

STAD LEUVEN

GEMEENTELIJK GEBIEDSGERICHT RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

GGR-L6 VAARTKOM ZUID

VOORSCHRIFTEN

voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008

definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2009

Ontwerpers:

Stad Leuven, dienst ruimtelijke planning

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

INHOUD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 0 | Voorafgaandelijke bepalingen | 3 |
| 1 | ALGEMENE BEPALINGEN | 4 |
| 1.1 | GELDIGHEID..... | 4 |
| 1.2 | DE VERGUNNINGSAANVRAAG | 4 |
| 1.3 | DEFINITIES | 9 |
| 1.4 | GEBOUWEN..... | 16 |
| 1.5 | KWALITEIT VAN DE WONINGEN..... | 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 (W10) “binnengebied J.P. Minckelersstraat” | 25 |
| 2.3 | ZONE VOOR WONEN EN GROEN (W/PG3) “Woonblok Leibeek” | 31 |
| 2.4 | ZONE VOOR WONEN (W11) “Hoek J.P. Minckelersstraat – Tweewatersstraat” | 34 |
| 2.5 | ZONE VOOR WONEN (W)..... | 38 |
| 2.6 | ZONE VOOR PUBLIEK GROEN (PG3c) “Dijlepad Enclave” | 41 |
| 2.7 | ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW) | 43 |
| 2.8 | ZONE VOOR WATER (WTR2)..... | 44 |

0 Voorafgaandelijke bepalingen

0.1

Het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-L6 “Vaartkom Zuid” 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. Binnen het plangebied waren geen BPA's van kracht.

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 afbakening, zoals geformuleerd in de bepalingen per zone, hebben echter voorrang op de gegevens van grafisch plan.

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

0.5

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

0.6

Het ruimtelijk uitvoeringsplan “GGR-L6 Vaartkom Zuid” wordt begrensd, zoals aangeduid op het grafisch plan, door achtereenvolgens: de as van de J.B. Van Monsstraat, de as van de J.P. Minckelersstraat, de as van de Tweewatersstraat, de as van de Dijle en de as van de Strijdersstraat.

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 gehypothekerd.

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.

BIJ VEREISTE BEPLANTINGSPLAN

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

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

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

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

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

b BIJ AFWIJKINGEN VAN DE PLANVOORSCHRIFTEN

Ook bij aanvragen waarbij de aanvrager een afwijking wenst te bekomen op de voorschriften, op basis van de decretaal voorziene afwijkingsregel of op basis van de afwijkingsmarges zoals voorzien in artikel 1.7 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; kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waar de woning deel van uitmaakt |
| | <i>studio</i> | woning zonder aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC; bad of douche; kookgelegenheid |
| | <i>woning met tuin</i> | woning met een gelijkvloerse individuele private buitenruimte van minimaal 50 m ² ; deze buitenruimte heeft een rechtstreekse toegang tot de woning |

| | | |
|--|---|--|
| | <i>éénggezinswoning met tuin</i> | een 'éénggezinswoning met tuin' is een niet gestapelde woning op een eigen perceel; de woning heeft een eigen voordeur op het publiek domein; de woning heeft op het eigen perceel een gelijkvloerse private buitenruimte van minimaal 50 m ² ; deze buitenruimte heeft een rechtstreekse toegang tot de woning |
| | <i>Groepsverblijf</i> | een groepering van minstens 10 woonvertrekken voor alleenstaanden en/of gezinnen, waaraan gekoppeld ruimtes met een voor de bewoners gemeenschappelijk gebruik; het gemeenschappelijk gebruik is van die aard dat de bewoners als collectief gezin kunnen worden beschouwd; voorbeelden zijn rusthuizen en aanverwanten, weeshuizen, internaten, studentenhuizen, studentenpeda's, gemeenschapshuizen voor studenten, andere opvangcentra als vluchthuizen,... |
| | <i>Groepsverblijf voor studenten</i> | groepsverblijf bedoeld voor studenten en pas afgestudeerden: studentenpeda, gemeenschapshuis voor studenten, ... |
| | <i>hotel</i> | een groepering van privaat gebruikte vertrekken, elk met een aparte sanitaire cel, bestemd voor kortstondig verblijf, waaraan gekoppeld ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik |

b **KANTOREN**

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

c **RECREATIE EN CULTUUR**

| BEGRIJF | SUBCATEGORIE | DEFINITIE |
|-------------------------|------------------------------|---|
| <i>recreatie</i> | | een functioneel geheel van ruimtes bestemd voor een vorm van vrijetijdsbesteding (uitgezonderd horeca), eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, sanitaire cellen, keuken, berg ruimtes,... |
| | <i>Nachtrecreatie</i> | 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 | SUBCATEGORIE | DEFINITIE |
|---------------|-----------------------------------|---|
| handel | | 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, berguimtes, ... |
| | Buurtondersteunende handel | kleinhandelszaken met een buurtondersteunende functie, die om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving |
| | Groothandel | een handelszaak die levert aan de detailhandel |

e **HORECA**

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

f CONGRES

| BEGRIJ | 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

| BEGRIJ | 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

| BEGRIJ | 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**

| BEGRIJ | SUBCATEGORIE | DEFINITIE |
|----------------------|--------------|--|
| <i>opslag</i> | | opslag betreft een infrastructuur geheel 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

