van onroerende goederen in de zones die werden gerealiseerd op basis van stedenbouwkundige vergunningen verleend aan dezelfde aanvrager als de bedoelde aanvraag. Het advies moet verleend worden binnen 30 dagen na ontvangst.

Bijkomende motivering woningdichtheid

Indien een bijkomende “motivering woningdichtheid” wordt vereist, wordt de volgende informatie verstrekt:

- de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de ‘nieuwe’ woningen die op basis van de aanvraag zouden worden gerealiseerd;
- een beschrijving van het programma in de reeds gerealiseerde zones binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan met berekening van netto vloeroppervlakte; de zones voor wonen W komen hiervoor niet in aanmerking, noch zones waar woningen aanwezig zijn in tegenstrijd met deze voorschriften;
- een motivering waarbij wordt aangetoond dat na realisatie van het aangevraagde project, de vereiste gemiddelde woninggrootte binnen de bedoelde gerealiseerde zones na realisatie van het aangevraagde project, worden gerespecteerd.

De vergunningverlenende overheid kan beslissen deze bijkomende motiveringsnota voor te leggen voor advies aan alle eigenaars van woningen binnen de in de nota vermelde reeds gerealiseerde zones. De adviesvraag wordt niet gericht aan de eigenaars die de aanvraag ondertekenden voor akkoord. De adviesvraag wordt evenmin gericht aan de eigenaars van woningen in zones die werden gerealiseerd op basis van stedenbouwkundige vergunningen verleend aan dezelfde aanvrager als de bedoelde aanvraag. Het advies moet verleend worden binnen 30 dagen na ontvangst.

b BIJ VEREISTE BEPLANTINGSPLAN

De vergunningsaanvraag voor de aanleg van een aantal openruimtegebieden uit dit RUP gaat verplicht gepaard met een beplantingsplan. Desgevallend maken de bijzondere bepalingen per zone hier melding van. De verplichte inhoud van de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag wordt dan uitgebreid t.o.v. wat door de gewestelijke overheid wordt vereist, met dit beplantingsplan. Dit plan bevat minstens de volgende informatie. Al deze informatie wordt gebundeld op het plan tenzij de informatie die is omschreven als “tekstuele motivatie”.

- o bestaande beplanting met aanduiding van te behouden en te verwijderen;

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

In afwijking van de bijzondere bepalingen is dit **beplantingsplan niet nodig**:

- 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.

De vergunningverlenende overheid zal dit beplantingsplan voorleggen voor advies aan de gewestelijke administratie die door de Vlaamse Regering is aangeduid om advies te verlenen over stedenbouwkundige vergunningen in in gebieden die overeenkomstig de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen bestemd zijn voor parken en bossen. Het advies moet verleend worden binnen 30 dagen na ontvangst.

C BIJ AFWIJINGEN VAN DE PLANVOORSCHRIFTEN

Ook bij aanvragen waarbij de aanvrager een afwijking wenst te bekomen op de voorschriften, op basis van de decretaal voorziene afwijkingsregel of op basis van de afwijkingsmarges zoals voorzien in artikel 1.7 gaat de vergunnings- of verkavelingsaanvraag vergezeld van een bijkomende motiveringsnota waarvan de verplichte inhoud wordt uitgebreid t.o.v. wat door de gewestelijke overheid wordt vereist. Deze uitgebreide beschrijvende nota bevat, naast de onderdelen verplicht door de Vlaamse regering, minstens de volgende informatie:

- het voorschrift of de voorschriften waarvan wordt afgeweken
- de aard en omvang van de afwijking
- een duidelijke en expliciete motivatie voor de afwijking
 - o waarom kan niet aan de bepaling(en) worden voldaan;
 - o aantonen dat de afwijkende toestand, zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een duidelijke meerwaarde oplevert of tenminste geen hinder veroorzaakt, met name hoe wordt rekening gehouden met privacy in nieuwe en bestaande bebouwing (inkijk vanuit privaat en publiek domein), hoe is rekening gehouden met bezonning van leefruimten en private buitenruimten bij de woningen, hoe is rekening gehouden met de zichtbaarheid en sociale veiligheid op collectief privaat, semi-publiek en publiek domein zowel ondergronds als bovengronds;deze motivering mag desgevallend worden vervangen door een verwijzing naar de motivering bij een vroegere aanvraag die heeft geleid tot een geldige vergunning, en die dezelfde afwijking betrof.

1.3 DEFINITIES

1.3.1 Definities van bestemmingen

a WONEN

BEGRIJ	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>wonen</i>		verblijf in hetzij een woning, hetzij een hotel, hetzij een groepsverblijf
<i>wonen in de enge zin</i>		verblijf in een woning
<i>woning (of woongelegenheden)</i>		elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande; specifieke types van de woning zijn de volgende:
	<i>kamer</i>	woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC; bad of douche; kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waar de woning deel van uitmaakt
	<i>studio</i>	woning zonder aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC; bad of douche; kookgelegenheid
	<i>woning met tuin</i>	woning met een gelijkvloerse individuele private buitenruimte van minimaal 50 m ² ; deze buitenruimte heeft een rechtstreekse toegang tot de woning
	<i>ééngesinswoning met tuin</i>	een 'ééngesinswoning met tuin' is een niet gestapelde woning op een eigen perceel; de woning heeft een eigen voordeur op het publiek domein; de woning heeft op het eigen perceel een gelijkvloerse private buitenruimte van minimaal 50 m ² ; deze buitenruimte heeft een rechtstreekse toegang tot de woning
<i>Groepsverblijf</i>		een groepering van minstens 10 woonvertrekken voor alleenstaanden en/of gezinnen, waaraan gekoppeld ruimtes met een voor de bewoners gemeenschappelijk gebruik; het gemeenschappelijk gebruik is van die aard dat de bewoners als collectief gezin kunnen worden beschouwd; voorbeelden zijn rusthuizen en aanverwanten, weeshuizen, internaten, studentenhuizen, studentenpeda's, gemeenschapshuizen voor studenten, andere opvangcentra als vluchthuizen,...
<i>Groepsverblijf voor studenten</i>		groepsverblijf bedoeld voor studenten en pas afgestudeerden: studentenpeda, gemeenschapshuis voor studenten, ...
<i>hotel</i>		een groepering van privaat gebruikte vertrekken, elk met een aparte sanitaire cel, bestemd voor kortstondig verblijf, waaraan gekoppeld ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik

b KANTOREN

BEGRIIP	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>kantoor</i>		een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen productie van goederen wordt beoogd; met een groot aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid en dus met een dicht ruimtegebruik: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen,... en bijbehorende ondersteunende taken;
	<i>Kantoor met loketfunctie of dienst</i>	kantoor met één of meerdere publiek toegankelijke ruimten voor dienstverlening (loketten, ontvangst, vergadering), eventueel in combinatie met kantooreenheden en andere bijbehorende voorzieningen; voorbeelden zijn een bankfiliaal, verzekeringskantoor, reisagentschap, ziekenfonds, postkantoor, andere overheidsdiensten met loketfunctie,...

c RECREATIE EN CULTUUR

BEGRIIP	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>recreatie</i>		een functioneel geheel van ruimtes bestemd voor een vorm van vrijetijdsbesteding (uitgezonderd horeca), eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, sanitaire cellen, keukens, berg ruimtes,...
	<i>Nachtrecreatie</i>	voor recreatie bestemde ruimtes, die in belangrijke mate 's nachts (tussen 24 en 06 uur) bezoekers aantrekken: discotheek, ...
<i>Cultuur</i>		ruimtes bestemd voor kunsten. Dit kunnen zowel podiumkunsten als plastische kunsten, nieuwe media, ... zijn. Ook handel van kunst valt onder deze bestemming. Ruimtelijk kan deze bestemming zich vertalen in ruimtes zoals een theaterzaal, tentoonstellingsruimte, ateliers, studio's, galerijen,

d HANDEL

BEGRIIP	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>handel</i>		een functioneel geheel van ruimtes waar niet ter plaatse vervaardigde goederen worden verkocht; concreet bestaat de handel uit een verkoopsruimte, eventueel gekoppeld aan de voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, personeelsruimtes, berg ruimtes, ...
	<i>Buurtondersteunende handel</i>	kleinhandelszaken met een buurtondersteunende functie, die om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving

	Groothandel	een handelszaak die levert aan de detailhandel
--	--------------------	--

e **HORECA**

BEGRIJF	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
horeca		een functioneel geheel van ruimtes met semi-publiek karakter waar al dan niet ter plaatse vervaardigde dranken of maaltijden worden verkocht en genuttigd; concreet bestaat de horecagelegenheid uit een kleinschalige of grootschalige ruimte met semi-publiek karakter (waar het nuttigen van dranken en/of maaltijden plaatsgrijpt), eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte (keuken, kantoor,...); voorbeelden zijn cafés, tavernes, restaurants, snackbars,...
	nachthoreca	voor horeca bestemde ruimtes, die in belangrijke mate 's nachts (tussen 24 en 06 uur) bezoekers aantrekken: discotheek, danscafé, ...

f **CONGRES**

BEGRIJF	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
congrescentrum		een functioneel geheel van ruimtes met semi-publiek karakter welke door externen kunnen gehuurd worden om vergaderingen, seminaries, congressen, recepties, feesten, beurzen en andere bijeenkomsten / evenementen te organiseren. Hiertoe behoort ook alle functioneel ondersteunende infrastructuur zoals foyer, keuken,...

g **GEMEENSCHAPSVORZIENING EN PRIVATE DIENSTVERLENING IN DE SOCIALE SECTOR**

BEGRIJF	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
gemeenschapsvoorziening		infrastructuur voor dienstverlening, die wordt opgericht en/of uitgebaat door, of in opdracht van, de overheid: infrastructuur voor politie, brandweer, begraafplaatsen, onderwijs, sociaal-medische dienstverlening, religie, kinderopvang, ... met uitsluiting van wonen
private dienstverlening in de sociale sector		infrastructuur voor dienstverlening zonder commercieel doel, die wordt opgericht en uitgebaat door een private (rechts)persoon en toegankelijk is tegen door de uitbater bepaalde voorwaarden: infrastructuur voor sociaal-medische dienstverlening, religie, kinderopvang, ... met uitsluiting van wonen

h PRODUCTIE

BEGRIJF	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>(ruimten voor) productie</i>		een functioneel geheel van ruimtes die worden benut voor allerlei be- en verwerkende bedrijfsactiviteiten, waaraan eventueel gekoppeld ruimtes met een minimale vloeroppervlakte voor bijbehorende activiteiten, zoals kantoren, opslag, verkoop en personeelsaccommodatie (sanitair, keuken, ...)
	<i>schone productie</i>	betreft een infrastructuurgeheel voor bedrijfsactiviteiten die door de aard van hun productieprocessen geen noemenswaardig effect hebben op de omgeving: de hinder en de verontreiniging blijven beperkt tot de eigen ruimtes en de parkeerdruk blijft beperkt tot het eigen perceel; deze voorzieningen moeten om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied worden afgezonderd, en zijn verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Onder schone productie wordt onder meer verstaan: atelierwerk (herstellingen, op maat maken van stukken, ...), ontwikkelen van kleinschalige producten (foto's, films, drukwerk, computerchips, software, ...), assemblage van kleinschalige onderdelen (hoogtechnologische eenheden, duurzame materialen, ...), vervaardiging van unieke exemplaren (kunstwerken, éénmalige producten, prototypes voor massaproductie ...) of van producten in beperkte hoeveelheid, laboratoriumonderzoek en researchwerk, ...

i OPSLAG

BEGRIJF	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>opslag</i>		opslag betreft een infrastructuurgeheel dat voornamelijk wordt benut voor het stapelen van goederen, zonder noemenswaardige bijkomende bedrijfsactiviteit en zonder betekenisvolle tewerkstelling van personen; ook de opslag van (hemel)water is hierin begrepen

j PARKING

BEGRIJF	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>parking</i>		een parking is een geheel van ruimten ingericht als parkeerplaats, fietsenstalling, en bijbehorende infrastructuur (ontsluitende wegen, in- en uitritten, liften, ruimte voor ticketautomaten, slagbomen,...)

	<i>bestemmingsparking</i>	een bestemmingsparking is een geheel van parkeerplaatsen voor wagens dat door middel van selectieve toegankelijkheid (met poorten, slagbomen, verzinkende palen,...) enkel bruikbaar is voor de vaste gebruikers van de gebouwen waarvoor deze parkeerplaatsen worden vereist; voor het wonen in de enge zin zijn dit de bewoners; voor de groepsverblijven en hotels zijn dit de permanente en kortstondige bewoners en de werknemers; voor de kantoren, de productie, de recreatieve functies, de handel en de horeca zijn dit de werknemers.
	<i>bezoekersparking</i>	Een bezoekersparking is een geheel van parkeerplaatsen dat, al dan niet door middel van selectieve toegankelijkheid (met poorten, slagbomen, verzinkende palen,...), bedoeld is voor de occasionele gebruikers van de gebouwen waarvoor deze parkeerplaatsen worden vereist; voor het wonen zijn dit de bezoekers van de woningen, hotels en groepsverblijven; voor de publieke kantoren, de productie, de recreatieve functies, de handel en de horeca zijn dit de klanten of bezoekers.
	<i>rotatieparking</i>	Een rotatieparking is een geheel van parkeerplaatsen dat niet als bezoekersparkeerplaatsen kan worden beschouwd en dat, eventueel tegen betaling, voor iedereen toegankelijk is voor de tijdelijke stalling van wagens.
<i>parkeerplaats</i>		Als parkeerplaats wordt beschouwd: ofwel een garage, een garagebox of carport ofwel een standplaats (overdekt of in open lucht) voor een wagen, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust.
<i>fietsenstalling</i>		Als fietsenstalling wordt bedoeld, een box of een standplaats (overdekt of in open lucht) voor fietsen of bromfietsen daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en als dusdanig door het college aanvaard.

k (SEMI-)PUBLIJK DOMEIN

BEGRIJ	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>publiek domein</i>		gebied dat in principe, d.i. tenzij door de overheid tot tijdelijke afsluiting wordt beslist, onbepaald in de tijd en voor allen vrij toegankelijk is. Publiek domein kan zowel tot het openbaar domein behoren als in private eigendom zijn. Dit wordt bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

l BUITENRUIMTE

BEGRIJ	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>(Individueel) private buitenruimte</i>		tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning en exclusief ter beschikking staan 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.
<i>collectief private buitenruimte</i>	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

1.3.2 Overige definities

BEGRIJ	DEFINITIE
<i>aantal bouwlagen</i>	De gelijkvloerse bouwlaag en elke hierboven gelegen bouwlaag die niet als dakverdieping kan worden beschouwd.
<i>bebouwingscoëfficiënt BC</i>	de verhouding tussen het grondvlak van alle bovengrondse bebouwing en de totale oppervlakte van dat terrein, uitkragingen over andere bestemmingszones inbegrepen
<i>bruto vloeroppervlakte van een gebouw</i>	de som van de oppervlakte van alle vertrekken met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitengevels; inclusief inpandige terrassen. de bruto vloeroppervlakte van een gebouw in een bepaalde bestemmingszone omvat ook de uitkragende gebouwdelen gelegen in een aanpalende bestemmingszone
<i>bruto vloeroppervlakte van een woning</i>	de som van de oppervlakte van alle vertrekken met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitengevels, of langs de as van de interne scheidingsmuren die de entiteit omhullen; hierbij opgeteld de 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; de bruto vloeroppervlakte van een woning in een bepaalde bestemmingszone omvat ook de uitkragende gebouwdelen gelegen in een aanpalende bestemmingszone
<i>dakverdieping</i>	De bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1,00 meter onder de kroonlijst bevindt.
<i>gelijkvloerse bouwlaag</i>	Bouwlaag die qua afgewerkt vloerpeil het dichtst aansluit bij het maaiveldniveau aan de straatzijde. Bij woningen met niveauverschil tussen tuin en straat, wordt de gelijkvloerse bouwlaag gedefinieerd als het laagst gelegen niveau dat aan twee zijden een (potentiële) daglichttoetreding heeft over de volledige hoogte van het niveau. De gelijkvloerse bouwlaag valt niet noodzakelijk samen met de bouwlaag die de toegang tot de woning verschaft.

grondvlak	oppervlakte van de verticale neerslag van alle bovengrondse bouwlagen op het maaiveld, exclusief de niet-inpandige terrassen.
hoofdbestemming	zie artikel 1.8
kroonlijst	lijst of de visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak
kroonlijsthoogte of bouwhoogte	afstand tussen het maaiveld en de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst, gemeten in het midden van de gevel
maaiveld	het peil van het aanliggend openbaar domein (stoep of plein), of bij ontstentenis daarvan de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter
netto vloeroppervlakte van een woning	De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter 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 meter.
nevenbestemming	zie artikel 1.8
technische ruimte	vertrekken waarin de technische uitrusting ten behoeve van de bovengrondse functies is ondergebracht, zoals uitrusting voor klimaatregeling, voor verticale circulatie van personen, watervoorziening, ...
V/T index	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 verdiepingshoogte	verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil en het laagste punt van de dragende constructie van het plafond

1.4 GEBOUWEN

1.4.1 Bijzondere gebouwen

a BESCHERMDE GEBOUWEN

Deze gebouwen zijn bij Ministerieel Besluit als monument beschermd, of staan op de lijst van te beschermen gebouwen, wat betekent dat zij aan deze specifieke wetgeving moeten beantwoorden.

b TE BEHOUDEN GEBOUWEN

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

- deze gebouwen moeten niet beantwoorden aan de vooropgestelde regels voor nieuwbouw in dezelfde zone;
- het globale volume van de bestaande gebouwen blijft bewaard;
- 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 ieder geval niet verwijderd worden.

