

STAD LEUVEN

GEMEENTELIJK GEBIEDSGERICHT RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

GGR-L7 VAARTKOM WEST

VOORSCHRIFTEN

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

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

Ontwerpers:

Stad Leuven, dienst ruimtelijke planning

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

INHOUD

0	Voorafgaandelijke bepalingen	3
1	ALGEMENE BEPALINGEN	4
1.1	GELDIGHEID	4
1.2	DE VERGUNNINGSAANVRAAG	4
1.3	DEFINITIES	9
1.4	GEBOUWEN	16
1.5	KWALITEIT VAN DE WONINGEN	18
1.6	PARKEREN	20
1.7	AFWIJKINGEN VAN DEZE PLANVOORSCHRIFTEN	21
1.8	HOOFD- EN NEVENBESTEMMINGEN	22
2	BIJZONDERE BEPALINGEN PER ZONE	23
2.1	INDELING IN ZONES	23
2.2	ZONE VOOR WONEN (W1) "bouwblok Burchtstraat – Glasblazerijstraat"	27
2.3	ZONE VOOR WONEN (W2) "Feestzaalsite"	30
2.4	ZONE VOOR WONEN (W3) "Bottelarijsite"	33
2.5	ZONE VOOR WONEN (W)	43
2.6	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G4) "De Hoorn"	47
2.7	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G5) "Zuidelijke schil Vaartkom"	51
2.8	ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G6) "Smidse"	55
2.9	ZONE VOOR WONEN (W4) "Site Vaartstraat 94"	58
2.10	ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V1) "Oevers zandvang"	63
2.11	ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V2) "Onderdoorgang watertoren"	65
2.12	ZONE VOOR TUINEN (T) "tuin zuidelijke schil Vaartkom"	67
2.13	ZONE VOOR PARK (P4) "Park Sluisstraat"	68
2.14	ZONE VOOR PUBLIEK GROEN (PG2) "Dijlepad Sluisstraat"	70
2.15	ZONE VOOR WATER (WTR 2)	72
2.16	ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW)	74

0 Voorafgaandelijke bepalingen

0.1

Het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-L7 “Vaartkom West” wordt opgemaakt in uitvoering van het hoofdstuk 14.4 “deelruimte Vaartkom – van industriegebied naar subcentrum” van het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan (MB 29-04-2004).

0.2

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het gewestplan, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977 en herzien door de Vlaamse Regering op 23/06/1998. Het heft tevens alle bepalingen op van de BPA's van kracht in dit gebied op het moment van opmaak, namelijk het BPA St.- Geertrui deel 1 (goedgekeurd bij M.B. van 05/05/2000) en het BPA St.- Geertrui deel 3 (goedgekeurd bij M.B. van 05/05/2000).

0.3

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

0.4

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

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

0.5

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

0.6

Het ruimtelijk uitvoeringsplan “GGR-L7 Vaartkom West” wordt begrensd, zoals aangeduid op het grafisch plan, door achtereenvolgens: de grens van het BPA Sint Geertrui deel B, de grens van het BPA Sint Geertrui deel C, de as van de J.P. Minckelersstraat, de as van de Kardinaalstraat, de grens van het BPA Sint Geertrui deel 1, de grens van het BPA Sint Geertrui deel C, de zuidelijke rooilijn van het Klein Begijnhof, de zuidelijke grens van het perceel 1A-337v, de zuidelijke grens van het

perceel 1A-304I, de grens van het BPA Sint Geertrui deel A, de noordelijke grens van het perceel 1A-286h, de as van de Dijle, de as van de Glasblazerijstraat, de grens van het BPA Sint Geertrui deel B.

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 afwijkmogelijkheden 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 Stad Leuven - dienst ruimtelijke planning

wordt vereist, met één of meerdere bijkomende motiveringen. Deze worden toegevoegd aan de motiveringsnota horende bij de vergunningsaanvraag. Indien verschillende types motivering worden vereist, mogen die worden samengevoegd in één uitbreiding van de motiveringsnota.