| BEGRIJF | 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 |
| bruto vloeroppervlakte van een woning | 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 |
| dakverdieping | De bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1,00 meter onder de kroonlijst bevindt. |
| gelijkvloerse bouwlaag | Bouwlaag die qua afgewerkt vloerpeil het dichtst aansluit bij het maaiveldniveau aan de straatzijde. Bij woningen met niveauverschil tussen tuin en straat, wordt de gelijkvloerse bouwlaag gedefinieerd als het laagst gelegen niveau dat aan twee zijden een (potentiële) daglichttoetreding heeft over de volledige hoogte van het niveau. De gelijkvloerse bouwlaag valt niet noodzakelijk samen met de bouwlaag die de toegang tot de woning verschaft. |
| grondvlak | oppervlakte van de verticale neerslag van alle bovengrondse bouwlagen op het maaiveld, exclusief de niet-inpandige terrassen. |
| hoofdbestemming | zie artikel 1.8 |
| kroonlijst | lijst of de visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak |
| kroonlijsthoogte of bouwhoogte | afstand tussen het maaiveld en de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst, gemeten in het midden van de gevel |
| maaiveld | het peil van het aanliggend openbaar domein (stoep of plein), of bij ontstentenis daarvan de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter |
| netto vloeroppervlakte van een woning | De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden, behoren niet tot de netto-vloeroppervlakte van de woning. |

| | |
|--------------------------------|--|
| | Ruimtes onder hellende daken kunnen meegerekend worden in de netto-vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 2,20 meter. |
| Nevenbestemming | zie artikel 1.8 |
| <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 glaspartijen in (blinde) gevels en andere noodzakelijke toevoegingen voor een volwaardig hergebruik van de gebouwen;
- structurele wijzigingen -zoals aanpassing van de vloerhoogten en beperkte sloop van het gebouw- die strikt noodzakelijk zijn om een goed gebruik van de gebouwen mogelijk te maken.

c **TE VERWIJDEREN GEBOUWEN**

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

1.4.2 **Plaatsing van de gebouwen**

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

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

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

1.4.3 **Volume van de bovengrondse gebouwen**

a **HOOGTE VAN DE GEBOUWEN**

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

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

b **AFSTEMMING OP DE OMGEVING**

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

1.4.4 Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Uitsprongen uit het voorgevelvlak:

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

1.4.5 Gevels

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

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

Aanwending van spiegelglas is niet toegestaan.

1.4.6 Daken

De dakvorm wordt bepaald in de voorschriften per zone.

Dakafwerking gebeurt in hoogwaardige materialen. Dakdichtingen van bitumen, rubber, kunststof of andere membranen 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 slaapruidten 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 slaapruidten 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 ééngezinwoning 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 verbouwingswerken, voor zover deze wijzigingen of verbouwingswerken 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 afwijkingmogelijkheden 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 afwijkingmogelijkheid 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 afwijkingmogelijkheden 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 | BESTEMMINGZONE | AANDUIDING | WORDT BEGRENSD DOOR |
|-----|-------|--------------------------------|--|--|
| 2.2 | W10 | Zone voor wonen W10 | Zone "Binnengebied J.P. Minckelersstraat" | <ul style="list-style-type: none"> - De zone voor wonen en groen (W/PG3) - De zone wonen (W) Minckelersstraat, Van Monsstraat en Strijdersstraat - De J.P. Minckelersstraat, de Strijdersstraat en de J.B. Van Monsstraat (zones OW) |
| 2.3 | W/PG3 | Zone voor wonen en groen W/PG3 | Zone "Woonblok Leibeek" | <ul style="list-style-type: none"> - De zone voor park (P4). |
| 2.4 | W11 | Zone voor wonen W11 | Zone "Hoek J.P. Minckelersstraat – Tweewatersstraat" | <ul style="list-style-type: none"> - De J.P. Minckelersstraat en de Tweewatersstraat (zones OW) - De zone voor publiek groen (PG3c) - De zone voor water (WTR2) - De zone voor wonen en groen (W/PG3) - De zone voor wonen (W) aan de J.P. Minckelersstraat |
| 2.5 | W | Zone voor wonen W | | <ul style="list-style-type: none"> - De zone voor openbare weg (zones OW) aan de J.P. Minckelersstraat, de Strijdersstraat en de J.B. Van Monsstraat - De zones voor wonen W10 en W11 |
| 2.6 | PGR3c | Zone voor publiek groen | Zone "Dijlepad Enclave" | <ul style="list-style-type: none"> - De zone voor openbare weg (OW) Tweewatersstraat - De zone voor wonen (W11) - De oostelijke grens van het rup |
| 2.7 | OW | Zone voor openbare weg | | Alle overblijvende zones vallen onder zone voor openbare weg |
| 2.8 | WTR | Zone voor water WTR2 | | <ul style="list-style-type: none"> - De zone voor openbare weg (OW) Tweewatersstraat - De noordelijke grens van het RUP - De zone voor publiek groen (PG3c) - De zone voor wonen (W11) - De zone voor wonen en groen (W/PG3) |

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

2.2 ZONE VOOR WONEN (W10) “binnengebied J.P. Minckelersstraat”

ALGEMENE TOELICHTING

Het binnengebied van de J.P. Minckelersstraat heeft nood aan een herontwikkeling. De aanwezigheid van het parkeergebouw, de ongestructureerde bebouwing van het binnengebied, de (te) kleine tuinen van de randbebouwing, de braakgronden, ... vragen om een coherente aanpak. Uit ontwerpend onderzoek is gebleken dat een partiële ontwikkeling van het binnengebied tussen J.P. Minckelersstraat en Strijdersstraat niet aangewezen is. Zonder de juiste combinatie aan te betrekken percelen, leidt een gedeeltelijke herontwikkeling tot een gebrekkige ruimtelijke kwaliteit. Anderzijds is voor de herontwikkeling van (een deel van) de bestaande parking Minckelers in een ondergrondse infrastructuur, een vrij grote oppervlakte nodig. De koppeling van een groter aantal percelen is tenslotte ook nodig om dubbele relatie met het gebied Twee Waters én met de J.P. Minckelersstraat mogelijk te maken. Om deze redenen worden alle herontwikkelbare percelen in dit binnengebied, samen met de nodige aansluitingen op de omringende straten, in één zone samengebracht.

Het stadsontwerp voorziet een herontwikkeling van het binnengebied gestructureerd rond erven en pleinen. De achterzijde van de bestaande woningen wordt afgebouwd met rijwoningen. Dit wordt ook in de voorschriften zo vastgelegd. Centraal in het binnengebied worden losse bouwvolumes geschakeld rond een pleinruimte. Langs de J.P. Minckelersstraat wordt een bouwblok gerealiseerd met handelsfuncties op het gelijkvloers (mogelijkheid tot relocatie van de bestaande Aldi). Hieromtrent wordt meer flexibiliteit geboden in de voorschriften.