Volgende ingrepen zijn toegestaan:

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

c TE VERWIJDEREN GEBOUWEN

Deze gebouwen moeten verwijderd worden. In de bijzondere bepalingen wordt bepaald wanneer deze gebouwen dienen verwijderd te worden. Tot de verwijdering van deze gebouwen zijn instandhoudingswerken of bestemmingswijzigingen niet uitgesloten.

1.4.2 Plaatsing van de gebouwen

De plaatsing van de gebouwen wordt in de voorschriften per zone geregeld.

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

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

1.4.3 Volume van de bovengrondse gebouwen

a HOOGTE VAN DE GEBOUWEN

De hoogte van de gebouwen wordt in de bepalingen per zone vastgelegd door een minimum en/of maximum kroonlijsthoogte in combinatie met een minimum en/of maximum aantal bouwlagen. Beide beperkingen dienen tegelijkertijd te worden toegepast.

Het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse ruimtes mag nergens meer dan 0,30 meter onder of 0,70 meter boven afwijken van het niveau van de afgewerkte, aangrenzende (private of publieke) open ruimte.

b AFSTEMMING OP DE OMGEVING

De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume der gebouwen moet rekening houden met de aanpalende gebouwen en inpasbaar zijn in het straatbeeld, zijnde het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein.

1.4.4 Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Uitsprongen uit het voorgevelvlak:

- zijn max. 0.50 m diep;
- bevinden zich op minimum 0,60 m van de zijdelingse perceelsgrens en minimum 1 m van de stoeprand;
- laten een min. vrije hoogte van 2.50 m onder de uitsprong.

1.4.5 Gevels

Bij aanbouw tegen bestaande gevels moeten de materialen zowel functioneel als esthetisch met elkaar in overeenstemming zijn.

Volledig gesloten gevels, palend aan en/of zichtbaar van op het openbare of publiek toegankelijke domein zijn niet toegelaten.

Aanwending van spiegelglas is niet toegestaan.

1.4.6 Daken

De dakvorm wordt bepaald in de voorschriften per zone.

Dakafwerking gebeurt in hoogwaardige materialen. Dakdichtingen van bitumen, rubber, kunststof of andere membramen mogen niet zichtbaar gelaten worden, tenzij voor torengebouwen met minimum 12 bouwlagen.

1.4.7 Technische installaties

Technische installaties worden ofwel in pandig gerealiseerd, ofwel ondergronds ondergebracht ofwel op platte daken ondergebracht in constructies, uitgevoerd in hoogwaardige gevelmaterialen. Bij inplanting op het dak worden ze teruggetrokken van de voorgevellijn onder een hoek van 45° t.o.v. de voorgevellijn. Hie rop kan een uitzondering worden gemaakt voor gebouwen vanaf 9 bouwlagen.

Technische installaties voor de opwekking van duurzame energie, zoals een warmtekrachtkoppeling, kunnen in alle zones vergund worden, mits deze installaties ofwel geïntegreerd zijn in de bebouwing of in open ruimtes ondergronds voorzien worden met een minimum aan bovengrondse voorzieningen.

Ook voorzieningen voor de buffering en infiltratie van water zijn toegelaten in alle zones van het RUP mits deze landschappelijk geïntegreerd worden en de doorgangsfunctie niet verhinderen.

1.5 KWALITEIT VAN DE WONINGEN

1.5.1 Toepassingsgebied

De voorschriften over de kwaliteit van de woningen zijn enkel van toepassing op 'nieuwe woningen'. Nieuwe woningen kunnen ontstaan door nieuwbouw en vernieuwbouw, maar ook door functiewijzigingen en het opdelen van woningen. Indien de voorschriften ook van toepassing zijn bij verbouwingen aan bestaande woningen, wordt dit vermeld bij het desbetreffend voorschrift.

De voorschriften zijn niet van toepassing op sociale huurwoningen en de sociale koopwoningen, bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen.

1.5.2 Afmetingen

Een kamer heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 12 m².

Een studio heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 25 m².

Een woning met tuin en een ééngezinswoning met tuin hebben een minimale netto vloeroppervlakte van 110 m².

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

Elke woning met uitzondering van kamers en studio's heeft een leefruimte met een netto vloeroppervlakte van minstens 25 m². Deze 25m² wordt vermeerderd met 5m² per slaapkamer.

De vrije verdiepingshoogte van de leefruimten in de woningen (minstens eet- en zitruimte) bedraagt minstens 2,50m en van de slaapruiden minstens 2,40m.

1.5.3 Gemiddelde netto vloeroppervlakte van woningen in projecten met meergezinswoningen

In nieuwbouwprojecten met meergezinswoningen bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m².

Deze regel is niet van toepassing voor de woningen in de te behouden gebouwen (zoals aangeduid op het grafisch plan of in de bijzondere bepalingen) en in de beschermde gebouwen.

Het college van burgemeester en schepenen kan bovendien beslissen deze regel niet toe te passen bij projecten met woningen voor specifieke doelgroepen in het kader van de realisatie van woningen voor senioren, groepsverblijven,...

De vergunningverlenende overheid kan bovendien beslissen een project te vergunnen met een lagere gemiddelde netto vloeroppervlakte indien de aanvrager aantoont dat na realisatie van het aangevraagde project, de minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte binnen het RUP minus de zones voor wonen W, gerespecteerd blijft. De aanvrager voegt daartoe een bijkomende "motivering woningdichtheid" (artikel 1.2.1.a) toe aan de vergunningsaanvraag.

1.5.4 Daglichttoetreding

De leefruimten en de slaapruiden van de woningen zijn voorzien van zichten en lichten. De zichten en lichten moeten uitmonden in de open lucht.

1.5.5 Private buitenruimte

a VERPLICHTING TOT PRIVATE BUITENRUIMTE BIJ NIEUWE WONINGEN

Kamers en studio's met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 60m² dienen niet over een individuele private buitenruimte te beschikken.

Elke woning met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 90m² dient over een individuele private buitenruimte van minstens 4m² te beschikken.

Elke woning met een netto vloeroppervlakte groter dan 90m² dient over een individuele private buitenruimte van minstens 8m² te beschikken.

Elke woning met een netto vloeroppervlakte groter dan 110m² dient over een individuele private buitenruimte van minstens 16m² te beschikken.

Elke woning met tuin en ééngezinswoning met tuin is voorzien van een individuele private buitenruimte van minimaal 50 m². Deze private buitenruimte is gelegen op het gelijkvloers van de woning.

De bruikbare diepte van de individuele private buitenruimte bedraagt minstens 1,80m.

De individuele private buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimte of circulatieruimten van de woning.

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

Het is toegestaan de in pandig gerealiseerde delen van de buitenruimten te voorzien van een transparante afsluiting met het oog op de creatie van een beschutte buitenruimten (wintertuin), indien aanvrager motiveert dat deze afsluiting noodzakelijk is voor een goed gebruik van deze buitenruimten (b.v. bij hoogbouw), dat ze wordt gerealiseerd in hoogwaardige materialen en de beeldkwaliteit van de gevel niet aantast.

Woningen in de bijzondere gebouwen moeten niet over een private buitenruimte te beschikken.

b VERPLICHTING TOT PRIVATE BUITENRUIMTE VOOR BESTAANDE WONINGEN

Bestaande woningen, met uitzondering van kamers en studio's kleiner dan 60m², die verbouwd worden, dienen over een individuele private buitenruimte van minstens 8m² te beschikken indien er voor de werken een individuele private buitenruimte van minstens 8 m² aanwezig was.

1.5.6 Bergruimte

Elke woning m.u.v. kamers moet over een bergruimte beschikken. Deze bedraagt minimum 1 m² bij studio's kleiner dan 60m²; 3m² bij woningen met 1 slaapkamer of studio's groter dan 60m²; 5m² bij woningen met 2 slaapkamers of meer. Deze bergruimte bevindt zich in de woning.

Elke meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijk lokaal voor opslag van huisvuil.

1.6 PARKEREN

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

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

- De bijzondere bepalingen per bestemmingszone;
- indien niet anders geregeld in deze bijzondere bepalingen, moeten de parkeerplaatsen voor auto's voorzien worden op het bouwperceel zelf waarop het gebouw zal komen, ofwel op een perceel gelegen op maximum 400m van het bouwperceel;

- De parkeerplaatsen zijn gelegen ondergronds of in gebouwen; de vergunningverlenende overheid kan in afwijking van de bijzondere bepalingen beslissen om tijdelijke parkings in open lucht te vergunnen in afwachting van de realisatie van ondergrondse parkeerplaatsen en/of parkeergebouwen, indien de aanvrager aantoonbaar dat deze niet samen met het bouwprogramma kunnen worden gerealiseerd; deze vraag wordt steeds getoetst aan de goede plaatselijke aanleg; de mogelijkheid van parkings in open lucht kan daarom nooit ingeroepen worden als recht;
- Het aantal fietsenstallingen voor woningen bedraagt minstens 1 fietsenstalling per slaapkamer.
- Indien de fietsenstallingen worden gerealiseerd in groepen van minstens 20 plaatsen, heeft elke fietsenstalling een oppervlakte van minstens 1,50m² per stalling met een minimale breedte van 37,50cm.
- Toegangshellingen naar ondergrondse parkings hebben een maximale hellingsgraad van 15% en een vrije hoogte van minstens 2,10m.

1.7 AFWIJKINGEN VAN DEZE PLANVOORSCHRIFTEN

1.7.1 Afwijkingen voor werken aan bestaande gebouwen

Onverminderd de bepalingen van artikel 1.4.1 over de bijzondere gebouwen, zijn aan **bestaande gebouwen** die qua volume en/of qua plaatsing 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 van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is*, en zijn latere wijzigingen, met uitzondering van opdeling van woningen en functiewijzigingen;
- ofwel indien het werken betreft die vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect, zoals vastgelegd in het *besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect*, en zijn latere wijzigingen, met uitzondering van opdeling van woningen en functiewijzigingen.

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 verbouwingswerken uit te voeren die het uitzicht en voorkomen bestendigen van bestaande bebouwing die niet aan de voorschriften qua volume en plaatsing beantwoordt.

1.7.2 Afwijkingen van de algemene bepalingen

De vergunningverlenende overheid kan, onverminderd de afwijkingsmogelijkheden van ruimtelijke uitvoeringsplannen zoals vastgelegd in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zijn latere wijzigingen en zijn uitvoeringsbesluiten, beslissen om **afwijkingen** toe te staan **op de algemene bepalingen betreffende** de locatie van de technische installaties (art. 1.4.6) de kwaliteit van de woningen (art. 1.5) en betreffende het parkeren (art. 1.6). Deze

afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op de bepalingen uit de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.

In al deze gevallen wordt de noodzaak tot afwijking gemotiveerd in de begeleidende nota bij de vergunningsaanvraag (zie artikel 1.2). De afwijkingsmogelijkheden kunnen niet ingeroepen worden als recht, maar worden steeds onderworpen aan de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg door de vergunningverlenende overheid.

1.8 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 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 200m² netto vloeroppervlakte per entiteit en tot 50% van de totale vloeroppervlakte per pand.

2 BIJZONDERE BEPALINGEN PER ZONE

2.1 INDELING IN ZONES

ART CODE	BESTEMMINGSZONE	AANDUIDING	DEEL-ZONES	WORDT BEGRENSD DOOR
2.2	G1	Zone voor gemengde bestemming G1	Zone "zes blokken" G1a tot G1f	<ul style="list-style-type: none"> - Engels plein (zone voor openbare weg) - De Vaartkom (zone voor openbare weg) - De Wolvengang (zone voor openbare weg) <p>Deelzone G1a wordt begrensd door het Engels plein, de Vaartkom, de verbrede Wolvengang en de Asstraat.</p> <p>Deelzone G1b wordt begrensd door het Engels plein, de Vaartkom, de Asstraat en de Werkmanstraat.</p> <p>Deelzone G1c wordt begrensd door het Engels plein, de Vaartkom, de Werkmanstraat en de Baron d'Eynattenstraat.</p> <p>Deelzone G1d wordt begrensd door het Engels plein, de Vaartkom, de Baron d'Eynattenstraat en de Ankerstraat.</p> <p>Deelzones G1e wordt begrensd door het Engels plein, de Vaartkom, de Ankerstraat en de Zeilstraat.</p> <p>Deelzones G1f wordt begrensd door het Engels plein, de Vaartkom en de Zeilstraat.</p>
2.3	MF	Zone voor multifunctionele bestemming	Zone "parkeergebouw Engels plein" MFa tot MFd	<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor openbare wegenis ten zuiden en ten oosten (OW), het Engels Plein; - De zone PG1 ten westen (talud Keizerberg); - De grens van het RUP en de Vaartvest (OW) ten noorden. <p>Deelzone MFa omvat grosso modo de percelen 1A-42-p-2 en 1A-46-b-2</p> <p>Deelzone MFb omvat het percelen 1A-42-l-2</p> <p>Deelzone MFc omvat de ruimte onder het viaduct, ten noorden van MFa en MFb.</p> <p>Deelzone MFd ligt ten zuiden van de deelzone MFa, grotendeels binnen het gabarriet van het Engels Plein.</p>
2.4	G2	Zone voor gemengde bestemming G2	Zone "Entrepot"	<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartkom (zone voor openbare weg) - De Burchtstraat (zone voor openbare weg)

					- Achter de Latten (zone voor openbare weg)
2.5	G3	Zone voor gemengde bestemming G3	Zone "Vaarhoek"	G3a tot G3c	<ul style="list-style-type: none"> - De Kolonel Begaultlaan (zone voor openbare weg) - De Vaartvest (zone voor openbare weg) - De zone voor tuinen (T1) - De noordelijke en noordwestelijke grens van het RUP. <p>De zone voor gemengde bestemming (G3) wordt verder verdeeld in de 3 deelzones G3a, G3b en G3c.</p> <p>Deelzone G3a omvat het bestaande hoofdvolume langs de Kolonel Begaultlaan van het stapelhuis "Vanderelst".</p> <p>Deelzone G3b ligt tussen deelzone G3a en de Vaartvest.</p> <p>Deelzone G3c omvat het achteringelegen terrein langs de Vaartvest, en wordt van de andere deelzones gescheiden door zone T.</p>
2.6	Pa	Zone voor tuinen T1	Zone "Buitenruimte Vaarhoek"		<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartvest (zone voor openbare weg) - De zone "Vaarhoek", bestaande uit de deelzones G3a, G3b en G3c - De noordelijke grens van het RUP
2.7	GV1	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen GV1	Zone "Abdij Keizersberg"		<ul style="list-style-type: none"> - De Mechelsestraat (zone voor openbare weg) - De zone voor publiek groen (PG1) "talud Keizersberg" - De zone voor park (P1) "park Keizersberg"
2.8	P1	Zone voor park P1	Zone "Park Keizersberg"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor publiek groen (PG1) - De zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GV1)
2.9	PG1	Zone voor publiek groen PG1	Zone "Talud Keizersberg"		<ul style="list-style-type: none"> - De Burchtstraat (zone voor openbare weg) - De Mechelsestraat (zone voor openbare weg) - De grens met het BPA Mechelsepoort - De noordelijke grens van het RUP - De Lüdenscheidsingel (zone voor openbare weg) - De zone MF "parkeergebouw Engels Plein" - Het Engels plein, de Wolvengang en Achter de Latten (zone voor openbare weg) - De zone voor park (P1) - De zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GV1)
2.10	WTR	Zone voor water WTR1	Zone voor water "Vaartkom"		<ul style="list-style-type: none"> - Kolonel Begaultlaan (zone voor openbare weg OW) - Aarschotsesteenweg (zone voor openbare weg OW) - Engels Plein (zone voor openbare weg OW) - Vaartkom (zone voor openbare weg OW) - de noordelijke grens van het RUP en de grens met het BPA Aarschotsesteenweg deel 4
2.11	OW	Zone voor openbare weg			Alle overgebleven zones vallen in de zone voor openbare weg.