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

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

Bijkomende motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving:

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

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

Bijkomende motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen:

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

- een plan op een schaal van minstens 1/500 met overzichtelijke beschrijving aan de hand van verwijzingen naar de plannen van het aangevraagde project: plan, opsomming van de geplande bruto vloeroppervlaktes voor de verschillende bestemmingen per bouwlaag, beschrijving van ontsluiting op het openbaar domein, van de geplande inrichting en van het gebruik van de open ruimtes, beschrijving en aanduiding op plan van de geplande parkeervoorzieningen en hun gebruik;

- een weergave van het aangevraagde project én voorstel van bebouwing voor de vermelde naburige "bebouwbare zones", met uitsluiting van de zones waarin de herontwikkeling conform de bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan reeds voor 85% van de maximale vloeroppervlakte werd gerealiseerd of beschikt over een geldige vergunning;
- een weergave van de aangevraagde open ruimte én van het voorstel voor inrichting van de vermelde naburige open ruimten, met uitsluiting van deze die reeds conform de bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan werden ontwikkeld voor minstens 90% van hun terreinoppervlakte (te staven met foto's);
- dit voorstel bestaat uit:
 - o een weergave op plannen en karakteristieke sneden met schaal minstens 1/500 van minstens één mogelijke ontwikkeling van het volgens de voorschriften toegelaten maximaal programma voor wat betreft bouwvolume, benaderend programma en organisatie van toegangen en circulatie;
 - o een voorstel van fasering met weergave van de tussentijdse situaties;
 - o een beschrijving van de wijze van ontsluiting voor zacht en gemotoriseerd verkeer in de verschillende fasen;
 - o een weergave op plan en tekstuele beschrijving van de inrichting van de open ruimte met aanduiding van publiek of privaat karakter, onderdelen over te dragen aan de openbare wegenis, geplande circulatie, onderscheid verharde en groen ingerichte zones, aanduiding zones met speciale voorzieningen in kader van spelinfrastructuur, waterhuishouding, concentraties hoogstammig groen,...
- een tekstuele motivering voor de inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing in de toekomstige ontwikkeling conform het RUP op het vlak van bezonning, privacy, ontsluiting en verkeersafwikkeling, bereikbaarheid voor hulpdiensten, impact op de aanwezigheid en gebruik van bestaand en nieuw openbaar domein;
- een tekstuele motivering die aantoont dat de realisatiemogelijkheden in de naburige zones niet worden gehypothekeerd.

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

Bijkomende motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone

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

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

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

Bijkomende motivering parkeeroplossing

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

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

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

Bijkomende motivering woningdichtheid

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

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

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

b BIJ VEREISTE BEPLANTINGSPLAN

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

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

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

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

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

C BIJ AFWIJKINGEN VAN DE PLANVOORSCHRIFTEN

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

- het voorschrift of de voorschriften waarvan wordt afgeweken
- de aard en omvang van de afwijking
- een duidelijke en expliciete motivatie voor de afwijking
 - o waarom kan niet aan de bepaling(en) worden voldaan;
 - o aantonen dat de afwijkende toestand, zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een duidelijke meerwaarde oplevert of tenminste geen hinder veroorzaakt, met name hoe wordt rekening gehouden met privacy in nieuwe en bestaande bebouwing (inkijk vanuit privaat en publiek

domein), hoe is rekening gehouden met bezonning van leefruimten en private buitenruimten bij de woningen, hoe is rekening gehouden met de zichtbaarheid en sociale veiligheid op collectief privaat, semi-publiek en publiek domein zowel ondergronds als bovengronds;
deze motivering mag desgevallend worden vervangen door een verwijzing naar de motivering bij een vroegere aanvraag die heeft geleid tot een geldige vergunning, en die dezelfde afwijking betrof.

1.3 DEFINITIES

1.3.1 Definities van bestemmingen

a WONEN

BEGRIJ	SUBCATEGORIE	DEFINITIE
<i>wonen</i>		verblijf in hetzij een woning, hetzij een hotel, hetzij een groepsverblijf
<i>wonen in de enge zin</i>		verblijf in een woning
<i>woning (of woongelegenhed)</i>		elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande; specifieke types van de woning zijn de volgende:
	<i>kamer</i>	woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC; bad of douche; 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>ééngezinswoning met tuin</i>	een 'ééngezinswoning met tuin' is een niet gestapelde woning op een eigen perceel; de woning heeft een eigen voordeur op het publiek domein; de woning heeft op het eigen perceel een gelijkvloerse private buitenruimte van minimaal 50 m ² ; deze buitenruimte heeft een rechtstreekse toegang tot de woning
<i>Groepsverblijf</i>		een groepering van minstens 10 woonvertrekken voor alleenstaanden en/of gezinnen, waaraan gekoppeld ruimtes met een voor de bewoners gemeenschappelijk gebruik; het gemeenschappelijk gebruik is van die aard dat de bewoners als collectief gezin kunnen worden beschouwd; voorbeelden zijn rusthuizen en aanverwanten, weeshuizen, internaten,