Het project in het stadsontwerp heeft een dichtheid ca. $V/T = 1,40$. Dit is te verantwoorden omwille van de hoge ontwikkelingskost t.g.v. het ondergronds brengen van de bestaande parkings en de inrichting van (minstens een gedeelte van de zone W/PG3).

De consolidatie van de bestaande parkeer capaciteit van parking Minckelers is niet opportuun. Van de 800 parkeerplaatsen zou ongeveer de helft structureel leeg staan. Het stadsontwerp voorziet bovenop de bestemmingsparkings voor wonen en handel, nog 415 extra parkings. Een aantal hiervan zullen de afschaffing van de parkings in open lucht rondom het appartementsgebouw “Vandenbossche” (zone W10) moeten compenseren.

Oppervlakte zone : 20.283 m²

Kengetallen stadsontwerp: 2.500 m² commerciëel; 25.500 m² woonontwikkeling, waaronder 40 ééngezinswoningen met tuin ($V/T = 1,39$). 780 ondergrondse parkeerplaatsen.

| VERORDENEND GEDEELTE | TOELICHTING |
|--|--|
| <p>2.2.1 Bestemming</p> | |
| <p>De hoofdbestemmingen zijn wonen, gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector. Minimum 35 woningen zijn ééngezinswoning met tuin. 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>Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten langs de J.P. Minckelersstraat. De bruto-vloeroppervlakte voor de nevenbestemmingen bedraagt, in afwijking van de algemene bepalingen, maximaal 1.500 m² per functionele eenheid en maximum 3.000 m² in totaal.</p> | <p>De gemiddelde woning in elk project is volgens de algemene bepalingen minstens 90 m² netto. Afwijkingen zijn mogelijk voor specifieke doelgroepen. Ze zijn ook mogelijk indien de aanvrager aantoonbaar dat elders reeds voldoende grote woningen werden gerealiseerd aan de hand van een bijkomende motivering woningdichtheid. De opgelegde typologie (groot aandeel eengezinswoningen) moet ervoor zorgen dat deze minimumoppervlakte vlot kan worden gehaald. De bebouwings- en inrichtingsvoorschriften stellen dat rug-aan-rug met de bestaande woningen en tuinen van de omringende straten, lagere bebouwing met private tuinen moeten</p> |

| | |
|---|--|
| | <i>worden voorzien: dit is daarom de aangewezen plaats voor grotere gezinswoningen met private tuinen.</i> |
| <p>2.2.2 Bebouwing</p> | |
| <p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De bebouwing in de zone voor wonen (W10) moet een samenhangend stedenbouwkundig en architecturaal geheel vormen.</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 50%</p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 1,40.</p> | |
| <p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrens met de zone W/PG3 (woonblok Leibeek) geldt als uiterste bouwlijn. De onbebouwde ruimte tussen de gekozen bouwlijn en deze zonegrens wordt ingericht in samenhang met, en volgens de voorschriften van, zone W/PG3. Een afsluiting tussen zone W/PG3 en zone W10 is niet toegestaan.</p> <p>De zonegrens met de zone W11 (hoek J.P. Minckelersstraat - Tweewatersstraat) geldt als uiterste bouwlijn.</p> <p>De zonegrenzen met de openbare wegenis Strijdersstraat en J.B. Van Monsstraat gelden als verplichte bouwlijn.</p> <p>De zonegrens met de J.P. Minckelersstraat geldt als uiterste bouwlijn. De bebouwing langs de J.P. Minckelersstraat mag maximaal 5 meter worden teruggetrokken van de zonegrens. De onbebouwde ruimte tussen de zonegrens en de gekozen bouwlijn, wordt ingericht als publieke ruimte en mag niet worden afgesloten. Ze wordt permanent en integraal publiek toegankelijk gesteld.</p> <p>Tegen de bestaande woningen aan de Strijdersstraat en de J.B. Van Monsstraat en hun tuinen of koeren, zoals aangeduid op het plan bestaande toestand, worden private tuinen op volle grond ingericht van nieuwe gebouwen die zich met hun voorgevel naar het binnengebied richten. De nieuwe bebouwing in het binnengebied achter de bestaande woningen langs de Strijdersstraat, de J.P. Minckelersstraat en de J.B. Van Monsstraat moet minstens 32 meter verwijderd zijn van de voorgevel van de genoemde bestaande woningen.</p> <p>Tegen blinde zijgevels van gebouwen langs de openbare weg moet worden aangebouwd.</p> | <p><i>De nieuwe bebouwing moet t.o.v. de bestaande woningen langs de Strijdersstraat, J.B. Van Monsstraat en J.P. Minckelersstraat voldoende afstand houden, zodat deze woningen de kans blijven behouden om tot de volle toegelaten bouwdiepte uit te breiden (12 meter), al dan niet gekoppeld aan een uitbreiding van de tuin. Tegen de woningen in de Van Mons- en Strijdersstraat wordt verplicht rug aan rug gebouwd, zodat de tuinen of koeren van de bestaande en de nieuwbouw in het binnengebied op elkaar aansluiten.</i></p> |