De begrenzingen van de zones en deelzones zijn aangeduid op het grafisch plan.

2.2 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G1) “Zes blokken”

ALGEMENE TOELICHTING

Van bij zijn oorsprong is de noordelijke wand van de Vaartkom ontworpen als een reeks bouwblokken, gescheiden door een centrale hoofd- en smallere nevenstraten. De perceelsstructuur zelf is in de loop van de tijd weliswaar gewijzigd, maar in zijn globaliteit altijd richtinggevend gebleven voor de opbouw van de blokken, in de eerste plaats met een dubbele oriëntatie op de Vaartkom en op het Engels Plein.

De voorschriften voor de Zes Blokken ten noorden van de Vaartkom worden grosso modo overgenomen uit het bestaande BPA Vaartkom. Deze voorschriften moeten de bestaande structuur van de bouwblokken consolideren, met inbegrip van schaal van de bebouwing, en de karakteristieke bouwvolumetrie (verticaliteit, opdeling in diverse volumes, ...) ook in de nieuwe bouwvolumes aanwezig maken. Tegelijk streven de voorschriften een verweving van stedelijke functies per bouwblok na. Rekening houdend met het recreatief en verblijfskarakter van de openbare ruimte rond de Vaartkom, de uitzonderlijke woonmogelijkheden in het gebied, de representatieve kwaliteit van de gebouwen langs het water, en de mogelijkheid tot vernieuwende typologieën wordt geopteerd voor een gemengde bestemming in alle deelzones van de bestemmingszone “zes blokken”.

Volgende elementen uit voorschriften van het RUP wijken af van het bestaande BPA:

- het inrichtingsplan, verplicht te ondertekenen door alle eigenaars van een bouwblok wordt geschrapt en vervangen door een motivatienota bij gefaseerde ontwikkeling die ter advies wordt voorgelegd aan de andere eigenaars*
- de mogelijkheid om op de eerste verdieping reeds woningen te voorzien*
- de gelijkstelling van de maximale bouwhoogte van de uiterste bouwblokken aan die van de centrale bouwblokken*
- de aanpassing van de perimeter van blok 1 aan de nieuwe verkeerscirculatie: de verbreding van de Wolvengang in functie van de omleiding van het doorgaand verkeer tussen Kolonel Begaultlaan en Burchtstraat via Engels Plein – Wolvengang – Achter de Latten. De geplande verbreding van de Asstraat wordt uit de voorschriften gehaald.*
- Parkeren op het gelijkvloers wordt onmogelijk gemaakt.*

Het AGSL is eigenaar van het eerste bouwblok en zal dit i.f.v. sociale huisvesting en kantoren, ateliers en opslagruimte (hoofdzetel) voor een sociale huisvestingsmaatschappij ontwikkelen. Voor het tweede en het derde bouwblok zijn reeds bouwprojecten lopende, op basis van het bestaande BPA. Het vierde bouwblok (Hungaria) werd reeds begin jaren '90 omgevormd tot kantoren. Het vijfde en het zesde bouwblok komen nog voor herontwikkeling in aanmerking.

Oppervlakten van de deelzones en kengetallen van het standsontwerp:

deelzone	Opp. terrein (m ²)	Vloeropp. totaal (m ²)	Aant. Woningen	Opp. wonen (m ²)	Opp. handel (m ²)	Opp. Kantoren (m ²)	Opp. overig (m ²)
G1a blok 1 (Dava)	3.182	14.387	94	10.090	2.104	1.395	798
G1b blok 2 (Ghelamco)	3.822	16.397	87	10.911	3.162	2.324	0
G1c blok 3 (Willemen)	4.214	21.281	96	14.117	4.214	2.950	0
G1d blok 4 (Hungaria)	3.166	21.760	0	0	2.480	19.280	0
G1e blok 5 (Vaes)	2.370	10.025	50	5.535	4.490	0	0
G1f blok 6 (Vent/Corb)	1.071	4.880	32	3.810	1.070	0	0

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.2.1 Bestemming</p> <p>De volgende hoofdbestemmingen zijn in elke deelzone toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen - Kantoren - Dagrecreatie en cultuur - Handel (met uitsluiting van groothandel) - Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector - Horeca - Schone productie <p>Nachtrecreatie en nachthoreca is nergens als hoofdbestemming toegelaten. Deze functies zijn als nevenbestemming enkel toegelaten in deelzone G1d en G1e.</p> <p>In elke deelzone wordt minstens 50% van de totale bovengrondse bruto-vloeroppervlakte bestemd voor wonen, met uitzondering van deelzone G1d. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen en de mogelijkheden tot afwijking hiervan zijn beschreven in artikels 1.5.3 en 1.7 van de algemene bepalingen.</p> <p>De maximale oppervlakte van een functionele eenheid schone productie bedraagt 1.200 m². Meerdere functionele eenheden mogen niet samengevoegd worden tot een geheel van meer dan 1.200 m².</p> <p>Langs de Vaartkom moet de gelijkvloerse bouwlaag in minstens twee functionele eenheden worden opgedeeld, waarbij één eenheid maximaal de helft van de gevellengte mag innemen. Er worden per bouwblok maximaal zes functionele eenheden, bestemd voor handel, gerealiseerd.</p> <p>Op het gelijkvloers is wonen als bestemming beperkt tot 20% van de bruto vloeroppervlakte.</p>	<p><i>Om een minimaal woningaanbod te verzekeren binnen het geheel van de zes bouwblokken, wordt per deelzone een minimumpercentage aan wonen opgelegd. Deze verplichting geldt niet voor deelzone G1d (Hungaria), waar de als te behouden gekwalificeerde bebouwing zich vooral leent tot kantoren. De gemiddelde woning in elk project is minstens 90 m² netto. Afwijkingen zijn mogelijk voor specifieke doelgroepen. Ze zijn ook mogelijk indien de aanvrager aantoont dat elders reeds voldoende grote woningen werden gerealiseerd aan de hand van een bijkomende motivering woningdichtheid.</i></p> <p><i>Aan de inplanting van andere functies dan wonen en kantoren wordt t.o.v. het BPA een grotere vrijheid gelaten. De oppervlakte van deze functies wordt evenwel beperkt in functie van de toelaatbare verkeersattractie en –productie.</i></p> <p><i>Om te voorkomen dat op het gelijkvloers van een deelzone een shopping center wordt gerealiseerd, wordt het aantal functionele eenheden op het gelijkvloers per deelzone beperkt tot 6.</i></p>
<p>2.2.2 Bebouwing</p> <p>a <u>TE BEHOUDEN GEBOUWEN</u></p> <p>De volgende gebouwen binnen de zone “zes blokken” worden gekwalificeerd als te behouden gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Hungariagebouwen (incl. laadbrug boven de openbare weg) in deelzone G1d - De silo-toren en de laadbrug in deelzone G1e 	<p><i>Het Hungaria gebouw in deelzone G1d is ten noorden van de Vaartkom de belangrijkste restant van de monumentale industriële architectuur uit het interbellum en de wederopbouwperiode en wordt daarom als te behouden gekwalificeerd. De cultuurhistorische waarde van het complex verantwoordt dat in deze deelzone G1d, omwille van het behoud van de gebouwen, méér vloeroppervlakte kan worden gerealiseerd dan in de andere deelzones, maar vereist tegelijk dat de</i></p>

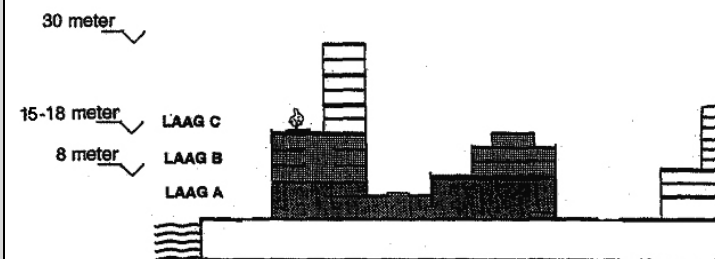
<p>Een herinrichting en/of een herbestemming van meer dan 20% van de bestaande vloeroppervlakte binnen het perceel waartoe de Silotoren behoort (nr. 01A79e), is slechts mogelijk indien tegelijk de oorspronkelijke beeldkwaliteit van deze Silotoren wordt hersteld.</p>	<p><i>storende parkeerstructuur in het binnengebied wordt verwijderd. Dit zal ook de bruikbaarheid en de interne belevingswaarde van het gebouw ten goede komen.</i></p> <p><i>Bij herontwikkeling van het perceel waartoe de Silotoren behoort, moet de oorspronkelijke beeldkwaliteit van dit gebouw worden hersteld.</i></p>
<p>b <u>TE VERWIJDEREN GEBOUWEN</u></p> <p>Het metalen parkeergebouw in het binnengebied van het bouwblok in deelzone G1d is geselecteerd als te verwijderen gebouw. Een herinrichting en/of een herbestemming van meer dan 20% van de bestaande vloeroppervlakte binnen de deelzone G1d is slechts mogelijk indien tegelijk dit metalen parkeergebouw wordt verwijderd.</p> <p>c <u>BOUWVOLUME EN -HOOGTE</u></p> <p>Elke deelzone wordt in verticale zin onderworpen aan een verdeling in de volgende horizontale lagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - laag A tussen 0 en 8 meter; - laag B tussen 8 en 15 (deelzones G1a, G1b, G1e en G1f) of 18 (deelzones G1c en G1d) meter; - laag C tussen 15 (deelzones G1a, G1b, G1e en G1f) of 18 (deelzones G1c en G1d) en 30 meter. <p>Op de vermelde hoogten van de lagen is een afwijking van 2 meter toegelaten.</p> <p>Per laag gelden de volgende maximale bebouwingspercentages:</p> <ul style="list-style-type: none"> - laag A: 100% in alle deelzones - Laag B: 70% in alle deelzones - Laag C: 25% in alle deelzones, uitgezonderd deelzone G1d waar een maximaal bebouwingspercentage van 35% geldt. <p>Langs de verbindingstraten tussen de Vaartkom en het Engels plein mag het bouwblok uit maximaal drie afzonderlijke bouwvolumes bestaan.</p> <p>De breedte van de volumes in laag C moet, evenwijdig met de rooilijn langs de Vaartkom van deelzones G1a, G1b, G1c en G1e worden beperkt tot maximum 22 meter.</p> <p>De minimale loodrechte tussenafstand tussen twee evenwijdige gevelvlakken van twee volumes in laag C bedraagt 15 meter (binnen het geheel van de 6 deelzones), uitgezonderd tussen twee torens die elk op een hoek van twee aangrenzende blokken staan.</p> <p>De netto vrije verdiepingshoogte van het gelijkvloers bedraagt minstens 4 meter.</p>	<p><i>Met deze volumeregels wordt de oorspronkelijke volumetrische kwaliteit van de industriële bebouwing gerespecteerd. Concreet maakt deze regel een onderscheid tussen drie opeenvolgende lagen met verschillende maximale hoogte en bebouwingspercentage.</i></p> <p><i>Door het bebouwingspercentage in de blokken te laten afnemen bij stijgende hoogte (van laag A naar laag C) wordt de idee van de sculpturale volumes op een eerste manier aangezet.</i></p> <p><i>Het principe uit het BPA om de "schipvorm" te benadrukken door het bebouwingspercentage van laag C in de uiterste blokken te laten afnemen, wordt in het RUP losgelaten. Deze schipvorm is nooit als dusdanig geconcipieerd geweest, en aan het eind van de 20^{ste} eeuw louter de resultante van ad-hoc invullingen van de uiterste bouwblokken.</i></p> <p><i>Het stadsontwerp voor de herontwikkeling van de Vaartkom (BUUR) heeft het inzicht aangereikt dat voldoende programma in de uiterste bouwblokken precies belangrijk is om de aangrenzende publieke ruimten voldoende op te laden.</i></p> <p><i>In het BPA werd een stringente verdeling van de bestemmingen opgelegd per laag. Deze wordt in het RUP niet aangehouden. De bepalingen m.b.t. het bouwvolume en de ontsluitingsmogelijkheden leiden de publieksgerichte functies automatisch naar de onderste bouwlagen. Door woningen ook in laag A toe te laten, wordt de mogelijkheid geboden om de belevingswaarde van de binnengebieden</i></p>

te vergroten.

In de zone wordt gestreefd naar het behoud van de dwarse oriëntatie van de gebouwen, loodrecht op de Vaartkom. Dit houdt in dat de gebouwen bij voorkeur een representatieve gevel hebben langs de Vaartkom en zich over de volledige diepte van het perceel uitstrekken.

Bij grote bouwdieptes is het mogelijk om de percelen te splitsen in twee delen; één gebouw langs de Vaartkom, één gebouw langs het Engels Plein. De eenheid van elk blok moet wel bewaard blijven. De opbouw van een deelzone als een conglomeraat van 'losse' gebouwen met een verschillende bouwhoogte moet vermeden worden. Daarom worden een aantal bijkomende bepalingen opgelegd mbt de verdeling van een blok.

Om het bijzondere karakter van de blokken te verzekeren, worden aan laag C specifieke, bijkomende bepalingen opgelegd, zoals een minimale tussenafstand voor de volumes (om een bijkomende concentratie van massa –zoals deze ter plaatse van de Hungaria-gebouwen - te vermijden), en een maximale breedte van de volumes (om een zekere slankheid te garanderen).



Figuur 2.2.1. Verdeling in horizontale lagen

d BOUWLIJNEN

De deelzonegrenzen langs de Vaartkom en langs het Engels plein gelden als verplichte bouwlijnen voor de bouwlagen A en B. De deelzonegrenzen langs de verbindingsstraten tussen de Vaartkom en het Engels Plein gelden als verplichte bouwlijnen voor de lagen A en B, tenzij de gabarietregel dwingt tot het terugtrekken van de bebouwing.

Uitkragende terrassen zijn niet toegelaten buiten de deelzonegrenzen.

Van bij de oorsprong hebben de zes blokken een duidelijk vlakke voorkant en een onregelmatig gebogen achterkant. Dit onderscheid moet behouden blijven en wordt daarom in het RUP opgelegd in de vorm van verplichte en uiterste bouwlijnen.

e **GABARIETREGEL**

In de verbindingstraten tussen de Vaartkom en het Engels Plein moeten de gebouwen aan minstens één van beide zijden van de straat voldoen aan de gabarietlijn onder een hoek van 60° over volgende lengtes:

- minimaal 50% van de straatlengte;
- op een afstand van minimaal 8 en maximaal 20 meter voorbij elke hoek van de bouwblokken.