	studentenhuizen, studentenpeda's, gemeenschapshuizen voor studenten, andere opvangcentra als vluchthuizen,...
Groepsverblijf voor studenten	groepsverblijf bedoeld voor studenten en pas afgestudeerden: studentenpeda, gemeenschapshuis voor studenten, ...
hotel	een groepering van privaat gebruikte vertrekken, elk met een aparte sanitaire cel, bestemd voor kortstondig verblijf, waaraan gekoppeld ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik

b **KANTOREN**

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

c **RECREATIE EN CULTUUR**

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

d HANDEL

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

e HORECA

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

f CONGRES

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

g GEMEENSCHAPSVOORZIENING EN PRIVATE DIENSTVERLENING IN DE SOCIALE SECTOR

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

h PRODUCTIE

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

i OPSLAG

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

j **PARKING**

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

k **(SEMI-)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
<i>bruto vloeroppervlakte van een woning</i>	de som van de oppervlakte van alle vertrekken met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitengevels, of langs de as van de interne scheidingsmuren die de entiteit omhullen; hierbij opgeteld de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (bij voorbeeld circulatieruimten, gemeenschappelijke opslagruimten,...) die deze entiteit bedienen en hun omhullingen, gedeeld door het aantal entiteiten dat door deze gemeenschappelijke delen wordt bediend; de bruto vloeroppervlakte van een woning in een bepaalde bestemmingszone omvat ook de uitkragende gebouwdelen gelegen in een aanpalende bestemmingszone
<i>dakverdieping</i>	De bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1,00 meter onder de kroonlijst bevindt.

<i>gelijkvloerse bouwlaag</i>	Bouwlaag die qua afgewerkt vloerpeil het dichtst aansluit bij het maaiveldniveau aan de straatzijde. Bij woningen met niveauverschil tussen tuin en straat, wordt de gelijkvloerse bouwlaag gedefinieerd als het laagst gelegen niveau dat aan twee zijden een (potentiële) daglichttoetreding heeft over de volledige hoogte van het niveau. De gelijkvloerse bouwlaag valt niet noodzakelijk samen met de bouwlaag die de toegang tot de woning verschaft.
<i>grondvlak</i>	oppervlakte van de verticale neerslag van alle bovengrondse bouwlagen op het maaiveld, exclusief de niet-inpandige terrassen.
<i>hoofdbestemming</i>	zie artikel 1.8
<i>kroonlijst</i>	lijst of de visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak
<i>kroonlijsthoogte of bouwhoogte</i>	afstand tussen het maaiveld en de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst, gemeten in het midden van de gevel
<i>maaiveld</i>	het peil van het aanliggend openbaar domein (stoep of plein), of bij ontstentenis daarvan de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter
<i>netto vloeroppervlakte van een woning</i>	De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden, behoren niet tot de netto-vloeroppervlakte van de woning. Ruimtes onder hellende daken kunnen meegerekend worden in de netto-vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 2,20 meter.
<i>nevenbestemming</i>	zie artikel 1.8
<i>technische ruimte</i>	vertrekken waarin de technische uitrusting ten behoeve van de bovengrondse functies is ondergebracht, zoals uitrusting voor klimaatregeling, voor verticale circulatie van personen, watervoorziening, ...
<i>V/T index</i>	de verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte die boven het maaiveld wordt gerealiseerd en de totale oppervlakte van het bedoelde terrein of de bedoelde zone
<i>vrije verdiepingshoogte</i>	verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil en het laagste punt van de dragende constructie van het plafond

1.4 GEBOUWEN

1.4.1 Bijzondere gebouwen

a BESCHERMDE GEBOUWEN

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

b TE BEHOUDEN GEBOUWEN

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

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

Volgende ingrepen zijn toegestaan:

- vervanging van onherstelbaar aangetaste of beschadigde gevelelementen;
- aanbrengen van 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 membramen mogen niet zichtbaar gelaten worden, tenzij voor torengebouwen met minimum 12 bouwlagen.

