

STAD LEUVEN

GEMEENTELIJK GEBIEDSGERICHT RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

GGR-L5 VAARTKOM OOST

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	4
1	ALGEMENE BEPALINGEN	5
1.1	GELDIGHEID	5
1.2	DE VERGUNNINGSAANVRAAG	5
1.3	DEFINITIES.....	10
1.4	GEBOUWEN	17
1.5	KWALITEIT VAN DE WONINGEN	19
1.6	PARKEREN.....	21
1.7	AFWIJKINGEN VAN DEZE PLANVOORSCHRIFTEN.....	22
1.8	HOOFD- EN NEVENBESTEMMINGEN.....	23
2	BIJZONDERE BEPALINGEN PER ZONE	24
2.1	INDELING IN ZONES.....	24
2.2	ZONE VOOR WONEN (W5) “hoek Vaartstraat - J.P. Minckelersstraat”	28
2.3	ZONE VOOR WONEN (W6) “site brandweerkazerne”	32
2.4	ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V3) “toegangsplein Silo’s”	36
2.5	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G10) “Silo’s”	39
2.6	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING G9 “Molens Van Orshoven”.....	44
2.7	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING G7 “Achter de Silo’s”	48
2.8	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING EN PUBLIEK GROEN (G/PG) “Achter de Molens”	51
2.9	ZONE VOOR WONEN (W7) “Balk van Beel”	54
2.10	ZONE VOOR PUBLIEK GROEN (PG3) “Dijlepad Enclave”	58
2.11	ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V4) “verbinding Vaartkom – Tweewatersstraat”.....	60
2.12	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G8) “Sokkel Brouwerijplein”	62
2.13	ZONE VOOR KANTOREN (K) “Kantoorzone Inbev”	65
2.14	ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V5) “Publieke ruimte kantoorzone Inbev”.....	69

2.15	ZONE VOOR WONEN (W8) "Parkrand Twee Waters"	71
2.16	ZONE VOOR WONEN EN GROEN (W/PG1) "Parkgebouw Twee Waters"	75
2.17	ZONE VOOR PARK (P2) "Park Twee Waters"	79
2.18	ZONE VOOR WONEN EN GROEN (W/PG2) "Randgebouw park Montfortanen klooster"	82
2.19	ZONE VOOR PARK (P3) "Park Montfortanen klooster"	86
2.20	ZONE VOOR WONEN ("W9") "binnengebied J.B. Van Monsstraat"	88
2.21	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN (GV2) "Montfortanen klooster"	92
2.22	ZONE VOOR WONEN (W)	94
2.23	ZONE VOOR WATER (WTR 2)	97
2.24	ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW).....	99

0 Voorafgaandelijke bepalingen

0.1

Het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan “Vaartkom Oost” 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 de in het gebied van kracht zijnde BPA's, namelijk het BPA Vaartkom (goedgekeurd bij M.B. van 05/05/2000) en het BPA Diestsevest – Vuurkruisenlaan (goedgekeurd bij M.B. van 07/10/1997).

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 “Vaartkom GGR-L5 Oost” wordt begrensd, zoals aangeduid op het grafisch plan, door achtereenvolgens: het J.M. Artoisplein, de as van de Diestsevest, de as van de J.B. Van Monsstraat, de as van de Strijdersstraat, de as van de Dijle, de as van de Tweewatersstraat, de as van de J.P. Minckelersstraat, de as grens met het BPA Sint Geertrui deel C en de as van de Vaartkom (openbare wegenis, noordelijk deel).

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 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 AFWIJKINGEN VAN DE PLANVOORSCHRIFTEN

Ook bij aanvragen waarbij de aanvrager een afwijking wenst te bekomen op de voorschriften, op basis van de decretaal voorziene afwijkingsregel of op basis van de afwijkingsmarges zoals voorzien in artikel 1.7 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 woongelegenhed)</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; kookgelegenhed, 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; kookgelegenhed
	<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,...
Groepsverblijf voor studenten	groepsverblijf bedoeld voor studenten en pas afgestudeerden: studentenpeda, gemeenschapshuis voor studenten, ...
hotel	een groepering van privaat gebruikte vertrekken, elk met een aparte sanitaire cel, bestemd voor kortstondig verblijf, waaraan gekoppeld ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik

b KANTOREN

BEGRIJ	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
kantoor		een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen productie van goederen wordt beoogd; met een groot aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid en dus met een dicht ruimtegebruik: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen,... en bijbehorende ondersteunende taken;
	Kantoor met loketfunctie of dienst	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

BEGRIJ	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
recreatie		een functioneel geheel van ruimtes bestemd voor een vorm van vrijetijdsbesteding (uitgezonderd horeca), eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, sanitaire cellen, keukens, bergruimtes,...
	Nachtrecreatie	voor recreatie bestemde ruimtes, die in belangrijke mate 's nachts (tussen 24 en 06 uur) bezoekers aantrekken: discotheek, ...
Cultuur		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

BEGRIJ P	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
	<i>Groothandel</i>	een handelszaak die levert aan de detailhandel

e HORECA

BEGRIJ P	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>horeca</i>		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,...
	<i>nachthoreca</i>	voor horeca bestemde ruimtes, die in belangrijke mate 's nachts (tussen 24 en 06 uur) bezoekers aantrekken: discotheek, danscafé, ...

f CONGRES

BEGRIJ P	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>congrescentrum</i>		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 GEMEENSCHAPSVOORZIENING EN PRIVATE DIENSTVERLENING IN DE SOCIALE SECTOR

BEGRIJF	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>gemeenschapsvoorziening</i>		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
<i>private dienstverlening in de sociale sector</i>		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 allerhande 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**

BEGRIJ	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-)PUBLIEK 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.

I **BUITENRUIMTE**

BEGRIJF	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**

BEGRIJF	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.
<i>grondvlak</i>	oppervlakte van de verticale neerslag van alle bovengrondse bouwlagen op het maaiveld, exclusief de niet-inpandige terrassen.
<i>hoofdbestemming</i>	zie artikel 1.8
<i>kroonlijst</i>	lijst of de visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak
<i>kroonlijsthoogte of bouwhoogte</i>	afstand tussen het maaiveld en de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst, gemeten in het midden van de gevel
<i>maaiveld</i>	het peil van het aanliggend openbaar domein (stoep of plein), of bij ontstentenis daarvan de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter
<i>netto vloeroppervlakte van een woning</i>	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.
<i>nevenbestemming</i>	zie artikel 1.8
<i>technische ruimte</i>	vertrekken waarin de technische uitrusting ten behoeve van de bovengrondse functies is ondergebracht, zoals uitrusting voor klimaatregeling, voor verticale circulatie van personen, watervoorziening, ...
<i>V/T index</i>	de verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte die boven het maaiveld wordt gerealiseerd en de totale oppervlakte van het bedoelde terrein of de bedoelde zone
<i>vrije verdiepingshoogte</i>	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 zijdelinge 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 verbouwwerken, voor zover deze wijzigingen of verbouwwerken vergunningsplichtig zijn, moet de vergunninghouder het nodige aantal fietsenstallingen en parkeerplaatsen als bestemmings- en bezoekersparkings aanleggen.

Het moment waarop de verplichting ingaat, het aantal nodige parkeerplaatsen, de kwaliteitsvereisten voor deze parkeerplaatsen, de wijze waarop deze kunnen worden gerealiseerd en het gebied waarin deze mogen worden ingeplant, worden bepaald door de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning. De verordening geldt enkel voor zover niet in tegenspraak met 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 aantoont 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	W5	Zone voor wonen W5	Zone "Hoek Vaartstraat – J.P. Minckelersstraat"	<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartstraat (zone voor openbare weg) - De J.P. Minckelersstraat (zone voor openbare weg) - De Dijle (zone voor water) - De bebouwing langs de J.P. Minckelersstraat (zone voor wonen W)
2.3	W6	Zone voor wonen W6	Zone "Site brandweerkazerne"	<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartstraat (zone voor openbare weg) - De Vaartkom (zone voor openbare weg) - Het toegangsplein naast de Silo's (zone voor fietsers en voetgangers (F/V). - Het Dijlepad (zone voor publiek groen PG3a)
2.4	F/V3	Zone voor fietsers en voetgangers F/V3	Zone "toegangsplein Silo's"	<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartkom (zone voor openbare weg) - het Dijlepad (zone PG3a) - de zone voor wonen W6 (site brandweerkazerne) - de zone voor gemengde bestemming G10 (Silo's) - de zone voor gemengde bestemming G7 (achter de Silo's)
2.5	G10	Zone voor gemengde bestemming G10	Zone "Silo's"	<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartkom (zone voor openbare weg) - De zone voor gemengde bestemming "Molens van Orshoven" (G9) - De zone voor gemengde bestemming (G7) - De zone voor fietsers en voetgangers "toegangsplein Silo's" (F/V3)
2.6	G9	Zone voor gemengde bestemming G9	Zone "Molens Van Orshoven"	<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartkom (zone voor openbare weg) - De zone voor gemengde bestemming "Silo's" (G10) - De zone voor wonen (W7) - De zone voor gemengde bestemming in het groen (G/PG) - De zone voor gemengde bestemming (G7)
2.7	G7	Zone voor gemengde bestemming G7	Zone "Achter de Silo's"	<ul style="list-style-type: none"> - Het toegangsplein langs de Silo's (zone F/V3) - De zone voor publiek groen (PG3b)

					<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor gemengde bestemming (G10) - De zone voor gemengde bestemming en groen (G/PG)
2.8	G/PG	Zone voor gemengde bestemming en publiek groen G/PG	Zone "Achter de Molens"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor gemengde bestemming (G7) - De zone voor wonen (W7) - De zone voor gemengde bestemming (G9) - De zone voor publiek groen (PG3b)
2.9	W7	Zone voor wonen W7	Zone "Balk van Beel"		<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartkom (zone voor openbare weg) - De doorgang tussen Vaartkom en Tweewatersstraat (zone voor fietsers en voetgangers F/V4) - Het Dijlepad, i.c. zone voor publiek groen (PG3b) - De "site Molens Van Orshoven", zone voor gemengde bestemming (G9), - De zone voor gemengde bestemming en publiek groen (G/PG)
2.10	PG3	Zone voor publiek groen PG3	Zone "Dijlepad Enclave"	PG3a tot PG3c	<p>PG3a Dijlepad ter hoogte van brandweerkazerne</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Vaartstraat (zone OW) - De Dijle (zone WTR2) - Toegangsplein Silo's (F/V3) - Site brandweerkazerne (W6) <p>PG3b: Dijlepad achter silo's en molens</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toegangsplein Silo's (F/V3) - De Dijle (zone WTR2) - Verbinding Vaartkom-Tweewatersstraat (F/V4) - Balk van Beel (W7) - Zone "achter de molens" G/PG - Zone "achter de Silo's" G7 <p>PG3c: Dijlepad tussen Dijle en Leibeek</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Dijle (zone WTR2) - De Diestsevest (zone OW) - De leibeek (zone WTR2) - De zuidwestelijke grens van het RUP
2.11	F/V4	Zone voor fietsers en voetgangers F/V4	Zone "verbinding Vaartkom - Tweewatersstraat"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor wonen "Balk van Beel" (W7) - De zone voor wonen W8 - De zone P2 "park Twee Waters" - De zone W/PG1 "parkgebouw Twee Waters" - De zone voor water WTR (Dijle) - De zone PG3b (Dijlepad)
2.12	G8	Zone voor gemengde bestemming G8	Zone "Sokkel Brouwerijplein"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor openbare wegenis (OW)

2.13	K	Zone voor Kantoren K	Zone "Kantoorzone Inbev"	K1 tot K3	<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartkom, zone voor openbare weg (OW) - De Zoutstraat , zone voor openbare weg (OW) - Het J.M. Artoisplein, zone voor openbare weg (OW) - De geplande openbare wegenis ten zuiden van de zone (OW) - De zone voor fietsers en voetgangers (F/V5)
2.14	F/V5	Zone voor fietsers en voetgangers F/V5	Zone "publieke ruimte kantoorzone Inbev"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor openbare weg (OW) - De deelzones K1, K2 en K3 van de zone voor kantoren (K).
2.15	W8	Zone voor wonen W8	Zone "Parkrand Twee Waters"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor park (P2) - De zone voor water (WTR) ("Dijle") - De zone voor openbare weg (OW) - de zone voor fietsers en Voetgangers (F/V4)
2.16	W/PG1	Zone voor wonen en groen W/PG1	Zone "Parkgebouw Twee Waters"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor park (P2) - De zone voor water (WTR) ("Dijle") - De zone voor fietsers en voetgangers (F/V4).
2.17	P2	Zone voor park P2	Zone "Park Twee Waters"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor wonen (W8) - De zone voor wonen en groen (W/PG1) - De zone voor fietsers en voetgangers (F/V4) - De zone voor water (WTR) ("Dijle")
2.18	W/PG2	Zone voor wonen en groen W/PG2	Zone "Randgebouw Park Montfortanenklooster"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor park (P3) - De zone voor water (WTR) ("Dijle") - De zone voor openbare weg (OW) Strijdersstraat
2.19	P3	Zone voor park P3	Zone "Park Montfortanenklooster"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor wonen en groen (W/PG2) - De zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GV2) "Montfortanenklooster" - De Strijdersstraat, zone voor openbare weg (OW) - De zone voor water (WTR) ("Leibeek") - De zone voor wonen (W9) ("binnengebied J.B. Van Monsstraat") - De zone voor wonen (W) (woningen Strijdersstraat en J.B. Van Monsstraat)
2.20	W9	Zone voor wonen W9	Zone "Binnengebied J.B. Van Monsstraat"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor park (P3) - De zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GV2) - De zone voor openbare wegen (OW).
2.21	GV2	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen GV2	Zone "Montfortanenklooster"		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor wonen (W) - De zone voor water (WTR2) - De zone voor park (P3) - De Diestsevest (zone voor openbare wegen OW).
2.22	W	Zone voor wonen W			<ul style="list-style-type: none"> - De J.P.Minckelersstraat zone voor openbare weg (OW) - De Tweewatersstraat zone voor openbare weg (OW)

					<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor water (WTR2) - De zone voor wonen (W5) - De Strijdersstraat zone voor openbare weg (OW) - De Van Monsstraat zone voor openbare weg (OW) - De Diestsevest zoen voor openbare weg (OW) - De zone voor wonen W9 - De zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GV2) - De zone voor park (P3)
2.23	WTR	Zone voor water WTR2			<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartstraat zone voor openbare weg (OW) - De zone voor wonen (W5) - De zone voor wonen (W) - De grens met het RUP Vaartkom Zuid - De zone voor publiek groen (PG3d) - De Sluisstraat zone voor openbare weg (OW) - De zone voor wonen en groen (W/PG2) - De zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GV2) - Het J.M.Artoisplein zone voor openbare weg (OW) - De zone voor wonen (W8) - De zone voor park (P2) - De zone voor wonen en groen (W/PG1) - De zone voor fietsers en voetgangers (F/V4) - De zone voor publiek groen (PG3b) - De zone voor fietsers en voetgangers (F/V3) - De zone voor publiek groen (PG3a)
2.24	OW	Zone voor openbare weg			Alle overige zones maken deel uit van de zone voor openbare weg

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

2.2 ZONE VOOR WONEN (W5) “hoek Vaartstraat - J.P. Minckelersstraat”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone omvat het volledige onbebouwde terrein tussen de Dijle en de J.P. Minckelersstraat t.h.v. de aansluiting op de Vaartstraat. De drie laatste rijwoningen ten noorden van de J.P. Minckelersstraat zijn mee in deze zone opgenomen. Zij kunnen hetzij in hun bestaande toestand behouden blijven (zoals nu voorzien in het stadsontwerp voor de Vaartkom), hetzij vervangen worden door een nieuw project. Het inrichtingsplan moet duidelijkheid verschaffen over de keuze die de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van dit gebied uiteindelijk maakt.

Het stadsontwerp voorziet in deze zone patiowoningen, omwille van de dubbele voorkantsituatie (langs de J.P. Minckelersstraat en langs de Dijle). Deze optie kan binnen dit RUP gerealiseerd worden. Het RUP laat echter ook nog andere types van woning toe. Het realiseren van een gepast front (bebouwd of onbebouwd) langs de Dijle blijft een belangrijk aandachtspunt, omwille van het zicht vanaf het Dijlepad langs de overzijde.

Naast de woningen is in de zone ook de mogelijkheid voorzien voor het inplanten van een school. Deze komt ofwel in zone G7, ofwel in zone W5. De school wordt omwille van de betere ontsluitingsmogelijkheden in de meest zuidelijke helft van zone W5 voorzien, dat met een brugje aansluit op het toegangsplein silo's. Zo wordt het voor het brengen en halen van kinderen mogelijk om de parkeerplaatsen voor de school te voorzien in de zones rond dit toegangsplein, en de kinderen te voet over de Dijle te brengen. Toegang nemen vanuit de Minckelersstraat is minder aangewezen, maar gebeurt in ieder geval zo ver mogelijk van het kruispunt met de Vaartstraat.

Ter hoogte van de Vaartstraat wordt de zone teruggetrokken t.o.v. de bestaande rooilijn, om de eindsectie van de Vaartstraat (t.h.v. de aansluiting met de Vaartkom) te kunnen verbreden: links- en rechtsafslagstrook richting Vaartkom en aanliggende fietspaden.

Oppervlakte zone: 5.470 m²

V/T index stadsontwerp: 1,28

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.2.1 Bestemming

Toegelaten hoofdbestemmingen:

- Wonen
- Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector

Er worden in de zone minstens 30 wooneenheden voorzien.

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.

Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.

Minstens 40% van de zone-oppervlakte minus de percelen ingenomen door de bestaande woningen

In de zone wordt een school (vermoedelijk kleuter- en basisonderwijs) gepland. De helft van de zone wordt hiervoor gereserveerd. Rekening houdend met de nodige ontsluitende infrastructuur, is het mogelijk om hierbinnen een school met een speelplaats van ca. 1000 m² en een vloeroppervlakte van ca. 3000 m² georganiseerd in 2 à 3 bouwlagen te organiseren. Deze maten laten een school van een 250-tal leerlingen toe. De reguliere ontsluiting van de school gebeurt langs de zijde Vaartkom langs het toegangsplein Silo's, waarrond de nodige bezoekersparkeerplaatsen worden voorzien: de brug over de Dijle verzorgt de verbinding te voet of met de fiets. Daarom worden “grote”

<p>tegenover de Kardinaalstraat (zoals weergegeven op het plan bestaande toestand) en de verbinding voor zacht verkeer tussen de zone F/V3 "toegangsplein silo's" en de zone OW aan de Kardinaalstraat, wordt gebruikt voor de hoofdbestemming gemeenschapsfuncties. Elke gemeenschapsfunctie met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1000 m² sluit aan bij de verbinding voor zacht verkeer tussen de zone F/V3 "toegangsplein silo's" en de zone OW aan de Kardinaalstraat.</p>	<p><i>gemeenschapsfuncties verplicht aansluitend bij de verbinding voor zacht verkeer ingeplant.</i></p> <p><i>De andere helft van de zone kan worden ingenomen door woningen. De gemiddelde woning in elk project is minstens 90 m² netto volgens de algemene bepalingen. Afwijkingen zijn mogelijk gemaakt in de algemene bepalingen.</i></p>
<p>2.2.2 Bebouwing</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De V/T index bedraagt maximaal 1,35. - De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 70% - De bovengrondse bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 6.000 m², de bebouwing op de drie kleine percelen tegenover de Kardinaalstraat niet inbegrepen. 	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen langs de Vaartstraat en de J.P. Minckelersstraat gelden als verplichte bouwlijnen. In afwijking op de algemene bepalingen, moet maar 50% van de totale geveloppervlakte onder de kroonlijst en 50% van de gevellengte op het gelijkvloers de verplichte bouwlijn volgen.</p> <p>Bij terugtrekking van de bouwlijn langs de openbare weg is parkeren in de bouwvrije strook niet toegelaten.</p> <p>Bij behoud van de drie bestaande woningen tegenover de Kardinaalstraat, worden gebouwen achter deze woningen van méér dan één bouwlaag maar toegelaten op minimaal 32m afstand, te rekenen vanaf de voorgevel van de bestaande woningen.</p>	<p><i>Om de beperkte bouwdiepte optimaal te benutten mag tot tegen de Dijle gebouwd worden. Aan de andere oever wordt de bereikbaarheid van de Dijle gegarandeerd.</i></p> <p><i>Het RUP laat toe om achter de drie bestaande woningen te bouwen, mits voldoende afstand gehouden wordt tussen de bestaande woningen en achterliggende nieuwbouw.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen en 12 meter. Een vierde teruggetrokken bouwlaag of vierde bouwlaag onder het dak is niet toegelaten.</p> <p>De bebouwing langs de J.P. Minckelersstraat en de Vaartstraat is minstens twee bouwlagen hoog.</p> <p>Over een diepte van 12 meter langs de Vaartstraat mag een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen en 16 meter gerealiseerd worden.</p>	<p><i>De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de overheersende bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de J.P. Minckelersstraat: 3 bouwlagen zonder extra laag boven de kroonlijst.</i></p> <p><i>Aan de kant van de Vaarstraat mag een iets zwaardere "kop" gerealiseerd worden. Daarom wordt de maximale bouwhoogte hier met één bouwlaag opgetrokken.</i></p>