In de binnengebieden van de blokken worden de gebouwen aan minstens één van beide zijden van elke open ruimte, op maaiveld of een hogergelegen niveau, onderworpen aan de gabarietlijn onder een hoek van 30°. Deze gabarietregel wordt toegepast op een karakteristieke doorsnede van de open ruimte.

Een karakteristieke snede ligt op de plaats waar:

- de breedte van de omhullende rechthoek van de open ruimte de gemiddelde breedte benadert;
- de hoogte van de gebouwen de gemiddelde hoogte van alle omringende gebouwen benadert.

Ter hoogte van een uitzonderlijke snede worden de gebouwen onderworpen aan een gabarietlijn onder een hoek van 60°.

In de verbindingstraat tussen deelzone G1d en G1e moeten de aangrenzende gebouwen niet voldoen aan de gabarietlijn ten opzichte van deze straatruimte. De maximale kroonlijsthoogte van de gebouwen, grenzend aan deze verbindingstraat, wordt op volgende wijze bepaald:

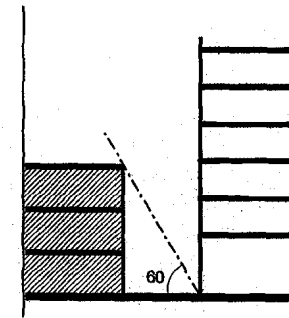
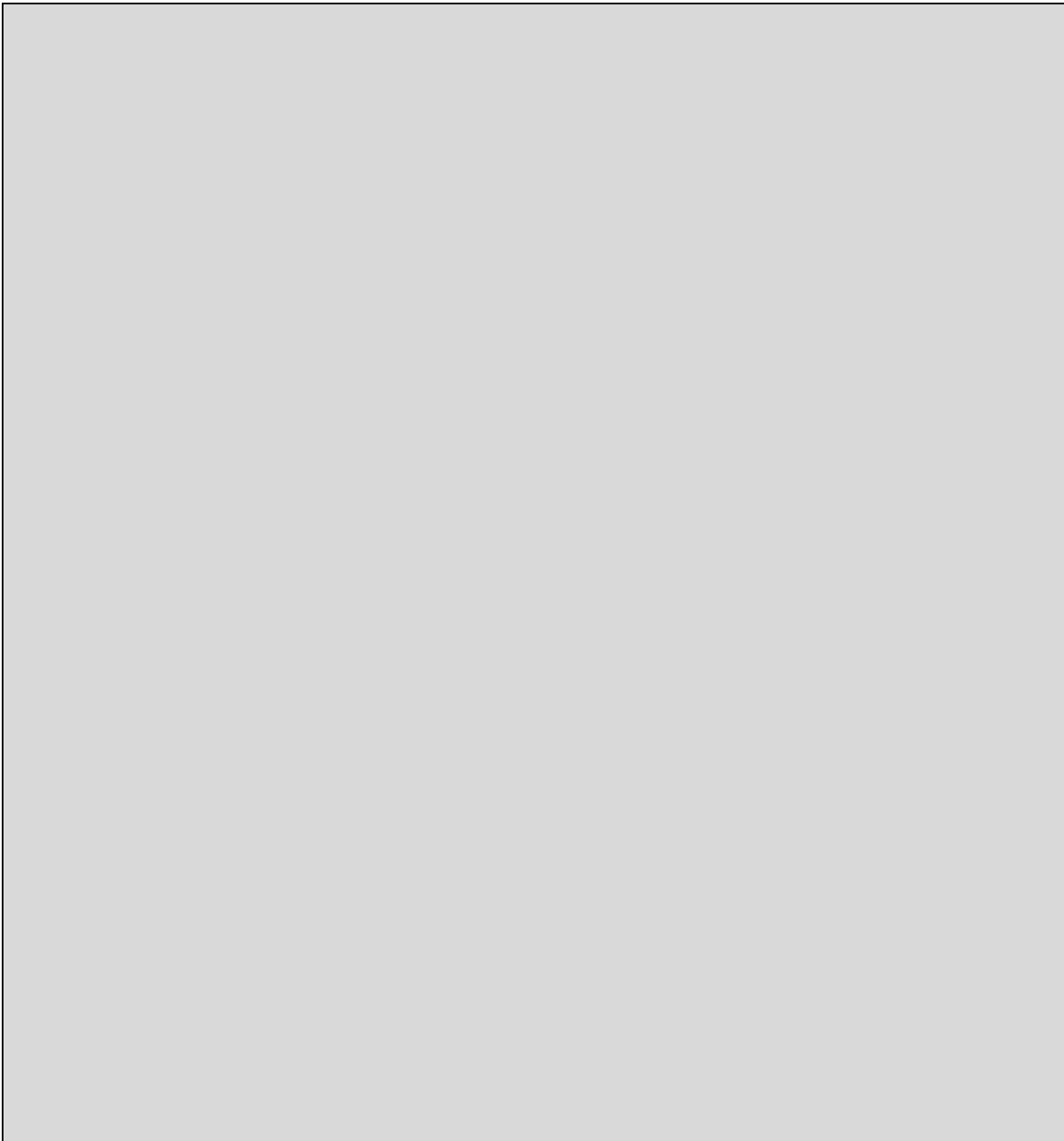
- In G1d wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot de maximale bouwhoogte van laag A over minimaal 50 % van de straatlengte en op minimaal 8 en maximaal 20 meter afstand vanaf de hoek van het bouwblok;
- In G1e wordt de kroonlijsthoogte beperkt door de algemeen geldende bebouwingspercentages en bouwhoogtes van elke laag in het betreffende bouwblok en door de afstandsregel geldend in het binnengebied van het bouwblok.

Naast de vormbepalende regels, wordt voor de leefbaarheid van de straten, de binnengebieden en de gebouwen, de gabarietregel als kwantitatieve regel opgesteld. Deze gabarietregel moet zorgen voor een voldoende lichtinval in de gebouwen en in de open ruimtes, alsook de mogelijkheden tot inkijk beperken. Bovendien wordt door middel van deze regel elk nieuw gebouw verplicht om rekening te houden met de bestaande bebouwing.

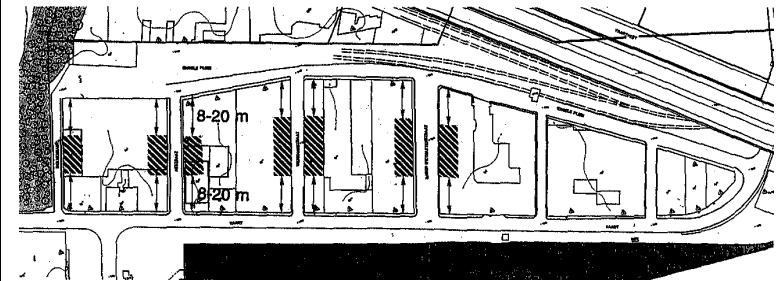
Concreet bestaat de gabarietregel uit een gabarietlijn (waarbinnen het nieuwe gebouw moet passen) die vertrekt van het snijpunt van het grondvlak van de buitenruimte met de gevel van de bebouwing aan de overzijde van de straat of binnengebied. De hoekgrootte tussen de gabarietlijn en het maaiveld is afhankelijk van de plek: in de verbindingstraten tussen de Vaartkom en het Engels Plein geldt 60° en in de binnengebieden 30° (en uitzonderlijk 60°).

De doorsnede waarover aan deze regel moet voldaan zijn, is tevens specifiek bepaald:

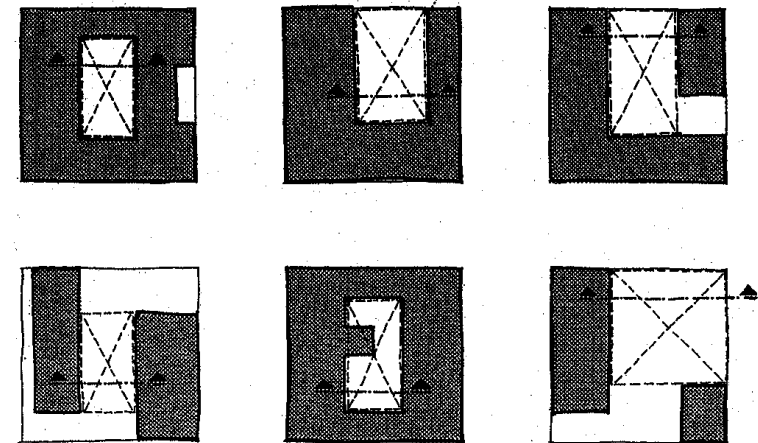
- *In de straten is de regel enkel geldig in het middelste deel van de straat. Aan de uiteinden van de straat kunnen de gebouwen namelijk ook licht nemen langs de zijde van de Vaartkom of het Engels Plein. De nauwe verbindingstraten bepalen mee het karakteristieke gevelfront langs Vaartkom en Engels Plein over het geheel van de zes blokken.*
- *In de binnengebieden wordt de gabarietregel van 30° gerespecteerd over een karakteristieke doorsnede. Deze karakteristieke doorsnede is niet kwantitatief definieerbaar maar wordt omschreven als de meest voorkomende en meest representatieve doorsnede over de open ruimte in zijn kortste breedte. Over een uitzonderlijke doorsnede ter hoogte van een torenvolume of een uitstekend volume met beperkte breedte moet de gabarietlijn onder een hoek van 60° gerespecteerd worden.*



Figuur 2.2.2. Gabarietregel



Figuur 2.2.3. Gabarietregel in de verbindingsstraten



Figuur 2.2.4. Karakteristieke doorsnede in de binnengebieden

<p>f <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p>g <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Langs de Vaartkom en het Engels Plein worden representatieve gevelwanden gerealiseerd.</p> <p>De globale gevelarchitectuur moet coherent zijn over de volledige hoogte van elk gebouw en mag niet leiden tot een geveluitwerking die een onderscheid suggereert tussen de verschillende lagen (bv. als een sokkel en een bovenbouw).</p> <p>De gelijkvloerse lagen moeten over minstens 60% van het geveloppervlak beglaasd zijn.</p> <p>Maximaal 2 gevels die uitgeven op een buitenruimte van het binnengebied mogen blind zijn.</p> <p>De verhouding tussen de glaspartijen en de ondoorzichtige partijen van de nieuwe gebouwen moet in coherentie zijn met de massiviteit van de bestaande, te behouden gebouwen rondom de Vaartkom.</p> <p>De gevels mogen enkel opgebouwd zijn uit steenachtige materialen (baksteen, beton, natuursteen, pleister, ...) in combinatie met glaspartijen.</p>	<p><i>Het BPA legt op dat in de gevelafwerking van een bouwblok de opgelegde opdeling in afzonderlijke bouwvolumes benadrukt wordt. Dit principe wordt in het RUP losgelaten. Deelzones mogen m.a.w. uitgewerkt worden als één coherent architecturaal volume.</i></p> <p><i>Deze coherentie strookt met de oorspronkelijke stedenbouwkundige intenties tijdens het interbellum en de wederopbouwperiode (cfr. Hungaria). Anderzijds dreigt de verplichting tot gevarieerde gevelarchitectuur, binnen projecten die een volledig bouwblok beslaan, tot ongepast façadisme te leiden.</i></p>
<p>2.2.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De gebieden op maaiveldniveau die binnen de bestemmingzone “zes blokken” onbebouwd blijven en grenzen aan het openbaar domein, worden gehecht aan de zone voor openbare weg en ingericht conform de voorschriften van deze bestemmingszone.</p> <p>De binnengebieden, op een niveau tussen maaiveld en de gekozen hoogte van laag A, die binnen de bestemmingzone “zes blokken” onbebouwd blijven en niet of slechts beperkt grenzen aan het openbaar domein, mogen ingericht worden als collectief private buitenruimte.</p>	
<p>2.2.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De hoofdtoegangen van de hoofd- en nevenbestemmingen geven rechtstreeks uit op het openbaar domein of op een collectief private buitenruimte, die niet hoger mag liggen dan 6 meter boven het maaiveld. Deze</p>	

<p>collectief private buitenruimte moet overdag vrij toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein, via een toegang van minstens 6 meter vrije breedte en, indien overbouwd, minstens 4 meter vrije hoogte.</p> <p>Per deelzone geven minstens 2 hoofdtoegangen uit op de Vaartkom en 2 op het Engels Plein.</p> <p>Secundaire en diensttoegangen mogen in geen geval uitgeven op de Vaartkom.</p> <p>De hoofd-, secundaire en diensttoegangen van de functionele eenheden voor schone productie geven enkel uit op de dwarsstraten tussen de Vaart en het Engels Plein (Wolfgang, Asstraat, Werkmanstraat, Baron d'Eynattenstraat, Ankerstraat, Zeilstraat).</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>Langs de zijde van de Vaartkom en langs de Asstraat mogen geen toegangen voor auto's of loskades liggen.</p>	<p><i>De Vaartkom moet een verkeersluwe publieke ruimte zijn waar de verblijfskwaliteit primeert. Auto-ontsluitingen worden daarom aan de kant van de Vaartkom geweerd. De ontsluiting van de zes blokken gebeurt via het Engels Plein of via de verbindingstraten.</i></p> <p><i>De Asstraat ligt op de hoofdroute voor zacht verkeer tussen (het parkeergebouw op) het Engels Plein, via het plein voor het Entrepot en het park aan de Sluisstraat naar het centrum van de stad. Op deze straat mogen geen toegangen voor parkeergarages uitgeven.</i></p>
<p>2.2.5 Parkeren</p>	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bovendien geldt:</p> <p>In de zone mag enkel ondergronds geparkeerd worden. Parkeren op of boven het maaiveld, zowel in pandig als in open lucht, is niet toegelaten.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende “motivering parkeeroplossing” voor de deelzone gevoegd (artikel 1.2.1.a).</p>	<p><i>De bijkomende motivering parkeeroplossing vergelijkt het vereist aantal parkeerplaatsen met het aantal voorziene parkeerplaatsen en bespreekt de locatie van de eventuele ontbrekende parkeerplaatsen of het voorziene gebruik van de eventuele overtollige parkeerplaatsen. In geval van gefaseerde ontwikkeling wordt besproken hoe de parkeervoorzieningen in de volgende fasen kunnen worden georganiseerd.</i></p>
<p>2.2.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>Fasering van de bebouwing binnen één deelzone is mogelijk, op voorwaarde dat dit de bebouwing conform de voorschriften in de latere fasen niet hypothekeert. In dit geval moet bij elke aanvraag voor een tussentijdse fase een bijkomende motivering “gefaseerde ontwikkeling (deel)zone” worden toegevoegd aan het dossier: zie artikel 1.2.1.a.</p>	<p><i>In het BPA Vaartkom moest het inrichtingsplan voor een deelzone verplicht worden ondertekend door alle eigenaars binnen de betreffende deelzone.</i></p> <p><i>Dit heeft aanleiding gegeven tot immobilisme. Daarom wordt de ondertekeningsverplichting door mede-eigenaars uit het RUP weggelaten, en vervangen door de verplichting om via het inrichtingsplan de bijkomende “motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone aan te tonen dat de bouwmogelijkheden binnen de hele</i></p>

	<p><i>deelzone billijk verdeeld zijn over de verschillende eigenaars. Naar aanleiding van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal het stadsbestuur de andere eigenaars binnen een deelzone aanschrijven voor advies.</i></p>
--	--

2.3 ZONE VOOR MULTIFUNCTIONELE BESTEMMING (MF) “Parkeergebouw Engels Plein”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone voor multifunctionele bestemming was reeds voorzien in het BPA (handelsruimte op het gelijkvloers, parkings op de verdiepingen). In het RUP wordt de groenzone, die in het BPA de zone MF langs de oostzijde afschermde van het Engels Plein, vervangen door een bouwzone. De groenzone was in belangrijke mate onder het viaduct gelegen en was dus weinig geschikt voor vegetatie. Bovendien wordt de inscenering van de continuïteit van de Keizersberg op vandaag als artificieel ervaren, omdat de historische figuur van het Engels Plein én de realisatie van de Lüdenscheidsingel de Keizersberg reeds fundamenteel van aanschijn hebben veranderd.