1.4.7 Technische installaties

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

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

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

1.5 KWALITEIT VAN DE WONINGEN

1.5.1 Toepassingsgebied

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

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

1.5.2 Afmetingen

Een kamer heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 12 m².

Een studio heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 25 m².

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

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

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

De vrije verdiepingshoogte van de leefruimten in de woningen (minstens eet- en zitruimte) bedraagt minstens 2,50m en van de 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; het glasoppervlak hiervan bedraagt minimaal 15% van de netto vloeroppervlakte van deze leefruimten en minimaal 8% van de netto vloeroppervlakte van de slaapruidten.. De zichten en lichten moeten uitmonden in de open lucht.

1.5.5 Private buitenruimte

a VERPLICHTING TOT PRIVATE BUITENRUIMTE BIJ NIEUWE WONINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b VERPLICHTING TOT PRIVATE BUITENRUIMTE VOOR BESTAANDE WONINGEN

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

1.5.6 **Bergruimte**

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

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

1.6 **PARKEREN**

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

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

- De bijzondere bepalingen per bestemmingszone;
- indien niet anders geregeld in deze bijzondere bepalingen, moeten de parkeerplaatsen voor auto's voorzien worden op het bouwperceel zelf waarop het gebouw zal komen, ofwel op een perceel gelegen op maximum 400m van het bouwperceel;
- De parkeerplaatsen zijn gelegen ondergronds of in gebouwen; de vergunningverlenende overheid kan in afwijking van de bijzondere bepalingen beslissen om tijdelijke parkings in open lucht te vergunnen in afwachting van de realisatie van ondergrondse parkeerplaatsen en/of parkeergebouwen, indien de aanvrager aantoont dat deze niet tesamen 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 verbouwwerkzaamheden uit te voeren die het uitzicht en voorkomen bestendigen van bestaande bebouwing die niet aan de voorschriften qua volume en plaatsing beantwoordt.

1.7.2 Afwijkingen van de algemene bepalingen

De vergunningverlenende overheid kan, onverminderd de afwijkingsmogelijkheden van ruimtelijke uitvoeringsplannen zoals vastgelegd in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zijn latere wijzigingen en zijn uitvoeringsbesluiten, beslissen om **afwijkingen** toe te staan **op de algemene bepalingen betreffende** de locatie van de technische installaties (art. 1.4.6) de kwaliteit van de woningen (art. 1.5) en betreffende het parkeren (art. 1.6). Deze afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op de bepalingen uit de stedenbouwkundige verordening die het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen regelt, van kracht op het moment van afleveren van de vergunning.

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

1.8 HOOFD- EN NEVENBESTEMMINGEN

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

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

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

2 BIJZONDERE BEPALINGEN PER ZONE

2.1 INDELING IN ZONES

ART	CODE	BESTEMMINGSZONE	AANDUIDING	DEEL - ZONES	WORDT BEGRENSD DOOR
2.2	W1	Zone voor wonen W1	Zone "Bouwblok Burchtstraat - Glasblazerijstraat"		<ul style="list-style-type: none"> - De Burchtstraat (zone voor openbare weg) - De Glasblazerijstraat (zone voor openbare weg) - De verbindingsstraat tussen de Burchtstraat en de zandvang (zone F/V1)
2.3	W2	Zone voor wonen W2	Zone "Feestzaalsite"		<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartstraat (zone voor openbare weg) - De Dijle (zone voor water) - De zone voor fietsers en voetgangers (F/V) - De Sluisstraat (zone voor openbare weg) - De zone voor gemengde bestemming "Smidse" (G6)
2.4	W3	Zone voor wonen W3	Zone "Bottelarijsite"	W3a en W3b	<p>De deelzone (W3a) wordt begrensd door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Sluisstraat (zone voor openbare weg) - Het Dijlepad (PG2a) - De Mechelsestraat (zone voor openbare weg) - Het Klein Begijnhof (zone voor openbare weg) - De zuidelijke perceelsgrens van de percelen van de Bottelarij <p>De deelzone (W3b) wordt begrensd door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Mechelsestraat (zone voor openbare weg) - De Dijle (zone voor water) - De Voer (zone voor water) - De begrenzing van het RUP.
2.5	W	Zone voor wonen W			<p>De verschillende zones voor wonen worden begrensd door</p> <ul style="list-style-type: none"> - De J.P.Minckelersstraat, de Kardinaalstraat en de Vaartstraat (zones voor openbare weg) - De zone W4 "Site Vaartstraat 94" - De Sluisstraat en Snoekenpad (zones voor openbare weg) - De zone voor water