<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij. Aaneengesloten gebouwen hebben dezelfde dakvorm. Deze verplichting geldt niet voor aansluitingen op de bestaande woningen tegenover de Kardinaalstraat.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Private tuinen die rechtstreeks aan de J.P. Minckelersstraat of Vaartstraat grenzen, worden afgesloten met een muur met een hoogte tussen 1,50 meter en 2,50 meter t.o.v. het aangrenzende voetpadniveau. Ze wordt uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal als de bebouwing.</p> <p>Private tuinen die rechtstreeks aan de Dijle grenzen, mogen niet worden afgesloten met draadafsluitingen of grootschalige, plaatvormige materialen, tenzij deze doorzichtig zijn.</p>	<p><i>Langs de J.P. Minckelersstraat moet, wanneer voor teruggetrokken bebouwing gekozen wordt, vermeden worden dat hier een straatbeeld met traditionele voortuinen ontstaat.</i></p> <p><i>Langs de zijde van de Dijle moet de afsluiting rondom de percelen verzorgd worden zodat een minderwaardige "achterkant" situatie ontstaat, gezien de zichtbaarheid vanaf het Dijlepad aan de overzijde.</i></p>
<p>2.2.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als private of collectief-private buitenruimte, uitgezonderd de doorgang voor zacht verkeer tussen de J.P. Minckelersstraat en het Dijlepad. Bovendien mogen ten behoeve van de gemeenschapsfuncties tot 15 bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen en de noodzakelijk ontsluiting hiervoor worden gerealiseerd in de meest zuidelijke helft van de zone.</p>	<p><i>Het is niet aangewezen een minimaal percentage aan onverharde buitenruimte op te leggen, gezien de aanwezigheid van een ondergrondse parking.</i></p>
<p>2.2.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Indien de hoofdtoegang tot een woning niet rechtstreeks grenst aan de J.P. Minckelersstraat, de Vaartstraat of de doorgang voor zacht verkeer, dan sluit deze hoofdtoegang aan op een verbinding met het openbaar domein die een minimale nuttige breedte van 2,40 meter heeft, en voor maximaal 50% van zijn lengte tegelijk langs beide zijden bebouwd én overbouwd is en permanent publiek toegankelijk. De minimale vrije hoogte onder eventuele overbouwingen bedraagt drie meter.</p> <p>Toegangen voor gemeenschapsfuncties met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1000 m2 zijn vlot bereikbaar vanaf de verplichte verbinding voor zacht verkeer tussen zone OW aan de Kardinaalstraat en F/V3.</p>	

<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is bovengronds niet toegankelijk voor auto's, tenzij voor dienstverkeer (onderhoud, hulpdiensten,...) en voor maximum 15 bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen ten behoeve van de gemeenschapsfuncties .</p> <p>Er mogen maximaal twee toegangshellingen gerealiseerd worden tot een ondergrondse autoparking. De toegangshellingen worden inpandig gerealiseerd. Ze mogen niet uitgeven op de Vaartstraat, noch op de de J.P. Minckelersstraat tot op 50 meter vanaf het kruispunt met de Vaartstraat.</p>	<p><i>De eindsectie van de Vaartstraat is de flessenhals voor de verkeersafwikkeling in het gebied Vaartstraat – Rijschoolstraat – J.P. Minckelersstraat. In- en/of uitritten met een groot aantal bewegingen hypothekeren een vlotte verkeersafwikkeling.</i></p>
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone W5 moet een doorgang voor zacht verkeer gerealiseerd worden tussen de J.P. Minckelersstraat t.h.v. de Kardinaalstraat en de zone F/V3 aan het Dijlepad. Deze doorgang heeft een vrij gabariet van minimaal 8 meter breed. De doorgang mag over maximaal 30% van zijn lengte overbouwd worden en heeft een vrije hoogte van minimaal 4 meter. De doorgang is integraal en permanent publiek toegankelijk. De doorgang ligt in het verlengde van de Kardinaalsstraat, met een as-tot-as afwijking van maximaal 15 meter.</p>	<p><i>Via een nieuwe brug over de Dijle moeten de Vaartkom en het toegangsplein naast de Silo's verbonden worden met de J.P. Minckelersstraat..</i></p>
<p>2.2.5 Parkeren</p>	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bovendien mag binnen de zone enkel ondergronds geparkeerd worden, met uitzondering van maximum 15 bezoekersparkeerplaatsen horende bij de gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>De parkeerbehoefte van deze zone moet in samenhang met de parkeerbehoefte van de omliggende gebieden (site brandweerkazerne, site silo's, site Vaartstraat 94, site Feestzaal, site zuidelijke Schil Vaartkom, ...) ingevuld worden.</i></p> <p><i>Een bijkomende motivering van de parkeeroplossingen bespreekt de relatie tussen het voorzien aantal parkeerplaatsen en het vereist aantal plaatsen, en de wijze waarop het verschil wordt opgevangen. Aanvragen voor kleinere wijzigingen kunnen van deze verplichting worden vrijgesteld.</i></p>
<p>2.2.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>Ten laatste bij de realisatie van meer dan 50% van de toegelaten vloeroppervlakte in zone W5 moet de verbinding van W5 met zone F/V3 over de Dijle worden gerealiseerd.</p> <p>In geval van gefaseerde uitvoering moet een bijkomende motivering "gefaseerde ontwikkeling (deel)zone"</p>	<p><i>De initiatiefnemer voor de zone W5 legt ook de verbinding aan over de Dijle naar de zone F/V3, tenzij deze verbinding al door derden is gerealiseerd. De aanleg van deze brug wordt immers ook opgelegd aan</i></p>

worden toegevoegd aan het dossier: zie artikel 1.2.1.a.

de initiatiefnemers voor andere zones.

2.3 ZONE VOOR WONEN (W6) “site brandweerkazerne”

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat het perceel van de voormalige brandweerkazerne én een aangrenzend perceel dat deel uitmaakt van de voormalige mouterij. Deze afbakening is het gevolg van de herbestemming van de Silo's, die de creatie van een stedelijk plein ten westen vereist. Langs de zuidzijde wordt de zone gescheiden van de Dijle door een groenzone waar doorheen het Dijlepad leidt. Deze voorschriften wijken dus structureel af van de bouwmogelijkheden die door het bestaande BPA op deze site worden geboden. Het BPA voorzag een sokkel (handel en recreatie) en een torenvolume (wonen). Deze voorschriften worden in het RUP fundamenteel herzien. Het sokkelvolume laat een programma inzake handel, recreatie, ... toe dat te omvangrijk is in verhouding tot de selectieve bereikbaarheid van de site. Sokkel en torenvolume zijn geconcipieerd als een solitair gebouwencomplex. Ze vormen een op zichzelf staand geheel, omdat in het BPA het industriële karakter van de Enclave gedeeltelijk overeind bleef: behoud van de mouterij-activiteit, nieuwe ambachtenzone, ... De toegelaten bouwhoogte van het torenvolume was een “stedelijk” antwoord op het “industriële” karakter van het aangrenzende silocomplex (dat in de geest van het BPA zijn oorspronkelijke bestemming zou behouden).

Deze conditie is inmiddels grondig gewijzigd. De Silo's en de parking langs de J.P. Minckelersstraat zullen herontwikkeld worden. De Dijle krijgt meer aandacht. Waar de zes blokken een eerder verticaliserende opbouw hebben, kenmerkt een eerder horizontale structuur de zuidelijke gevelwand langs de Vaartkom. Langs de Vaartkom verdient een gesloten wand de voorkeur. Ontwerpend onderzoek heeft aangetoond dat de specifieke randvoorwaarden van de site slechts binnen een bepaalde gebouwconfiguratie een gepast antwoord kunnen krijgen. Daarom wordt de gebouwconfiguratie uit het stadsontwerp (met een zekere marge) vastgelegd in het RUP. Elke zijde van het driehoekig perceel biedt een antwoord op de specifieke conditie langs elke zijde.

Een slanke schijf op de hoek van de Vaartkom en de Vaartstraat kan de site van de Enclave visueel en mentaal “opspannen” tussen dit gebouw enerzijds en een torenvolume aan het J.M. J.M. Artoisplein anderzijds. De hoogte van de schijf bemiddelt tussen de hoogte van de silo's en het gebouwencomplex van Brouwerij De Dijle (tussen Sluisstraat en Vaarstraat). Deze schijf staat op voldoende afstand van de bestaande bebouwing van de J.P. Minckelersstraat. In het ontwerp van de nieuwe bebouwing van zone W5 kan met de geplande schijf in zone W6 rekening worden gehouden. Tegenover de Silo's wordt de bouwhoogte beperkt gehouden. Aan het zuidelijke uiteinde van de bebouwing langs het Siloplein kan de bouwhoogte opnieuw toenemen. Langs het Dijlepad wordt een afbouw met een beperkte bouwhoogte voorzien. Om de relatie tussen het Dijlepad en de Vaartkom te intensiveren, wordt het maaiveld plaatselijk vrijgehouden en kraagt de schijf langs de Vaartkom uit over de aangrenzende groene zone.

Het gebouw is door zijn locatie prioritair geschikt voor huisvesting. Langs de Vaartkom en het Siloplein zijn kleinschalige centrumfuncties op het gelijkvloers aangewezen.

Oppervlakte zone = 4.830m²

Kengetallen van het stadsontwerp: Bruto vloeroppervlakte (inclusief inpandige buitenruimten) = 22.365 m² ; V/T index = 4,63; BC = 59%

<p>2.3.1 Bestemming</p>	
<p>Toegelaten hoofdbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wonen Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector <p>Toegelaten nevenbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handel met uitsluiting van groothandel - Horeca - Cultuur en recreatie - Kantoren <p>Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse en de eerste verdieping langs de Vaartkom en langs het toegangsveld naast de Silo's (zone F/V3). De bruto-vloeroppervlakte voor nevenbestemmingen, bedraagt maximaal 400 m² per functionele eenheid. Meerdere functionele eenheden mogen niet tot één functioneel geheel van meer dan 400 m² samengevoegd worden.</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>2.3.2 Bebouwing</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De bebouwing in de zone "site brandweerkazerne" moet worden ontwikkeld volgens een samenhangend architecturaal concept voor de gehele zone.</p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 4,70.</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 70%.</p> <p>De totale bovengrondse bruto vloeroppervlakte exclusief de inpandige private buitenruimte bedraagt maximaal 21.500 m².</p> <p>Op de hoek Vaartkom – Vaartstraat mag een slank torenvolume ("schijf") gerealiseerd worden, parallel aan de Vaartkom en binnen de op het grafisch plan aangeduide zone, met een grondvlak van maximaal 750 m² en een maximale gevallengte van 45 meter aan de kant van de Vaartkom. Het volume mag de zone PG3a gedeeltelijk overkragen, zoals aangeduid op het grafisch plan, met een vrije hoogte onder de uitkraging van minstens 7 meter.</p> <p>Op de hoek Dijlepad (PG3a) – toegangsveld Silo's (F/V3) mag een slank torenvolume ("schijf") gerealiseerd worden, parallel aan het toegangsveld en binnen de op het grafisch plan aangeduide zone, met een grondvlak</p>	<p><i>De overbouwde ruimte in zone PG3a wordt meegerekend in de bepalingen van de BC, de V/T en de bruto vloeroppervlakte binnen zone W6.</i></p>

van maximaal 350 m ² en een maximale gevellengte van 36 meter langs het toegangsplein.	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen langs de Vaartkom en het toegangsplein naast de Silo's gelden als verplichte bouwlijnen. Uitkragende terrassen buiten de zonegrenzen zijn toegelaten voor maximaal 5% van de woningen.</p>	<p><i>De op het grafisch plan gearceerde zone van het Dijlepad (PG3a) mag overbouwd worden door de bebouwing van de zone voor wonen (W6). Het gaat om een bebouwing in overkraging, dus steunpunten in de zone "Dijlepad" zijn slechts in beperkte mate toegelaten. De vlotte doorgang en transparantie van het Dijlepad en de aansluiting ervan op de Vaartstraat en/of Vaartkom mag niet gehinderd worden door deze steunpunten.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 bouwlagen en 18 meter voor de bouwvolume(s) grenzend aan de Vaartkom en het toegangsplein tot de Silo's, en maximaal 3 bouwlagen en 12 meter voor de bouwvolumes grenzend aan de zone PG3a (Dijlepad).</p> <p>Het torenvolume langs de Vaartkom heeft een maximale bouwhoogte van 17 bouwlagen en 63 meter.</p> <p>Het torenvolume langs het toegangsplein tot de Silo's (F/V3) heeft een maximale bouwhoogte van 12 bouwlagen en 45 meter.</p> <p>Het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse ruimten langs de Vaartkom en het toegangsplein tot de Silo's (F/V3) mag maximaal 0,30 meter hoger liggen dan het aangrenzende peil van het openbaar domein. De vrije verdiepingshoogte van deze gelijkvloerse ruimten is minstens één meter groter dan de gemiddelde hoogte over alle hogere verdiepingen.</p> <p>Er is geen extra bouwlaag boven de kroonlijst toegelaten, tenzij als teruggetrokken technische verdieping.</p>	<p><i>Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag moet aansluiten op het aangrenzende openbaar domein en moet een grotere vrije hoogte hebben. Daarmee zijn de bouwkundige voorwaarden vervuld om deze ruimte – eventueel op termijn – te bestemmen voor publieksgerichte functies.</i></p>
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is plat.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De gevels, inclusief de gevels van de torenvolumes, vormen een samenhangend architecturaal geheel.</p>	<p><i>De gevel langs de Dijle en het Dijlepad moet zodanig uitgewerkt worden dat er voldoende privacy is voor de bewoners op het gelijkvloers. Eventueel kan met een verhoogde plint gewerkt worden.</i></p>
<p>2.3.3 Onbebouwde ruimte</p>	
De onbebouwde ruimte wordt ingericht als collectief private buitenruimte.	

<p>Het maaiveld van de buitenruimte mag maximaal 1 meter opgehoogd worden t.o.v. het maaiveld van de aangrenzende publieke ruimte.</p>	<p><i>De visuele relatie tussen de collectieve buitenruimte en het Dijlepad moet gewaarborgd blijven.</i></p>
<p>2.3.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De hoofdtoegangen van de nevenbestemmingen in de zone voor wonen (W6) liggen op niveau van de aangrenzende openbare ruimte en sluiten rechtstreeks aan op de Vaartkom en/of op het toegangspein naast de Silo's.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De collectief private buitenruimte is bovengronds niet toegankelijk voor auto's, tenzij voor dienstverkeer (onderhoud, hulpdiensten,...). De toegang voor auto's tot een ondergrondse parking sluit rechtstreeks aan op het toegangspein naast de silo's of de Vaartkom. De toegangshelling wordt binnen de bestemmingszone W6 gerealiseerd.</p>	
<p>2.3.5 Parkeren</p>	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bovendien mag binnen de zone enkel ondergronds of halfondergronds geparkeerd worden.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>De zone kan worden ingezet om te voorzien in de parkeerbehoefte van andere programma's in de omgeving: zones G10 (Silo's), G7 (de Molens Van Orshoven), W5 en G5.</i></p> <p><i>Binnen de zone kan een "pocket" worden voorzien voor een aanbod aan publieke bezoekersparkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Een bijkomende motivering van de parkeeroplossingen bespreekt de relatie tussen het voorzien aantal parkeerplaatsen en het vereist aantal plaatsen, en de wijze waarop het verschil wordt opgevangen. Aanvragen voor kleinere wijzigingen kunnen van deze verplichting worden vrijgesteld.</i></p>

2.3.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>Bebouwing in zone W6 kan ten vroegste worden gerealiseerd, gelijktijdig met de realisatie van de zone PG3a (Dijlepad), zone F/V3 (toegangsplein silo's) en de verbinding tussen zone F/V3 en de Minckelersstraat doorheen zones WTR2 en W5 (Vaartstraat-Minckelersstraat).</p> <p>De aanvraag gaat gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" (voor de gedeelten van W5 die nog niet conform de voorschriften van het RUP zijn gerealiseerd) en/of "motivering inpasbaarheid bestaande omgeving" (voor de gedeelten van W5 minus de 3 bestaande woningen tegenover de Kardinaalstraat die reeds zijn gerealiseerd) waarin de zones PG3a en W5 zijn opgenomen.</p> <p>In geval van gefaseerde uitvoering moet een bijkomende motivering "gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" worden toegevoegd aan het dossier: zie artikel 1.2.1.a.</p>	<p><i>Bij de aanvraag van een nieuwbouwproject wordt de verenigbaarheid met het bestaande en toekomstige programma in zone W5 aangetoond aan de hand van een bijkomende motivering. Aanvragen die slechts kleine wijzigingen betreffen kunnen hiervan worden vrijgesteld conform de algemene bepalingen.</i></p> <p><i>De ontwikkelaar van deze zone staat in voor de aanleg van het naastgelegen deel van het Dijlepad, het toegangsplein Silo's en de verbinding hiervan met de Minckelersstraat. Deze worden gelijk met het project op de site brandweerkazerne uitgevoerd, tenzij deze reeds werden gerealiseerd. De aanleg van de verbinding tussen de Minckelersstraat en de zone F/V3 wordt immers ook aan de initiatiefnemer in zone W5 opgelegd.</i></p>

2.4 ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V3) "toegangsplein Silo's"

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat de publieke, verkeersluwe buitenruimte tussen de Silo's en de nieuwe bebouwing van de site "Brandweerkazerne", die de Vaartkom met het Dijlepad verbindt. Via een brug over de Dijle en een doorgang doorheen zone W5 wordt de zone F/V3 ook met de J.P. Minckelersstraat verbonden. Deze verbinding geldt enkel voor fietsers en voetgangers.

De concrete inrichting en het verkeersregime van deze zone (verkeersluw – verkeersvrij - ...) wordt niet vastgelegd in het RUP.

Oppervlakte zone: 2.890 m².

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.4.1 Bestemming

De bestemming is publieke, verkeersluwe buitenruimte.

2.4.2 Bebouwing

De zone is niet bebouwbaar, met uitzondering van het bestaande voorbouwwolume tussen Vaartkom en Silo's

De voorgestelde uitbouw aan het gelijkvloers van de Silo's (zoals voorgesteld in het stadsontwerp) werd opgenomen in de zone G10

<p>en constructies voor het functioneren als publieke buitenruimte. Ondergronds is een parkeergarage toegestaan.</p>	<p><i>(Silo's).</i> <i>Om de vlotte bereikbaarheid van de zones G7, G10 en W5 en W6 niet te hypothekeren, zijn ook grootschalige overkappingen of overkragingen in deze zone niet toegelaten.</i></p>
<p>2.4.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De zone is permanent en integraal publiek toegankelijk en mag niet worden afgesloten.</p>	
<p>2.4.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone is permanent en integraal publiek toegankelijk vanaf de Vaartkom en het Dijlepad (zone PG3a). De zone is overdag toegankelijk vanaf de Stapelhuisstraat, via een doorgang voor zacht verkeer doorheen zone G10.</p> <p>De functies in de bebouwing in zones W6, G10 en G7 kunnen toegang nemen via zone F/V3.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is toegankelijk voor autoverkeer voor de bediening van ondergrondse parkings onder de aanpalende zones, in functie van onderhoud, hulpdiensten en leveringen, en voor ontsluiting van de gemeenschapsfuncties in de omgeving.</p> <p>Doorgaand autoverkeer tussen de Vaartstraat en de J.P. Minckelersstraat via zone F/V3 en de nieuwe overbrugging van de Dijle is niet toegelaten.</p>	<p><i>Zone F/V3 zal instaan voor de ontsluiting van de aanpalende zones. Ze zal eveneens moeten instaan voor de ontsluiting van de gemeenschapsfuncties in zone W5 Vaartstraat-Minckelersstraat. Zo zullen leveringen, busvervoer,... voornamelijk via zone F/V3 gebeuren, te bereiken via de brug over de Dijle.</i></p>
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Binnen de zone F/V3 moet een publieke doorgang voor zacht verkeer mogelijk zijn tussen de Vaartkom en het Dijlepad (zone PG3a).</p>	

<p>2.4.5 Parkeren</p>	
<p>Binnen de zone F/V3 mag ondergronds geparkeerd worden. Binnen deze zone zijn echter geen stijstructuren voor auto's of voor zacht verkeer naar de ondergrond toegelaten.</p> <p>Bovengronds kunnen fietsenparkings worden voorzien ten behoeve van de programma's in de aangrenzende zones, met uitzondering van woningen en de kantoren. Voor auto's kunnen maximaal 15 plaatsen voor bezoekersparkeren worden voorzien, rechtstreeks aansluitend op de Vaartkom.</p>	
<p>2.4.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De realisatie van de deelzone F/V3 is een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling van W6 (site brandweerkazerne), zone G10 (Silo's) en zone G7 (Achter de Silo's).</p> <p>Zolang in zones W6 (site brandweerkazerne), zone G7 (achter de silo's) en/of G10 (silo's) minder dan 60% van de toegelaten netto vloeroppervlakte is gerealiseerd, gaat de aanvraag voor de aanleg van zone F/V3 gepaard met een bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" voor de zones G7, G10 en W6.</p>	<p><i>De bijkomende motivering "inpasbaarheid toekomstige ontwikkelingen" moet aantonen dat de inrichting van de zone rekening houdt met de bereikbaarheid van de toekomstige functies rond het plein.</i></p>

2.5 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G10) “Silo’s”

ALGEMENE TOELICHTING

In het bestaande BPA Vaartkom werd het behoud van de Silo's verantwoord o.b.v. de bestemming van de oorspronkelijke functie (opslag van grondstoffen voor de aangrenzende mouterij). De sluiting van de mouterij was één van de redenen voor de opmaak van dit RUP. Tijdens het stedenbouwkundig onderzoek dat aan het RUP voorafging, werd vastgesteld dat de Silo's, ondanks hun vrij jonge leeftijd, reeds een belangrijk icoon geworden zijn voor de Vaartkom en bij uitbreiding voor heel Leuven. In zekere zin kunnen ze dus beschouwd worden als industrieel erfgoed. Uit bouwkundig onderzoek bleek bovendien dat de structuur in bijzonder goede staat is en zich goed leent tot hergebruik.