| | |
|---|--|
| <p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>Het maaiveld van de zone W10 mag bij herontwikkeling niet hoger liggen dan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,30 meter boven het hoogste peil van de omringende openbare wegenis - 2,00 meter boven het laagste peil van de omringende private tuinen. <p>De gebouwen die worden gerealiseerd rug-aan-rug met de bestaande bebouwing aan de Strijdersstraat, de J.B. Van Monsstraat en de hoek van de J.B. Van Monsstraat met de J.P. Minckelersstraat, hebben maximaal 3 bouwlagen en een maximale kroonlijsthoogte van de achtergevel van 10 m ten opzichte van het peil van de aanpalende tuin van de bestaande bebouwing, de kroonlijsthoogte aan de straatzijde bedraagt maximaal 12m ten opzichte van hetzelfde referentiepunt. De dakconstructie boven de kroonlijst langs de tuinzijde mag niet uitsteken voorbij de 45°lijn vanaf de kroonlijst.</p> <p>In het binnengebied bedraagt de maximale bouwhoogte 5 bouwlagen (20 meter). Boven de kroonlijst mag geen extra bouwlaag worden gerealiseerd..</p> | |
| <p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p> | |
| <p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Gevels, dak en buitenschrijnwerk worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen.</p> <p>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.</p> | |
| <p>2.2.3 Onbebouwde ruimte</p> | |
| <p>De onbebouwde ruimte die grenst aan de zone voor wonen en groen (W/PG3) wordt toegehecht aan deze zone en ingericht conform de voorschriften voor de onbebouwde ruimte in deze zone.</p> <p>De onbebouwde ruimte achter de bestaande woningen aan de Strijdersstraat en de J.B. Van Monsstraat en hun tuinen of koeren, worden ingericht als private tuinen op volle grond.</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>2.2.4 Toegankelijkheid</p> | |
| <p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone W10 is toegankelijk voor zacht verkeer vanaf de zone W/PG3 en vanaf de J.P. Minckelersstraat telkens via minstens twee publieke ruimten. Ze is ook toegankelijk vanaf de J.B. Van Monsstraat. Het gabariet voor toegangen voor zacht verkeer mag niet samenvallen met de inritten naar de collectieve parkings. De hoofdtoegangen van de hoofd- en nevenbestemmingen langs de J.P. Minckelersstraat sluiten rechtstreeks aan op de J.P. Minckelersstraat.</p> | |
| <p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>Het rotatiegedeelte van de ondergrondse parking is toegankelijk via een in- en uitrit die rechtstreeks uitgeeft op de J.P. Minckelersstraat. De parking kan ook toegankelijk gemaakt worden via een in- en/of uitrit die uitgeeft op de J.B. Van Monsstraat, indien kan worden aangetoond dat dit de verkeerscirculatie in de omgeving en in de parking ten goede komt. Via de Strijdersstraat kunnen enkel bewonersparkings ontsloten worden.</p> | |
| <p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Volgende doorgangen voor zacht verkeer moeten doorheen de zone voor wonen (W10) voorzien worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - van de J.P. Minckelersstraat naar de Strijdersstraat via zone W/PG3; - van de J.P. Minckelersstraat naar de J.B. Van Monsstraat <p>Deze doorgangen hebben een vrij gabariet van minimaal 4 meter breed en hoog en zijn integraal en permanent publiek toegankelijk. De doorgang mag samenvallen met de verkeersluwe publieke buitenruimte, maar niet met de toegangen tot ondergrondse parkings.</p> | |
| <p>d <u>DOORGANGEN VOOR GEMOTORISEERD VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone voor Wonen en groen W/PG3 wordt een doorgang voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd die de zone W11 met de zone W10 verbindt. Deze doorgang is minstens 5 meter breed en permanent publiek toegankelijk.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>2.2.5 Parkeren</p> | |
| <p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bovendien geldt het volgende.</p> <p>Aanvullend aan de autoparkeerplaatsen voor het eigen programma, moeten binnen de zone W10 de nodige autoparkeerplaatsen worden voorzien in functie van de parkeerbehoefte van zone W/PG3 (woonblok park Leibeek), tenzij de aanvrager aantoont dat deze elders ondergronds reeds werden gerealiseerd.</p> <p>Aanvullend hieraan moet binnen de zone een publieke rotatieparking worden voorzien met een minimumcapaciteit van 400 wagens.</p> <p>In de zone mag enkel ondergronds geparkeerd worden, met uitzondering van maximaal 20 bezoekersparkeerplaatsen.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende “motivering parkeeroplossing” (artikel 1.2.1.a) toegevoegd.</p> | <p><i>De bijkomende motivering parkeeroplossing bespreekt in detail de behoeften voor het eigen programma en het gebruik van de plaatsen die bovenop de behoeften van het eigen bovengronds programma worden gerealiseerd.</i></p> |
| <p>2.2.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p> | |
| <p>Aanvullend aan de parkeerplaatsen voor het eigen programma, moeten binnen de zone W10 een publieke rotatieparking met een minimumcapaciteit van 400 wagens worden voorzien, alsook de nodige autoparkeerplaatsen in functie van de parkeerbehoefte van zone W/PG3 (woonblok park Leibeek), tenzij de aanvrager aantoont dat deze elders ondergronds reeds werden gerealiseerd.</p> <p>Ten laatste tegelijk met de ontwikkeling van de zone W10 voor het gedeelte dat aansluit bij zone W/PG3, gebeurt de aanleg van de groene onbebouwde ruimte in W/PG3. Deze verplichting blijft echter beperkt tot het perceel of geheel van percelen dat gedeeltelijk in de ontwikkelde zone W10 is gelegen.</p> <p>De zone wordt in één fase gerealiseerd, waarbij de afbraak van het bestaande bovengronds parkeergebouw als noodzakelijke voorwaarde geldt. De vergunningverlenende overheid kan echter beslissen om hiervan af te wijken, bovenop de afwijkingmogelijkheden voorzien onder artikel 1.7.1, voor nieuwbouw van woningen met tuin rug-aan-rug met de bestaande woningen met tuin aan de Minckelersstraat, Van Monsstraat en/of Strijdersstraat op een afstand van meer dan 25m van het bestaande parkeergebouw. In dit geval gaat de vergunningsaanvraag gepaard met een bijkomende “motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving” voor de hele zone W10, de aanpalende zones W en de zone W/PG3, en een bijkomende “motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone” voor de hele zone W10. De vergunningverlenende overheid kan bovendien ook beslissen om hiervan af te wijken voor nieuwbouw met voorgevel aan de Strijdersstraat, aansluitend op de bestaande bebouwing van de Strijdersstraat.</p> | <p><i>Gezien de impact van het bestaand parkeergebouw aan de Minckelersstraat op het binnengebied, lijkt een gedeeltelijke herontwikkeling van het binnengebied zone W10 niet opportuun. Ook zal een herontwikkelingsproject meer haalbaar worden indien de verplichting van de rotatieparking kan gespreid worden over de gehele zone, en niet enkel het perceel van de bestaande parking.</i></p> <p><i>Toch wordt een gedeeltelijke ontwikkeling voor de zone niet uitgesloten, met name voor een deel van de woningen met tuin die rug-aan-rug met de bestaande panden met tuin moeten worden gerealiseerd op minstens 25m van het bestaande parkeergebouw.. Dit betekent dat op het perceel van de parking, van de cluster handel/kantoren en het braakliggend perceel aan de zijde van de Strijdersstraat als geheel moet worden herontwikkeld. De ontwikkeling van de woningen met tuin op een grotere afstand van het parkeergebouw is verantwoord omdat de impact van het gebouw hier kleiner wordt en omdat de realisatie van een voldoende grote ondergrondse parkeergarage mogelijk blijft. Deze mogelijkheid tot gefaseerde ontwikkeling wordt voorzien als afwijking en gebeurt op basis van de evaluatie van de bijkomende “motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving” en “motivering gefaseerde ontwikkeling”. Voor elke aanvraag zal bovendien een “motivering parkeeroplossing” worden</i></p> |