2.6	G4	Zone voor gemengde bestemming G4	Zone "De Hoorn"	G4a en G4b	<ul style="list-style-type: none"> - De Sluisstraat (zone voor openbare weg) - De Burchtstraat (zone voor openbare weg) - De publieke doorgang tussen de Burchtstraat en de Glasblazerijstraat (zone voor fietsers en voetgangers) - De publieke doorgang langs de noordelijke oever van de zandvang (OW) <p>Deelzone G4a omvat het bestaande gebouw "Artois". Deelzone G4b omvat de rest van de zone.</p>
2.7	G5	Zone voor gemengde bestemming G5	Zone "Zuidelijke schil Vaartkom"	G5a tot G5g	<ul style="list-style-type: none"> - De Sluisstraat (zone voor openbare weg) - De Vaartkom (zone voor openbare weg) - De Vaartstraat (zone voor openbare weg) - De Dijle - De zone voor tuinen (T) - De zone voor fietsers en voetgangers (F/V2) - De zone voor park (P4) <p>Deelzone G5a wordt begrensd door deelzone G5b, de Sluisstraat, de Vaartkom, de zone voor publieke ruimte (PRb) en omvat de oude stokerij, het elektriciteitsgebouw en de machinezaal.</p> <p>Deelzone G5b wordt begrensd door deelzone G5a, de deelzone G5c, de zone voor park (P4), de zone voor fietsers en voetgangers (F/V2).</p> <p>Deelzone G5c wordt begrensd door deelzone G5b, deelzone G5d, de zone voor fietsers en voetgangers (F/V2), de deelzone, de zone voor park (P4). Deze deelzone omvat de oude watertoren.</p> <p>Deelzone G5d wordt begrensd door de Dijle, de zone voor tuinen (T), de zone voor fietsers en voetgangers (F/V2), de Vaartkom, de deelzone G5c. Deze deelzone omvat de brouwerij "De Dijle"</p> <p>Deelzone G5e wordt begrensd door de Dijle, de Vaartkom, de Vaartstraat en de deelzone G5d. Deze deelzone omvat café "De Lantaarn".</p> <p>Deelzone G5f wordt begrensd door de Vaartstraat, de zone F/V2b, deelzones G5c en G5d en door zone T.</p> <p>Deelzone G5g omvat gebouw "Zeelandt" langs de Vaartstraat.</p>
2.8	G6	Zone voor gemengde bestemming G6	Zone "Smidse"		<ul style="list-style-type: none"> - De Sluisstraat (zone voor openbare weg) - De zone voor wonen (W2) "Feestzaalsite" - De Dijle (zone voor water) - Het Snoekenpad (zone voor openbare weg)
2.9	W4	Zone voor wonen W4	Zone "Site Vaartstraat 94"		<ul style="list-style-type: none"> - De Vaartstraat (zone voor openbare weg) - De J.P. Minckelersstraat (zone voor openbare weg) - De Kardinaalstraat (zone voor openbare weg)