Het RUP Vaartkom gaat daarom uit van behoud en herbestemming van de Silo's. De voorschriften van dit RUP zijn gebaseerd op een inrichtingsplan voor het gebied “tussen twee waters”, waarin de andere gebouwen in de omgeving geconcipeerd zijn in functie van de herbestemming van de silo's. Vervangende nieuwbouw op de site van de Silo's heeft derhalve een grote impact op de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving. Vervangende nieuwbouw is niet mogelijk zonder herziening van het RUP.

Het stadsontwerp gaat uit van een gemengd programma in de Silo's: wonen, kantoren, hotel, commerciële ruimten, culturele voorzieningen, ... Enkel het hoofdvolume met de 54 betonnen cilinders blijft behouden. Bij herbestemming moet het massieve karakter van de betonstructuur gerespecteerd worden. Het voorgebouw langs de Vaartkom en de bovenbouw kunnen worden weggenomen. Bovenop de Silo's kan een nieuwe bovenbouw worden gerealiseerd die door zijn uitkraging over de Vaartkom een nieuwe beëindiging vormt van de verticale betonstructuur en de skyline van het gebouw en de Vaartkom hertekent. Voorwaarde voor de realisatie van de bovenbouw is de inrichting en de toegankelijkheid van het bestaande dakniveau van de Silo's als publiek plein (“stadsbalkon”). Op het maaiveld kan de bestaande plint rondom het gebouw worden verwijderd, om licht te brengen in het gelijkvloers. De basis van de Silo's moet ingericht worden met publiek toegankelijke functies. Een beperkte uitbouw van het gelijkvloers langs de westzijde is toegelaten (binnen de perimeter van de zone). Het voormalige bedieningsspoor dat uitgaat op de Stapelhuisstraat wordt behouden en ingericht als een publieke route doorheen het gebouw.

Oppervlakte zone: 2780 m²

Kengetallen stadsontwerp:

wonen in de enge zin (hotel niet inbegrepen): 20.524 m²

cultuur: 1.200 m²

andere functies (kantoren, hotel, ...): 18.712 m²

totale vloeroppervlakte: 39.173 m²

totale oppervlakte inpandige buitenruimten wonen: 1.263 m²

totale oppervlakte hotelpatio en stadsbalkon: 2.420 m²

totale bruto vloeroppervlakte inpandig: 42.856 m²

totale bruto vloeroppervlakte inpandig in bovenbouw: $5 \times 2.597 \text{ m}^2 = 12.985 \text{ m}^2$

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.5.1 Bestemming</p> <p>Toegelaten hoofdbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen - Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector - Kantoren - Handel met uitsluiting van groothandel - Horeca - Congrescentrum - Recreatie en cultuur <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>Bovendien geldt voor de bovengrondse bruto vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 60% is bestemd voor wonen (inclusief hotel); - maximaal 20% is bestemd voor kantoren; - op het gelijkvloers en het stadsbalkon zijn enkel publiek toegankelijke functies en cultuurgebonden activiteiten toegelaten. 	<p><i>Bij de transformatie van het gebouw verhinderen de algemene bepalingen een residueel gebruik van het gebouw, en vereisen ze respect voor het globale volume, de structuur en het algemeen voorkomen van het complex.</i></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>2.5.2 Bebouwing</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>Het silogebouw (het geheel van de betonnen silotorens) wordt gekwalificeerd als te behouden gebouw. De voorbouw voor de siloconstructies en de bovenbouw boven de kroonlijst vallen buiten de selectie van te behouden gebouw. Hun behoud is facultatief.</p> <p>De te behouden gebouwen zijn aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De totale bovengrondse bruto vloeroppervlakte exclusief de inpandige private buitenruimte bedraagt maximaal</p> <ul style="list-style-type: none"> - 28.000 m² in het silovolume (m.i.v. de uitbouw op het gelijkvloers) - 12.000 m² in het bovenbouwwolume. 	

b **BOUWLIJNEN EN BOUWHOOGTEN**

De bestaande gevelvlakken van het silovolume gelden als verplichte bouwlijn, m.u.v. het westelijk gevelvlak op het gelijkvloers. Uitkragende terrassen buiten het buitengeveloppervlak zijn niet toegelaten.

Binnen het hoofdvolume van het silogebouw worden maximaal 13 bouwlagen gerealiseerd. De vrije verdiepingshoogte van het gelijkvloers bedraagt minstens 3.60 m.

Bovenop het bestaande bouwvolume van de silo's kan een nieuw bovenbouwvolume worden gerealiseerd indien tussen de bestaande kroonlijst van de silo's en de onderzijde van het bovenbouwvolume een "stadsbalkon", i.c. een vrije buitenruimte, behouden blijft van minstens vier meter vrije hoogte. Dit "stadsbalkon" is minstens overdag publiek toegankelijk. Binnen deze vrije ruimte zijn enkel toegelaten (over in totaal maximaal 40% van de oppervlakte van het "stadsbalkon"): constructie-elementen, stijstructuren, elementen die het gebruik van deze ruimte als publieke ruimte faciliteren (zoals windschermen, e.d.) of die publiek toegankelijke functies bevatten (horeca, evenementenruimte, lobby hotel ...). Technische installaties zijn niet toegelaten.

Het bovenbouwvolume kan maximaal 18 meter uitkragen over het silovolume (terrassen, schermen en andere constructies inbegrepen) aan de zijde van de Vaartkom. Het bovenbouwvolume is maximaal 5 bouwlagen hoog (stadsbalkon niet inbegrepen).

Het behoud van het bestaande voor- en bovenbouwvolume is niet mogelijk in combinatie met de realisatie van een nieuw bovenbouwvolume.

Binnen de begrenzing van deze zone is, ten westen van het bestaande silovolume, een uitbouw van het gelijkvloers mogelijk, onder volgende voorwaarden:

- één bouwlaag hoog, mezzanines toegelaten over maximaal 50% van de oppervlakte van de uitbouw, kroonlijsthoogte min. 5m en max. gelijk met de bovenzijde van de bestaande bakstenen plint rond het gebouw;
- als uitbreiding van publiek en vrij toegankelijke functies binnen het hoofdvolume;
- in combinatie met de realisatie van een doorgang doorheen het hoofdvolume van het gebouw, in noord-zuidrichting, die overdag publiek toegankelijk is;
- met transparante gevels;
- met een plat dak of maximale dakhelling van 15% voor een beglaasd dak.

c **DAKVORM**

De dakvorm is plat.

<p>d <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Het volume van de betonnen silo's moet in zijn globaliteit een coherente gevelbehandeling krijgen, die de eenheid, de verticaliteit en de massiviteit van de structuur respecteert. Het herleiden van de cilindervormige basisvorm tot een veelhoek (door bekleding met platte, grootschalige gevelelementen) is niet toegelaten.</p> <p>De gevels van de gelijkvloerse uitbouw langs het toegangsveld bestaan voor maximum 30% uit gesloten gevelmaterialen. Gevelbehandeling van het bovenbouwvolume: horizontale geleiding van de gevel.</p> <p>Alle verblijfsruimten die daglichttoetreding vereisen, waaronder woningen, kantoren, eet- en zitruimten, zullen voorzien worden van voldoende raamoppervlakte, die uitsteekt op een bouwrijpe zone van min. 10m diepte.</p>	<p><i>Waar de Silo's "aanleunen" tegen de gebouwen van de Molens Van Orshoven, zijn geen verblijfsruimten die daglichttoetreding vereisen mogelijk. Langs de zuidzijde van de silo's zijn dergelijke verblijfsruimten op de lagere verdiepingen van de silo's enkel toegelaten, indien de bebouwing van de achterliggende zone voor gemengde bestemming G7 voldoende ver wordt teruggetrokken van de silo's.</i></p>
<p>2.5.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Het gedeelte van deze zone dat buiten de gekozen bouwlijnen valt, wordt ingericht als publieke ruimte in samenhang met de aangrenzende buitenruimte en permanent en integraal toegankelijk gesteld. Deze onbebouwde ruimte kan niet worden afgesloten.</p> <p>Indien wordt geopteerd voor een nieuw bovenbouwvolume, geldt de verplichting voor de realisatie van een publiek stedelijk balkon, zoals beschreven in artikel 2.25.2b.</p>	
<p>2.5.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De hoofdtoegangen van de bebouwing zijn gesitueerd in de noordelijke en westelijke gevel van het bouwvolume, en geven uit op de zone F/V3. Ter hoogte van de bestaande toegangspoort in de Stapelhuisstraat zal het gebouw eveneens een publieke toegang krijgen.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is bovengronds niet toegankelijk voor auto's, tenzij voor dienstverkeer (onderhoud, hulpdiensten,...).</p>	

<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De voormalige spoorweglijn doorheen het gebouw moet als doorgang voor zacht verkeer behouden blijven, minstens met zijn bestaande gabariet. Deze doorgang verbindt de Stapelhuisstraat in de zone "Molens Van Orshoven" (G9) met de het toegangsplein langs de silo's (zone F/V3). De doorgang is minstens overdag publiek toegankelijk. De ligging van de doorgang is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p>	
<p>2.5.5 Parkeren</p>	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>Een bijkomende motivering van de parkeeroplossingen bespreekt de relatie tussen het voorzien aantal parkeerplaatsen en het vereist aantal plaatsen, en de wijze waarop het verschil wordt opgevangen. Aanvragen voor kleinere wijzigingen kunnen van deze verplichting worden vrijgesteld.</i></p>
<p>2.5.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>Ten laatste gelijktijdig met de herbestemming van de silo's moet zone F/V3 worden gerealiseerd. De aanvraag gaat gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" (voor de gedeelten die nog niet conform de voorschriften van het RUP zijn gerealiseerd) en/of "motivering inpasbaarheid bestaande omgeving" (voor de gedeelten die reeds zijn gerealiseerd) waarin de zones G9 (Molens) en G7 (achter de silo's) zijn opgenomen.</p>	<p><i>De bijkomende motivering bespreekt de relatie van de functies in de silo's met de aanpalende bebouwbare zones, waarbij de aspecten inkijk, circulatie van zacht verkeer doorheen gebouwen en publieke ruimten bijzonder aandachtspunt zullen vormen.</i></p>

2.6 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING G9 “Molens Van Orshoven”

ALGEMENE TOELICHTING

Het gehele gebouwencomplex Van Orshoven bestaat uit stapelhuizen uit de tweede helft van de 18^{de} eeuw, een molengebouw uit 1887, een schrijnwerkerij en wasserij uit 1876, en kantoren opgetrokken in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw. Samen vormen zij een uniek industrieel-archeologisch ensemble dat de bombardementen van beide wereldoorlogen heeft overleefd. De stapelhuizen langs de Vaart zijn bovendien de enige overblijfselen van de oorspronkelijke, homogene, eind 18^{de} eeuwse stapelhuisarchitectuur rond de Vaartkom, en het stapelhuis dat aansluit bij de molens vormt het laatste gebouw in Leuven met een volledig houten structuur.

De doelstellingen van het RUP zijn:

- *Het behoud en integratie van de historische gebouwen binnen de ontwikkelingen van de Enclave Tussen Twee Waters in een nieuwe stedelijke structuur die het monumentaal en besloten karakter van de site respecteert en een nieuwe betekenis geeft.*
- *Niet raken aan de structuur en de ruimtebeleving van de magazijnen. Dat gebouw is doorheen de tijd bespaard gebleven van zware verbouwingen en draagt in belangrijke mate bij tot het monumentale karakter van de site.*
- *Voldoende programmatorische mogelijkheden bieden i.f.v. de duurzame huisvesting van het bestaande cultuureducatief centrum, zowel in de historische gebouwen als in aanvullende nieuwbouw op en rond de site.*

De voorgestelde afbakening van de zone voor gemengde bestemming (G9) is gebaseerd op het stadsontwerp van Stéphane Beel Architecten. Het RUP maakt de in het stadsontwerp voorgestelde herstructurering mogelijk, maar laat ook nog ander pistes open:

- *de uitbreiding van de site in zuidelijke richting (zone G/PG)*
- *bijkomende bebouwing binnen de zone G9, mits deze bebouwing nodig is voor het behoud, de herstructurering of de uitbreiding van het culturele programma in de brede zin.*

Oppervlakte zone: 5.579 m²

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.6.1 Bestemming

Toegelaten hoofdbestemmingen:

- Cultuur
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Wonen en kantoren: enkel in het bestaande volume palend aan de Vaartkom (zone OW)

Nevenbestemmingen zijn toegelaten indien verenigbaar met de hoofdbestemming en de bestaande omgeving en indien minstens één hoofdbestemming is gerealiseerd, met een beperking tot 50% van de totale vloeroppervlakte.

De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen is vrij, in afwijking van de algemene bepalingen.

Om een haalbaar project te garanderen worden de mogelijke nevenbestemmingen redelijk ruim gelaten. Een culturele of gemeenschapsvoorzieningen moet echter steeds zijn gegarandeerd en de helft van de vloeroppervlakte innemen.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het pand gelegen aan de zijde Vaartkom, dat in aparte eigendom is en geen relatie heeft met de bestaande culturele functies in de Molens bij de opmaak van dit uitvoeringsplan. Enkel hierin, zijn meer hoofdfuncties toegelaten.

Om het hergebruik van de bestaande gebouwen optimaal kansen te

	<i>geven worden geen bijkomende eisen opgelegd aan de oppervlakte van de functies, bij voorbeeld de woningen.</i>
2.6.2	Bebouwing
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>Het complex van de Molens Van Orshoven is beschermd als monument.</p> <p>Het gebouw met de beschermde gevel langs de oostzijde van de binnenkoer wordt aanvullend geselecteerd als te behouden gebouw.</p> <p>De beschermde en te behouden gebouwen zijn aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De andere bestaande gebouwen binnen de zone (metalen siloconstructie aan het eind van de Stapelhuisstraat, benzinstation, teruggetrokken kantoorgebouw met achtergelegen loods langs de Stapelhuisstraat) zijn te verwijderen gebouwen en moeten bij herontwikkeling van de site worden afgebroken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale bovengrondse bruto vloeroppervlakte voor bijkomende nieuwbouw: 1.000 m² - maximale V/T index: 1,60 - maximale bebouwingscoëfficiënt BC: 60% <p>Nieuwe bebouwing op de site is enkel mogelijk ten behoeve van het behoud, de herstructurering of de uitbreiding van het culturele programma in de brede zin, met inbegrip van alle aanhorige functies (onthaal- en circulatieruimte; technieken, berging en sanitair; kantoor; les- en repetitieruimten; foyer en horeca, ...) die deel uitmaken van de totale exploitatie als culturele infrastructuur.</p>	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>Het bestaande tracé van de Stapelhuisstraat en de bestaande binnenkoer zijn niet bebouwbaar.</p>	
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De hoogte van de beschermde en te behouden bebouwing geldt als maximale bouwhoogte voor aangebouwde constructies. De hoogte van nieuwe, vrijstaande gebouwen is in harmonie met de beschermde bebouwing.</p>	<i>De bestaande bebouwing die niet als beschermd of te behouden gebouw werd geselecteerd, kan niet gelden als referentie voor de bouwhoogte van nieuwe bouwvolumes.</i>

<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm van de beschermde en te behouden bebouwing blijft behouden. De dakvorm van andere gebouwen (nieuwbouw en renovatie) is in harmonie met de beschermde bebouwing.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Nieuwe toevoegingen op de site gebeuren met een eigentijdse architectuur, met respect voor het historisch patrimonium, zonder terug te grijpen naar historiserende architecturale elementen.</p>	
<p>2.6.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Minstens de onbebouwde ruimte van de bestaande Stapelhuisstraat is permanent en integraal publiek toegankelijk. De bestaande binnenkoer van het historisch complex en de doorgang naar zone G/PG worden overdag toegankelijk gesteld.</p> <p>In de onbebouwde ruimte zijn constructies in functie van het cultureel programma (openlucht theater, ...) toegelaten.</p>	
<p>2.6.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De hoofdtoegangen voor zacht verkeer van de bestaande bebouwing blijven behouden. De hoofdtoegangen voor zacht verkeer van nieuwe bebouwing sluiten rechtstreeks of via een doorgang aan op de Vaartkom.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is bovengronds niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, tenzij voor dienstverkeer (onderhoud, hulpdiensten, leveringen, ...) vanaf de Vaartkom. Via de zone voor wonen W7 is het gedeelte van de zone ten zuiden van de bestaande bebouwing wel toegankelijk voor auto's.</p> <p>Daarnaast kan wel een in- en uit naar de ondergrondse parking (rechtstreeks toegankelijk vanaf de openbare wegenis van de Vaartkom) onder de zone W7 gerealiseerd worden. Deze in – en uitrit wordt gecombineerd</p>	

met een toegang voor voetgangers tot de ondergrondse parking.	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone G9 wordt een doorgang voor zacht verkeer gerealiseerd tussen de Vaartkom en de zone voor gemengde bestemming en groen G/PG. Deze doorgang is minstens overdag publiek toegankelijk.</p> <p>Doorheen de zone G9 wordt een doorgang voor zacht verkeer gerealiseerd tussen de zone voor gemengde bestemming G10 ("Silo's") en de zone voor wonen W7. Deze doorgang sluit aan op de voormalige spoorweglijn doorheen de zone voor gemengde bestemming G10. Deze doorgang is binnen de zone G9 integraal en permanent publiek toegankelijk.</p> <p>Doorheen de zone G9 wordt een doorgang voor zacht verkeer voorzien die de zone G7 via de zone W7 verbindt met zone F/V3 of OW.</p>	
<p>2.6.5 Parkeren</p>	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen.</p> <p>Binnen de zone zijn geen parkings boven het maaiveld toegelaten.</p>	<p><i>Het stadsontwerp voorziet een ondergrondse parking voor Inbev nabij het Brouwerijplein, ter vervanging van de bestaande bovengrondse parking langs het J.M. Artoisplein. Deze parking zal 's avonds en in het weekend toegankelijk gesteld worden voor de bezoekers van de Molens van Orshoven.</i></p>
<p>2.6.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>Een aanvraag voor een nieuwbouwwolume gaat gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" (voor de gedeelten die nog niet conform de voorschriften van het RUP zijn gerealiseerd) en/of "motivering inpasbaarheid bestaande omgeving" (voor de gedeelten die reeds zijn gerealiseerd) waarin de zones G9 (Molens), W7 (balk van Beel), G10 (silo's) en G/PG (achter de Molens) zijn opgenomen.</p>	<p><i>De bijkomende motivering bespreekt de relatie van de nieuwbouw met de geplande en bestaande gebouwen in de aanpalende bebouwbare zones.</i></p>

2.7 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING G7 “Achter de Silo’s”

ALGEMENE TOELICHTING

Gezien de ligging van deze zone, komt de site in aanmerking voor de realisatie van een grootschalige gemeenschapsvoorziening die de karakteristieken van de site optimaal weet te benutten: schakel tussen Vaartkom en stadscentrum, goed bereikbaar voor zacht en gemotoriseerd verkeer, nabijheid van groen, synergie met andere centrumfuncties in de directe omgeving (Silo's, site brandweerkazerne, Molens Van Orshoven, Balk van Beel), ... Concreet wordt gedacht aan een nieuwe of te reloceren school, zonder daarmee andere voorzieningen uit te sluiten. Deze gemeenschapsvoorzieningen kunnen aangevuld worden met andere stedelijke functies, binnen de marges van de toegelaten bouwoppervlakte: kantoren, wonen, recreatie, ...

Naast een gemeenschapsfunctie zijn ook andere bestemmingen mogelijk

Het stadsontwerp introduceert een structuur van open en gesloten stroken, loodrecht op de Vaartkom, die het fragmentarisch en versnipperde gebied ordent. De zone voor gemengde bestemming (G7) wordt sterk beïnvloed door de aanwezigheid van de (te behouden) Silo's enerzijds en de beschermde gebouwen van de Molens Van Orshoven anderzijds. In het stadsontwerp wordt een antwoord gegeven op het behoud van de Silo's en de Molens van Orshoven door de objectmatige behandeling van de gebouwen en de tegenstelling tussen de lagere en de hogere volumes.

Oppervlakte zone G7: 2.440 m²

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.7.1 Bestemming

Toegelaten hoofdbestemmingen:

- Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector
- Recreatie en cultuur
- wonen

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.

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.

2.7.2 Bebouwing

a BOUWVOLUME

De bebouwing in de zone “Achter de Silo's” (G7) moet een samenhangend architecturaal geheel vormen.

De V/T index is maximaal 2,00.