geëist. In deze nota's zal de aanvrager moeten aantonen dat in het resterende deel van de zone de voorwaarden voor de ontwikkeling van deze zone als geheel kunnen worden ingevuld. Bovendien tonen de nota's aan dat het project langdurig op kwalitatieve wijze kan functioneren. Dit betekent dat een behoorlijke ontsluiting voor gemotoriseerd en zacht verkeer op het openbaar domein is verzekerd, dat de sociale veiligheid is gegarandeerd, dat de nieuwe woningen geen onaanvaardbare hinder ondervinden van de bestaande bebouwing (bij voorbeeld op vlak van bezonning, verkeersafwikkeling of privacy), dat de parkeeroplossing voor het aangevraagde project de mogelijkheden voor de volgende fasen niet hypothekeren. Tenslotte moet elke voorgestelde inrichting rekening houden met de opgelegde doorgangen voor zacht en gemotoriseerd verkeer. Door deze afwijkingmogelijkheid is het denkbaar dat er reeds rijwoningen worden gerealiseerd rug-aan-rug met de woningen van de Minckelersstraat naast zone W11 en rug-aan-rug met de woningen van de Van Monsstraat.

Hiernaast kan de overheid ook beslissen om een afwerking van rijbebouwing aan de Strijdersstraat te vergunnen. Deze nieuwe woningen zijn weliswaar dichtbij de bestaande parking gelegen. De afwerking van deze rij creëert echter de gewenste nieuwe gevel naar het oark in W/PG3.

De initiatiefnemer voor bebouwing in W10 is verantwoordelijk voor de aanleg van een ondergrondse parking die naast het eigen programma ook het effectief gebruikte deel van de bestaande rotatieparking Minckelers recupereert en bovendien een surplus voorziet voor het opvangen van bestaande ongewenste programma's in de omgeving. Bij gefaseerde ontwikkeling mogen de initiatiefnemers van de eerste fasen aantonen dat deze verplichting blijvend kan worden waargemaakt: de projecten met rijwoningen aan de randen zijn echter niet verondersteld de ondergrondse rotatieparking mede te realiseren.

De herontwikkeling van het noordelijk gedeelte van W10 gaat gepaard met de groene aanleg van een deel van W/PG3, namelijk het gedeelte dat in eigendom is van de initiatiefnemer(s) voor W10.

2.3 ZONE VOOR WONEN EN GROEN (W/PG3) “Woonblok Leibeek”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone “woonblok Leibeek” bevat het appartementsgebouw te Strijdersstraat nr. 64 en 66.

Het stadsontwerp voor de Vaartkom gaat ervan uit dat dit gebouw behouden kan blijven in zijn bestaande toestand. De ruimte rondom het gebouw wordt aangelegd als parkzone. Het RUP laat echter ook vervangende nieuwbouw of zeer grondige renovatie toe.

Deze zone omvat (het grootste gedeelte van) de braakgronden en de geasfalteerde ruimten rondom het bouwblok W10. De heraanleg van deze gronden als groene ruimten is belangrijk om de woonkwaliteit te verbeteren. Bovendien versterkt dit de landschappelijke coherentie van het gebied rond de Dijle en de Leibeek.

De bestaande parkeerfunctie van het gebied kan worden overgenomen door parkings die voorzien worden in zone W10 (binnengebied J.P. Minckelersstraat). Daartoe wordt in zone W10 een surplus aan parkings opgelegd.

Oppervlakte zone : 4890 m²

| VERORDENEND GEDEELTE | TOELICHTING |
|---|---|
| <p>2.3.1 Bestemming</p> | |
| <p>De hoofdbestemming is wonen. Er zijn enkel gestapelde woningen toegelaten. 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 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 bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 30%</p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 1,3.</p> <p>De bebouwing in de zone voor wonen en groen (W/PG3) moet een samenhangend architecturaal geheel vormen.</p> | <p><i>De afmetingen van het bestaande appartementsblok worden behouden.</i></p> |