Een andere belangrijke wijziging betreft de ontsluiting. In het BPA was voorzien om de parkeerfunctie rechtstreeks aan te sluiten op de Lüdenscheidsingel (richting Mechelsepoort). Uiteindelijk bleek dit geen goede keuze. Niet alleen was deze aansluiting technisch zeer moeilijk; ze kon bovendien slechts een deel van het bestemmingsverkeer opvangen. De verkeersdruk in de Vaartkom zelf werd daardoor onvoldoende gereduceerd. De combinatie van een gelijkvloerse bediening op het Engels Plein met een rechtstreekse verbinding naar het J.M. Artoisplein blijkt een veel effectievere oplossing.

De ontwikkeling van deze zone dient een dubbel doel. Enerzijds bestaat de behoefte om op het Engels Plein voldoende parkeerplaatsen aan te bieden voor gebouwen in de omgeving die zelf niet in hun behoefte kunnen voorzien. Dat gaat zowel over herbestemmingsprojecten (Hungaria, Entrepot, De Hoorn, Silo blok 4) als over nieuwbouwprojecten (blok 1, blok 3, ...). Anderzijds is er behoefte aan stedelijk programma om het Engels Plein op te waarderen van een restruimte tot een volwaardige stedelijke ruimte.

Het gelijkvloers komt in aanmerking voor grootschalige handelsfuncties (supermarkt, ...). De logistiek wordt via een eigen dienstweg langs de achterzijde georganiseerd. De oostzijde, waar de bouwdiepte te beperkt is om efficiënt te parkeren, kan een kantoorfunctie worden gerealiseerd in een toren. Die spant het oostelijk deel van het Engels Plein op en vormt een baken langs de Lüdenscheidsingel. De parkings worden in de bovenbouw en onder de grond gerealiseerd. De voornaamste in- en uitrit situeert zich langs de Vaartvest, onderdoor het viaduct. Een secundaire in- en uitrit is voorzien ter hoogte van de Wolvengang. Om voldoende parkeercapaciteit te genereren, kan het nuttig zijn om de parking gedeeltelijk in het talud van de Keizersberg te realiseren. Dit zou ook een potentieel “vuile” hoek kunnen wegwerken. Bovendien ontstaat zo de mogelijkheid om via het dak van het gebouw de Keizersberg te verbinden met de liften van de parkeergarage, zodat een mechanische verbinding mogelijk is tussen het Park van de Keizersberg en de route naar Wilsede-Dorp enerzijds, en het Engels Plein anderzijds. Om deze route te animeren, worden ook op het dak horeca- en recreatieve functies voorzien. Aan de zuidwestzijde wordt de bebouwing teruggetrokken op de hogere verdiepingen, om het zicht vanaf het Engels Plein op de Keizersberg minstens gedeeltelijk te vrijwaren. De mogelijkheid wordt voorzien om hier woningen te voorzien, die de sociale veiligheid van de parking en de route naar de Keizersberg kunnen versterken.

Terreinoppervlakte zones: MFa: 7.116 m²; MFb: 1.674 m²; MFc: 5.555 m²; MFd: 1.211 m²; totaal bebouwbaar: MFa+MFb+MFd = 10.001 m²

Kengetallen stadsontwerp (voorlopige versie):

- Totaal bovengronds programma: 51.500 m²
- Wonen: 2.500 m² (ca. 24 eenheden).
- Commercieel: 8.000 m² gelijkvloers, 1.000 m² bovenop de parking
- Kantoren: 10.000 m² (13 verdiepingen boven GLV).
- Parkeren: 30.000 m² bovengronds (8.000 m² ondergronds) – 1.350 tot 1.500 plaatsen.

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<h3>2.3.1 Bestemming</h3>	
<p><u>Deelzone MFa</u></p> <p>Parkeren is de hoofdbestemming in de deelzone MFa. Toegelaten nevenbestemmingen zijn handel met uitsluiting van groothandel, horeca, recreatie en cultuur, gemeenschapsvoorzieningen, private dienstverlening in de sociale sector en wonen in enge zin.</p> <p><u>Deelzone MFb</u></p> <p>Toegelaten hoofdbestemmingen zijn kantoren, wonen, parkeren, horeca, recreatie en cultuur, gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector. Toegelaten nevenbestemming is handel met uitsluiting van groothandel. Toegelaten nevenbestemming is ook schone productie indien ondersteunend aan de hoofdfunctie.</p> <p><u>Deelzone MFc</u></p> <p>Parkeren en gemeenschapsvoorzieningen zijn mogelijke hoofdbestemmingen in de deelzone MFc. In deelzone MFc zijn geen nevenbestemmingen toegelaten.</p> <p><u>Deelzone MFd</u></p> <p>Toegelaten hoofdbestemmingen zijn handel met uitsluiting van groothandel, horeca, recreatie en cultuur, gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector. Bovengronds parkeren is niet toegelaten in zone MFd.</p> <p>De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen en de mogelijkheden tot afwijking hiervan zijn beschreven in artikels 1.5.3 en 1.7 van de algemene bepalingen.</p> <p>In de volledige zone MF mag de oppervlakte van een functionele eenheid handel maximaal 4.000 m² bedragen. Meerdere functionele eenheden mogen niet samengevoegd worden tot een geheel van meer dan 4.000 m². Er mogen bovendien maximaal drie functionele eenheden voor handel voorzien worden die kleiner zijn dan 1.000 m².</p> <p>De gelijkvloerse bouwlaag van deelzones MFa, MFb en MFd mogen, met uitzondering van toegangen en inritten tot de hoger of lager gelegen parkeerlagen, niet voor parkeervoorzieningen worden gebruikt.</p> <p>Handel is in de zones MFa en MFd enkel toegelaten op het gelijkvloers.</p> <p>In de deelzones MFa, MFb en MFd mogen ondergrondse bouwlagen voorzien worden, die enkel voor parkeren mogen gebruikt worden.</p> <p>Minstens 1/3 van de parkeerplaatsen binnen deze zone gerealiseerd, moeten als publieke rotatieparking worden geëxploiteerd, die ook tijdens de openingsuren van de nachtrecreatie in de omgeving toegankelijk is.</p>	<p><i>De gemiddelde woning in elk project is minstens 90 m² netto. Afwijkingen zijn mogelijk voor specifieke doelgroepen. Ze zijn ook mogelijk indien de aanvrager aantoont dat elders reeds voldoende grote woningen werden gerealiseerd aan de hand van een bijkomende motivering woningdichtheid.</i></p> <p><i>Binnen de hele zone MF mag de handelsfunctie enkel het gelijkvloers innemen (met uitzondering van de bebouwing in deelzone MFb). Een grotere omvang van de handelsfunctie zou een te grote verkeersattractie veroorzaken, die de capaciteit van zowel de aanvoerroutes als het parkeergebouw overschrijdt. De handelsfunctie wordt beperkt tot functionele eenheden van maximaal 4.000 m², wat overeenkomt met een supermarkt. Hypermarkten zijn niet toegelaten. Het aantal kleinere handelszaken (kleiner dan 1.000 m²) wordt eveneens beperkt, om te voorkomen dat in deze zone MF een shoppingcenter wordt gerealiseerd.</i></p> <p><i>Op het dak van de parking mogen recreatie, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, ... worden voorzien.</i></p> <p><i>De parkeerplaatsen zullen een combinatie vormen van publieke parkeerplaatsen en bestemmings- of bezoekersparkeerplaatsen. Deze laatste zijn plaatsen die niet voor iedereen vrij te gebruiken zijn, bij voorbeeld door aankondiging private parking of afscherming m.b.v. slagbomen. Rotatieparkeerplaatsen staan voor iedereen ter beschikking, eventueel tegen betaling. Het is toegestaan om een deel van de parkeerplaatsen die in stedenbouwkundige vergunningen zijn vastgelegd als horend bij programma's in de directe omgeving (bij voorbeeld functies in de beschermden en te behouden gebouwen, parkeerplaatsen voor handelsfuncties in de omgeving) onder te brengen in het rotatiegedeelte zodat medegebruik door verschillende functies mogelijk wordt.</i></p>

<h2>2.3.2 Bebouwing</h2>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>Deelzones MFa, MFb en MFd mogen volledig bebouwd worden. In de deelzone MFc geldt een bouwverbod onder het viaduct.</p> <p>In de deelzones MFa, MFb en MFd mogen ondergrondse bouwlagen voorzien worden, die enkel voor parkeren mogen gebruikt worden.</p> <p>De vrije hoogte van de gelijkvloerse laag bedraagt minimaal 5 meter. De vrije hoogte van de parkeerlagen bedraagt minimaal 2,4 meter.</p>	<p><i>Een "uitbouw" in deelzone MFd is toegestaan, maar niet voor de parkeerfunctie.</i></p>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De oostelijke grens van de deelzone MFb geldt als uiterste bouwlijn. Voor de volledige hoogte van de bebouwing in zone MFb moet langs oostelijke zijde dezelfde bouwlijn worden aangehouden.</p> <p>De zuidelijke grens van deelzones MFa en MFb met het Engels Plein geldt als verplichte bouwlijn. Boven het gelijkvloers zijn uitsprongen uit het gevelvlak mogelijk ten behoeve van de voetgangerscirculatie in de parking, te concipiëren als open galerijen.</p> <p>De gemeenschappelijke deelzonegrens van MFa en MFb geldt voor beide deelzones als uiterste bouwlijn.</p> <p>De deelzonegrens van MFd met het Engels Plein geldt als uiterste bouwlijn. De bebouwing mag niet verder worden teruggetrokken dan de verlengde verplichte bouwlijn van deelzones MFa en MFb langs het Engels Plein.</p> <p>De zonegrens met zone PG1 (Talud Keizersberg) geldt als uiterste bouwlijn.</p> <p>De gemeenschappelijke deelzonegrens tussen deelzones MFa en MFd geldt voor de bebouwing in MFd op de hogere verdiepingen als uiterste bouwlijn. Vanaf de derde verdieping moet de bouwlijn op elke verdieping verder worden teruggetrokken, over een afstand van minimaal drie meter t.o.v. de lagere verdieping.</p> <p>De overige deelzonegrenzen van MFa en MFb gelden als uiterste bouwlijnen.</p>	<p><i>De zuidelijke zonegrens met het Engels Plein geldt als verplichte bouwlijn, omdat die lijn de vorm van de openbare ruimte definieert. Uitkringen uit het gevelvlak zijn toegestaan in functie van de voetgangerscirculatie. Dit stimuleert een parkeergebouw waarin de gevel "geactiveerd" wordt.</i></p> <p><i>De bebouwing in zone MFa wordt in de zuidwesthoek teruggetrokken op de hogere verdiepingen, om vanaf het Engels Plein het zicht op de Keizersberg maximaal te vrijwaren.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bouwhoogte bedraagt in de deelzone MFa maximaal 6 bouwlagen en 22 meter. Bovenop het hoofdvolume mag één bijkomende laag worden voorzien met een oppervlakte van maximaal 2.000 m², in functie van een</p>	

<p>bezoekersgerichte functie: horeca, recreatie, gemeenschapsvoorziening, ... In het verlengde van de Asstraat wordt de centrale verticale circulatie voor de parkings georganiseerd, die boven de kroonlijst van het hoofdvolume mag uitsteken.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt in de deelzone MFb minimaal 5 bouwlagen. Ze bedraagt maximaal 14 bouwlagen en 54 meter. Boven de hoogste bouwlaag mag een technische verdieping worden gerealiseerd, hetzij teruggetrokken onder een hoek van 45°, het zij samen vallend t.o.v. het gevelvlak, die evenwel geen verblijfs- of berguimten mag bevatten. De breedte van de bebouwing vanaf de zevende bouwlaag, bedraagt maximaal 40 meter, gemeten langs de zuidelijke zonegrens.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt in de deelzone MFd maximaal één gelijkvloerse laag en 7,50 meter bouwhoogte. Het dak van zone MFd moet minstens deels als publieke buitenruimte toegankelijk worden gesteld ten behoeve van een publieke doorgang voor zacht verkeer. De niet-publieke delen mogen als private buitenruimte worden ingericht.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p>Het dakvlak van deelzone MFa mag niet gebruikt worden als parking in open lucht. Het dakvlak van MFa moet als groendak worden afgewerkt.</p> <p>Het dakvlak in deelzone MFb dat rechtstreeks aansluit op het dakvlak van deelzone MFa, moet dezelfde afwerking krijgen als het dakvlak van deelzone MFa.</p> <p>Het dakvlak van deelzone MFd moet aangelegd worden als publieke buitenruimte, die het Engels Plein met de hogere parkeerverdiepingen en met het Park Keizersberg verbindt.</p> <p>Bovenop het dak van zones MFa en MFd mogen geen zichtbare technische installaties voorzien worden.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De gelijkvloerse gevel langs het publiek domein moet voor minstens 70% van de oppervlakte beglaasd worden. Minimaal 75% van de geveloppervlakte van een parkeerlaag is open of uitgevoerd in een duurzaam transparant materiaal. De open of transparante vlakken worden evenwichtig verdeeld over de lengte van de gevel.</p>	
<p>2.3.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De ruimte binnen de deelzones MFa, MFb en MFd die onbebouwd blijft en grenst aan het openbaar domein,</p>	

wordt gehecht aan het openbaar domein en ingericht volgens de voorschriften van deze zone.

De deelzone MFc mag volledig verhard worden. Ze mag ingericht worden als parking, uitgezonderd de oppervlakte die wordt bestemd voor een publieke doorgang voor zacht verkeer. De publieke doorgang en de parking mogen van elkaar gescheiden worden door een transparante afscheiding.

Het talud onder het viaduct in de deelzone MFc mag aan de zuidzijde en aan de oostzijde verbreed worden door het plaatsen van een keermuur en aanvullingen. De natuurlijke helling van het talud in de asrichting van het viaduct moet behouden blijven.

Wanneer in zone MF een gebouw op minder dan 5 meter van de zonegrens met zone PG1 wordt gerealiseerd, dan moet de zone PG1 plaatselijk zodanig worden opgehoogd dat een strook langs de zonegrens van minstens 5 meter breedte horizontaal genivelleerd wordt, gemeten loodrecht op de zonegrens.

De onbebouwde ruimte tussen de bebouwing in zones MFa/MFb en PG1/MFc mag ingericht worden als circulatieruimte voor goederentransport. Ze mag ingericht worden als opslagruimte in open lucht indien de opgeslagen goederen niet zichtbaar zijn vanuit het publiek domein en de publieke doorgangen.

2.3.4 Toegankelijkheid

a TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER

Alle hoofdtoegangen voor voetgangers tot de programma's in deze zone, geven rechtstreeks uit op het Engels Plein. Programma's op de hogere verdiepingen hebben ofwel een eigen toegang vanaf het publiek domein, ofwel worden zij ontsloten via de voornaamste verticale circulatie van de parking. Een hoofdtoegang tot de parking ligt minstens gedeeltelijk binnen het gabariet van de Asstraat.

b TOEGANGEN VOOR AUTO'S EN LEVERINGEN

De parkeervoorzieningen en laad- en losfaciliteiten binnen deze zone zijn op volgende manieren toegankelijk:

- via een aansluiting op het openbaar domein van de Vaartvest (ten noorden van het viaduct);
- via maximaal twee aansluitingen op het Engels Plein langs de zuidelijke zonegrens, met een totale maximum breedte van 6 meter per aansluiting;
- via maximaal één aansluiting op het Engels Plein langs de oostelijke zonegrens, met een maximum breedte van 6 meter;

De toegangshellingen tot de parking vallen volledig binnen de zonegrenzen en sluiten haaks aan op het gevelvlak van waar zij toegang nemen.

Het RUP stapt af van de rechtstreekse toegang tot het gebouw vanaf de Lüdenscheidsingel, zoals voorzien in het BPA. Deze rechtstreekse toegangen leverden enerzijds belangrijke bouwkundige en verkeerstechnische problemen. Anderzijds was het effect van deze rechtstreekse toegang eerder beperkt, omdat het verkeer vanaf het J.M. Artoisplein en Aarschotsesteenweg/Begaultaan deze toegang niet kan gebruiken.