<p>De bebouwingscoëfficiënt BC is maximaal 70%</p> <p>De totale bovengrondse bruto vloeroppervlakte exclusief de inpandige private buitenruimte bedraagt maximaal 4.500 m².</p>	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De verlengde oostelijke en westelijke gevellijnen van het hoofdvolume van de silo's (G7) langs de zones F/V3 en G/PG, gelden als verplichte bouwlijnen.</p> <p>De bebouwing van zone G7 moet minstens 10 meter worden teruggetrokken van de geveldelen van de herbestemde silo's die raampartijen bevatten onder de kroonlijsthoogte van de bebouwing in zone (G7).</p> <p>De zonegrens met de zone voor publiek groen (PG3b) geldt als uiterste bouwlijn voor de gelijkvloerse verdieping. De hogere verdiepingen mogen maximaal 5 meter overkragen t.o.v. deze grens. De vrije hoogte onder deze overkraging bedraagt minimaal 5 meter.</p>	<p><i>De op het grafisch plan gearceerde zone van het Dijlepad (PG3b) mag overbouwd worden door de bebouwing van de zone voor gemengde bestemming (G7). Het gaat om een bebouwing in overkraging, dus steunpunten in de zone "Dijlepad" zijn niet toegelaten.</i></p> <p><i>De bebouwing van de zone moet rekening houden met de bereikbaarheid van de silo's voor de hulpdiensten. Een terugtrekking van de bebouwing over een afstand van 10m is hiervoor een minimale vereiste.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bouwhoogte in zone voor gemengde bestemming (G7) bedraagt maximaal 3 bouwlagen en 13 meter. De noklijnen van de daken bevinden zich op maximaal 15 meter hoogte.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De gevels vormen een samenhangend architecturaal geheel.</p>	
<p>2.7.3 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Alle hoofdtoegangen in de zone voor gemengde bestemming (G7) sluiten rechtstreeks of via een doorgang aan op het toegangsplein naast de Silo's (zone F/V3), en/of via een doorgang voor zacht verkeer doorheen de stad Leuven - dienst ruimtelijke planning</p>	

<p>zones G9 en W7 aan op de zone F/V3. Alle bezoekersgerichte programma's moeten hun hoofdtoegang hebben langs het toegangspein langs de silo's (F/V3).</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is bovengronds niet toegankelijk voor auto's, tenzij voor dienstverkeer en leveringen.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone G7 wordt een doorgang voor zacht verkeer gerealiseerd die het toegangspein langs de silo's (zone F/V3) met de zone G9 verbindt. Deze doorgang heeft een vrij gabariet van minstens 3 meter breedte en drie meter hoogte en is minstens overdag publiek toegankelijk. Deze doorgang kan worden voorzien in een bouwrijpe zone tussen de gekozen noordelijke bouwlijn en de grens met zone G10.</p>	
<p>2.7.4 Parkeren</p>	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>Indien een school wordt voorzien achter de silo's kan het nuttig zijn een aantal bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.</i></p>
<p>2.7.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De zone PG3b (Dijlepad achter silo's), zone F/V3 (toegangspein Silo's) en de verbinding met de J.P. Minckelersstraat doorheen zones W5 en WTR2 worden ten laatste tegelijkertijd met zone G7 aangelegd.</p> <p>Vergunningsaanvragen in de zone G7 gaan gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" (voor de gedeelten die nog niet conform de voorschriften van het RUP zijn gerealiseerd) en/of "motivering inpasbaarheid bestaande omgeving" (voor de gedeelten die reeds zijn gerealiseerd) waarin de zones G10 (Silo's), G9 (Molens) en G/PG (achter de Molens) zijn opgenomen.</p> <p>In geval van gefaseerde uitvoering moet een bijkomende motivering "gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" worden toegevoegd aan het dossier: zie artikel 1.2.1.a.</p>	<p><i>De initiatiefnemer voor een ontwikkeling in zone G7 staat in voor de aanleg van het toegangspein (F/V3) en de verbinding met de Minckelersstraat over de Dijle en zone W5. Dit tenzij deze reeds is aangelegd: deze realisaties worden immers ook opgelegd aan zones W6 en (deels) W5.</i></p> <p><i>De bijkomende motivering bespreekt de relatie van geplande functies met de aanpalende bebouwbare zones, waarbij de aspecten inkijk vanuit de omringende hoogbouw, ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en occasioneel verkeer (laden en lossen) en de relatie met de omringende publieke ruimten bijzonder aandachtspunt zullen vormen.</i></p>

2.8 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING EN PUBLIEK GROEN (G/PG) “Achter de Molens”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone voor gemengde bestemming (G/PG) ligt in het verlengde van de zone G9 “Molens Van Orshoven”. Beide zones worden ten oosten en ten westen afgebakend door gesloten bouwzones: de Silo’s en de zone “achter de Silo’s” in het westen en de zone “Balk van Beel” in het oosten. De molens, met hun grillige vorm, vormen het kloppend hart. De omringende volumes zorgen ervoor dat de belevingswaarde behouden wordt en de schaal van de open ruimte gerespecteerd en eveneens afgebakend wordt.

De zone G/PG dient een dubbel doel. De bebouwing vormt het eindpunt van het gebouwencomplex “Molens van Orshoven”. De toren bakent een dens actief stedelijk gebied af. Zonder deze toren vloeit de ruimte teveel uit in het park. De grote toegelaten bouwhoogte doorbreekt de “tweede orde” configuratie en maakt het gebouw waarneembaar vanaf de Vaartkom, wat het diepte-effect ten goede komt.

Deze zone komt door zijn ligging in aanmerking voor wonen (met op de gelijkvloerse verdieping bij voorkeur een publieksgerichte functie). Door een oost-west oriëntatie van de hogere verdiepingen kan een storende inkijk in de bestaande bebouwing langs de J.P. Minckelersstraat worden vermeden. Bovendien moet ten opzichte van de bestaande bebouwing voldoende afstand worden gerespecteerd. Een culturele of gemeenschapsvoorziening is eveneens mogelijk, al dan niet als uitbreiding op de Molens Van Orshoven.

De toegelaten bebouwingscoëfficiënt wordt beperkt. De open ruimte krijgt een volledig publiek karakter en vormt de overgang van het minerale pleinkarakter rondom de Molens Van Orshoven naar het groen karakter van de Dijle en het aangrenzende park “Tussen Twee Waters”. De open ruimte moet daartoe een groene inrichting krijgen.

Oppervlakte zone G/PG: 2.374 m²

Kengetallen stadsontwerp: Bruto-vloeroppervlakte incl. inpandige buitenruimten: 6.144 m²; V/T index = 2,59 ;bebouwingscoëfficiënt BC = 18%

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.8.1 Bestemming

Groene ruimte is de hoofdbestemming van de onbebouwde ruimte.

Volgende hoofdbestemmingen zijn toegelaten in de bebouwing :

- Wonen
- Cultuur
- Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector

Nevenbestemmingen mogen enkel op de gelijkvloerse verdieping worden ingeplant.

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.

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.

2.8.2 Bebouwing	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De bebouwing in de zone G/PG moet een samenhangend architecturaal geheel vormen. De V/T index bedraagt maximaal 2,80. De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 40%. De maximale bovengrondse bruto vloeroppervlakte exclusief de inpandige private buitenruimte bedraagt 6.000 m². Indien een bouwvolume gerealiseerd wordt van 20 meter of hoger geldt bijkomend: de maximale oppervlakte van het grondvlak van het bouwvolume bedraagt maximaal 550 m².</p>	<p><i>Het stadsontwerp voorziet in deze zone een woonprogramma in een torenvolume. De voorschriften laten ofwel een eerder laag en breed gebouw toe, ofwel een hoog en smal gebouw.</i></p>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>Indien een bouwvolume gerealiseerd wordt van 20 meter of hoger, neemt dit een afstand van minimaal 20 meter tot de zone voor publiek groen (PG3b). De bebouwing mag vanaf een hoogte van 20 meter maximaal 10 meter uitkragen boven de aangrenzende zone G9.</p>	
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 17 bouwlagen en 63 meter. Boven de kroonlijst mag één technische verdieping worden gerealiseerd. Deze technische verdieping mag geen verblijfs- of bergruimten bevatten.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	

<p>2.8.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Minimaal 50% van de zone moet worden ingericht en toegankelijk gesteld als publieke groene ruimte op volle grond, bestaande uit minstens 40% onverharde ruimte en maximum 10% verharde, maar waterdoorlatende materialen.</p> <p>Deze publieke groene ruimte moet landschappelijk en functioneel aansluiten bij de zone PG3b (Dijlepad), de onbebouwde of overbouwde buitenruimte binnen zone W7 en het groen ten oosten van zone F/V4.</p>	
<p>2.8.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De hoofdtoegangen van de bebouwing in de zone voor gemengde bestemming (G/PG) sluiten via een doorgang doorheen de zone voor wonen (W7) aan op de doorgang tussen de Vaartkom en de Tweewatersstraat (zone voor fietsers en voetgangers F/V3) en/of via zone "Molens Van Orshoven" (G9) rechtstreeks op de Vaartkom.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is bovengronds niet toegankelijk voor auto's, tenzij voor dienstverkeer (onderhoud, hulpdiensten, leveringen...).</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone G/PG moet een doorgang voor zacht verkeer gerealiseerd worden tussen de zone voor gemengde bestemming (G9) "Molens Van Orshoven" en de zone voor publiek groen (PG3b) "Dijlepad". Deze doorgang heeft een vrij gabariet van minimaal 4 meter breed en loopt minstens gedeeltelijk doorheen de publieke groene ruimte binnen de zone G/PG. De doorgang mag niet overbouwd worden.</p>	

2.8.5 Parkeren	
<p>Zie algemene bepalingen artikel.1.6 Bovendien mag in de zone enkel ondergronds geparkeerd worden. Dit ondergronds parkeren is niet toegestaan onder de minimale publieke groene ruimte (artikel 2.8.3). Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende “motivering parkeeroplossing” (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	
2.8.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>Ten laatste bij de realisatie van zone G/PG wordt de zone PG3b gerealiseerd.</p> <p>De zone wordt in één fase gerealiseerd.</p> <p>Vergunningsaanvragen in de zone voor gemengde bestemming (G/PG) gaan gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende “motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen” (voor de gedeelten die nog niet conform de voorschriften van het RUP zijn gerealiseerd) en “motivering inpasbaarheid bestaande omgeving” (voor de gedeelten die reeds zijn gerealiseerd) waarin de zones G9 (Molens), G7 (achter Silo's), W7 (balk van Beel) en de zone W (gedeelte tussen zone W5 en de Tweewatersstraat) zijn opgenomen.</p>	<p><i>De bijkomende motivering bespreekt de relatie van de functies in de nieuwe hoogbouw in zone G/PG met de bestaande omgeving en de aanpalende bebouwbare zones, waarbij de aspecten inkijk en impact op de aanpalende publieke en private ruimten bijzondere aandachtspunten zullen vormen.</i></p>

2.9 ZONE VOOR WONEN (W7) “Balk van Beel”

ALGEMENE TOELICHTING

Het stadsontwerp introduceert een structuur van open en gesloten stroken, loodrecht op de Vaartkom, die het fragmentarische en versnipperde gebied ordent. Deze structuur vraagt om een invulling met sterke en karakteristieke volumes (torenvolume, balkvolume). Het stadsontwerp voorziet een balkvormig bouwvolume dat de volledige zone W7 inneemt. De balk vormt een krachtige begrenzing van de “open” strook met o.a. de Molens van Orshoven ten westen (G9 en G/PG) en de publieke noord-zuid route voor zacht verkeer ten oosten (OW en F/V4). Door de inplanting van het balkvormig bouwvolume ontstaan twee parallelle publieke ruimtes: een formele ruimte ten oosten (met de functionele verbinding voor zacht verkeer tussen de Vaartkom en de J.P. Minckelersstraat) en een informele ten westen. De kwaliteit van deze publieke ruimtes is mee afhankelijk van de architecturale uitwerking van het balkvormige volume en de programmatische invulling van het gelijkvloers. De verbinding tussen beide zijden is belangrijk. Daartoe moeten voldoende verbindingen doorheen de zone worden voorzien. Om de publieke groene ruimte van zone G/PG te verbinden met zone W/PG1 en P2 te verbinden, moet het zuidelijke uiteinde van de zone W7 op het gelijkvloers worden vrijgehouden.

De zone komt prioritair in aanmerking voor wonen. Op de gelijkvloerse verdieping zijn publieke niet-woonfuncties aangewezen. Deze functies mogen geen voorkant-achterkant situatie introduceren.

Oppervlakte zone = 3.301 m²

Kengetallen stadsontwerp: Bruto-vloeroppervlakte = 15.963 m²; V/T index = 4,8

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.9.1 Bestemming</p> <p>Toegelaten hoofdbestemmingen zijn wonen, gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector. Minstens 70% van de totale bruto vloeroppervlakte binnen de zone voor wonen (W7) wordt bestemd voor wonen.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping met een maximum van 500m² netto vloeroppervlakte per eenheid. De hoofdbestemming wonen is niet toegelaten op het gelijkvloers.</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><i>De mogelijke nevenbestemmingen zijn redelijk ruim gelaten en moeten worden beoordeeld conform de algemene bepalingen art. 1.8, laatste paragraaf. De eenheden mogen echter groter zijn dan in de algemene bepalingen: tot 500 m².</i></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. Aangezien het een gebouw betreft met allemaal gevels aan publiek toegankelijke zones, is wonen op het gelijkvloers uitgesloten. Een regeling van de privacy door gebruik van een verhoogd gelijkvloers is immers niet aangewezen omdat minstens een deel door zeer publieke functies als buurtondersteunende handel zou moeten worden ingenomen.</i></p>
<p>2.9.2 Bebouwing</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De bebouwing in de zone voor wonen (W7) moet een samenhangend architecturaal geheel vormen.</p> <p>De zone mag volledig bebouwd worden.</p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 5.</p> <p>De bovengrondse bruto vloeroppervlakte exclusief de inpandig private buitenruimten bedraagt maximaal 15.500 m².</p>	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen gelden als uiterste bouwlijnen. Uitspringende balkons buiten de zonegrens zijn niet toegelaten. Terrassen voor woningen worden inpandig of op daken gerealiseerd.</p>	

<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bouwhoogte in zone voor wonen (W7) bedraagt minimaal 4 bouwlagen. Ze bedraagt maximaal 5 bouwlagen en 20 meter. Voor de hele bebouwing binnen deze zone wordt dezelfde kroonlijsthoogte gekozen, tenzij ter hoogte van eventuele uitsnijdingen voor patio's en private buitenruimten.</p> <p>De vrije verdiepingshoogte van het gelijkvloers bedraagt minstens 3.60 m.</p> <p>Het afgewerkt vloerpeil van het gelijkvloers ligt maximaal 0,30m boven het hoogste peil van de aangrenzende zones OW en F/V4.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is plat.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Alle gevels van de bebouwing in de zone voor wonen (W7) hebben een representatief karakter.</p> <p>De gevels moeten een samenhangend architecturaal geheel vormen, ook indien binnen de zone meerdere, afzonderlijke gebouwen gerealiseerd worden.</p>	<p><i>Door de inplanting van het balkvormig bouwvolume ontstaan twee parallelle publieke ruimtes. Het statuut van deze publieke ruimtes is erg afhankelijk van de architecturale uitwerking van het balkvormige volume. Lange, aaneengesloten gevels met enkel achterkanten moeten op het gelijkvloers vermeden worden. De beleving van één samenhangend volume moet gerealiseerd worden. Een fragmentatie van dit volume (oa door sterk uiteenlopende gevelbehandelingen) moet vermeden worden.</i></p>
<p>2.9.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte wordt toegevoegd aan de aangrenzende zones en volgens de voorschriften voor deze zones ingericht.</p>	
<p>2.9.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De bebouwing in zone W7 heeft minstens drie hoofdtoegangen langs de oostzijde, uitgevend op de centrale as tussen Vaartkom en de Tweewatersstraat (zone F/V4).</p> <p>De bebouwing heeft bovendien minstens drie secundaire toegangen langs de westzijde, uitgevend op de</p>	

publiek toegankelijke buitenruimte van zones G9 en G/PG.	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>Er wordt minstens één toegangshelling (in-en uitrit) tot de ondergrondse parking gerealiseerd die rechtstreeks aansluit op de centrale as tussen de Vaartkom en de Dijle ter hoogte van de Tweewatersstraat (gedeeltelijk zone voor fietsers en voetgangers F/V4) of op de zone voor openbare wegenis (OW).</p> <p>Er kan bijkomend een toegangshelling (in-en uitrit) tot de ondergrondse parking gerealiseerd worden in de zone G9. In afwachting van de realisatie van de zone OW ten noorden van zone W8 kan deze toegang tijdelijk dienst doen als enige toegang tot de ondergrondse parking.</p> <p>Al de toegangshelling(en) met uitzondering tot degene in de zone W9 moet(en) inpandig worden gerealiseerd.</p>	<p><i>De ontsluiting van een parking onder zone W7 gebeurt in principe vanuit de openbare wegenis ten oosten van zone W7 door aansluiting op de ondergrondse parkings die hier worden gerealiseerd. In afwachting hiervan kan de volledige parking ontsloten worden langs de zone Molens Van Orshoven. Ook na realisatie van de oostelijke toegang tot de ondergrondse parkeerplaats in W7, kan het opportuun zijn deze secundaire toegang te behouden, bij voorbeeld voor de bezoekersparkeerplaatsen die hier worden gerealiseerd en tegelijk kunnen instaan voor het bezoekersparkeren van de zone Molens Van Orshoven en/of Silo's.</i></p>
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone W7 worden minstens twee doorgangen voor zacht verkeer gerealiseerd tussen de zone voor gemengde bestemming (G9) "Molens Van Orshoven" en de centrale as tussen de Vaartkom en de Dijle ter hoogte van de Tweewatersstraat (zone voor OW en F/V4): één in het verlengde van de Stapelhuisstraat en één in het verlengde van de straat ten noorden van zone W8, beide met een afwijkingmarge van 20 meter. Deze doorgangen hebben een minimale vrije breedte van 4 meter en een minimale vrije hoogte van 3,60 meter. De wanden van deze doorgangen moeten voor minstens 30% beglaasd zijn. De doorgang t.h.v. de Stapelhuisstraat is niet afsluitbaar en permanent publiek toegankelijk.</p> <p>Doorheen de zone W7 wordt een fysieke en visuele verbinding voor zacht verkeer gerealiseerd tussen de zone voor gemengde bestemming (G/PG) en de centrale as tussen de Vaartkom en de Dijle ter hoogte van de Tweewatersstraat (zone voor fietsers en voetgangers F/V4). Daartoe zal het maaiveld van de zone W7 vanaf de zuidelijke zonegrens worden vrijgehouden (constructie-elementen zijn wel toegelaten) over een lengte, minstens gelijk aan de breedte van het gebouw, met een vrije hoogte van minstens 6,50 meter. De doorgang onder het gebouw is permanent en integraal publiek toegankelijk en mag niet worden afgesloten.</p>	
<p>2.9.5 Parkeren</p>	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bovendien mag in de zone enkel ondergronds geparkeerd worden. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	

2.9.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>Ten laatste bij de realisatie van zone W7 worden de zone PG3b (gedeelte ten zuiden van zones W7 en G/PG), de zone F/V4, de zone OW (gedeelte tussen de Vaartkom en de zonegrens met F/V4) en de verbinding tussen zone F/V4 en de OW Tweewatersstraat gerealiseerd.</p> <p>Vergunningsaanvragen gaan gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende “motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen” (voor de gedeelten die nog niet conform de voorschriften van het RUP zijn gerealiseerd) en/of “motivering inpasbaarheid bestaande omgeving” (voor de gedeelten die reeds zijn gerealiseerd) waarin de zones G9 (Molens), en G/PG (achter Molens) zijn opgenomen.</p> <p>De zone wordt in één fase gerealiseerd.</p>	<p><i>De initiatiefnemer voor de ontwikkeling van zone W7 staat in voor de aanleg van een deel van het Dijlepad, van de openbare weg en de publieke fiets-en voetgangersverbinding (F/V4) ten oosten van zone W7. Hij staat eveneens in voor de aanleg van de brug tussen laatstgenoemde zone en de Tweewatersstraat. Dit tenzij op het moment van ontwikkeling deze realisatie reeds is gebeurd of in het kader van vergunningen aan anderen de realisatie reeds werd gegarandeerd. De realisatie wordt immers ook opgelegd aan initiatiefnemers in andere zones.</i></p> <p><i>De bijkomende motivering bespreekt de relatie van de functies in de balk met de aanpalende bebouwbare zones, waarbij de relatie van de functies op het gelijkvloers met de aanpalende publieke ruimten en het functioneren van de ruimte in PG3b onder de overkraging bijzondere aandachtspunten zullen vormen.</i></p>

2.10 ZONE VOOR PUBLIEK GROEN (PG3) “Dijlepad Enclave”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone voor publiek groen PG3 is de groenzone voor het Dijlepad ter hoogte van de Enclave, en wordt onderscheiden in drie deelzones: PG3a voor het gedeelte achter de Brandweerkazerne, PG3b: voor het gedeelte achter de Silo's en Molens van Orshoven, beide op de noordelijke Dijle-oever, PG3c voor het bestaande Dijlepad tussen Dijle en Leibeek op de zuidelijke Dijle-oever van de Tweewatersstraat tot de Strijdersstraat en PG3d voor het deel tussen de Strijdersstraat en het J.M. Artoisplein . De zones worden onderscheiden door de zones F/V, op de plaatsen waar een doorgang naar de J.P. Minckelersstraat wordt gerealiseerd. De zones moeten een groene inrichting krijgen en plaats bieden aan het Dijlepad (voor fietsers en voetgangers). Deze zone moet ook de nodige ruimte bieden voor onderhoudswerken aan de Dijle.