| | |
|--|--|
| <p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrens met de Strijdersstraat en de zone W10 gelden als uiterste bouwlijnen.</p> <p>Tussen de bebouwing in de zone W/PG3 en de zonegrens met de zone voor WTR2 bevindt zich een bouwvrije strook van minstens 5 meter breed.</p> | |
| <p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 10 bouwlagen en 38 meter.</p> | |
| <p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is plat.</p> | |
| <p>2.3.3 Onbebouwde ruimte</p> | |
| <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een samenhangende, publieke groene ruimte. Deze is integraal en permanent publiek toegankelijk. Maximaal 30% mag verhard worden in functie van ontsluiting, bezoekersparkeerplaatsen, zachte recreatie en/of waterbeheersing.</p> <p>De bestaande vergunde of vergund geachte inrichting als bovengrondse bestemmingsparkeerplaatsen bij de woningen kunnen slechts blijven bestaan totdat</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel in zone W10 een ondergrondse parking is gerealiseerd waarbinnen een surplus aan parkeerplaatsen wordt voorzien gelijk aan het aantal bestemmingsparkeerplaatsen noodzakelijk voor het programma in zone W/PG3 (zie artikel 2.2.6) - ofwel een sloop plus nieuwbouw of grondige herontwikkeling binnen de contour van het bestaande gebouw wordt vergund in zone W/PG3. | |

| | |
|---|--|
| <p>2.3.4 Toegankelijkheid</p> | |
| <p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De hoofdtoegangen sluiten aan op de Strijdersstraat.</p> | |
| <p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is toegankelijk voor autoverkeer</p> <ul style="list-style-type: none"> - via de doorgang tussen de Tweewatersstraat en de zone voor wonen (W10)., ofwel via de Strijdersstraat. | |
| <p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone voor Wonen en groen W/PG3 wordt een doorgang voor zacht verkeer gerealiseerd die de zone W10 met de Strijdersstraat verbindt. Deze doorgang is permanent publiek toegankelijk.</p> | |
| <p>d <u>DOORGANGEN VOOR GEMOTORISEERD VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone voor Wonen en groen W/PG3 op de grens met zone voor wonen W10 wordt een doorgang voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd die de Tweewatersstraat via zone W11 met de zone W10 verbindt. Deze doorgang is minstens 6 meter breed en permanent publiek toegankelijk. De ligging is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Een afwijking van 5 meter is mogelijk.</p> | |
| <p>2.3.5 Parkeren</p> | |
| <p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen.</p> <p>In de zone geldt bovendien bovengronds een parkeerverbod, met uitzondering van 10 bezoekersparkeerplaatsen.</p> <p>De nodige autoparkeerplaatsen voor de zone W/PG3 worden ondergronds voorzien in de zone voor wonen (W10). Zolang in de zone voor wonen (W10) geen ondergrondse parking gerealiseerd is, en zolang voor de zone geen grondig herontwikkelingsproject wordt aangevraagd waarbij de plaatsen ondergronds zouden</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>kunnen worden voorzien, mogen de parkings voorzien worden in de zone voor wonen en groen (W/PG3). Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende “motivering parkeeroplossing” (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p> | |
| <p>2.3.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p> | |
| <p>Bij een grondige renovatie of sloop en nieuwbouw in zone W/PG3 moet de parkeerbehoefte, met uitzondering van maximaal 10 bezoekersparkeerplaatsen, ondergronds of buiten de zone conform de daar geldende voorschriften worden opgevangen en wordt de onbebouwde zone ingericht volgens de bepalingen van artikel 2.3.3. Hetzelfde geldt na realisatie in zone W10 van een ondergrondse parking waarbinnen een surplus aan parkeerplaatsen wordt voorzien gelijk aan het aantal bestemmingsparkeerplaatsen noodzakelijk voor het programma in zone W/PG3 (zie artikel 2.2.6).</p> <p>Indien in zone W10 een aanvraag tot ontwikkeling gebeurt op een perceel of een groep percelen in dezelfde eigendom die eveneens delen van zone W/PG3 beslaan, moet de groene herinrichting van het gedeelte in zone W/PG3 volgens artikel 2.3.3 gebeuren ten laatste tegelijk met de herontwikkeling in W10.</p> | |

2.4 ZONE VOOR WONEN (W11) “Hoek J.P. Minckelersstraat – Tweewatersstraat”

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat het terrein vanaf de Tweewatersstraat tot de overwelfde loop van de Leibeek. De zone is vandaag reeds ontwikkeld en herbergt op het gelijkvloers een supermarkt. Het stadsontwerp voorziet volgende aanpassingen:

- een doorgang voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Tweewatersstraat naar het binnengebied langs de J.P. Minckelersstraat;*
- de afschaffing van de parkings tussen Dijle en Leibeek (deze functie kan worden overgenomen door de rotatieparking onder het maaiveld in zone W10);*
- de mogelijkheid om een compact gebouw in te planten op de grens met zone PG3c, de groene ruimte tussen Dijle en Leibeek, als perspectivische beëindiging van de groene omgeving.*

Oppervlakte zone W11: 3133 m²

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.4.1 Bestemming

De hoofdbestemmingen zijn wonen, gemeenschapsfuncties en private dienstverlening in de sociale sector.
De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen en de mogelijkheden tot afwijking hiervan zijn

De gemiddelde woning in elk project is minstens 90 m² netto. Afwijkingen zijn mogelijk voor specifieke doelgroepen. Ze zijn ook