<p>In de zone MFd is een toegang voor auto's en leveringen enkel mogelijk, aansluitend op de grens met zone PG1 (in het verlengde van de Wolvengang). Deze toegang moet overbouwd worden, zodat het dak van de deelzone MFd doorloopt tot tegen het talud van de Keizersberg.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de zone voor publiek groen (PG1) "Talud Keizersberg" met de Vaartvest doorheen de deelzone MFc. De doorgang heeft een vrij gabariet van minimaal 3 meter breed en is permanent en integraal publiek toegankelijk. De doorgang is overbouwd door het viaduct.</p> <p>Binnen het bouwvolume van MFa of MFd is een mechanische stijgstructuur tenminste overdag publiek toegankelijk om het park op de Keizersberg vanaf het Engels Plein te bereiken. Deze stijgstructuur wordt met de Keizersberg (zone PG1 of P1) verbonden zodanig dat het hoogteverschil tussen het bovenste publiek niveau en de toegang tot het park Keizersberg zo klein mogelijk is.</p> <p>Als alternatief voor de mechanische stijgstructuur wordt één doorgang in de vorm van een trap en/of hellend vlak gerealiseerd die op een kwalitatieve manier het Engels Plein met de zone PG1 verbindt.</p> <p>De ligging van de doorgangen is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p>	
<p>2.3.5 Parkeren</p>	
<p>De totale parkeercapaciteit voor auto's binnen de zone bedraagt minimaal 1000 en maximaal 1500 eenheden. Deze parkings worden voorzien op de hogere verdiepingen van zones MFa en MFb, onder het maaiveld van zones MFa, MFb en MFd of onder het viaduct in zone MFc.</p> <p>Deze parkeercapaciteit omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de nodige parkings voor het eigen bouwprogramma volgens artikel 1.6 van de algemene bepalingen; - de nodige parkings voor blok 4 "Hungaria" (deelzone G1d), voor het Entrepot en voor De Hoorn; - eventueel, parkings voor andere programma's in de Vaartkom; - een publieke rotatieparking. <p>Minstens 1/3 van de parkeerplaatsen binnen deze zone gerealiseerd, moeten als publieke rotatieparking worden geëxploiteerd, die ook tijdens de openingsuren van de nachtrecreatie in de omgeving toegankelijk is.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>Inschatting extra benodigde parkeercapaciteit (bovenop eigen behoeften zone MF):</i></p> <p><i>Blok 1: 80 / Blok 9: 90 / Blok 4: 300 / Blok 5: 110.</i></p> <p><i>Rotatieparking: 250</i></p> <p><i>De Hoorn: 100</i></p> <p><i>Entrepot: 70</i></p> <p><i>TOTAAL: 1.000</i></p> <p><i>De gevraagde motivering parkeeroplossing zal specificeren hoeveel parkeerplaatsen voorzien zijn; welk aandeel hiervan overeenkomt met de parkeerplaatsen voor het eigen bovengronds programma (wonen, kantoren, handel,...), welk aandeel voor programma's in de omgeving, welk aandeel als parkeerplaatsen voor de bediening van de binnenstad. Eveneens bespreekt deze nota welke van deze aandelen parkeerplaatsen bedoeld zijn om feitelijk te privatiseren en welk aandeel in een publieke rotatieparking worden ondergebracht. Deze verplichting wordt gedetailleerd en opgelegd als stedenbouwkundige</i></p>

	<i>last in de stedenbouwkundige vergunning."</i>
<p>2.3.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>Een gefaseerde realisatie van de bebouwing van de deelzones MFa en/of MFb is mogelijk. In dit geval moet bij elke aanvraag voor een tussentijdse fase een bijkomende motivering "gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" worden toegevoegd aan het dossier dat de hele zone MF behandelt: zie artikel 1.2.1.a.</p> <p>In ieder geval moeten bij uitvoering van de laatste fase minstens 1000 parkeerplaatsen gerealiseerd zijn. Dat dit mogelijk blijft wordt in de genoemde bijkomende motivering aangetoond, bovenop de bepalingen van artikel 1.2.1.a.</p> <p>De realisatie van de doorgangen vanaf het Engels Plein naar de brug over de Lüdenscheidsingel en naar de nieuwe toegang tot de zone "Park Keizersberg" (zowel doorgang via een trap en/of hellend vlak als via een mechanische stijgstructuur) is een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling van de zone MF (Parkeergebouw Engels Plein). De plaatselijke ophoging van zone PG1 is een voorwaarde indien de bebouwing van zone MF op minder dan 5 meter van de gemeenschappelijke zonegrens wordt gerealiseerd.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag voor zone MF moet een bijkomende "motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving" en bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" worden toegevoegd die de zone MF, de aansluitende delen van zone PG1 en de aansluitende delen van de zone OW (Engels Plein en Wolvengang) omvat.</p> <p>Ten laatste tegelijk met de realisatie van de zone MF worden de aan het aangevraagde project aanpalende delen van de zone voor openbare weg en de doorgang voor zacht verkeer onder het viaduct door de zone MFC gerealiseerd.</p>	<p><i>Bij de een gefaseerde uitvoering moet de conceptie van het volledige gebouw bij de bouwaanvraag duidelijk zijn. Hiervoor wordt een bijkomende motiveringsnota toegevoegd aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Met name moet erop toegezien worden dat een uitbreiding van het gebouw bouwtechnisch en beheersmatig (bestaande parking moet blijven functioneren tijdens uitbreidingswerken) mogelijk is.</i></p> <p><i>In eerste fase is in ieder geval parking nodig voor het eigen programma, voor G1d (Hungaria, blok 4), voor G1a (blok 1, Dava), voor G2 (Entrepot) en voor G4 (De Hoorn) nodig, zodat de ontwikkeling van deze zones en de heraanleg van het Engels Plein niet wordt gehypothekeerd.</i></p> <p><i>Bij de ontwikkeling van zone MF wordt de relatie met de Keizersberg meer in detail bestudeerd en gemotiveerd in een bijkomende motivering inpasbaarheid in bestaande situatie resp. toekomstige ontwikkeling. In deze motivering zal de aandacht moeten gaan naar de optimale landschappelijke inpassing van het gebouw tegen de Keizersberg, naar de wijze waarop de circulatie van zacht verkeer is geregeld, naar de sociale veiligheid voor de gebruikers.</i></p> <p><i>Tenslotte staat de ontwikkelaar van het parkeergebouw in voor de aanleg van delen van het openbaar domein voor zover dit op moment van de aanvraag nog niet voldoende zou zijn ingericht om de ontsluiting op aanvaardbare wijze te verzekeren. Het gaat in principe om de zone Engels Plein tussen de zes blokken en het aangevraagde deel van het parkeergebouw, de verbinding van het parkeergebouw met Achter de Latten via de Wolvengang en een zeer beperkt gedeelte van het Engels Plein ten oosten van het project onmiddellijk palend aan de gevels. Deze verplichting wordt gedetailleerd en opgelegd als stedenbouwkundige last in de stedenbouwkundige vergunning.</i></p>

2.4 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G2) “Entrepot”

ALGEMENE TOELICHTING

Het Entrepot is beschermd als monument. De stad is eigenaar en wenst dit gebouw een nieuwe invulling te geven nadat het huidige gebruik (douane en museumdepot) afloopt. Er is nog geen programma vastgelegd. De opties worden zo veel mogelijk open gehouden om te kunnen voldoen aan de stedenbouwkundige, maatschappelijke en economische randvoorwaarden. Een functie met een zeker publiek karakter is wel verplicht. De voorschriften van het RUP voor de zone “entrepot” zijn grotendeels overgenomen uit het BPA L01 – Vaartkom. Op een aantal punten laat het RUP echter meer mogelijkheden toe. Aan de hand van ontwerpmatig onderzoek werden immers een aantal relevante invullingsmogelijkheden aangetoond die volgens het BPA niet vergunbaar waren. In de kolom “Toelichting” wordt vermeld welke RUP-voorschriften afwijken van het BPA.

Terreinoppervlakte van deze zone: 1869 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.4.1 Bestemming	
<p>Toegelaten hoofdbestemmingen: Recreatie en cultuur (met inbegrip van nachtrecreatie), Gemeenschapsvoorzieningen, Handel met uitsluiting van groothandel, Horeca, Private dienstverlening in de sociale sector.</p> <p>Toegelaten nevenbestemmingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kantoren - wonen in de enge zin met een maximum van 2 woningen <p>De handelsfunctie in deze zone blijft beperkt tot maximaal twee functionele éénheden, die samen niet méér dan 1.500 m² mogen innemen.</p> <p>De gelijkvloerse bouwlaag moet voor minstens 50% ingenomen worden door publieksgerichte functies; recreatie en cultuur, horeca, handel private dienstverlening in de sociale sector en/of gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>De oppervlakte van de woningen is vrij, in afwijking van de algemene bepalingen.</p>	<p><i>Gemeenschapvoorzieningen werden in het RUP als hoofdbestemming toegevoegd t.o.v. het BPA L01 - Vaartkom. Een volledige inname van het gebouw met kantoren is echter niet gewenst: een zeker publiek karakter moet in ieder geval worden nagestreefd.</i></p>
2.4.2 Bebouwing	
a <u>BOUWVOLUME</u>	

Het Entrepotgebouw is beschermd als monument en moet behouden worden.	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen gelden als verplichte bouwlijnen. De zone mag volledig bebouwd worden.</p>	
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bouwhoogte bedraagt minimaal 3 bouwlagen. Ze bedraagt maximaal 4 bouwlagen en 16,5 meter.</p> <p>Boven de bestaande kroonlijst mag een volume gerealiseerd worden, als verhoging van de bovenste bouwlaag. Dit volume valt binnen een terugwijkend gabariet van 30° t.o.v. de kroonlijst.</p>	<p><i>Het BPA laat geen volume boven de kroonlijst toe. In het geval van bijzondere programma's (bijvoorbeeld een concertzaal) kan dit nochtans noodzakelijk zijn. Op basis van ontwerpmatig onderzoek werd aangetoond dat aanvaardbare oplossingen gerealiseerd kunnen worden. Daarom wordt een volume boven de kroonlijst in het RUP wel toegelaten. Dit volume vormt echter geen afzonderlijke volwaardige bouwlaag. Om de impact van dit volume te beperken moet het binnen een gabariet van 30°vallen t.o.v. de kroonlijst.</i></p>
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm van het bestaande gebouw blijft behouden.</p> <p>De dakvorm van een eventueel nieuw volume boven de kroonlijst is vrij, waarbij de noklijn niet hoger dan drie meter boven de laagste dakrand van dit volume mag liggen.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Het eventuele volume boven de kroonlijst wordt hoofdzakelijk afgewerkt in één gevelmateriaal, dat zich onderscheidt van het gevelmateriaal van het entrepotgebouw.</p>	<p><i>Het volume boven de kroonlijst moet een sobere uitstraling hebben en mag niet in concurrentie treden met het bestaande gebouw.</i></p>
<p>2.4.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De ruimte binnen de zone die onbebouwd blijft en grenst aan het openbaar domein, wordt toegehecht aan het openbaar domein en ingericht volgens de voorschriften van deze zone.</p>	

2.4.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Alle hoofdtoegangen geven rechtstreeks uit op het openbaar domein. De hoofdtoegang(en) tot de hoofdfunctie(s) van het gebouw liggen aan de zijde van de Vaartkom. De hoofdtoegangen tot nevenfuncties liggen aan de zijde van de Vaartkom of de Burchtstraat.</p>	<p><i>Het entrepotgebouw vormt een representatieve wand aan het voorplein tussen het gebouw en de Vaartkom. De hoofdtoegangen tot de hoofdfuncties liggen vanzelfsprekend aan dit plein.</i></p>
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>Laad- en loskades moeten inpandig gerealiseerd worden en zijn toegankelijk via de Burchtstraat en/of Achter de Latten. De bestaande loskades en toegangspoorten langs de Vaartkom mogen na herbestemming niet als reguliere toegang of loskade voor gemotoriseerd verkeer worden gebruikt.</p>	<p><i>De bestaande laad- en loskades aan de achterzijde van het gebouw kunnen gebruikt blijven worden.</i></p>
2.4.5 Parkeren	
Zie algemene bepalingen artikel 1.6.	

2.5 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G3) “Vaarhoek”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone G3 “Vaarhoek” vormt de schakel tussen de Vaartkom en het gebied Leuven Noord. De volumetrie, de publieke ruimte en het programma moet met beide gebieden een relatie aangaan. De voorschriften van het RUP voor de zone “Vaarhoek” zijn gebaseerd op de bepalingen van het BPA Wilsele Oud Centrum – deel II. De aanpassingen t.o.v. het BPA zijn gebaseerd op ontwerpend onderzoek.

De zone vormt een samenhangend ruimtelijk geheel. Vandaag is de Vaarhoek nagenoeg volledig bebouwd. Het RUP legt de afbraak op van de middenste delen op (zone Pa), zodanig dat de zone G3 op een kwalitatieve manier kan worden herontwikkeld. Door de hoeksituatie ontstaan twee deelzones met verschillende ruimtelijke kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden: een zone langs de Begaultaan en een achtergelegen zone langs de Vaartvest. De zone langs de Kolonel Begaultaan wordt op zijn beurt opgedeeld in twee afzonderlijke deelzones. Het hoofdgebouw langs de straat, het stapelgebouw “Vanderelst” wordt – in tegenstelling tot het BPA – gekwalificeerd als te behouden gebouw. De andere deelzone omvat de hoekbebouwing die wel moet afgebroken worden. De hoekbebouwing kan vervangen worden door een hoger bouwvolume, dat de site zichtbaar maakt vanaf het viaduct. Omdat het bestaande stapelgebouw behouden blijft, kan in de onbebouwde zone Pa geparkeerd worden in open lucht.