					- de bebouwing langs voormelde drie straten (zones voor wonen W)
2.10	F/V1	Zone voor fietsers en voetgangers F/V1	Zone "Oevers Zandvang"		Deze zone omvat de verbinding tussen de Glasblazerijstraat en de Burchtstraat ten oosten van zone W1 en de verbinding hiermee met de Sluisstraat ten zuiden van Den Hoorn (G4). Ze wordt begrensd door: <ul style="list-style-type: none"> - De Sluisstraat (zone voor openbare weg) - De Burchtstraat (zone voor openbare weg) - De zandvang (zone voor water) - de zone voor wonen W1 - de zone voor gemengde bestemming G4
2.11	F/V2	Zone voor fietsers en voetgangers F/V2	Zone "onderdoorgang watertoren"	F/V2a en F/V2b	Deze zone omvat de verbinding tussen de Vaartkom langs het Dijlepark Sluisstraat naar de Vaartstraat. Ze wordt begrensd door: <ul style="list-style-type: none"> - De Vaartkom en de Vaartstraat (zone voor openbare weg) - De zone voor gemengde bestemming G5 - De zones W2, WTR2 en P4
2.12	T	Zone voor tuinen	Tuin Zuidelijke schil Vaartkom		Deze zone omvat de binnentuin in het blok G5. Ze wordt begrensd door G5c, d, g en f.
2.13	P4	Zone voor park P4	Zone "park Sluisstraat"		<ul style="list-style-type: none"> - De Dijle (zone voor water) - Voedingskanaal De Hond (zone voor water) - De oevers van de zandvang (zone F/V1) - Zone G5 "Zuidelijke schil Vaartkom" - De onderdoorgang onder de Watertoren (zone F/V2) - Het openbaar domein van de Sluisstraat en de Glasblazerijstraat
2.14	PG2	Zone voor publiek groen PG2	Zone "Dijlepad-Sluisstraat"		<ul style="list-style-type: none"> - De Mechelsestraat (zone voor openbare weg) - De Sluisstraat (zone voor openbare weg) - De Bottelarijsite (zone voor wonen W3) - De Dijle (zone voor Water WTR)
2.15	WTR2	Zone voor water WTR			De verschillende delen van de zone voor water worden begrensd door <ul style="list-style-type: none"> - De Mechelsestraat zone voor openbare weg - De zone voor wonen (W3b) - De zone voor publiek groen (PG2) - De zone voor park (P4) - De Sluisstraat zone voor openbare weg - De zone voor wonen (W2) - De zone voor fietsers en voetgangers (F/V2b) - De zone voor fietsers en voetgangers (F/V1) - De grenzen van het RUP. - De Vaartstraat zone voor openbare weg

					<ul style="list-style-type: none">- De zone voor gemengde bestemming (G5d, G5e en G5g)- De zone voor tuinen (T)- Het Snoekenpad zone voor openbare weg- De zone voor wonen (W)- De zone voor gemengde bestemming (G6)
2.16	OW	Zone voor openbare weg			De overige delen van het RUP vormen de zone voor openbare wegenis.

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

2.2 ZONE VOOR WONEN (W1) “bouwblok Burchtstraat – Glasblazerijstraat”

ALGEMENE TOELICHTING

Het stadsontwerp voorziet een gesloten woonblok dat de overgang maakt tussen de grootschalige bebouwing langs de Vaartkom (de voormalige brouwerij De Hoorn en het entrepot) en de woningen aan de Glasblazerijstraat. Het gebied is momenteel een braakliggend terrein, waardoor de publieke ruimte een onbestemd karakter heeft. Het bouwblok vult deze leegte op en definieert zodoende de publieke ruimte: het blok vormt een wand langs de Burchtstraat, de Glasblazerijstraat en het park. Door de inplanting van het bouwblok ontstaat een nieuwe publieke doorgang ten westen van De Hoorn en de zandvang. Met dit bouwblok zal de woonfunctie in en rond de Glasblazerijstraat / Valkerijgang voldoende kritische massa krijgen en gerepresenteerd worden om tot volwaardige wijk te kunnen uitgroeien.