| | |
|--|---|
| <p>beschreven in artikels 1.5.3 en 1.7 van de algemene bepalingen.</p> <p>Deze zone bevat maximum twee functionele eenheden nevenbestemmingen. De nevenbestemmingen bevinden zich aan de J.P. Minckelersstraat. De bruto-vloeroppervlakte voor nevenbestemmingen, bedraagt in afwijking van de algemene bepalingen maximaal 1.000 m² voor één en maximaal 500 m² voor de andere functionele eenheid.</p> | <p><i>mogelijk indien de aanvrager aantoont dat elders reeds voldoende grote woningen werden gerealiseerd aan de hand van een bijkomende motivering woningdichtheid.</i></p> <p><i>Afwijkend op de algemene bepalingen is een grotere nevenbestemming mogelijk. Zo blijft een functie vergelijkbaar met de huidige handelszaak vergunbaar. Het aantal nevenbestemmingen en de oppervlakte blijft echter beperkt</i></p> |
| <p>2.4.2 Bebouwing</p> | |
| <p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 1,3. De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 55%.</p> <p><i>Bijkomende bebouwing ten opzichte van het bestaand volume kan enkel gerealiseerd worden tussen de nieuwe doorgang en de zone PG3c en is slechts mogelijk onder de voorwaarden van artikel 2.4.6. Het grondvlak van deze bijkomende bebouwing bedraagt maximum 200m².</i></p> | <p><i>Bijkomende bebouwing naast de Dijle wordt afhankelijk gemaakt van het verdwijnen van de bovengrondse parkeerplaatsen en groene inrichting van de strook naast de Dijle. Tegelijk moet de doorsteek Tweewatersstraat – zone W10 worden gerealiseerd.</i></p> |
| <p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrens met de openbare weg J.P. Minckelersstraat geldt als verplichte bouwlijn.</p> <p>De zonegrens met de openbare weg Tweewatersstraat geldt als uiterste bouwlijn.</p> <p>De zonegrens met de zone PG3c geldt als uiterste bouwlijn. De onbebouwde ruimte tussen de gekozen bouwlijn en deze zonegrens wordt ingericht in samenhang met, en volgens de voorschriften van, zone PG3c.</p> | |
| <p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bestaande bouwhoogte aan de J.P. Minckelersstraat en de Tweewatersstraat geldt als maximale bouwhoogte.</p> <p>Voor de bijkomende bebouwing tussen de nieuwe doorgang en de zone PG3c bedraagt de maximale bouwhoogte 4 bouwlagen (16 meter). Boven de kroonlijst mag geen extra bouwlaag worden gerealiseerd.</p> | <p><i>Het nieuwe gebouw vormt een visuele beëindiging van het pad tussen Dijle en Leibeek. Het gaat de dialoog aan met de bestaande woonschijf in zone W10 en het gebouw in zone W/PG1.</i></p> |

| | |
|--|---|
| <p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p> | |
| <p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Gevels, dak en buitenschrijnwerk worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen.</p> | |
| <p>2.4.3 Onbebouwde ruimte</p> | |
| <p>De onbebouwde ruimte mag volledig verhard worden.</p> <p>De bestaande vergunde of vergund geachte parkeerplaatsen in open lucht kunnen tijdelijk behouden blijven onder de voorwaarden van artikel 2.4.6.</p> | <p><i>Momenteel is de onbebouwde ruimte van deze zone volledig ingericht als parking. De parkeerplaatsen tussen de nieuwe doorgang die de Tweewatersstraat met de zone W10 verbindt kunnen behouden blijven. De parkeerplaatsen tussen de nieuwe doorgang en de groenzone tussen Dijle en Leibeek (zone PG3c) worden afgeschaft zodra de rotatieparking in zone W10 gerealiseerd is. Hier kan een nieuw gebouw gerealiseerd worden. Als er geen gebouw gerealiseerd wordt, worden deze parkeerplaatsen ingericht als groenzone.</i></p> |
| <p>2.4.4 Toegankelijkheid</p> | |
| <p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone W11 is minstens toegankelijk vanaf de zone W/PG3, de Tweewatersstraat en de J.P. Minckelersstraat.</p> <p>De hoofdtoegangen van de hoofd- en nevenbestemmingen langs de J.P. Minckelersstraat sluiten rechtstreeks aan op de J.P. Minckelersstraat.</p> <p>De hoofdtoegangen van de andere hoofd- en nevenbestemmingen sluiten rechtstreeks aan op de publieke buitenruimte of op een doorgang.</p> | |
| <p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> | |

| | |
|---|---|
| De zone is toegankelijk voor auto's via de Tweewatersstraat en de doorgang voor gemotoriseerd verkeer tussen de Tweewatersstraat en de zone W10. | |
| <p>c <u>DOORGANGEN VOOR GEMOTORISEERD VERKEER</u></p> <p>Doorheen deze zone wordt een doorgang voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd die de Tweewatersstraat met de zone voor wonen (W/PG3) verbindt. Deze doorgang is minstens 5 meter breed en permanent publiek toegankelijk. Deze doorgang mag niet overbouwd worden.</p> | |
| <p>2.4.5 Parkeren</p> | |
| <p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bovendien geldt het volgende.</p> <p>Parkeren bovengronds is niet toegelaten, met uitzondering van 10 bezoekersparkeerplaatsen. De bestaande bovengrondse parkeerplaatsen kunnen tijdelijk worden behouden volgens de bepalingen van artikel 2.4.6.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd. Deze nota bespreekt steeds de wijze waarop de parkeerbehoefte voor de gehele zone wordt opgevangen.</p> | |
| <p>2.4.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p> | |
| <p>De bijkomende bebouwing aansluitend bij zone PG3c is slechts mogelijk als ten laatste tegelijkertijd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de doorgang voor gemotoriseerd en zacht verkeer naar de zone W10 wordt gerealiseerd, - en de zone PG3c conform de betreffende voorschriften wordt ingericht en de bovengrondse parkeerplaatsen in de omgeving ondergronds worden voorzien; - en de bovengrondse parkeerplaatsen uitgezonderd maximaal 10 bezoekersparkeerplaatsen in zone W11 worden afgeschaft en in de omgeving ondergronds worden voorzien. <p>De bijkomende bebouwing tussen de doorsteek en de zone PG3c wordt in één fase gerealiseerd. Bij de aanvraag voor deze nieuwbouw wordt een bijkomende motivatie "inpasbaarheid in bestaande toestand" gevoegd.</p> <p>Bij elke grondige herontwikkeling van de bestaande bebouwing in zone W11 die het ondergronds brengen van bijkomende parkeerplaatsen zou toelaten, moeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle bovengrondse parkeerplaatsen in zone PG3c worden vervangen door ondergrondse parkeerplaatsen in de omgeving en de zone PG3c conform de betreffende voorschriften groen worden ingericht; | <p><i>Bijkomende bebouwing naast de Dijle wordt afhankelijk gemaakt van het verdwijnen van de bovengrondse parkeerplaatsen en groene inrichting van de strook naast de Dijle en het ondergronds brengen van het gros van de parkeerplaatsen in W11. Tegelijk moet de doorsteek Tweewatersstraat – zone W10 worden gerealiseerd. In het stadsontwerp wordt ervan uitgegaan dat deze parkeerplaatsen kunnen worden vervangen in de ondergrondse parking in zone W10 binnengebied Minckelersstraat.</i></p> <p><i>Ook bij een grondige herontwikkeling van het bestaande gebouwencomplex waarbij bijkomende parkeergelegenheid ondergronds mogelijk wordt, wordt het ondergronds brengen van het gros van de parkeerplaatsen in open lucht opgelegd en wordt de verplichte doorsteek tussen Tweewatersstraat en zone W10 gerealiseerd.</i></p> |