De oppervlakte van PG3a = 1432m²; van PG3b = 2704 m² en PG3d = 1970 m²

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.10.1 Bestemming

De hoofdbestemming is publiek groen. Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten. Binnen de op plan aangeduide delen zijn functies in overkraging toegelaten, zoals omschreven in de voorschriften voor zones

W6 en G7.	
2.10.2 Bebouwing	
In de zone geldt een bouwverbod. Constructies noodzakelijk voor een goed gebruik en de realisatie van de doorgangen voor zacht verkeer, zoals grondkerende constructies, bruggen,... zijn toegestaan.	
2.10.3 Onbebouwde ruimte	
De zone wordt maximaal groen ingericht. In deze zone zijn verhardingen of afsluiting toegelaten enkel toegelaten in functie van de doorgangen voor zacht en dienstverkeer en voor de noodzakelijke grondkerende constructies. Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevoegd: zie artikel 1.2.1.b.	
2.10.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone is minstens toegankelijk voor voetgangers en fietsers vanuit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Vaartstraat - de Diestsevest - de Vaartkom via de zones F/V3 en F/V4 - het park in zone P2 via 2 verbindingen over de Dijle - het park in zone P3 via een verbinding over de Leibeek aan de zijde van de Montfortanerkerk en via de zone OW van de Strijdersstraat met een verbinding over de Leibeek <p>De ligging van de doorgangen is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De doorgangen zijn verhard en zijn integraal en permanent publiek toegankelijk.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is niet toegankelijk voor autoverkeer, tenzij voor onderhoud en hulpdiensten.</p>	

c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u>	
Doorheen de zone wordt een verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd van de Diestsevest tot aan het kruispunt J.P. Minckelersstraat – Vaartstraat, met een oversteek van de Dijle ter hoogte van de Tweewatersstraat. De doorgang is verhard en permanent publiek toegankelijk.	
2.10.5 Parkeren	
In de zone geldt een parkeerverbod voor auto's.	
2.10.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
De realisatie van zone PG3a geldt als noodzakelijke voorwaarde voor de realisatie van zone W6 (brandweerkazerne). De realisatie van zone PG3b geldt als noodzakelijke voorwaarde voor de realisatie van zones G7, G/PG en W7.	

2.11 ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V4) “verbinding Vaartkom – Tweewatersstraat”

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone maakt deel uit van de centrale, verkeersluwe noord-zuid as doorheen de Enclave, die de Vaartkom via de Tweewatersstraat met de J.P. Minckelersstraat verbindt.

Het noordelijke deel van deze as maakt deel uit van een verkeerslus, en wordt daarom ingetekend als openbare wegenis. Het zuidelijke deel heeft geen openbare functie voor wegverkeer en kan eventueel ondergrondse constructies bevatten. Om die reden moet de zone weliswaar een publiek karakter hebben, zonder per definitie bij de openbare ruimte te moeten worden ingelijfd.

Oppervlakte zone: 2.055 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.11.1 Bestemming	
De bestemming van de zone is publieke, verkeersluwe buitenruimte als doorgang tussen de Vaartkom en de Tweewatersstraat en als toegang tot de aangrenzende bebouwbare zones.	
2.11.2 Bebouwing	
De zone is niet bebouwbaar. Ondergronds is wel een parkeergarage toegestaan.	
2.11.3 Onbebouwde ruimte	
De zone F/V4 is permanent en integraal publiek toegankelijk en mag niet worden afgesloten. De zone mag maximaal voor 50% verhard worden.	<i>De zone maakt deel uit van een belangrijke route voor stedelijk fietsverkeer, die de noordelijke woon- en tewerkstellingsgebieden verbindt met het centrum van de stad. Een zekere verharding is hiervoor nodig.</i> <i>Anderzijds is de inrichting van deze zone bepalend voor de continuïteit tussen de groene gebieden langs beide zijden van de zone F/V4.</i>
2.11.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> De zone F/V4 is permanent en integraal publiek toegankelijk vanaf de zone voor openbare wegenis (OW) ten noorden, vanaf de Tweewatersstraat ten zuiden en vanaf het Dijlepad (zone PG3b). De zone is ook toegankelijk vanaf de zone G/PG, via de overbouwde buitenruimte aan het zuidelijke uiteinde van zone W7. De functies in de bebouwing in zones W7, W8 en W/PG1 kunnen toegang nemen via zone F/V4.	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> De zone is toegankelijk voor autoverkeer in functie van de bediening van ondergrondse parkings onder de zones W7, W8, G/PG en W/PG1 en in functie van onderhoud, hulpdiensten en leveringen. Doorgaand autoverkeer tussen de Vaartkom en de Tweewatersstraat via zone F/V4 is niet toegelaten.	<i>De zone W/PG1 is bereikbaar via zone F/V4 vanaf de Vaartkom ofwel vanaf de J.P. Minckelersstraat / Tweewatersstraat, maar niet vanaf allebei. Dan zou immers een potentiële sluisproute voor wegverkeer</i>

Indien de zone W/PG1 toegankelijk is vanaf de Vaartkom, mag ze voor regulier verkeer niet toegankelijk worden gesteld vanaf de Tweewatersstraat.	<i>ontstaan.</i>
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Binnen de zone F/V4 moet een publieke doorgang voor zacht verkeer mogelijk zijn tussen de Vaartkom enerzijds en het Dijlepad (zone PG3b) en de J.P. Minckelersstraat anderzijds.</p>	
<p>2.11.5 Parkeren</p>	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bovendien geldt:</p> <p>In de deelzone F/V4 kunnen fietsenparkings worden voorzien ten behoeve van de programma's in de aangrenzende zones met uitzondering van woningen en de kantoren.</p> <p>In de zone geldt bovengronds een parkeerverbod voor auto's, met uitzondering van maximaal 5 bezoekersparkeerplaatsen. Binnen de zone F/V4 zijn geen inritten naar de ondergrondse parking of stijestructuren naar de ondergrond toegelaten.</p>	
<p>2.11.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
De realisatie van de deelzone F/V4 is een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling van zone W7 (site Balk van Beel) en zone W/PG1 (parkgebouw Twee waters).	

2.12 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G8) “Sokkel Brouwerijplein”

ALGEMENE TOELICHTING

De geplande bebouwing in zone G8 “sokkel Brouwerijplein” moet de omliggende openbare ruimte geledend. Rond deze zone scharnieren het Brouwerijplein (als centrum van de kantoorontwikkeling langs het J.M. Artoisplein), de nieuwe straat die de site Twee Waters vanaf het J.M. Artoisplein ontsluit en de noord-zuid as voor zacht verkeer (parallel aan de Balk van Beel). Dit scharnierpunt wordt met een laag gebouw ingevuld. Deze bebouwing genereert met een publiek programma en de geïntegreerde bushalte, stedelijke activiteit. Tegelijk creëert ze lage wanden om de publieke ruimte te structureren. De specifieke driehoekige vorm tenslotte, modereert tussen de uiteenlopende typologieën van de bebouwing rondom.

Het dak van het gebouw wordt bij voorkeur ingericht als collectief terras dat uitzicht biedt over de omgeving.

Oppervlakte zone: 695 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.12.1 Bestemming	
Toegelaten hoofdbestemmingen: <ul style="list-style-type: none"> - Handel met uitsluiting van groothandel - Horeca - Recreatie en cultuur - Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector 	
2.12.2 Bebouwing	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>V/T is maximaal gelijk aan 1,00. De bebouwingscoëfficiënt BC is maximaal 100%. Minstens 15% van de zone moet worden ingericht als overbouwde publieke buitenruimte.</p>	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen zijn uiterste bouwlijnen. Uitkragingen over het openbaar domein zijn echter toegelaten, mits ofwel een vrije hoogte van minimaal 4,00 meter wordt gerespecteerd, ofwel de uitkraging minstens 1 meter verwijderd blijft van de stoeptrand met een vrije hoogte van 2,50m.</p>	
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>Binnen deze zone mag bebouwing met maximaal één bouwlaag worden gerealiseerd. De vrije hoogte van deze bouwlaag bedraagt minimaal 4 en maximaal 6 meter.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakhelling bedraagt maximaal 10%. Het dak is minstens gedeeltelijk toegankelijk, hetzij vanaf het gelijkvloers binnen deze zone, hetzij vanaf de bebouwing in zone W8. Daartoe is een overbrugging van het</p>	

<p>openbaar domein tussen de zones W8 en G8 toegelaten, mits een vrije hoogte van minstens 4,00 meter onder de overbrugging wordt gerespecteerd.</p> <p>Boven het dak zijn geen technische installaties toegelaten.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De gevels vormen een samenhangend architecturaal geheel. Elke gevel wordt afgewerkt als voorgevel.</p>	
<p>2.12.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mag niet worden afgesloten van de aangrenzende zone voor openbare wegenis en is permanent en integraal publiek toegankelijk; - mag volledig overdekt worden, in zoverre dit een vlotte verkeersafwikkeling rondom de zone niet in de weg staat. Overdekkingen en hun steunelementen moeten minstens één meter verwijderd blijven van boordstenen langs rijstroken. De vrije hoogte onder overdekkingen bedraagt min. 4 en max. 6 meter; - moet aan het noordelijke uiteinde van de zone over een oppervlakte van minstens 15% van de zone-oppervlakte worden ingericht als publieke schuil- en wachtruimte. - mag niet gebruikt worden voor opslag in open lucht. 	
<p>2.12.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De bebouwing binnen deze zone is langs verschillende zijden toegankelijk.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is bovengronds niet toegankelijk voor auto's, tenzij voor dienstverkeer, leveringen en toegang tot ondergrondse parkeergelegenheid.</p>	

2.12.5	Parkeren	
	Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bovendien mag enkel ondergronds worden geparkeerd.	
2.12.6	Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
	<p>Indien de bebouwing in zones W8 of W7 vóór de bebouwing van zone G8 wordt gerealiseerd, dan zal de zone G8 tijdelijk worden aangelegd als publieke ruimte. Bij de tijdelijke inrichting mag de zone niet worden afgesloten en niet gebruikt voor bovengronds parkeren of opslag in open lucht.</p> <p>De zone wordt in één fase gerealiseerd.</p> <p>Ten laatste bij de realisatie van deze zone worden de aanpalende gedeelten van de zone voor openbare weg van de Vaartkom tot Artoisplein gerealiseerd.</p>	

2.13 ZONE VOOR KANTOREN (K) “Kantoorzone Inbev”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone K omvat drie, niet aan elkaar grenzende deelzones. Een afzonderlijke zone voor publieke ruimte (F/V5) vormt het bindende element. De drie deelzones worden samen in één zone opgenomen omwille van hun gelijkaardig programma en gelijkaardige locatiekarakteristieken. In elke deelzone kan één kantoorgebouw gerealiseerd worden. De bebouwing in deelzones K1 (Hoofdzetel Inbev) en K2 (Labo's Inbev) is reeds gerealiseerd. Deelzone K3 is bij opmaak van het RUP nog vacant. De uniciteit van deze locatie ligt in haar ligging en grootte: in de Leuvense binnenstad zijn niet veel grote locaties meer beschikbaar met een dergelijke representativiteit en multimodale bereikbaarheid. Daarom wordt deze plek evident gereserveerd voor een kantoorprogramma. Verschillende kleinere gebouwen zouden de potenties van de plek onvoldoende benutten. Daarom wordt geopteerd voor één kantoorgebouw, dat eventueel uit opdeelbare modules bestaat.

Het stadsontwerp suggereert een kantoorgebouw met een vrij expressieve vorm. Deze wordt in het RUP mogelijk gemaakt, zonder andere opties uit te sluiten.

Oppervlakte zone K1 = 4.367 m²

Oppervlakte zone K2 = 1.715 m²

Oppervlakte zone K3 = 3.877 m²

Kengetallen stadsontwerp:

K1: Bruto-vloeroppervlakte = 16.650 m², V/T= 3,8 (reeds gerealiseerd); K2: Bruto-vloeroppervlakte = 6.860 m², V/T= 4 (reeds gerealiseerd); K3: Bruto-vloeroppervlakte = 16.140 m² (6x2.690) m²; V/T= 4,04

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.13.1 Bestemming</p>	
<p>Toegelaten hoofdbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kantoren - kantoorachtigen zoals labo's en researchruimten <p>Toegelaten nevenbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handel met uitsluiting van groothandel - Horeca - Gemeenschapsvoorzieningen - Private dienstverlening in de sociale sector - Congressfaciliteiten <p>De bruto-vloeroppervlakte voor nevenbestemmingen, uitgezonderd gemeenschapsvoorzieningen, bedraagt maximaal 1.000 m² per functionele eenheid. Meerdere functionele eenheden mogen niet tot één functioneel geheel van meer dan 1.000 m² samengevoegd worden.</p>	
<p>2.13.2 Bebouwing</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>In elke deelzone mag slechts één kantoorgebouw gerealiseerd worden.</p> <p><i>Deelzone K1 (hoofdzetel Inbev):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 75%. - De V/T index bedraagt maximaal 4 <p><i>Deelzone K2 (labo's Inbev):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 100% - De V/T index bedraagt maximaal 4 <p><i>Deelzone K3 (vacante bouwlocatie J.M. Artoisplein):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 80% - De V/T index bedraagt maximaal 4,40 	/

- De bovengrondse bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 17.000 m ²	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>Zowel langs de Vaartkom als het J.M. Artoisplein geldt de zonegrens als verplichte bouwlijn voor minstens 50% van de gevallengte en 50% van de geveloppervlakte.</p>	<p><i>Langs de kant van het J.M. Artoisplein moet een representatieve wand gecreëerd worden. Hier wordt daarom een verplichte bouwlijn opgelegd.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p><i>Deelzone K1:</i> De bouwhoogte bedraagt minimaal 4 en maximaal 7 bouwlagen, en maximaal 25 meter (t.o.v. niveau Vaartkom).</p> <p><i>Deelzone K2:</i> De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen en 16 meter.</p> <p><i>Deelzone K3:</i> De bouwhoogte bedraagt minimaal 4 bouwlagen en maximaal 7 bouwlagen, en maximaal 27 meter (t.o.v. niveau J.M. Artoisplein).</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is plat.</p>	
<p>2.13.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De buitenruimtes zijn rechtstreeks of via een doorgang toegankelijk vanaf de zone voor openbare weg (OW) en/of de zone voor publieke ruimte (F/V5).</p> <p>Waar de bebouwing wordt teruggetrokken van de uiterste bouwlijnen, wordt de ruimte tussen de uiterste bouwlijn en de gekozen bouwlijn ingericht als buitenruimte of toegehecht aan de zone F/V5 en ingericht conform de voorschriften voor deze zone.</p> <p>Afsluitingen tussen de buitenruimte en zone F/V5 of OW zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De configuratie van de buitenruimte moet voortvloeien uit de vormgeving van het bouwvolume, en niet door het hard afbakenen van buitenruimte met muren, hekwerk, ...</i></p> <p><i>De onbebouwde ruimte die uitgaat op de deelzonegrenzen mag niet geprivatiseerd worden: de kantoren vormen autonome volumes op een publieke ruimte. Eventueel kunnen delen van de onbebouwde ruimte rondom het gebouw van K3 ingericht worden als ontoegankelijke "kijkruimte", zoals het binnengebied van deelzone K1, evenwel zonder afgesloten te worden.</i></p>

2.13.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De hoofdtoegangen voor hoofd- en nevenbestemmingen sluiten aan op de zone voor fietsers en voetgangers (F/V5), al dan niet via een buitenruimte.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>Voor deelzone K3 sluit(en) de toegang(en) voor auto's en/of toegangshelling(en) tot de ondergrondse autoparking rechtstreeks aan op "zone voor openbare weg" (OW), die de kantoorzone scheidt van de zone W8. De toegangshelling(en) worden inpandig gerealiseerd.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zones K1, K2 en K3 moeten doorgangen voor zacht verkeer worden gerealiseerd. Deze doorgangen hebben een vrije hoogte van minstens 4 meter en zijn minstens 4 meter breed. Ze zijn permanent publiek toegankelijk en mogen niet afgesloten worden.</p>	<p><i>Net zoals bij de realisatie van deelzone K1 (HQ Inbev) reeds gebeurde, moet doorheen de deelzone K3 een doorgang voor zacht verkeer worden gerealiseerd die het J.M. Artoisplein verbindt met het Brouwerijplein (F/V5). Dank zij deze doorgangen kan voorkomen worden dat het binnengebied teveel wordt afgeschermd van het J.M. Artoisplein.</i></p>
2.13.5 Parkeren	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bovendien geldt:</p> <p>De autoparkings worden ondergronds gerealiseerd. De bestaande, bovengrondse parking in de deelzone K3 mag behouden blijven zolang deze deelzone onbebouwd blijft. Daarna moet dit aanbod ondergronds gerealiseerd worden.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>De bestaande bovengrondse parking van Inbev mag behouden blijven zolang de deelzone K3 onbebouwd blijft. Op termijn moet dit parkeeraanbod ondergronds gerealiseerd worden. Hiervoor bestaan voldoende mogelijkheden in de directe omgeving. Een inrichtingsplan moet aangeven waar deze parkeercapaciteit opgenomen zal worden.</i></p>
2.13.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>De bebouwing binnen één deelzone wordt in één fase uitgevoerd. Ten laatste bij de realisatie van deelzone K3 moet de integrale zone F/V5 en de zone OW van Vaartkom tot Artoisplein ten zuiden van de zones K en F/V2</p>	<p><i>De initiatiefnemer van de nieuwbouw in zone K3 legt in principe de nieuwe openbare wegenis ten zuiden van zones K en F/V5 aan. Dit tenzij op het moment van ontwikkeling deze realisatie reeds is gebeurd</i></p>

worden aangelegd.

of in het kader van vergunningen aan anderen de realisatie reeds werd gegarandeerd. De realisatie wordt immers ook opgelegd aan initiatiefnemers in andere zones.

2.14 ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V5) “Publieke ruimte kantoorzone Inbev”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone voor fietsers en voetgangers (F/V5) vormt de aaneengesloten, onbebouwde ruimte tussen de deelzones van de zone K. Deze ruimte functioneert als een onderdeel van het publiek domein, doch kan in privaat beheer blijven. De zone heeft als belangrijkste functie het ontsluiten voor zacht verkeer van de deelzones K1, K2 en K3 van de zone voor kantoren (K). Daarnaast vormt de zone een belangrijke schakel voor zacht verkeer tussen de Vaartkom/J.M. Artoisplein enerzijds en het binnengebied van de enclave anderzijds.

Oppervlakte zone F/V5: 4563 m²

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.14.1 Bestemming

De hoofdbestemming is zone voor verkeersluwe publieke ruimte.

2.14.2 Bebouwing

a BOUWVOLUME

Bovengrondse bebouwing in zone F/V5 is enkel toegestaan in functie van het gebruik en de beleving van de publieke ruimte (schuilinfrastructuur, paviljoen, ...) of in functie van verticale circulatie voor voetgangers naar een ondergrondse parking.

Bebouwing in zone F/V5 mag in totaal niet méér dan 100m² beslaan en is één bouwlaag hoog (max. kroonlijsthoogte 4 meter).

Overbouwingen van de zone zijn toegestaan in functie van verbindingen tussen de deelzones van de zone voor kantoren (K), mits deze verbindingen maximaal één bouwlaag hoog zijn en een minimale vrije hoogte van 4 meter onder deze verbindingen wordt gerespecteerd.

2.14.3 Onbebouwde ruimte	
De zone F/V5 wordt ingericht als een samenhangende publieke ruimte. Ze is integraal en permanent publiek toegankelijk, en mag niet worden afgesloten.	<i>Om de doorstroombaanfunctie voor zacht verkeer tussen de Vaartkom en het binnengebied van de enclave te optimaliseren, mag de zone voor fietsers en voetgangers (F/V5) niet afgesloten worden.</i>
2.14.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>DOORGANGEN VOOR AUTOVERKEER</u></p> <p>De zone is toegankelijk voor auto's via een doorgang vanaf de westzijde (tussen deelzone K1 en K2) naar de zuidzijde (tussen deelzone K2 en K3). De doorgang heeft een vrije breedte van minimaal 6 meter en een vrije hoogte van minimaal 4,50 meter.</p>	<p><i>De zone voor fietsers en voetgangers (F/V5) moet zo verkeersluw mogelijk blijven. Daarom liggen de autotoegangen van de deelzones K1, K2 en K3 van de zone voor kantoren (K) aan de kant van de zone voor openbare weg (OW). Daarnaast moet de inrichting van de zone voor fietsers en voetgangers (F/V5) doorgaand autoverkeer ontmoedigen.</i></p> <p><i>Niettemin moet occasioneel autoverkeer mogelijk zijn in de zone voor fietsers en voetgangers (F/V5). Er worden minstens twee autotoegangen voorzien, één ten westen en één ten zuiden van de zone.</i></p> <p><i>Toegangshellingen tot de ondergrondse parking zijn mogelijk.</i></p>
<p>b <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Deze zone is onbeperkt publiek toegankelijk vanaf de omgevende openbare wegenis.</p>	
2.14.5 Parkeren	
Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Autoparkerplaatsen zijn ondergronds toegestaan. Bovengronds worden fietsenstallingen en maximaal 20 plaatsen voor bezoekersparkeren toegestaan.	
2.14.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
Ten laatste bij realisatie van deelzone K3 moet de integrale zone F/V5 worden aangelegd.	

2.15 ZONE VOOR WONEN (W8) “Parkrand Twee Waters”

ALGEMENE TOELICHTING

Er wordt in het gebied “Twee Waters” een gradiënt opgelegd voor de inplanting van niet-woonfuncties. Deze niet-woonfuncties (kantoren, culturele functies...) concentreren zich langs het J.M. Artoisplein en de Vaartkom. De minder publieke en/of meer woongerelateerde functies liggen langs het park en de Dijle. De zone voor wonen (W8) vormt een overgangszone.

De zone voor wonen (W8) vormt een smalle bebouwingsstrook tussen het park in het zuiden en de kantoorontwikkeling in het noorden. In het oosten grenst de zone aan de Dijle. De zone vormt de noordelijke rand / begrenzing van het park Twee Waters. Binnen deze zone kunnen twee torens worden gerealiseerd. Eén toren wordt voorzien op het eindpunt van de zone t.h.v. het J.M. Artoisplein. Deze toren spant de hele ontwikkeling van het gebied Twee Waters op, met de hoge schijf op de site van de brandweerkazerne als tegenhanger. Een andere toren wordt voorzien aan het Brouwerijplein, bij de hoofdtoegang tot het gebied Twee Waters vanaf de Vaartkom. Deze toren markeert het snijpunt van de noord-zuid georiënteerde ontwikkeling in het westelijk deel en de oost-west georiënteerde ontwikkeling in het noordoostelijk deel van Twee Waters. Doorheen deze zone moeten voldoende doorgangen worden voorzien om de beide zijden van de zone met elkaar te verbinden, zowel functioneel als perspectivisch. Bijzondere aandacht moet ook uitgaan naar de uitwerking van de gelijkvloerse verdieping, zowel qua programma als qua aansluiting op de straat (ten noorden) en het park (ten zuiden).