Terreinoppervlaktes: G3a (Vanderelst): 2.686 m², G3b (Hoekgebouw): 1.408 m², G3c (Achterperceel): 3.419 m², totaal zone G3: 7.513 m²

Vloeroppervlakte stadsontwerp: zone G3a: 8.700 m², zone G3b: 8.400 m², zone G3c: 3.000 m², totaal: 20.100 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.5.1 Bestemming</p>	
<p>Toegelaten hoofdbestemmingen: recreatie en cultuur, handel, schone productie, private dienstverlening in de sociale sector, kantoren.</p> <p>In de volledige zone G3 mogen maximaal twee functionele eenheden handel kleiner dan 750 m² voorzien worden.</p>	<p><i>Het BPA laat enkel kantoren als hoofdfunctie toe in de deelzone G3a/G3b. In de deelzone G3c zijn ook nog recreatie/cultuur, handel en productie als hoofdfunctie toegelaten. In het RUP worden de hoofdfuncties voor de deelzones G3a/G3b en G3c gelijkgesteld. Dit betekent een uitbreiding van de bestemmingsmogelijkheden in deelzone G3a/G3b.</i></p> <p><i>Dankzij de bijzondere ligging op de overgang tussen Vaart en Vaartkom, vormt de zone een interessante locatie voor de vestiging van diverse hoogwaardige functies. De zone wordt immers gekenmerkt door een strategische ligging aan de kruising van Ring en Vaart, een goede ontsluiting, de nabijheid van de stad, de aansluiting op een weefsel van grootschalige elementen,...</i></p> <p><i>Wonen wordt in deze zone niet als hoofdbestemming toegelaten. De ring wordt als begrenzing beschouwd van het bewoonbare gedeelte van de Vaartkom. Voorbij de ring lenen de omgevingsfactoren zich eerder tot andere functies dan wonen, terwijl dit binnen de ring net</i></p>

	<i>omgekeerd is.</i>
2.5.2 Bebouwing	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p><u>Deelzone G3a</u> Het stapelgebouw "Vanderelst" langs de Kolonel Begaultlaan wordt gekwalificeerd als te behouden gebouw, zoals aangeduid op het grafisch plan. De maximale V/T index in G3a bedraagt 3,25.</p> <p><u>Deelzone G3b</u> De gebouwen langs de Vaartvest (binnen zone G3b), kunnen bij herontwikkeling niet behouden blijven en zijn geselecteerd als te verwijderen gebouwen. De maximale V/T index in G3b bedraagt 6,00.</p> <p><u>Deelzone G3c</u> In de deelzone mag één bouwvolume gerealiseerd worden. De maximale V/T index in G3c bedraagt 1,00.</p>	<p><i>In tegenstelling tot het bestaande BPA, kwalificeert het RUP het gebouw van Tabacofina/Vanderelst als te behouden. Het gebouw is één van de laatst resterende, karakteristieke pakhuisgebouwen langs de Vaart. Bovenop het gebouw kan één extra bouwlaag worden gerealiseerd. De beperking van de V/T stimuleert om patio's te voorzien in het gebouw, in functie van optimale daglichttoetreding.</i></p> <p><i>De toegelaten bouwhoogte voor de bebouwing in zone G3b laat toe om het gebouw boven het viaduct van de Lüdenscheidsingel te laten uitkomen, zodat het vanaf de Singel zichtbaar wordt.</i></p> <p><i>Het bouwvolume in deelzone G3c vormt een autonoom volume dat zich volledig onafhankelijk opstelt in de omliggende open ruimte. Het vervolledigt tevens de wand langs de Vaartvest.</i></p>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De onbebouwde ruimte die buiten de gekozen bouwlijnen valt en grenst aan de zone Pa of aan de openbare weg, wordt ingericht en toegankelijk gesteld als publieke ruimte. Ze mag niet worden afgesloten.</p> <p><u>Deelzones G3a, G3b</u> De deelzonegrenzen langs de Kolonel Begaultlaan en de Vaartvest gelden als verplichte bouwlijn. De andere deelzonegrenzen gelden als uiterste bouwlijn. De deelzones mogen volledig bebouwd worden.</p> <p><u>Deelzone G3c</u> De deelzonegrenzen gelden als uiterste bouwlijnen. De deelzone mag volledig bebouwd worden.</p>	<p><i>Om een representatieve wand te creëren langs de Vaartvest en de Kolonel Begaultlaan wordt hier verplichte bouwlijn opgelegd.</i></p> <p><i>In tegenstelling tot het BPA, mag de deelzone G3c tot aan de Vaartvest worden bebouwd. Daarmee wordt de bebouwing beter zichtbaar vanaf het Engels Plein, en wordt de publieke ruimte consequenter gedefinieerd.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>Voor nieuwbouwwolumes bedraagt de vrije verdiepingshoogte op het gelijkvloers minimaal 4 meter.</p> <p>Het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdiepingen mag niet méér dan 0,20 meter hoger liggen dan het hoogste peil van de aangrenzende delen van de zone Pa of de openbare weg (Vaartvest of Kolonel Begaultlaan).</p> <p>Er kunnen geen extra bouwlagen boven de hierna beschreven maxima worden gerealiseerd, tenzij een</p>	

<p>technische verdieping.</p> <p><u>Deelzone G3a</u></p> <p>De bestaande kroonlijsthoogte van het gebouw "Vanderelst" wordt behouden. Boven de bestaande kroonlijst kan één extra bouwlaag worden gerealiseerd, die minimaal 3 meter van de rooilijn moet worden teruggetrokken. De bouwhoogte van deze extra laag is maximaal 5 meter.</p> <p><u>Deelzone G3b</u></p> <p>De minimale kroonlijsthoogte is gelijk aan de bestaande kroonlijsthoogte in deelzone G3c. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 24 meter. Daarbinnen kunnen maximaal 6 bouwlagen worden gerealiseerd.</p> <p><u>Deelzone G3c.</u></p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen of 12 meter.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij. De nok mag echter niet meer dan drie meter hoger liggen dan de dakrand.</p> <p>Het dak van de bebouwing in deelzoen G3c wordt afgewerkt als groendak.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Alle gevels die uitgeven op de zone Pa of op de openbare wegenis, worden over minimaal 60% van hun geveloppervlakte beglaasd.</p>	
<p>2.5.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte sluit rechtstreeks of via een doorgang aan op de zone voor parkeren (Pa) of de zone voor openbare weg (OW). De inrichting van de onbebouwde ruimte moet coherent zijn met de inrichting van de aangrenzende zones. Een afsluiting tussen de buitenruimte en de aansluitende zones is niet toegestaan.</p>	
<p>2.5.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p><u>Deelzone G3a:</u> Het gebouw heeft een hoofdtoegang langs de Kolonel Begaultlaan en langs de zone voor parkeren (Pa).</p>	

<p><u>Deelzone G3b</u>: Het gebouw heeft minstens een hoofdtoegang langs de Vaartvest.</p> <p><u>Deelzone G3c</u>: Het gebouw heeft minstens een hoofdtoegang langs de zone voor parkeren (Pa).</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De autotoegangen en toegangshellingen tot de ondergrondse parkings sluiten aan op de zone voor parkeren (Pa), op de Vaartvest of op de doorgang tussen zone Pa en de Kolonel Begaultlaan.</p>	
<p>2.5.5 Parkeren</p>	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bovendien geldt dat de vereiste autoparkings ondergronds mogen gerealiseerd worden binnen de eigen zone G3, in zone (Pa), of in de zone “MF (parkeergebouw Engels Plein”).</p> <p>Bovengronds parkeren is binnen de zone G3 niet toegestaan.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende “motivering parkeeroplossing” (artikel 1.2.1.a) gevoegd. Bovenop de algemene bepalingen wordt in deze nota aangetoond dat in elke fase, de volledige parkeerbehoefte van zone G3 kan worden opgenomen in de zone G3 en Pa.</p>	<p><i>Parkeren gebeurt ondergronds binnen de zones G3b, G3c of Pa, of bovengronds binnen de zone Pa.</i></p>
<p>2.5.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De bebouwing van zone G3c gebeurt in één fase. Bij een gefaseerde ontwikkeling van deelzones G3a en/of G3b wordt bij elke aanvraag voor een tussentijdse fase een bijkomende motivering “gefaseerde ontwikkeling (deel)zone” worden toegevoegd aan het dossier: zie artikel 1.2.1.a.</p> <p>De bebouwing of herbestemming van deelzone G3a en G3b kan niet zonder de gelijktijdige realisatie van zone Pa.</p>	<p><i>De zones Pa en G3 moeten als een samenhangend ruimtelijk geheel ingericht worden. De realisatie van zone Pa is een voorwaarde voor de ontwikkeling van zone G3a of G3b.</i></p>

2.6 ZONE VOOR PARKEREN (Pa) “Buitenruimte Vaarhoek”

ALGEMENE TOELICHTING

De voorschriften van het RUP voor de zone voor parkeren (Pa) zijn gebaseerd op het BPA Wilsede Oud Centrum – deel II. Het BPA voorziet een tuinzone met een beperkt parkeeraanbod voor de aangrenzende zones. De verregaande ingroening, als landschappelijk concept voor de aansluiting van de Keizersberg op de Vaartzone, is intussen echter niet meer haalbaar aangezien de buitenruimte ten noorden van de Vaarhoek intussen volledig verhard is. Het BPA houdt bovendien geen rekening met een renovatie van het bestaande Vanderelst gebouw, dat in het RUP als te behouden wordt geselecteerd. Daardoor moet in zone Pa het nodige parkeeraanbod worden gerealiseerd.

Terreinoppervlakte zone: 5.345 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.6.1 Bestemming	
De hoofdbestemming is tuin en parkeren. Als nevenbestemming mag enkel een beperkt, publieksgerichte programma zoals horeca, recreatie en cultuur of gemeenschapsvoorzieningen gerealiseerd worden.	
2.6.2 Bebouwing	
Binnen de zone Pa mag slechts bovengrondse bebouwing gerealiseerd worden in functie van het gebruik van de tuinzone, voor de toegangen tot ondergrondse parkings en voor de toegelaten nevenbestemming. De bebouwing mag echter maximaal 10% van de zone innemen en is maximaal één bouwlaag hoog. De bebouwing is minstens 8 meter teruggetrokken van de rooilijn langs de Vaartvest. In de zone Pa mag een ondergrondse parkeerlaag worden gerealiseerd.	
2.6.3 Onbebouwde ruimte	
De bestaande bebouwing in de zone Pa is geselecteerd als te verwijderen gebouwen. De onbebouwde ruimte mag voor maximaal 70% aangelegd worden ten behoeve van parking en hun ontsluiting. Minstens de helft van de oppervlakte voor parkeren of ontsluiting moet in waterdoorlatende materialen worden aangelegd. Minimaal 30% wordt groen ingericht. De groenruimte is evenwichtig verdeeld over de oppervlakte van de zone.	

2.6.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone is rechtsreeks of via een doorgang toegankelijk vanuit de zone G3. Ze is rechtstreeks toegankelijk vanuit de Vaartvest.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Vaartvest.</p> <p>Een doorgang voor gemotoriseerd verkeer verbindt de zone voor parkeren (Pa) met de Kolonel Begaultlaan. De ligging van de doorgang is aangeduid op het grafisch plan.</p>	
2.6.5 Parkeren	
<p>Binnen deze zone mogen op het maaiveld en ondergronds parkings worden voorzien in functie van de parkeerbehoefte van zone G3, mits aan de voorschriften m.b.t. inrichting en bebouwing wordt voldaan.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd. Bovenop de algemene bepalingen wordt in deze nota aangetoond dat in elke fase, de volledige parkeerbehoefte van zone G3 kan worden opgenomen in de zone G3 en Pa.</p>	
2.6.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>De bebouwing of herbestemming van deelzone G3a of G3b kan niet zonder de gelijktijdige realisatie van zone Pa.</p> <p>De inrichting van zone Pa wordt besproken in de verplichte bijkomende "motivering parkeeroplossing" bij vergunningsaanvragen in zone G3. Hierin wordt aangetoond hoe de parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling van de zone G3 kan worden opgenomen binnen de zone G3 en Pa.</p>	<p><i>De zones Pa en G3 moeten als een samenhangend ruimtelijk geheel ingericht worden.</i></p> <p><i>De evaluatie van de parkeerbehoefte van zones G3 en gebeurt gelijktijdig met elk inrichtingsvoorstel voor zone Pa.</i></p>

2.7 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN (GV1) “Abdij Keizersberg”

ALGEMENE TOELICHTING

De abdij Keizersberg functioneert op vandaag nog steeds als religieus complex, aangevuld met studentenhuisvesting. Deze functie wordt geconsolideerd door de abdij onder te brengen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Rond het gebouw worden die open ruimten mee in de zone opgenomen die nodig zijn als orivate buitenruimte. De rest van het domein wordt ondergebracht in een afzonderlijke zone P1 (Park Keizersberg). De stad heeft het grootste gedeelte van het gebied buiten zone GV1 in erfpacht genomen en zal het na renovatie openstellen als publiek park.

Terreinoppervlakte zone: 16.213 m²

Kengetallen stadsontwerp: bebouwde oppervlakte bestaande toestand = 4.209 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.7.1 Bestemming</p> <p>Toegelaten hoofdbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen in groepsverblijf - Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector <p>Toegelaten nevenbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Horeca en handel, elk beperkt tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 400m² en ondersteunend aan de hoofdbestemming en/of in functie van het publieke park. <p>Artikel 1.5.3 van de algemene bepalingen over de minimale vloeroppervlakte van woningen is niet van toepassing.</p>	<p><i>Het kloostergebouw is oorspronkelijk geconcipieerd voor groepswonen (afzonderlijke kamers gekoppeld aan gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes). Momenteel wordt het kloostergebouw, zonder dat hier ingrijpende verbouwingen voor nodig waren, gedeeltelijk voor studentenhuisvesting gebruikt. Het RUP gaat uit van de bestemming van deze situatie.</i></p>
<p>2.7.2 Bebouwing</p> <p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>Het kloostergebouw, het poortgebouw en de andere bijgebouwen worden als te behouden gebouw geclassificeerd. Bijkomende bebouwing heeft een grondvlak van maximaal 400 m².</p>	<p><i>De onbebouwde ruimte rond de abdij moet hoofdzakelijk als open ruimte gevrijwaard blijven. Hier mogen wel functies voorzien worden die de bestemming van het bestaande gebouw ondersteunen, zoals parkeren, sportveldjes,... Er worden beperkte bouwmogelijkheden voorzien in functie van de optimalisatie van de infrastructuur en de uitrusting van het complex.</i></p>

<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen gelden als uiterste bouwlijnen.</p>	
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>Voor het te behouden gebouw wordt de bestaande bouwhoogte aangehouden. De maximale bouwhoogte voor nieuwbouw bedraagt 1 bouwlaag en 4 meter. Technische installaties boven de kroonlijst zijn toegelaten.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>Voor de te behouden gebouwen wordt de bestaande dakvorm aangehouden. Voor nieuwe gebouwen is de dakvorm vrij.</p>	
<p>2.7.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als publieke of collectief private buitenruimte. Maximaal 70% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden.</p>	
<p>2.7.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Voor de te behouden gebouwen worden de bestaande hoofdtoegangen behouden.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone wordt voor gemotoriseerd ontsloten via de Mechelsestraat. Er wordt maximaal één toegangshelling voorzien tot een ondergrondse parking.</p>	

<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone “Abdij Keizersberg” wordt een doorgang voor zacht verkeer voorzien tussen de Mechelsestraat en de zone P1 (Park Keizersberg).</p> <p>Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de zone voor gemeenschapsvoorzieningen GV1 met de zone non-aedificandi (zone voor kerkhof) binnen zone P1. Deze doorgang maakt deel uit van de zone P1 en mag binnen deze zone niet afgesloten worden.</p>	
<p>2.7.5 Parkeren</p>	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Het programma in deze zone is echter vrijgesteld van de verplichting tot het voorzien van autoparkeerplaatsen.</p> <p>Er kunnen bovengronds parkeerplaatsen voorzien worden mits voldoende ingegroend.</p> <p>Ondergronds parkeren is niet toegelaten</p> <p>Parkeren in zones PG1 of P1 is niet toegelaten.</p>	<p><i>Door het statuut van te behouden gebouw in een landschappelijk waardevolle context, is het niet aangewezen om binnen de eigen zone een groot aantal parkeerplaatsen te voorzien.</i></p> <p><i>De bestaande situatie met een beperkt aantal parkeerplaatsen in open lucht langs de oprijlaan, kan behouden blijven. De toegelaten bestemmingen (gemeenschapsvoorzieningen en studentenhuisvesting) genereren geen grote parkeerbehoefte.</i></p> <p><i>De publieke parkeerplaatsen in zone “Parkeergebouw Engels Plein” kunnen gebruikt worden als gelegenheidsparking voor de Abdij (m.i.v. het park) Keizersberg.</i></p>

2.8 ZONE VOOR PARK (P1) “Park Keizersberg”

ALGEMENE TOELICHTING

De Abdij van Keizersberg wordt samen met de onmiddellijk aangrenzende buitenruimte ondergebracht in zone GV1. De rest van het domein wordt als een afzonderlijke zone P1 (Park Keizersberg) ingekleurd. De stad heeft het grootste gedeelte van zone P1 in erfpacht genomen en zal het na herinrichten openstellen als publiek park.