Terreinoppervlakte zone: 3.447 m²

Kengetallen stadsontwerp: Bruto vloeroppervlakte = 8.625 m²; V/T – index = 2,48; (V/Tmax = 3,00; maximale vloeroppervlakte = 10.416 m²); grondvlak = 1.750 m²; BC = 50%; (BCmax = 55%: maximaal grondvlak = 1.910 m²)

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.2.1 Bestemming</p>	
<p>Toegelaten hoofdbestemmingen: wonen, gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector.</p> <p>De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen en de mogelijkheden tot afwijking hiervan zijn beschreven in artikels 1.5.3 en 1.7 van de algemene bepalingen.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.</p>	<p><i>De gemiddelde woning in elk project is minstens 90 m² netto. Afwijkingen zijn mogelijk voor specifieke doelgroepen. Ze zijn ook mogelijk indien de aanvrager aantoont dat elders reeds voldoende grote woningen werden gerealiseerd aan de hand van een bijkomende motivering woningdichtheid.</i></p> <p><i>Op het gelijkvloers zijn eventueel niet-woonfuncties toegelaten. Gemeenschapsfuncties zijn overal toegelaten.</i></p>
<p>2.2.2 Bebouwing</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 3,0.</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 55%.</p> <p>De gevelwand langs de Burchtstraat vormt een aaneengesloten vlak. Doorgangen in deze wand zijn maximaal</p>	

twee bouwlagen hoog.	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrens langs de Burchtstraat geldt als verplichte bouwlijn. Minimaal 80% van deze grens moet bebouwd worden.</p> <p>De zonegrenzen langs de zone F/V1 en langs de Glasblazerijstraat gelden als uiterste bouwlijn.</p>	<p><i>Als het bouwblok wordt geopend, moet dit gebeuren naar de Glasblazerijstraat of naar het park.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De bouwhoogte langs de Glasblazerijstraat bedraagt maximaal 4 bouwlagen en 15 meter indien de bouwlijn minstens 4 meter wordt teruggetrokken van de zonegrens. In het andere geval bedraagt de maximale bouwhoogte 12 meter en 3 bouwlagen.</p> <p>De bouwhoogte langs de Burchtstraat bedraagt min. 4 bouwlagen. Ze bedraagt max. 5 bouwlagen en 18 meter.</p> <p>De bouwhoogte langs de zone voor Fietsers en Voetgangers (F/V1), tussen de Burchtstraat en de zandvang, bedraagt min. 4 bouwlagen en maximaal 6 bouwlagen of 21 meter. Over maximaal 1/3 van de gevellengte langs de zone F/V1 is een bouwhoogte van 7 bouwlagen of 25 meter toegelaten.</p>	<p><i>Het bouwblok moet voldoende massa hebben om aan de verschillende zijden een wand aan de publieke ruimte te kunnen vormen.</i></p> <p><i>De bouwhoogte is variabel, en wordt afgestemd op de bestaande, omringende bebouwing. Zo is de toegelaten bouwhoogte hoger aan de kant van De Hoorn, en lager aan de kant van de woningen langs de Glasblazerijstraat.</i></p>
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De bebouwing vormt een coherent architecturaal geheel.</p>	
<p>2.2.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Langs de Burchtstraat en de zone F/V wordt de onbebouwde ruimte tussen de bebouwing en de zonegrenzen toegehecht aan de aangrenzende zone en ingericht conform de voorschriften van deze zone.</p> <p>Langs de Glasblazerijstraat mag de onbebouwde ruimte tussen de bebouwing en de zonegrens worden ingericht als private buitenruimte.</p> <p>In de zone wordt een niet overbouwde publieke of collectief private buitenruimte gerealiseerd van minstens 800</p>	