Gezien de ligging langs de rand van het park Twee Waters komt deze zone prioritair in aanmerking voor wonen. Aangezien de bebouwing van deze zone ook uitgaat op de straat die Twee Waters (en bij uitbreiding de hele Vaartkom) rechtstreeks toegankelijk maakt vanaf het J.M. Artoisplein, is deze zone ook interessant voor bezoekersgerichte functies, complementair aan het woonprogramma: vrije beroepen, diensten, buurtondersteunende handel, ... Deze nevenbestemmingen mogen echter geen negatieve impact hebben op de beleving van de straat en van het park.

Oppervlakte zone: 4.889 m²

Kengetallen van het stadsontwerp:

bebouwde oppervlakte: 3.893 m²; bruto vloeroppervlakte incl inpandige buitenruimte: 33.958 m² en excl. inpandige buitenruimte: 32.080 m²; V/T: 6,93 ; BC: 79%

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.15.1 Bestemming

De hoofdbestemming is wonen, gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector. 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.

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.

<p>2.15.2 Bebouwing</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De bebouwing in de zone voor wonen (W8) moet een samenhangend architecturaal geheel vormen. De bebouwingscoëfficiënt BC is maximaal 100% De V/T index is maximaal 7,20 De bovengrondse bruto vloeroppervlakte exclusief inpandige terrassen bedraagt maximaal 33.000 m².</p>	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrens langs de zone voor openbare weg (OW) geldt als verplichte bouwlijn, voor zover de goede verkeersafwikkeling hierdoor niet in het gedrang komt. Er mag gebouwd worden tot tegen de zone voor water. De private buitenruimtes (terrassen) worden voor minimaal 85% inpandig in het bouwvolume geïntegreerd.</p>	<p><i>Het gebouw vormt een noordelijke wand langs het park en bepaalt daarom mee de belevingswaarde van het park. De zuidgevel moet dan ook een representatief karakter hebben. Private terrassen buiten het bouwvolume kunnen hieraan afbreuk doen aan dit representatieve karakter: al dan niet impliciet privatiseren ze parkruimte.</i></p> <p><i>Afwijkend van de algemene bepalingen mag er aan de westzijde van de zone tot tegen de Dijle gebouwd worden. Het Dijlepad ligt immers aan de overzijde, tussen de Dijle en de Leibeek. Deze centrale groenstrook wordt tevens gebruikt voor het onderhoud van de waterkanten.</i></p> <p><i>Bij het ontwerp moet rekening gehouden worden met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. In het gedeelte tegen de Dijle is het daarom waarschijnlijk dat toch een zekere afstand van de Dijle moet bewaard worden indien men wenst woonentiteiten te realiseren die niet langs de voorgevels bereikbaar zijn.</i></p> <p><i>Indien noodzakelijk voor de goede verkeersafwikkeling, bij voorbeeld voor de doorstroming van bussen, hulpdiensten,... kan worden toegestaan dat van de verplichte bouwlijn (die volgens de algemene bepalingen over 70% van de gevellengte moet worden gerealiseerd) wordt afgeweken.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bouwhoogte bedraagt minimaal 4 bouwlagen. Ze bedraagt maximaal 6 bouwlagen en 24 meter. Aan het oostelijke uiteinde van de zone (t.h.v. de aansluiting op het J.M.Artoisplein) kan een torenvolume</p>	<p><i>Het gebouw moet een wand vormen aan het park en heeft daarom een minimale bouwhoogte van 4 bouwlagen nodig.</i></p>

<p>gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 17 bouwlagen en 63 meter. Daarboven kan één bijkomende technische laag worden gerealiseerd, waarin geen leef- of bergruimten mogen voorzien worden. Het grondvlak van deze toren is maximaal 550m² groot en valt binnen de op het grafisch plan gearceerde zone.</p> <p>Aan het westelijke uiteinde van de zone (t.h.v. de verbinding tussen Vaartkom en Tweewatersstraat) kan een torenvolume gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 19 bouwlagen en 70 meter. Daarboven kan één bijkomende technische laag worden gerealiseerd, waarin geen leef- of bergruimten mogen voorzien worden. Het grondvlak van deze toren is maximaal 450 m² groot en valt binnen de op het grafisch plan gearceerde zone.</p> <p>De vrije verdiepingshoogte van de gelijkvloerse verdieping is minstens één meter hoger dan de gemiddelde vrije hoogte van de hogere verdiepingen. Het afgewerkte vloerpeil ligt maximaal 1,30 meter hoger dan het peil van de aangrenzende openbare wegen en het park P2.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is plat.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De gevels moeten een samenhangend architecturaal geheel vormen, ook indien meerdere, afzonderlijke gebouwen gerealiseerd worden.</p>	<p><i>Er moet een coherente gevelwand gerealiseerd worden, op de schaal van het aangrenzende park en op schaal van de grote kantoorgebouwen. Fragmentatie van de wand (o.a. door sterk uiteenlopende gevelbehandelingen) moet vermeden worden.</i></p>
<p>2.15.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Indien de bebouwing wordt teruggetrokken van de uiterste bouwlijn (zonegrens langs de zone voor park P2), dan wordt de ruimte tussen de uiterste bouwlijn en de gekozen bouwlijn toegehecht aan de zone voor park (P2) en ingericht conform de voorschriften voor deze zone.</p>	<p><i>De private terrassen worden mee opgenomen in het bouwvolume (zie "bouwlijnen"). De onbebouwde ruimte, buiten de gekozen bouwlijnen, mag niet geprivatiseerd worden.</i></p>
<p>2.15.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De hoofdtoegangen voor hoofd- en nevenbestemmingen sluiten rechtstreeks of via een doorgang aan op de zone voor openbare weg (OW).</p>	<p><i>Langs de parkzijde mogen geen hoofdtoegangen gelegen zijn om het parkkarakter maximaal te vrijwaren.</i></p>

<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De toegangen voor auto's en toegangshellingen tot de ondergrondse autoparking sluiten rechtstreeks aan op zone voor openbare weg (OW). De toegangshelling(en) worden inpandig gerealiseerd.</p>	<p><i>Autoverkeer in het park moet vermeden worden. De toegangen voor auto's, i.c. de hellingen tot de parkeergarages en de toegangen voor leveringen van de nevenbestemmingen, geven daarom rechtstreeks uit op de openbare weg en worden inpandig gerealiseerd.</i></p>
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Er worden minimaal drie doorgangen voor zacht verkeer gerealiseerd tussen de zone voor park (P2) en de zone voor openbare weg (OW), doorheen de zone voor wonen (W8) en gelijkmatig verdeeld over de gevel langs het park. De doorgangen zijn permanent en integraal publiek toegankelijk. Minstens één heeft een vrij gabariet van minstens 6 meter breed en 4 meter hoog. De wanden langs deze doorgangen moeten voor minstens 30% beglaasd zijn. Het peil van de doorgangen mag niet hoger liggen dan 30 cm boven het peil van de aangrenzende openbare wegenis en het park P2.</p>	<p><i>Tussen de kantoren en het park moeten er voldoende doorgangen zijn. Deze verbindingen mogen maar moeten niet overbouwd worden. Zodoende kunnen evt. meerdere volumes ontstaan.</i></p> <p><i>Deze doorgangen zijn een volwaardige publieke ruimte. De aangrenzende gevels moeten bijgevolg voor minstens 30% beglaasd zijn.</i></p> <p><i>De schuine intekening van de doorgangen op het grafisch plan is symbolisch. Dit hoeft niet noodzakelijk te leiden tot schuine doorgangen.</i></p>
<p>2.15.5 Parkeren</p>	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Parkeerplaatsen voor auto's zijn bovengronds niet toegelaten. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	
<p>2.15.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>Na afbraak van de bestaande gebouwen zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand wordt de zone tijdelijk groen ingericht in afwachting van de bebouwing, tenzij kan aangetoond worden dat een tijdelijke groene invulling niet haalbaar is door de snelle opeenvolging van werken.</p> <p>Ten laatste bij de realisatie van zone W8, gedeelte palend aan zone P2, wordt het aanpalend deel van zone P2 gerealiseerd over de volledige breedte van het aangevraagde project: dit 'aanpalend deel' bestrijkt minstens 70% van de volledige zone P2.</p> <p>Ten laatste bij de realisatie van de zone W8 wordt de zone voor openbare weg langsheen de noordelijke grens van zone W8 gerealiseerd.</p> <p>Indien de zone W8 wordt ontwikkeld in fasen moet voor elke tussentijdse fase een bijkomende "motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone worden gevoegd bij de aanvraag (artikel 1.2.1.a). In dit geval blijven de niet gerealiseerde delen groen ingericht.</p>	<p><i>De aanleg van het park Twee Waters gebeurt door de initiatiefnemers van de aanpalende bebouwbare zones W8 en W/PG1. Bij bebouwing van deze zones wordt minstens het gedeelte van het park aangelegd dat evenredig is met het aandeel vloeroppervlakte dat in betreffende zone mag worden voorzien.</i></p> <p><i>De aanleg van de volledige openbare weg die paalt aan de noordgrens van de zone W8 gebeurt eveneens door de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van zone W8, vanaf de eerste fase. Het uitrijden van het gemotoriseerd verkeer dat onder deze zone parkeert moet immers langs de Vaartkom gebeuren zodat er geen verkeer rechtstreeks op het Artoisplein rijdt. Dit tenzij de weg reeds werd gerealiseerd of hiertoe door derden reeds voldoende garanties werden geboden. De aanleg van de weg wordt immers ook nog aan andere zones opgelegd.</i></p>

2.16 ZONE VOOR WONEN EN GROEN (W/PG1) “Parkgebouw Twee Waters”

ALGEMENE TOELICHTING

De “Balk van Beel” (zone voor wonen W7) en de “parkrand Twee Waters” (zone voor wonen W8) beëindigen twee delen van Twee Waters die, gezien de aanwezige bebouwing en de ligging langs de Vaartkom en het J.M. Artoisplein, in aanmerking komen voor een gemengd stedelijk programma met een hoge dichtheid. Het zuidoostelijke gedeelte, gelegen langs de Dijle, wordt gedeeltelijk als park aangelegd. Er is evenwel nog bebouwing i.f.v. een residentieel programma mogelijk.

Het stadsontwerp voor de herontwikkeling van de Vaartkom suggereert de creatie van een L- vormig gebouw ten zuiden van de assen voor zacht verkeer in het verlengde van de Tweewatersstraat en de Strijdersstraat. Het gebouw creëert sterke wanden langs het park. In het meest oostelijke uiteinde wordt een torengedebouwen voorzien, dat het snijpunt tussen de as van de Strijdersstraat en het Dijlepad markeert. De voorschriften van het RUP maken dit ontwerp mogelijk als een plausible oplossing, zonder evenwel andere mogelijkheden uit te sluiten. Daarom wordt de zone W7 ruimer ingetekend dan het voorgestelde gebouw, zodat de relatie tussen gebouw en park op verschillende manieren kan worden uitgewerkt. Andere oplossingen moeten minstens evenveel parkruimte voorzien (aansluitend op de rest van het park) en mogen niet méér bouwprogramma genereren dan de voorliggende oplossing. Ook de functionele relatie tussen de Tweewatersstraat en de kantoorzone moet ten allen tijde worden gegarandeerd.

De oostelijke zonegrens ligt in het verlengde van de Strijdersstraat, waardoor een zichtas ontstaat doorheen het binnengebied van de enclave. De noordelijke grens wordt gevormd door een uitloper van de parkzone. Deze uitloper enerzijds een voldoende afstand tussen de bebouwing van de zones W/PG1 en W8. Anderzijds bewerkstelligt deze uitloper dat het park rechtstreeks aansluit op de centrale as tussen de Vaartkom en de Dijle.

Oppervlakte zone: 7292 m²

Kengetallen stadsontwerp: Bebouwde oppervlakte: 2.550 m²; Bruto-vloeropp. excl. inpandige buitenruimte: 13.980 m²; V/T= 2,05 ; BC = 35%

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.16.1 Bestemming

Deze zone is gedeeltelijk bestemd voor publiek groen, en gedeeltelijk voor bebouwing.

Toegelaten hoofdbestemmingen in de gebouwen: wonen, gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector. 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.

De zone W/PG1 moet een woongerelateerd programma opnemen. 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. Anderzijds rechtvaardigt de ligging langs de centrale as een brede waaier aan nevenbestemmingen. Deze mogen het buurniveau echter niet overstijgen .

Deze zone leent zich voor de inplanting van gemeenschapsvoorzieningen omwille van de ligging tussen het park en de centrale as (goede bereikbaarheid vanuit de Vaartkom én de binnenstad). Er wordt gedacht aan een schooltje, een

	<i>ontmoetingscentrum of een kinderkribbe.</i>
2.16.2 Bebouwing	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>Ook indien meerdere bouwvolumes gerealiseerd worden, moeten deze een samenhangend architecturaal geheel vormen.</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 40%.</p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 2,20</p> <p>De bovengrondse bruto vloeroppervlakte excl. inpandige buitenruimten bedraagt maximaal 15.000 m².</p>	<p><i>Een belangrijk aandeel van de zone blijft onbebouwd. Deze onbebouwde ruimte wordt minstens gedeeltelijk ingericht als park en gedeeltelijk als collectief-private buitenruimte (zie ook "onbebouwde ruimte"). In geval van gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming kan deze collectief private buitenruimte dienst doen als speelplaats.</i></p>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De private buitenruimten worden mee in het bouwvolume geïntegreerd . Maximaal 15% van de totale lengte van de terrassen mogen uitragen uit de gekozen gevellijn die grenst aan de publieke ruimte.</p>	<p><i>De inplanting van de gebouwen verdient bijzondere aandacht, omdat dit in belangrijke mate de uiteindelijke lay-out van het aangrenzende park en van de centrale noord-zuid as bepaalt. Het gebouw vormt een wand langs het park en bepaalt daarom in belangrijke mate de belevingswaarde van het park. De parkgevels moeten dan ook een representatief karakter hebben. Met name kunnen eventuele private terrassen op het gelijkvloers afbreuk doen aan dit representatieve karakter: al dan niet impliciet privatiseren ze parkruimte. Bovendien vallen hun inrichting en gebruik buiten de controle van dit RUP. Om toch representatieve gevels te garanderen, worden de terrassen mee in het bouwvolume geïntegreerd. Zodoende zijn ze duidelijk begrensd en vormen ze een architecturaal geheel met de rest van het gebouw.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bouwhoogte bedraagt minimaal 3 bouwlagen. Ze bedraagt maximaal 5 bouwlagen en 20 meter.</p> <p>Binnen de zone mag één torenvolume gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 17 bouwlagen en 63 meter. Daarboven kan één bijkomende technische laag worden gerealiseerd, waarin geen leef- of berguimten mogen voorzien worden. De maximale oppervlakte van het grondvlak van de toren bedraagt 450 m². Het grondvlak van de toren bevindt zich in de zuidelijke helft van deze zone.</p>	<p><i>De bebouwing moet een wand vormen aan het park en heeft daarom een minimale hoogte van drie bouwlagen nodig.</i></p> <p><i>Een torenvolume versterkt de zichtas vanuit de Strijdersstraat en markeert de ligging van de brug over de Dijle.</i></p> <p><i>Om een ranke toren te verkrijgen, wordt de oppervlakte van het grondvlak beperkt in oppervlakte.</i></p>

<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is plat.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De gevels van de verschillende gebouwen, inclusief de gevels van de toren, vormen een samenhangend architecturaal geheel.</p>	<p><i>De beleving van één samenhangend bouwvolume moet gerealiseerd worden. Een fragmentatie van dit volume (oa door sterk uiteenlopende gevelbehandelingen) moet vermeden worden.</i></p>
<p>2.16.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Minstens 40% van de totale zone moet als publiek park worden ingericht en toegankelijk gesteld, aansluitend op (en één geheel vormend met) de zone P2. De als publiek park ingerichte ruimte moet samenhangend zijn van vorm, t.t.z. ze mag niet worden opgedeeld door bebouwing.</p> <p>De overige onbebouwde ruimte mag als collectief private buitenruimte ingericht worden. Minimaal één derde van de omtrek van de collectief private buitenruimte wordt niet door bebouwing van de publieke ruimte afgesloten.</p>	<p><i>De configuratie van de collectief private buitenruimte moet voortvloeien uit de vormgeving van het bouwvolume, en niet door het hard afbakenen van buitenruimte met muren, hekwerk,...</i></p>
<p>2.16.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De collectief private buitenruimte sluit rechtstreeks of via een doorgang door de bebouwing aan op de zone voor fietsers en voetgangers (F/V4). Deze doorgang heeft een vrij gabariet van minstens 6 meter breed en 4 meter hoog. De overbouwde lengte van een doorgang bedraagt maximaal 12 meter.</p> <p>De hoofdtoegangen voor de bebouwing worden georiënteerd op de westelijke zonegrens, in functie van een directe aansluiting op de zone (F/V4), en/of op de zuidoostelijke hoek van de zone, in functie van een directe aansluiting op de Strijdersstraat.</p>	<p><i>De ontsluitingsinfrastructuur voor deze bebouwing, in het park gelegen, moet tot een strikt minimum worden beperkt.</i></p>
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De toegangen voor auto's en toegangshelling(en) tot de ondergrondse autoparking sluiten rechtstreeks aan op</p>	<p><i>Autoverkeer in het park moet vermeden worden. De toegangen voor auto's, i.c. de hellingen tot de parkeergarages en de toegangen voor leveringen van de nevenbestemmingen, liggen daarom langs de aangrenzende centrale as F/V4.</i></p> <p><i>De keuze om de zone W/PG1 te ontsluiten via de Vaartkom, dan wel via</i></p>

<p>zone voor fietsers en voetgangers (F/V4). De toegangshelling(en) worden in pandig gerealiseerd.</p> <p>De ontsluiting van deze zone voor regulier wegverkeer gebeurt ofwel via de Vaartkom, ofwel via de Tweewatersstraat / J.P. Minckelersstraat.</p>	<p><i>de Tweewatersstraat, wordt niet in het RUP vastgelegd. Wel moet worden vermeden dat een sluiproute tussen Vaartkom en J.P. Minckelersstraat kan ontstaan.</i></p>
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone W/PG1 moet een doorgang voor zacht verkeer worden gerealiseerd, die de Tweewatersstraat rechtstreeks met het Park Twee Waters (zone P2) verbindt en via de zone W8 met de openbare wegenis verbindt.</p>	
<p>2.16.5 Parkeren</p>	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bovendien geldt:</p> <p>Op uitzondering van vijf bezoekersparkeerplaatsen in de collectief private buitenruimte, mag in de zone enkel ondergronds geparkeerd worden voor auto's, onder de bebouwde ruimte of de collectief private buitenruimte. In of onder de zone die als publiek park wordt ingericht, zijn geen autoparkeerplaatsen toegestaan.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	
<p>2.16.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>Na afbraak van de bestaande gebouwen zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand wordt de zone tijdelijk groen ingericht in afwachting van de definitieve parkaanleg en bebouwing, tenzij kan aangetoond worden dat een tijdelijke groene invulling niet haalbaar is door de snelle opeenvolging van werken..</p> <p>Ten laatste bij de realisatie van zone W/PG1 worden gerealiseerd: de zone F/V4; de verbinding van de zone F/V4 over de Dijle met de Tweewatersstraat; de verbinding van het park P2 met de zone OW Strijdersstraat doorheen de zones PG3 en WTR2; het aanpalend deel van zone P2: dit 'aanpalend deel' bestrijkt minstens 30% van de volledige zone P2.</p> <p>Indien de zone W/PG1 wordt ontwikkeld in fasen moet voor elke tussentijdse fase een bijkomende "motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone worden gevoegd bij de aanvraag (artikel 1.2.1.a). In elke tussentijdse fase wordt het volledige gedeelte van de zone dat nog niet wordt ontwikkeld, toegevoegd aan de 40% terreinoppervlakte die als publiek park moet worden ingericht conform artikel 2.16.3 "onbebouwde ruimte".</p>	<p><i>De aanleg van het park Twee Waters gebeurt door de initiatiefnemers van de aanpalende bebouwbare zones W8 en W/PG1. Bij bebouwing van deze zones wordt minstens het gedeelte van het park aangelegd dat evenredig is met het aandeel vloeroppervlakte dat in betreffende zone mag worden voorzien.</i></p> <p><i>De aanleg van de publieke fiets-en voetgangersverbinding F/V4 en de brug over de Dijle die de Vaartkom rechtstreeks verbinden met de Tweewatersstraat gebeurt eveneens door de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van zone W/PG1, vanaf de eerste fase. Dit tenzij de brug en fietsverbinding reeds werden gerealiseerd of hiertoe door derden reeds voldoende garanties werden geboden. De aanleg van de weg wordt immers ook nog aan andere zones opgelegd.</i></p> <p><i>Hetzelfde geldt voor de verbinding over Dijle en Leibeek met de Strijdersstraat, aan de oostzijde van de zone W/PG1.</i></p>

2.17 ZONE VOOR PARK (P2) “Park Twee Waters”

ALGEMENE TOELICHTING

De “Balk van Beel” (zone voor wonen W7) en de “parkrand Twee Waters” (zone voor wonen W8) beëindigen twee delen van Twee Waters die, gezien de aanwezige bebouwing en de ligging langs de Vaartkom en het J.M. Artoisplein, in aanmerking komen voor een gemengd stedelijk programma met een hoge dichtheid. Het zuidoostelijke gedeelte, gelegen langs de Dijle, wordt gedeeltelijk als park aangelegd. Een groot gedeelte wordt strikt als park gereserveerd (zone P2). Er is evenwel nog bebouwing i.f.v. een residentieel programma mogelijk (binnzn zone W/PG1). De omringende gebouwen vormen sterke randen voor het park. Ook de Dijle begrenst het park. Geprivatiseerde buitenruimten aan de rand van het park zijn niet wenselijk. Gebouwen in het park (behalve het parkgebouw in zone W/PG1) zijn slechts mogelijk indien ze de parkfunctie ondersteunen. Het eigenlijke “Park Twee Waters” zal groter zijn dan de zone P2. Minstens 40% van de oppervlakte van zone W/PG1 (“Parkgebouw Twee Waters”) moet aan het park worden toegevoegd.