- alle bovengrondse parkeerplaatsen in zone W11 vervangen door ondergrondse parkeerplaatsen in W11 of in de omgeving, met uitzondering van maximaal 10 bezoekersparkeerplaatsen;
- de doorgang voor gemotoriseerd verkeer tussen de Tweewatersstraat en zone W10 doorheen zone W11 worden gerealiseerd.

2.5 ZONE VOOR WONEN (W)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat het bestaande woonweefsel.

| VERORDENEND GEDEELTE | TOELICHTING |
|--|---|
| <p>2.5.1 Bestemming</p> <p>De hoofdbestemming is 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. Projecten met een lagere gemiddelde netto vloeroppervlakte kunnen niet worden vergund op basis van een "bijkomende motivering woningdichtheid".</p> <p>Voorbij de 15m vanaf de voorgevel mogen geen aparte woonentiteiten (in tweede orde) gerealiseerd worden.</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 grotendeels bestaande woningen in zones W kunnen hiervoor niet aangehaald 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><i>De mogelijkheden voor nevenbestemmingen zijn beschreven in de algemene bepalingen.</i></p> |
| <p>2.5.2 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 binnenruimte.</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 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.</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>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.</p> <p>De toegelaten kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbouw aan de achterzijde varieert i.f.v. de afstand tot de bouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Er mag maximum één dakverdieping gerealiseerd worden bestemd voor wonen.</p> <p>Tussen het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping en het gemiddelde maaiveld aan straatzijde mag een hoogteverschil heersen van max. 0.7m.</p> | |
| <p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>In homogene gebieden / wijken met een specifieke typologie wordt de “gemiddelde / meest voorkomende dakvorm” gevolgd.</p> <p>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.</p> | |
| <p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Gevels, dak en buitenschrijnwerk worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen.</p> <p>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</p> | |

| | |
|---|--|
| 2.5.3 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 zichtsbelemmeringshoek 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> | |
| 2.5.4 Parkeren | |
| Zie algemene bepalingen artikel 1.6. | |

2.6 ZONE VOOR PUBLIEK GROEN (PG3c) “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.

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

| | |
|---|--|
| 2.6.1 Bestemming | |
| De hoofdbestemming is publiek groen. Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten. | |

| | |
|---|--|
| 2.6.2 Bebouwing | |
| <p>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.</p> | |
| 2.6.3 Onbebouwde ruimte | |
| <p>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.</p> | |
| 2.6.4 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 Vaartkom via de zone F/V4 doorheen de zone WTR2 - de Tweewatersstraat - het park in zone P2 via een verbindingen over de Dijle - de Strijdersstraat met een verbinding over de Leibeek <p>De ligging van de doorgangen is indicatief aangeduid op het grafisch plan. 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> | |
| <p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone wordt een verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd van de Tweewatersstraat tot aan de oversteek van de Dijle ter hoogte van de Strijdersstraat.</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| 2.6.5 | Parkeren | |
| In de zone geldt een parkeerverbod voor auto's. Zolang er geen nieuwbouw is gerealiseerd of de bestaande bebouwing grondig wordt herontwikkeld in zone W11 kunnen de bestaande vergunde of vergund geachte parkeerplaatsen in de zone PG3c behouden blijven in afwijking van de voorschriften over de onbebouwde ruimte. | | |
| 2.6.6 | Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden | |
| Het tijdelijk behoud van de bestaande vergunde of vergund geachte parkeerplaatsen is mogelijk tot aan de realisatie van een nieuwbouw of grondige herontwikkeling van de bestaande bebouwing in zone W11: zie artikel 2.4.6. | | |

2.7 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat volgende straten geheel of deels: de J.P.J.P. Minckelersstraat, de Tweewatersstraat, de J.B.J.B. Van Monsstraat en de Strijdersstraat.

| VERORDENEND GEDEELTE | | TOELICHTING |
|---|-------------------|-------------|
| 2.7.1 | Bestemming | |
| Deze zone wordt bestemd voor openbare wegenis. | | |
| 2.7.2 | Inrichting | |
| De inrichting van de openbare wegenis gebeurt i.f.v. de gewenste verkeersfunctie en verblijfsfunctie. Binnen de zone voor openbare wegenis zijn gebouwen en/of constructies ter ondersteuning van de verkeersfunctie en/of verblijfsfunctie toegelaten voor zover deze de goede afwikkeling van het verkeer niet hinderen. | | |

2.8 ZONE VOOR WATER (WTR2)

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 |
|---|--|
| 2.8.1 Bestemming | |
| Deze zone is bestemd voor waterlopen. | |
| 2.8.2 Bebouwing en inrichting | |
| 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. | <i>Bij ingrepen aan versteende oevers van de waterlopen dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van waardevolle muurvegetatie.</i> |
| 2.8.3 Toegankelijkheid | |
| a <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u> Binnen zone WTR2 worden verschillende bruggen voor zacht verkeer gerealiseerd: <ul style="list-style-type: none"> - tussen de zone voor wonen (W4) 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 publiek groen (PG3c). - tussen de zone voor publiek groen (PG3c) en de zone voor wonen en publiek groen (W/PG2) | |