Terreinoppervlakte zone: 40.855 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.8.1 Bestemming</p>	
<p>De hoofdbestemming is zone voor park. Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten.</p>	
<p>2.8.2 Bebouwing</p>	
<p>In de zone geldt een bouwverbod, uitgezonderd voor kleinschalige constructies die de parkfunctie ondersteunen (stallen, paviljoenen, ...). Er wordt een afstand van minimaal 20 meter gevrijwaard tussen de bebouwing en de zone non-aedificandi (zone voor kerkhof). De zone non-aedificandi is aangeduid op het grafisch plan.</p>	<p><i>Deze ruimte wordt als een publiek park bestemd. Paviljoenachtige constructies zijn mogelijk, voor zover ze de parkfunctie ondersteunen.</i></p> <p><i>De kloostermuur en het kerkhof vormen een wezenlijke component onderdeel van het patrimonium. Eventuele bebouwing houdt de nodige afstand tot de kloostermuur en het kerkhof.</i></p>
<p>2.8.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De zone wordt minstens gedeeltelijk ingericht als een publieke groene ruimte. Die is tenminste overdag publiek toegankelijk. Maximaal 5.000 m² van de zone mag afgesloten worden en qua gebruik exclusief toegehecht worden aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen GV1. De voorschriften van de zone voor park (P1) blijven echter van toepassing (met uitzondering van toegankelijkheid: hiervoor gelden de voorschriften van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen GV1). Deze oppervlakte is compact en sluit rechtstreeks aan op de zone GV1.</p> <p>Verhardingen zijn toegelaten in functie van doorgangen voor zacht verkeer en in functie van een goed beheer en inrichting van het park.</p> <p>Afsluitingen zijn toegelaten in functie van het beheer en inrichting van het park. Ze zijn maximaal 1,8m hoog en worden uitgevoerd in levende (hagen) of houtachtige materialen (hekwerk).</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevoegd: zie artikel 1.2.1.b.</p>	<p><i>Een gedeelte van het park kan geprivatiseerd blijven ten behoeve van de residenten in de Abdij Keizersberg. Hoewel dit gebied functioneel deel uitmaakt van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen GV1, maakt ze landschappelijk deel uit van de zone voor park (P1).</i></p> <p><i>Een groot deel van het park blijft onverhard. Onder andere voor de aanleg van wandelpaden en zones rond rust- en uitkijkpunten wordt verharding mogelijk gemaakt. De aanplanting binnen het park gebeurt zo veel mogelijk met inheemse plant- en boomsoorten.</i></p>
<p>2.8.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>In de kloostermuur wordt minstens één bijkomende toegang voor zacht verkeer voorzien, die de zone "Park Keizersberg" toegankelijk maakt vanaf de omringende groenzone PG1 en het Engels Plein.</p>	

<p>Eén toegang sluit aan op de doorgang voor zacht verkeer ten noorden van de zone "Park Keizersberg". Eén toegang sluit aan op de doorgang voor zacht verkeer ten oosten van de zone "Park Keizersberg".</p> <p>Daarnaast is het park minstens ook toegankelijk via zone "Abdij Keizersberg" vanaf de Mechelsestraat.</p> <p>Eén toegang sluit aan op de Burchtstraat via de zone PG1.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is enkel toegankelijk voor dienstverkeer via de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GV1).</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone "Park Keizersberg" verbindt een doorgang voor zacht verkeer de zone voor gemeenschapsvoorzieningen GV1 (Abdij Keizersberg) met de zone non-aedificandi (zone voor kerkhof) en met de nieuwe toegang tot het park langs de oostzijde. Deze doorgang maakt deel uit van de zone P1 en mag binnen deze zone niet afgesloten worden.</p> <p>De ligging van de doorgangen is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p>	
<p>2.8.5 Parkeren</p>	
<p>In de zone geldt een parkeerverbod voor auto's.</p>	
<p>2.8.6 Fasering</p>	
<p>De realisatie van de doorgangen vanaf het Engels Plein naar de nieuwe toegang tot de zone "Park Keizersberg" (zowel doorgang via het talud als via een mechanische stijstructuur) is een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling van de zone MF (Parkeergebouw Engels Plein): zie artikels 2.3.</p>	

2.9 ZONE VOOR PUBLIEK GROEN (PG1) “Talud Keizersberg”

ALGEMENE TOELICHTING

Het talud van de Keizersberg wordt, in analogie met het BPA L01-Vaartkom, als een afzonderlijke zone behandeld. De voorschriften van het RUP zijn grotendeels overgenomen uit dit BPA. De begrenzing ter hoogte van de zone MF is aangepast. Het RUP maakt het mogelijk om de bebouwing van zone MF gedeeltelijk in het talud te integreren, zodat de functionele en landschappelijke samenhang verbeterd wordt.

Terreinoppervlakte: 24 255 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.9.1 Bestemming	
De hoofdbestemming is publiek groen. Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten.	
2.9.2 Bebouwing	
In de zone geldt een bouwverbod, uitgezonderd voor constructies die nodig zijn voor de realisatie van doorgangen voor zacht verkeer en voor grondkerende constructies.	
2.9.3 Onbebouwde ruimte	
In deze zone is geen enkele vorm van verharding of afsluiting toegelaten, tenzij voor doorgangen voor zacht en dienstverkeer en voor de noodzakelijke grondkerende constructies. Wanneer in zone MF een gebouw op minder dan 5 meter van de zonegrens met zone PG1 wordt gerealiseerd, dan moet de zone PG1 plaatselijk zodanig worden opgehoogd dat een strook langs de zonegrens van minstens 5 meter breedte horizontaal genivelleerd wordt, gemeten loodrecht op de zonegrens. Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevoegd: zie artikel 1.2.1.b.	
2.9.4 Toegankelijkheid	
a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u>	
De zone PG1 is minstens toegankelijk vanaf:	

<ul style="list-style-type: none"> - de Burchtstraat - het Engels Plein, via een doorgang over zone MF - de zone MF - de Stadsvest in Wilsele-Dorp, via een brug over de Lüdenscheidsingel - de zones P1 en GV1 (Abdij en Park Keizersberg) - de Mechelsestraat 	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is niet toegankelijk voor autoverkeer, tenzij voor onderhoud en hulpdiensten.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>In de zone worden minimaal de volgende doorgangen voor zacht verkeer gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een brug voor zacht verkeer over de Lüdenscheidsingel, verbindt de Keizersberg met de Stadsvest (in Wilsele-Dorp). Deze brug is permanent en integraal publiek toegankelijk en heeft een vrije breedte van minimaal 3 meter. De ligging van de brug is indicatief aangeduid op het grafisch plan. - Een doorgang voor zacht verkeer (hellend vlak, zonder trappen) verbindt de Burchtstraat met de brug voor zacht verkeer over de Lüdenscheidsingel. - Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de Mechelsestraat met de brug voor zacht verkeer over de Lüdenscheidsingel. - Minstens twee doorgangen voor zacht verkeer verbinden het Engels Plein met de brug voor zacht verkeer over de Lüdenscheidsingel en met de zone "Park Keizersberg". Eén doorgang bestaat uit een trap en/of een hellend vlak. Eén doorgang bestaat uit een verbinding tussen de mechanische stijestructuur in zone MF en het niveau van de tweede toegang tot de zone "Park Keizersberg". - Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de zone PG1 met de Vaartvest, via de zone van het Parkeergebouw Engels Plein (deelzone MFc, onder het viaduct). - Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de Burchtstraat met de zone "Park Keizersberg". <p>De ligging van de doorgangen zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Zolang de brug voor zacht verkeer niet gerealiseerd is, sluiten de doorgangen aan op de bestaande onderdoorgang onder de Lüdenscheidsingel.</p> <p>De doorgangen zijn integraal en permanent publiek toegankelijk, met uitzondering van de toegang tot het Park Keizersberg en de toegang tot het gebouw MF.</p>	<p><i>Onder de Lüdenscheidsingel bevindt zich reeds een doorgang. Deze is echter niet geschikt als aangename, veilige en vlotte verbinding tussen Wilsele-dorp en de Vaartkom. Vandaar dat het RUP uitgaat van een nieuwe brug over de Lüdenscheidsingel van de Stadsvest naar de Keizersberg.</i></p> <p><i>In afwachting van de realisatie van de brug blijft het mogelijk onderhouds- en verbeteringswerken uit te voeren aan de onderdoorgang</i></p>

2.9.5 Parkeren	
In de zone geldt een parkeerverbod voor auto's.	
2.9.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>Gelden als een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling van de zone MF (art. 2.3.6):</p> <ul style="list-style-type: none"> - De realisatie van de doorgangen vanaf het Engels Plein naar de brug over de Lüdenscheidsingel en naar de nieuwe toegang tot de zone "Park Keizersberg" (één via een trap en/of hellend vlak en één via een mechanische stijstructuur; - De realisatie van de doorgang voor zacht verkeer vanaf de Vaartvest via zone MFc (onder het viaduct); - De plaatselijke ophoging van zone PG1 is een voorwaarde indien de bebouwing van zone MF op minder dan 5 meter van de gemeenschappelijke zonegrens wordt gerealiseerd. <p>Bij de vergunningsaanvraag voor zone MF moet een bijkomende "motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving" en bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" worden toegevoegd die de zone MF en de aansluitende delen van zone PG1 en de aansluitende delen van de zone OW (Engels Plein en Wolvengang) omvat: zie art. 2.3.6.</p>	

2.10 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat volgende straten geheel of deels: de Mechelsestraat, de Burchtstraat, de Vaartkom, de Aarschotsesteenweg, de Kolonel Begaultlaan, de Stadsvest, het Engels Plein, Achter de Latten, de Wolvengang, de Asstraat, de Werkmanstraat, de Baron d'Eynattenstraat, de Ankerstraat, de Zeilstraat en de Lüdenscheidsingel.

Het waterfront en de warse verbindingstraten tussen de 6 blokken worden autoluw. De Asstraat vormt de belangrijkste voetgangersverbinding naar de rest van de Vaartkom en de binnenstad. Dit kan door het verkeer op de noordelijke oever om te leiden via het Engels Plein en de Wolvengang. Een verbetering van de Wolvengang en van Achter De Latten (o.a. door grotere bochtstralen aan de achterzijde van Blok 1 en aan de voet van de Keizersberg) is hiervoor nodig.

De ontwikkeling van activiteiten in de Zes Blokken en op het Engels Plein zal onvermijdelijk een belangrijke hoeveelheid verkeer aantrekken. Dit verkeer zal vanaf de Aarschotsesteenweg en het J.M.Artoisplein rond de Vaartkom moeten rijden, net zoals het verkeer van en naar de Kolonel Begaultlaan. Het gaat in totaal om minstens 2000 (potentiële) parkeerplaatsen en een belangrijk volume aan vrachtwagens (technische diensten stad Leuven, depot Inbev, Celis, ...). Dit gegeven staat haaks op de behoefte aan een verkeersluwe waterkant met hoge verblijfskwaliteit. De oplossing bestaat erin om vanaf het J.M. Artoisplein, via de kruispunten aan de Aarschotsesteenweg en twee gelijkvloerse bruggen over de Vaart, rechtstreeks het Engels Plein en de Kolonel Begaultlaan te bereiken. De voormalige spoorbrug die recent werd gerenoveerd kan één rijrichting opnemen. Een nieuwe beweegbare brug tussen het Engels Plein en de Zoutstraat neemt de andere richting op, samen met het fietsverkeer. De bestaande spoorbrug kan langs de noordzijde (in uitkraging) verbreed worden, om het fietsverkeer een bijkomende oversteek te bieden.

Het Engels Plein wordt heringericht als grootschalige publieke ruimte, gericht op alternatief gebruik. Het westelijk gedeelte (180x20 meter), tussen de eerste drie blokken en de nieuwe bebouwing op het Engels Plein, heeft twee dominante gevelwanden. Hier krijgt het Engels Plein het karakter van een overgedimensioneerde straat met zeer brede voetpaden. Het oostelijk gedeelte is veel breder (200x70 meter) en ligt gedeeltelijk onder het viaduct. Het plein wordt grotendeels leeg gelaten in functie van een uiteenlopend gebruik: speelplein, circus, automarkt, manifestaties, parking tijdens evenementen,... Hiernaast, b.v. onder het viaduct, kunnen eventuele vaste inrichtingen worden voorzien: busstation, skateramp, basketbalterrein, ... De Stadsvest stijgt vanaf de Kolonel Begaultlaan ongeveer 3 meter t.o.v. het Engels Plein. De bestaande keermuur in damplanken kan worden aangepast met grote betonnen trappen, die als tribune voor de activiteiten onder het viaduct kunnen functioneren. Aan het eind van de Stadsvest voorziet een helling voor fietsers en voetgangers een bijkomende verbinding voor fietsers en voetgangers.

De realisatie van een fietsersbrug over de Lüdenscheidsingel moet het isolement van Wilsele-Dorp t.o.v. de binnenstad te compenseren. Het feit dat de Keizersberg publiek toegankelijk wordt, is een extra argument om deze brug te realiseren, vermits in Wilsele-Dorp het aanbod aan publiek toegankelijke groene ruimte beperkt is.

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.10.1 Bestemming

Deze zone wordt bestemd voor openbare wegenis en openbare verblijfsruimte

2.10.2 Inrichting	
<p>De inrichting van de openbare wegenis gebeurt i.f.v. de gewenste verkeersfunctie en verblijfsfunctie.</p> <p>De op het grafisch plan gearceerde delen worden ingericht als verkeersluwe openbare wegenis.</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><i>Binnen de zone voor openbare weg is niet enkel ruimte voor de feitelijke wegenis voor langzaam en gemotoriseerd verkeer. Ook functies en bijbehorende constructies die de verkeersfunctie ondersteunen kunnen worden toegelaten: b.v. schuilhuizen, gebouwen voor beheer weg en waterlopen,... Hiernaast geldt deze zone ook als publieke verblijfsruimte en kan deze als dusdanig worden ingericht: b.v. met hellingen, tribunes,... Ook voor de verblijfsfunctie zijn constructies en beperkte gebouwen toelaten voor zover expliciet ondersteunend aan het gebruik van de publieke ruimte: b.v. paviljoentjes, gebouw ter ondersteuning van de vaartkom als jachthaven,...</i></p>

2.11 ZONE VOOR WATER “Vaartkom” (WTR 1)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat de Vaartkom en een deel van de Vaart.

Momenteel is de Vaartkom reeds ingericht als jachthaven.

De oude spoorwegbrug doet nu dienst als brug voor fietsers en voetgangers. De ontwikkeling van activiteiten in de Zes Blokken en op het Engels Plein zal echter onvermijdelijk een belangrijke hoeveelheid verkeer aantrekken. Dit verkeer zal vanaf de Aarschotsesteenweg en het J.M.Artoisplein rond de Vaartkom moeten rijden, net zoals het verkeer van en naar de Kolonel Begaultlaan. De oplossing bestaat erin om vanaf het J.M. Artoisplein, via de kruispunten aan de Aarschotsesteenweg en twee gelijkvloerse bruggen over de Vaart, rechtstreeks het Engels Plein en de Kolonel Begaultlaan te bereiken. De voormalige spoorbrug kan één rijrichting opnemen. Een nieuwe beweegbare brug tussen het Engels Plein en de Zoutstraat neemt de andere richting op, samen met het fietsverkeer. De bestaande spoorbrug kan langs de noordzijde (in uitkraging) verbreed worden, om het fietsverkeer een bijkomende oversteek te bieden.

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.11.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor waterlopen.

<p>2.11.2 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>De infrastructuur m.b.t. de Vaartkom mag zodanig ingericht worden dat het gebruik van de Vaartkom als haven of aanlegplaats voor schepen van uiteenlopend tonnage en gabarriet mogelijk is. Deze bepaling geldt tevens voor die delen van de openbare weg (de Vaart) die onmiddellijk langs de komrand gelegen zijn.</p>	
<p>2.11.3 Toegankelijkheid</p>	
<p>Binnen de zone WTR1 kunnen één of twee doorgangen voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd worden in de vorm van een beweegbare brug tussen de zones voor openbare wegenis (OW) Engels Plein en Aarschotsesteenweg. Deze brug is voldoende breed om in geval van één brug tweerichtings en in geval van twee bruggen éénrichtings gemotoriseerd verkeer en verkeer van fiets- en voetgangers op een vlotte en veilige manier mogelijk te maken. De verbindingen moeten op een zodanige manier gerealiseerd worden dat het gebruik van de volledige Vaartkom als haven of aanlegplaats niet in het gedrang komt. Dit betekent o.a. dat dwarsend varend verkeer moet mogelijk zijn.</p>	<p><i>De bestaande brug over het kanaal mag enkel in gebruik genomen worden voor auto- of busverkeer van zodra er ook een veilige fiets- en voetgangersverbinding is gerealiseerd.</i></p>