Oppervlakte zone: 9.193 m². Minimale oppervlakte van het park (P2 + gedeelte W/PG1): ca. 12.300 m², zone F/V4 niet inbegrepen.

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.17.1

Bestemming

De hoofdbestemming is zone voor park. Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten.

2.17.2

Bebouwing

a BOUWVOLUME

In de zone geldt een bouwverbod, uitgezonderd voor kleinschalige constructies die de parkfunctie ondersteunen.

Er geldt een absoluut bouwverbod tussen de zone voor wonen en groen (W/PG1) en de zone voor wonen (W8).

Onder het maaiveld zijn in zone P2 geen constructies toegelaten.

De smalle parkstrook tussen de zones W8 en W/PG1 moet vrij blijven om de zichtbaarheid en de toegankelijkheid van het park vanaf de centrale as niet te hypothekeren.

2.17.3

Onbebouwde ruimte

De zone wordt ingericht als een samenhangende, publiek groene ruimte. Deze is integraal en permanent publiek toegankelijk.

Maximaal 15% van de zone mag verhard worden in functie van doorgangen, zachte recreatie en/of waterbeheersing.

De aanplanting binnen het park gebeurt zo veel mogelijk met inheemse plant- en boomsoorten.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevoegd: zie artikel 1.2.1.b.	
2.17.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone P2 is voor zacht verkeer toegankelijk vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de J.B. Van Monsstraat via de doorgang doorheen zone W9; - de Strijdersstraat; - de Tweewatersstraat via de doorgang doorheen zone W/PG1; - het Dijlepad via de zone F/V4; - De Vaartkom en het J.M. Artoisplein via de doorgangen door zone W8. <p>Het park is ook toegankelijk via collectieve toegangen in zones W8, W/PG1 en W7.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>Het park is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, behalve voor dienstverkeer. De toegang voor dienstverkeer gebeurt via de zone F/V4.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Minstens volgende doorgangen voor zacht verkeer worden gerealiseerd doorheen de zone voor park (P2), zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vanaf de Strijdersstraat naar de Vaartkom (beide zone voor openbare wegenis), langsheen de zone W/PG1 en via zone W8; - vanaf de Tweewatersstraat naar de zone voor openbare wegenis ten noorden van de zone W8, via de zone W/PG1; - vanaf de J.B. Van Monsstraat, via de zones W9, P3 en W/PG2, naar de zone voor openbare wegenis ten noorden van de zone W8. <p>In functie van deze doorgangen moeten de nodige overbruggingen over de Dijle en de Leibeek (zone voor water Wtr) worden gerealiseerd.</p>	

2.17.5 Parkeren	
In de zone geldt een parkeerverbod voor auto's, zowel bovengronds als ondergronds.	
2.17.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>De gedeeltelijke realisatie van het park in zone P2 ("Park Twee Waters") is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de zones W8 (Parkrand Twee Waters) en W/PG1(Parkgebouw Twee Waters).</p> <p>Na afbraak van de bestaande gebouwen zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand wordt de zone tijdelijk groen ingericht over 70% van de oppervlakte in afwachting van de definitieve parkaanleg, tenzij kan aangetoond worden dat een tijdelijke groene invulling niet haalbaar is door de snelle opeenvolging van werken.</p>	<p><i>Om een langdurige toestand van een braakliggend terrein te vermijden wordt een minimale groenaanleg vereist vanaf de afbraak van de bestaande bebouwing. Er wordt een buffer van 30% gelaten die kan dienstdoen als werfzone voor de omliggende zones en daarom geen verplichte groenaanleg krijgt;</i></p>

2.18 ZONE VOOR WONEN EN GROEN (W/PG2) “Randgebouw park Montfortanen klooster”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone W/PG2 vormt functioneel en landschappelijk één geheel met de zone P3 (“tuin Montfortanen klooster”). Samen vormen zij de bestaande, verwaarloosde kloostertuin van de Montfortanen.

Het binnengebied tussen de J.B. Van Monsstraat en de Dijle beschikt over een aantal troeven die het gebied uitmate geschikt maken voor wonen, zoals: het verkeersluwe karakter; de nabijheid van het stadscentrum, de Vaartkom en het station; de aanwezigheid van het Dijlepad en van een nieuw in te richten park (zone P2); ... Met het integrale behoud van de bestaande kloostertuin van de Montfortanen bestaat er langs de rechteroever van Dijle en Leibeek onvoldoende kritische massa aan stedelijk programma om aansluiting te zoeken op de ontwikkeling van het gebied “Twee Waters” aan de linkeroever en zo het oude met het nieuwe stadsdeel te verbinden. Gedeeltelijke bebouwing van de kloostertuin biedt tegelijk de noodzakelijke economische hefboom om het binnengebied van de J.B. Van Monsstraat in ontwikkeling te brengen. De groene ruimte die langs de rechteroever wordt opgegeven, wordt ruimschoots gecompenseerd door de groen- en parkaanleg aan de linkeroever van de Dijle.

Het RUP laat toe dat een deel van de tuin bebouwd wordt, op voorwaarde dat de resterende open ruimte als een hoogwaardig, publiek park wordt ingericht. Uit ontwerp onderzoek is gebleken dat de inplantingswijze van de bebouwing in de kloostertuin in hoge mate bepalend is voor de toekomstige landschappelijke, functionele en ecologische kwaliteit van de onbebouwde parkruimte. Bovendien moet de gebouwconfiguratie ook in relatie tot de ontwikkeling van de linkeroever van de Dijle (Twee Waters) worden geconcipieerd. Daarom opteert het RUP niet voor een gemengde bouw- en groenzone die de hele kloostertuin beslaat, maar wel voor de concentratie van de bouw mogelijkheden in een strikt afgebakende zone. Aan deze zone (W/PG2) worden bovendien de nodige specifieke voorschriften opgelegd om de coherentie met het parkgedeelte (P3) te garanderen.

Enkel in de zone voor wonen en groen (W/PG2) mag gebouwd worden. De publieke ruimte in zone W/PG2 moet naar aanleg en gebruik worden geïntegreerd in de zone P3. De zone komt uitsluitend voor een residentiële ontwikkeling in aanmerking. De ligging in tweede orde maakt het gebied minder geschikt voor bezoekersgerichte (neven)functies.

Het RUP kiest voor een geleiding in verticale i.p.v. horizontale zin, waardoor de publieke ruimte op het maaiveld kan doorlopen en het visueel contact met de linkeroever van de Dijle blijft bestaan. Een plat gebouw volgt de contour van de Leibeek en wordt op 7 meter hoge piloties geplaatst. De “zwevende” bebouwing definieert tegelijk de ruimte en induceert een eerder besloten karakter van de parkzone in de voormalige kloostertuin, terwijl het groen ten noorden van het gebouw (voorbij Leibeek en Dijle) een eerder open, extensief karakter zal krijgen. De grote vrije hoogte van het maaiveld laat toe dat er een visuele continuïteit is tussen beide zijden van het gebouw, en zelfs dat er een natuurlijke verbinding tussen zone P2 en zone P3 gecreëerd wordt. Van op afstand kan het gebouw wel degelijk zijn wandwerking waarmaken.

Oppervlakte zone: 2194 m²

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.18.1 Bestemming

De hoofdbestemming is wonen in de enge zin.

Toegelaten nevenbestemmingen:

- Gemeenschapsvoorzieningen

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

<p>- Private dienstverlening in de sociale sector</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><i>grote woningen werden gerealiseerd aan de hand van een bijkomende motivering woningdichtheid.</i></p>
<p>2.18.2 Bebouwing</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De bebouwing in de zone voor wonen en groen (W/PG2) moet een samenhangend architecturaal geheel vormen.</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 80%. De bebouwingscoëfficiënt BC van de gelijkvloerse bouwlaag (de effectieve bezetting van het terrein) bedraagt maximaal 20%.</p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 2,70.</p> <p>De maximale bovengrondse bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 6.000 m².</p> <p>Binnen de zone vormt de bebouwing één aaneengesloten geheel. De opdeling in verschillende, te onderscheiden gebouwen is niet toegestaan.</p> <p>De bebouwing is slechts toegestaan indien in de vergunningsaanvraag wordt aangetoond op welke wijze het groen onder de bebouwing kan worden gerealiseerd.</p>	<p><i>De bebouwing in deze zone is uiteraard mede afhankelijk van de beslissing over het beschermd stadsgezicht.</i></p> <p><i>Bovendien moet aangetoond worden dat de groenaanleg op leefbare wijze kan worden doorgetrokken tussen parkzones P2 en P3.</i></p>
<p>b <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De eerste zeven meter boven het maaiveld mogen niet bebouwd worden, tenzij in functie van draagstructuren, toegangen en verticale stijgstructuren tot de bovenbouw, minimale bergruimte, binnen de opgelegde bebouwingscoëfficiënt BC op het maaiveld.</p> <p>Boven deze bouwvrije zone mag een bovenbouw van maximaal drie bouwlagen worden gerealiseerd, met een maximale totale hoogte van het bovenbouwwolume van 12 meter. Voor de hele bovenbouw wordt een identieke kroonlijsthoogte aangehouden, met uitzondering van uitsnijdingen voor patio's en private buitenruimten.</p>	
<p>c <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen langs de Leibeek (zone W) en langs het park (zone P3) gelden als verplichte bouwlijn voor het bovenbouwwolume.</p>	<p><i>Het ontwerp onderzoek heeft uitgewezen dat de landschappelijk</i></p>

<p>Buiten de perimeter van de bebouwing, bepaald door de verplichte en de gekozen bouwlijnen, mogen zich geen constructies bevinden (terrassen, luifels, erkers, ...). Alle terrassen worden inpandig aan het gebouw gerealiseerd.</p> <p>De bouwlijnen van de bebouwing op het maaiveld worden zodanig gekozen dat de onbebouwde ruimte op het maaiveld niet aan het zicht onttrokken wordt vanaf de zone P3 of vanaf de doorgang voor zacht verkeer doorheen de zone W/PG2.</p> <p>De niet be- of overbouwde ruimte wordt gelijkmatig gegroepeerd in minimum 2 en maximum 4 uitsparingen (patio's), gelijkmatig verdeeld over het bovenbouwvolume.</p>	<p><i>structureerende rol van het gebouw gebaat is bij een coherent en sterk gedefinieerd bouwvolume.</i></p>
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is plat.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De gevels van de bovenbouw krijgen langs alle zijden van het gebouw een coherente gevelafwerking.</p>	
<p>2.18.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Minstens twee van de verplichte onbebouwde en niet overbouwde ruimten mogen niet verhard worden en moeten beplant worden met hoogstammig groen. Ze mogen niet worden afgesloten.</p> <p>De overbouwde buitenruimte op het maaiveld wordt ingericht als publieke ruimte. Ze biedt toegang aan de bovenbouw, de parkruimte en de verder beschreven doorgangen voor zacht verkeer. In de overbouwde buitenruimte mogen maximaal 10 bezoekersparkeerplaatsen worden georganiseerd, aansluitend op de Strijdersstraat.</p> <p>Minstens 50% van de zone-oppervlakte blijft onverhard en wordt ingericht als groene ruimte.</p> <p>Maximaal 10% van de overbouwde ruimte mag worden afgesloten van de publiek toegankelijke ruimte.</p>	<p><i>De overbouwde buitenruimte moet plaats bieden aan de circulatie i.f.v. de bereikbaarheid van de bebouwing en het gebruik van de publieke ruimte, zodat de parkzone P3 maximaal van verharding kan worden gevrijwaard.</i></p>
<p>2.18.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De toegangen tot de gebouwen zijn vanaf de Strijdersstraat rechtstreeks bereikbaar via de overbouwde ruimte</p>	

<p>onder de bovenbouw.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>Het maaiveld van de zone is, behalve voor de bezoekersparkeerplaatsen, enkel toegankelijk voor dienstverkeer (onderhoud, hulpdiensten, ...).</p> <p>De eventuele toegang tot een ondergrondse parkeerlaag bevindt zich binnen het bovenbouwvolume en geeft rechtstreeks uit op de Strijdersstraat.</p> <p>De zone W/PG2 is niet toegankelijk voor auto's via zone P3.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Binnen de zone W/PG2 zullen volgende doorgangen worden gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - één die de Strijdersstraat met de zone GV2 (Klooster Montfortanen) verbindt; - één die de zone W9 (binnengebied J.B. Van Monsstraat) verbindt met de zone P2 (via overbrugging van Leibeek en Dijle). Deze doorgang situeert zich op de positie, zoals ingetekend op het grafisch plan, met een afwijkingssmarge van 10 meter. 	
<p>2.18.5 Parkeren</p>	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bovendien geldt bovengronds een parkeerverbod voor auto's, met uitzondering van 10 bezoekersparkeerplaatsen.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	
<p>2.18.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De zone P3, de verbinding van de zone P3 met zone P2 over de Dijle en Leibeek ter hoogte van de doorsteek door zone W9 en de verbinding van de Strijdersstraat met de zone P2 over de Dijle en Leibeek worden ten laatste tegelijk met zone W/PG2 gerealiseerd.</p> <p>De zone W/PG2 wordt bovendien in één fase bebouwd.</p>	<p><i>De initiatiefnemer voor de bebouwing van deze zone legt ten laatste tegelijk met de bebouwing het park P3 aan, alsook de bruggen over de Dijle en Leibeek die de verbindingen vormen naar de Tweewatersstraat en naar de J.B. Van Monsstraat (doorheen zone W9). Dit tenzij park of de bruggen reeds door derden zijn gerealiseerd of hiervoor reeds voldoende garanties zijn geboden op het moment van de vergunning. De aanleg wordt immers ook nog aan andere zones opgelegd.</i></p>

2.19 ZONE VOOR PARK (P3) “Park Montfortanenklooster”

ALGEMENE TOELICHTING

Zie toelichting bij zone W/PG2 (Randbebouwing park Montfortanenklooster).

Oppervlakte zone: 4.281 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.19.1 Bestemming	
De hoofdbestemming is zone voor park. Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten.	
2.19.2 Bebouwing	
In de zone geldt een absoluut bouwverbod, zowel boven als onder het maaiveld.	
2.19.3 Onbebouwde ruimte	
<p>De zone wordt integraal ingericht als een samenhangende groene ruimte. Ze is permanent en integraal publiek toegankelijk. De verharding wordt beperkt tot 10% van de totale zone-oppervlakte.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevoegd: zie artikel 1.2.1.b.</p>	<p><i>De aanplanting binnen het park gebeurt zo veel mogelijk met inheemse plant- en boomsoorten.</i></p>
2.19.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone P3 is rechtstreeks toegankelijk vanaf de omringende zones Strijdersstraat, W/PG2, W9, GV2 en (via een nieuwe overbrugging van de Dijle en de Leibeek) P2.</p> <p>De zone P3 is via de verder beschreven doorgangen tevens toegankelijk vanaf de Diestsevest, de J.B. Van Monsstraat, de Vaartkom en J.M. Artoisplein.</p>	

<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is niet toegankelijk voor auto's, met uitzondering van dienstverkeer (onderhoud en hulpdiensten).</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Binnen de zone P3 zullen volgende doorgangen worden gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - één die de Strijdersstraat via de zone GV2 (Klooster Montfortanen) met de Diestsevest verbindt; - één die J.B. Van Monsstraat via de zone W9 (binnengebied J.B. Van Monsstraat) verbindt met de zone P2 (via overbrugging van Leibeek en Dijle). Deze doorgang situeert zich op de positie, zoals ingetekend op het grafisch plan, met een afwijkingsmarge van 10 meter. 	
<p>2.19.5 Parkeren</p>	
<p>Fietsenparkings t.b.v. deze zone worden voorzien op het maaiveld in zone W/PG2. Voor auto's geldt een parkeerverbod, zowel bovengronds als ondergronds.</p>	
<p>2.19.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De volledige realisatie van zone P3 is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de zone W/PG2 en van zone W9.</p> <p>Vergunningsaanvragen gaan gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" (voor de gedeelten die nog niet conform de voorschriften van het RUP zijn gerealiseerd) en/of "motivering inpasbaarheid bestaande omgeving" (voor de gedeelten die reeds zijn gerealiseerd) waarin de zones W/PG2, W9 en GV2 zijn opgenomen.</p>	<p><i>De motivering inpasbaarheid bespreekt de wijze waarop de verschillende programma's en gebouwen rond het park zich verhouden tot het park op het vlak van toegankelijkheid, privacy, sociale veiligheid. Voor de programma's die nog niet gerealiseerd zijn wordt aangetoond hoe de aansluitingen in de toekomst kunnen gebeuren.</i></p>

2.20 ZONE VOOR WONEN (“W9”) “binnengebied J.B. Van Monsstraat”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone omvat het binnengebied tussen de achtertuinen van de woningen langs de J.B. Van Monsstraat, Diestsevest en Strijdersstraat enerzijds en de bestaande tuin van het Montfortanen klooster. anderzijds. Twee percelen langs de J.B. Van Monsstraat worden mee in de zone opgenomen, i.f.v. de noodzakelijke ontsluitingen voor zacht en gemotoriseerd verkeer. Het binnengebied beschikt over een aantal troeven die de zone uitermate geschikt maken voor wonen, zoals het verkeersluwe karakter, de nabijheid van het stadscentrum, de Vaartkom en het station; de aanwezigheid van het Dijlepad en van een nieuw in te richten park (zone P3). De achteringeleggen ligging en de rechtstreekse aansluiting op de achtertuinen maakt het gebied minder geschikt voor bezoekersgerichte (neven)functies. Daarom is enkel de woonfunctie als hoofdbestemming toegelaten. Het stadsontwerp voorziet een configuratie van patiowoningen om het privacyprobleem op te lossen. Het RUP legt deze typologie vast..

Oppervlakte zone: 7611m²

Kengetallen stadsontwerp: Bruto vloeroppervlakte: 6263 m²; V/T = 0,83; Onbebouwde oppervlakte privaat (patio's) = 980 m²; Onbebouwde oppervlakte publiek = 2.423 m²; BC = 55%

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.20.1 Bestemming

De hoofdbestemming is wonen in de enge zin. De woningdichtheid bedraagt minimaal 50 woningen per hectare en maximaal 80 woningen per hectare. Minimaal 80% van het aantal woningen zijn patiowoningen met een private buitenruimte van minstens 35m².

De gemiddelde woning in elk project is volgens de algemene bepalingen minstens 90 m² netto. Gezien het opgelegde woningtype, is dit minimum hier vlot haalbaar. Patiowoningen zijn woningen met een private buitenruimte, hetzij groen, hetzij verhard, van in dit geval minstens 35 m². De woningen zijn in principe niet gestapeld en de buitenruimte is in principe gelijkvloers gelegen, zodat de woonkwaliteit vergelijkbaar is aan deze van eengezinswoningen met tuin. Projecten waar de woningen toch deels gestapeld/geschakeld zijn en waar de patio op de verdieping aansluitend bij de leefruimten wordt georganiseerd, kunnen als patiowoningen worden beschouwd indien dezelfde woonkwaliteit kan worden aangetoond.

2.20.2 Bebouwing

a BOUWVOLUME

Deze patiowoningen liggen op het niveau van de J.B. Van Monsstraat.

<p>De bebouwing in de zone voor wonen (W9) moet een samenhangend architecturaal geheel vormen.</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt BC boven het (eventueel opgetilde nieuwe) maaiveld bedraagt maximaal 60%.</p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 0,90.</p> <p>De bovengrondse bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 6.500 m²</p> <p>Het maaiveld voor de publieke buitenruimte in deze zone ligt maximaal 3,5 meter boven het maaiveld in de aangrenzende zone P3 (Park Montfortanen klooster), en sluit aan zuidzijde aan op het niveau van de J.B. Van Monsstraat.</p>	<p><i>Ze staan bovenop een parkeerlaag die aansluit op het niveau van zone P3 (park Montfortanen klooster).</i></p> <p><i>In het stadsontwerp worden 62 patiowoningen voorzien, wat neerkomt op een bebouwingsdichtheid van ca. 80 wo/ha.</i></p>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrens langs de J.B. Van Monsstraat geldt als verplichte bouwlijn.</p> <p>De afstand tussen een woning en de zonegrenzen met zone W bedraagt minimaal 1,50 meter voor wat betreft de eerste bouwlaag (boven de parkeerlaag). Vanaf de tweede bouwlaag (boven de parkeerlaag) bedraagt deze afstand minimaal 5 meter.</p> <p>De afstand tussen een beglaasde gevel van waaruit zichten worden genomen tot de zonegrens bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 4 meter voor een gevel van één bouwlaag - minimaal 7 meter voor een gevel van twee bouwlagen - minimaal 10 meter voor een gevel van drie bouwlagen <p>Deze bepaling geldt niet voor de grens langs zone P3.</p> <p>Deze bepalingen gelden niet voor de aansluiting van de zone op de J.B. Van Monsstraat. Daar moet de bebouwing aansluiten op de perceelsgrenzen. De maximale bouwdiepte langs de J.B. Van Monsstraat bedraagt 15 meter. Tussen de gekozen achterbouwlijn van het hoofdvolume langs de J.B. Van Monsstraat en de verlengde achterlijn van de percelen langs de J.B. Van Monsstraat geldt een bouwverbod.</p>	<p><i>In het stadsontwerp wijken de patiowoningen terug ten opzichte van de achtertuinen van de aangrenzende woningen. Zodoende kan daglicht getrokken worden in de onderliggende parking. Dit principe wordt in het RUP opgelegd.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8 meter (t.o.v. het opgetilde nieuwe maaiveld). Daarbinnen worden maximaal 2 bouwlagen gerealiseerd. Extra bouwlagen boven de kroonlijst zijn niet toegelaten.</p> <p>Langs de J.B. Van Monsstraat bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 20 meter. Daarbinnen worden maximaal 5 bouwlagen gerealiseerd. Extra bouwlagen boven de kroonlijst zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Om een voldoende bezonning en privacy van de patio's te garanderen, mag de maximale bouwhoogte niet hoger zijn dan twee bouwlagen.</i></p>
<p>d <u>DAKVORM</u></p>	

<p>De dakvorm is plat.</p> <p>Dakvlakken van de gelijkvloerse en de eerste verdieping mogen als private buitenruimte worden ingericht, mits het zicht in (de buitenruimte van) andere woningen ontnomen wordt.</p> <p>Boven de kroonlijst zijn geen technische installaties toegelaten.</p>	<p><i>De uitvoering en inrichting van de dakvlakken is essentieel voor het welslagen van dit patioconcept, aangezien een belangrijk deel van de dakvlakken als private buitenruimte dienst doet. Technische installaties en ruimtes op de daken moeten alleszins vermeden worden.</i></p>
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De gevel van de parking onder het maaiveld, langs de zone P3, wordt uitgevoerd in een lichtdoorlatend materiaal en heeft een representatieve kwaliteit.</p>	
<p>2.20.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte die op een corresponderend niveau grenst aan de zone voor park (P3), wordt toegehecht aan deze zone en aangelegd conform de voorschriften die gelden voor de zone P3.</p> <p>De onbebouwde ruimte op niveau van het eventuele nieuwe, verhoogde maaiveld wordt ingericht als private of publieke buitenruimte. Minstens 15% van de onbebouwde ruimte op het maaiveld is integraal en permanent publiek toegankelijk. Ze mag niet worden afgesloten. Van elke woning is minstens één toegang met gemotoriseerd verkeer bereikbaar i.f.v. leveringen en onderhoud.</p>	<p><i>Indien de bebouwing langs het park wordt teruggetrokken, wordt de vrijgekomen oppervlakte aan het park toegevoegd.</i></p>
<p>2.20.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Toegangen tot de woningen, die rechtstreeks aansluiten op het niveau van het park (zone P3) zijn niet toegelaten.</p> <p>Er worden vanaf de publieke ruimte minstens 2 toegangen voor zacht verkeer tot de onderliggende parking gerealiseerd. De parking is bovendien rechtstreeks toegankelijk vanuit de zone voor park (P3).</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De toegangen voor auto's tot het parkeerniveau en tot het maaiveld geven rechtstreeks uit op de J.B. Van Monsstraat. Aansluiting op de Strijdersstraat via de zone P3 is niet toegelaten.</p>	<p><i>De parking mag enkel via de J.B. Van Monsstraat ontsloten worden, en niet via de Strijdersstraat.</i></p> <p><i>Bij behoud van het bestaande gebouw aan de Van Monsstraat mag de</i></p>

<p>Bij nieuwbouw hebben deze toegangen (eventueel gecombineerd) een vrij gabariet van minstens 6 meter en een vrije hoogte van minstens 4 meter. Bij behoud van de bestaande bebouwing kan de bestaande vrije hoogte behouden blijven en bedraagt de minimale vrije breedte 5 meter.</p>	<p><i>bestaande inrit gebruikt worden, mits positief advies van de hulpdiensten. Bij nieuwbouw aan de straatzijde zal een grotere toegang moeten worden gerealiseerd.</i></p>
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Een doorgang voor zacht verkeer doorheen zone W9 verbindt de J.B. Van Monsstraat met de zone P2 ("Park Twee Waters"), via nieuwe overbruggingen van Dijle en Leibeek.</p> <p>De doorgang is permanent en integraal publiek toegankelijk.</p> <p>Hij mag enkel overbouwd worden over een diepte van 15 meter langs de J.B. Van Monsstraat (gemeten vanaf de rooilijn).</p> <p>Bij nieuwbouw heeft deze doorgang een vrije breedte van minstens 6 meter en een vrije hoogte van minstens 4 meter. Bij behoud van de bestaande bebouwing kan de bestaande vrije hoogte behouden blijven en bedraagt de minimale vrije breedte 4 meter.</p> <p>Deze doorgang mag niet samenvallen met de toegang tot de parkings.</p> <p>De ligging van de doorgang is aangeduid op het grafisch plan, met een afwijkingmarge van 10 meter.</p>	
<p>2.20.5 Parkeren</p>	
<p>Zie de algemene bepalingen artikel 1.6. Bovendien geldt:</p> <p>Er wordt minstens één ondergrondse parkeerlaag onder het (eventueel opgetrokken nieuwe) maaiveld gerealiseerd binnen de zone. Bovengrondse (dus boven het nieuwe maaiveld gelegen) autoparkeerplaatsen zijn niet toegelaten, met uitzondering van 10 bezoekersparkeerplaatsen.</p> <p>Ter vervanging van de bestaande parkeergelegenheid, zullen bij de herontwikkeling van de zone minstens 100 bijkomende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, aanvullend aan de eigen behoefte en de eventuele parkings t.b.v. andere zones binnen het RUP.</p> <p>De parkeerplaatsen voor het eigen programma die niet kunnen gerealiseerd worden binnen de eigen zone kunnen voorzien worden in de zone W/PG1.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>De parking in de deelzone W9 moet minstens de eigen parkeerbehoefte dekken en een aanbod voorzien voor de buurt (ter vervanging van bestaande plaatsen). Daarnaast kunnen in deze zone parkings worden gerealiseerd t.b.v. andere zones, b. v. zone W/PG2.</i></p> <p><i>Indien de ruimte onvoldoende blijkt om naast het eigen programma nog 100 buurtparkeerplaatsen te voorzien, wordt een deel van het parkeerprogramma opgevangen in zone W/PG1.</i></p>
<p>2.20.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De realisatie van zone W9 kan ten vroegste tegelijkertijd met zone P3, inclusief de verbinding voor zacht</p>	<p><i>De ontwikkeling van de zone W9 is een totaalproject dat omwille van de</i></p>

verkeer tussen het park en de Strijdersstraat.
De zone wordt in één fase gerealiseerd.

ruimtelijke, functionele en architecturale samenhang in één fase uitgevoerd moet worden. Het project kan bovendien niet losgekoppeld worden van de creatie van de nodige groenvoorzieningen. Daarom wordt de aanleg van het publieke park Montfortanenklooster als voorwaarde opgelegd voor de realisatie van dit binnengebied.

2.21 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN (GV2) “Montfortanenklooster”

ALGEMENE TOELICHTING

De kerk, O.L.V. Middelaars met voorplein is beschermd als monument. De onmiddellijke omgeving van de kerk met huizenrij, klooster en provinciaalaat is beschermd als stadsgezicht. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gaan uit van het behoud van een bestemming als gemeenschapsvoorziening. Achteraan de zone wordt ruimte gecreëerd voor bijkomende nieuwbouw, in functie van een eventuele herbesteding van het complex. Dankzij deze nieuwbouw kan de site zich ook beter oriënteren op de heraan te leggen kloostertuin (zie zone P3 en W/PG2).

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.21.1 Bestemming	
De hoofdbestemming in deze zone is gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector.	
2.21.2 Bebouwing	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De kerk, O.L.V. Middelaars met voorplein is beschermd als monument. Het klooster en provinciaalaat worden als te behouden gebouw geselecteerd.</p> <p>Bijkomende bebouwing heeft een grondvlak van maximaal 500 m².</p> <p>De bestaande garageboxen kunnen niet behouden blijven in geval van nieuwbouw.</p>	
b <u>BOUWLIJNEN</u>	

De zonegrenzen gelden als uiterste bouwlijnen.	
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>Voor de te behouden gebouwen wordt de bestaande bouwhoogte aangehouden. De maximale bouwhoogte voor nieuwbouw bedraagt maximaal 3 bouwlagen of 12 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>2.21.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als collectief private buitenruimte. Maximaal 70% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden. Bovengronds parkeren is toegelaten.</p>	
<p>2.21.4 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 is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Diestsevest. Er wordt maximaal één toegangshelling voorzien tot een ondergrondse parking.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p>	

Er moet een doorgang voor zacht verkeer doorheen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GV2) voorzien worden van de Diestsevest naar de zone voor park (P3).	
2.21.5 Parkeren	
Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bovendien geldt: Eventuele parkeerplaatsen binnen de eigen zone worden in open lucht of ondergronds gerealiseerd.	
2.21.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
In geval van nieuwbouw dienen de bestaande garageboxen verwijderd te worden.	

2.22 ZONE VOOR WONEN (W)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat het bestaande woonweefsel.

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.22.1 Bestemming	
<p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>Voorbij de 15m vanaf de voorgevel mogen geen aparte woonentiteiten (in tweede orde) gerealiseerd worden.</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. Nieuwbouwprojecten met een lagere gemiddelde netto vloeroppervlakte kunnen niet worden vergund op basis van een "bijkomende motivering woningdichtheid".</p>	<p><i>Binnen de nog te ontwikkelen zones van het RUP, zoals die bestaan op het moment van opmaak, is het mogelijk om met de verschillende types woningen te schuiven zodat in een bepaalde fase meer kleine woningen kunnen worden vergund indien reeds pakketten grotere woningen zijn gerealiseerd. De zones met grotendeel bestaande woningen in zones W kunnen hiervoor niet angehaald worden als "al bestaande grote woningen". Omgekeerd kan een initiatiefnemer in zone W dan ook niet de realisaties in de recent ontwikkelde zones aanhalen als argument om in de zone W kleinere entiteiten te realiseren.</i></p>

<p>2.22.2 Bebouwing</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De woningen, incl. nevenfuncties, worden in gesloten verband gebouwd.</p> <p>De bruto vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag* bedraagt maximaal</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel (15 X voorgevelbreedte) m² - ofwel 100 m², indien 15 * voorgevelbreedte < 100 m². <p>De gelijkvloerse bouwlaag vormt één aaneengesloten binnenuimte.</p>	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrens met de zone voor openbare wegen is een verplichte bouwlijn. Aan de straatzijde (of één van de straatzijden bij hoekgebouwen) wordt over de volledige perceelsbreedte gebouwd.</p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers volgt uit de beperkingen op de gelijkvloerse vloeroppervlakte.</p> <p>De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12m. Er kan dieper dan 12m gebouwd worden op de verdiepingen indien één van de aanpalende gebouwen (of allebei) een grotere diepte heeft (hebben) op de verdiepingen. In dat geval is een trapsgewijze bebouwing toegestaan, waarbij aan één zijde aangesloten wordt op de bestaande diepere uitbouw en aan de andere zijde teruggegaan wordt naar 12m bouwdiepte (of de diepte van het aanpalende gebouw, in het geval dit ook dieper dan 12 m is). De “verspringing” in bouwdiepte bevindt zich op minimaal 1.9m van de minst diep uitgebouwde woning.</p> <p>Aan de tuinzijde wordt ofwel tot op de zijdelingse perceelsgrens ofwel op min. 1.9 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd.</p> <p>Kelderverdiepingen zijn maximaal 22m diep (vanaf de bouwlijn). Indien er dieper wordt uitgegraven, moet een gronddekking voorzien worden van minimum 1m.</p>	<p><i>Kan vervallen als in de loop van deze procedure, algemene bouwverordening van kracht is geworden.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De kroonlijsthoogte van een gebouw is niet lager dan de laagste aanpalende kroonlijst en niet hoger dan de hoogste aanpalende kroonlijst.</p> <p>Het aantal bouwlagen is niet kleiner dan het aantal bouwlagen van het aanpalend gebouw met het kleinst aantal bouwlagen en niet groter dan het aantal bouwlagen van het aanpalend gebouw met het grootst aantal</p>	

bouwlagen. Wanneer echter de hoogte en/of het aantal bouwlagen van de aangrenzende gebouwen ongewoon laag/hoog is in vergelijking met de “gemiddelde bebouwing” binnen de straat/straatwand, wordt gewerkt met de “gemiddelde hoogte”/“gemiddeld aantal bouwlagen” van de straat/straatwand. Bij woningen waarbij er tussen de straatzijde en de tuinzijde een niveauverschil heerst wordt als gelijkvloerse bouwlaag beschouwd: de oppervlakte van het laagst gelegen niveau dat aan twee zijden een (potentiële) daglichttoetreding heeft over de volledige hoogte van het niveau.

De nokhoogte is maximaal 6 meter hoger dan de kroonlijst, is niet kleiner dan de nokhoogte van het laagste aanpalende gebouw en niet groter dan de nokhoogte van het hoogste aanpalende gebouw. Wanneer de nokhoogte van de aangrenzende gebouwen ongewoon klein/groot is in vergelijking met de “gemiddelde bebouwing” binnen de straat/straatwand, wordt gewerkt met de “gemiddelde nokhoogte” van de straat/straatwand.

De toegelaten kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbouw aan de achterzijde varieert i.f.v. de afstand tot de bouwlijn:

- de gelijkvloerse uitbouw in de “zone 12 t/m 17 meter” is max. 3.5m hoog
- de hoogte van de gelijkvloerse uitbouw in de “zone + 17m” wordt bepaald door een zichtbelemmeringshoek van 45° vertrekkende van op 2 meter hoogte op de perceelsgrens. De maximale hoogte van de uitbouw is 3.5 meter. Een hoogte groter dan 2 meter op de perceelsgrens is mogelijk indien de burens zich hiermee akkoord verklaren

Er mag maximum één dakverdieping gerealiseerd worden bestemd voor wonen.

Tussen het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping en het gemiddelde maaiveld aan straatzijde mag een hoogteverschil heersen van max. 0.7m.

d **DAKVORM**

In homogene gebieden / wijken met een specifieke typologie wordt de “gemiddelde / meest voorkomende dakvorm” gevolgd.

In heterogene gebieden is de dakvorm vrij maar gelden volgende beperkingen. Het volume boven de kroonlijst bevindt zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst. De noklijn is parallel met de voorgevellijn. Bij hellende daken wordt de dakhelling van één van de aanpalende gebouwen overgenomen.

e **GEVELAFWERKING**

Gevels, dak en buitenschrijnwerk worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen.

Als er dieper wordt gebouwd dan de aangrenzende woningen, moeten de zichtbaar blijvende delen van de zijgevels afgewerkt worden met een gevelsteen. Mits akkoord van de burens kan ook een ander gevelmateriaal toegepast worden	
2.22.3 Onbebouwde ruimte	
<p>Tuinen zijn vrij van constructies, behalve: toegelaten tuinbergingen en verhardingen, tuinmuren, afsluitingen en/of trappen/hellingen nodig om het gebouw te bereiken.</p> <p>Tuinbergingen nemen niet meer dan 20% van de tuinoppervlakte in met een maximum van 40m². Ze worden ingeplant ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de betrokken buur of na een openbaar onderzoek, ofwel op min. 1 meter van de perceelsgrens. De toegelaten hoogte van de tuinberging wordt bepaald door een zichtbelemmeringshoek van 45° vertrekkende van op 2 meter hoogte op de perceelsgrens. De maximale kroonlijsthoogte van een tuinberging is 2.5m, de maximale nokhoogte is 3m.</p> <p>In tuinen tot 500m² mag tot 50m² verhard worden. In tuinen groter dan 501m² mag tot 10% van de tuinoppervlakte verhard worden.</p>	
2.22.4 Parkeren	
Zie algemene bepalingen artikel 1.6.	

2.23 ZONE VOOR WATER (WTR 2)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat de Dijle en Leibeek. Het RUP wil de waterlopen opnieuw prominent aanwezig maken in de publieke ruimte. De waterlopen worden geïntegreerd in enkele nieuwe parken en het Dijlepad wordt vervolledigd. De zone zal via bruggen oversteekbaar worden voor fietsers en voetgangers in het verlengde van de Sluisstraat, de Tweewatersstraat en de Kardinaalstraat.

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.23.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor waterlopen.

<p>2.23.2 Bebouwing en inrichting</p>	
<p>Overbruggingen, overwelvingen of verbouwingen, sluizencomplexen, andere dan op het plan aangeduid, kunnen voor vergunning in aanmerking komen, mits voorafgaande machtiging van de bevoegde besturen en onder voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden.</p>	<p><i>Bij ingrepen aan versteende oevers van de waterlopen dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van waardevolle muurvegetatie.</i></p>
<p>2.23.3 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Binnen zone WTR2 worden verschillende bruggen voor zacht verkeer gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> tussen de zone voor wonen (W5) en de zone voor fietsers en voetgangers (F/V3) tussen de zone OW Tweewatersstraat en .zone voor fietsers en voetgangers (F/V4) tussen de zone OW Strijdersstraat en de zone voor park (P2) tussen de zone voor park (P2) en de zone voor voor publiek groen (PG3c). tussen de zone voor publiek groen (PG3c) en de zone voor wonen en publiek groen (W/PG2) 	
<p>2.23.4 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De realisatie van de verbinding tussen zone W5 en F/V3 geldt als noodzakelijke voorwaarde voor bepaalde realisaties in zone W5, W6 en G7: zie artikels 2.2.6, 2.3.6 en 2.7.6.</p> <p>De realisatie van de verbinding tussen zone OW Tweewatersstraat en F/V4 geldt als noodzakelijke voorwaarde voor bepaalde realisaties in zones W/PG1 en W7: zie artikels 2.9.6 en 2.16.6.</p> <p>De realisatie van de verbindingen tussen zone OW Strijdersstraat en zone P2 is een noodzakelijke voorwaarde voor de realisatie van zone WPG/2 en W/PG1,; zie artikels 2.18.6 en 2.16.6.</p>	

2.24 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat volgende straten geheel of deels: de J.P.J.P. Minckelersstraat, de Vaartstraat, de Vaartkom, de Stapelhuisstraat, het Brouwerijplein, de Aarschotsesteenweg, de Zoutstraat, het J.M. Artoisplein, de Diestsevest, de J.B.J.B. Van Monsstraat en de Strijdersstraat.

Doorheen Twee Waters wordt een verkeerslus als openbare wegennis bestemd. De site krijgt via deze verkeerslus een rechtstreekse inrit op het kruispunt J.M.Artoisplein bereikbaar. Deze rechtstreekse inrit heeft een gunstige invloed op de verkeersafwikkeling (als alternatief voor de U-beweging voor het verkeer naar het zuidelijk deel van de Vaartkom, komende van de Lüdenscheidsingel).

Via de verkeerslus kunnen de bussen vanaf de Vaartkom het JM Artoisplein bereiken zonder de Zoutstraat te moeten gebruiken. Een bussluis kan ervoor zorgen dat enkel de bussen doorkunnen. De ontruimingstijd van de huidige verkeerslichtenregeling volstaat om de bussen zonder bijkomende groenfase het J.M.Artoisplein te laten oprijden. Deze maatregel heeft dus geen negatieve gevolgen op de capaciteit van het Artoisplein.

Het kruispunt Vaartkom – Vaartstraat is een overblijfsel van de tijdelijke omleiding tijdens de werken aan de Aarschotsesteenweg. De maatregel bevordert de doorstroming voor wagens rondom de Vaartkom, maar hypothekeert de oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers. Het behoud van de middenberm vereist bovendien het behoud van de rotonde rond het Entrepot. De bestaande inrichting kan worden vervangen door een gewoon kruispunt. Bij realisatie van de tweede brug over de Vaartkom is wellicht zelfs geen lichtenregeling nodig. Deze maatregel kan onmiddellijk worden uitgevoerd. De aanpassing van het kruispunt kan gecombineerd worden met de verbreding van de wegsectie in de Vaartstraat, tussen de Vaartkom en de Minckelersstraat. Door de brug over de Dijle te verbreden en de rooilijn terug te trekken, ontstaat ruimte voor aanliggende fietspaden en voor een volwaardige linksafslagstrook. Het RUP houdt rekening met deze maatregel.

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.24.1 Bestemming</p>	
<p>Deze zone wordt bestemd voor openbare wegennis.</p>	
<p>2.24.2 Inrichting</p>	
<p>De inrichting van de openbare wegennis gebeurt i.f.v. de gewenste verkeersfunctie en verblijfsfunctie.</p> <p>Binnen de zone voor openbare wegennis 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 wegennis is niet enkel ruimte voor de feitelijke wegennis 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,... Ook voor de verblijfsfunctie zijn constructies en beperkte gebouwen toelaten voor zover expliciet ondersteunend aan het gebruik van de publieke ruimte.</i></p>

2.24.3 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>Het gedeelte van de zone OW tussen de zone W8 en G8 aan de zuidzijde en de zones K, F/V5 aan de noordzijde wordt ten laatste gerealiseerd bij de realisatie van zone K3, W8 en G8: zie artikels 2.13.6, 2.15.6 en 2.12.6.</p> <p>Het gedeelte van de zone OW tussen zones G8 en W8 wordt ten laatste gerealiseerd bij de realisatie van zones W8 en G8: zie artikels 2.12.6 en 2.15.6.</p> <p>Het gedeelte van de zone OW palend aan de oostelijke zonegrens van zone W7 wordt ten laatste samen met de zones W7 en G8 gerealiseerd: zie artikel 2.9.6 en 2.12.6.</p>	