<p>m² (exclusief doorgangen naar het openbaar domein). Deze ruimte is langs minstens twee van de drie zijden van het gebouw rechtstreeks toegankelijk vanaf de publieke ruimte. Langs de andere zijde moet er minstens een verbinding bestaan tussen deze buitenruimte en de publieke ruimte, doorheen een collectieve ruimte in het gebouw (circulatie, publieke functie, ...).</p>	
<p>2.2.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Minstens langs de Glasblazerijstraat en langs de zone F/V moeten hoofdtoegangen tot de woningen uitgeven op de publieke ruimte. De nevenbestemmingen moeten rechtstreeks vanaf de publieke ruimte toegankelijk zijn.</p>	<p><i>Het bouwblok moet een positieve bijdrage leveren aan de levendigheid van de Glasblazerijstraat. Het binnengebied daarentegen moet zijn collectief private karakter maximaal vrijwaren. De inplanting van de hoofdtoegangen aan de straatzijde, en niet aan het binnengebied, kan hieraan bijdragen.</i></p>
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De toegang tot de ondergrondse parking geeft rechtstreeks uit op de Burchtstraat of de Glasblazerijstraat. De hellingen worden geïntegreerd in het bouwvolume. De collectieve buitenruimte is niet toegankelijk voor voertuigen, tenzij voor dienstverkeer (onderhoud, hulpdiensten, ...).</p>	<p><i>Autoverkeer in het binnengebied moet zoveel mogelijk vermeden worden. Toegangen voor leveringen en andere autotoegangen moeten aan de buitenzijde van het blok liggen.</i></p>
<p>2.2.5 Parkeren</p>	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>Het verblijfskarakter van het binnengebied primeert. De algemene bepalingen sluiten bovengronds parkeren in open lucht uit.</i></p> <p><i>Een bijkomende motivering van de parkeeroplossingen bespreekt de relatie tussen het voorzien aantal parkeerplaatsen en het vereist aantal plaatsen, en de wijze waarop het verschil wordt opgevangen. Aanvragen voor kleinere wijzigingen kunnen van deze verplichting worden vrijgesteld.</i></p>
<p>2.2.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De zone W1 wordt in één fase gerealiseerd.</p> <p>De realisatie van de zone W1 gebeurt ten vroegste tegelijk met de aangrenzende delen van zone F/V1 met het park in zone P4 voor het gedeelte ten westen van de bestaande Sluisstraat en ten noorden van de as van de Glasblazerijstraat (zoals aangeduid op het plan bestaande toestand).</p>	<p><i>De initiatiefnemer voor W1 realiseert in principe zelf het aanpalend deel van zone F/V1 en het gedeelte van het park P4 tussen zandvang, Sluisstraat en (voormalige) Glasblazerijstraat. Dit voor de delen die nog niet werden gerealiseerd of tegelijk met W1 door derden worden</i></p>

gerealiseerd.

2.3 ZONE VOOR WONEN (W2) “Feestzaalsite”

ALGEMENE TOELICHTING

Het RUP wil de Dijle in de Vaartkom opnieuw een structurerende rol geven. In geen andere bebouwbare zone zal de Dijle zo voelbaar aanwezig zijn dan in deze zone. De Dijle samen met het nieuw aan te leggen park, vormen een meerwaarde voor de zone, maar tevens een architecturale uitdaging. De relatief smalle zone moet immers zowel naar het park als naar de Vaartstraat een representatieve gevelwand krijgen. Doorheen de zone loopt een publieke route voor zacht verkeer die de Sluisstraat met de Vaartstraat verbindt.

Terreinoppervlakte zone: 4580 m²

Kengetallen stadsontwerp: grondvlak = 2.000 m²; Bruto vloeroppervlakte = 8.840 m²; V/T = 1,93 ; BC = 44%

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.3.1 Bestemming	
<p>Toegelaten hoofdbestemming: wonen , gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector.</p> <p>De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen en de mogelijkheden tot afwijking hiervan zijn beschreven in artikels 1.5.3 en 1.7 van de algemene bepalingen.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers langs de Sluisstraat en de Vaartstraat.</p>	<p><i>De ligging aan de Dijle, met uitzicht op het park en aansluitend op het woonweefsel van de binnenstad, maken deze zone uitermate geschikt voor wonen. De vorm van het terrein zet aan tot specifieke typologieën. De gemiddelde woning 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>
2.3.2 Bebouwing	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De V/T index bedraagt maximaal 2,00.</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 50%.</p> <p>De minimale afstand tussen twee tegenoverliggende buitengevels binnen de zone is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte van de laagste gevel.</p>	<p><i>Om het binnengebied in het bouwblok voldoende breedte te geven, wordt de bouwdiepte beperkt.</i></p> <p><i>De nevenbestemmingen moeten qua schaal aansluiten op de woningen. Ze worden daarom in oppervlakte beperkt.</i></p> <p><i>De Dijle-arm doorheen de site (vandaag reeds overbouwd door de feestzaal) mag overbouwd blijven. Zoniet resten er zeer smalle en</i></p>

De Dijle-arm doorheen deze zone, mag integraal overdekt en/of overbouwd worden.	<i>onregelmatige stroken die quasi onbebouwbaar zijn.</i>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen langs de Vaartstraat en de Sluisstraat gelden als verplichte bouwlijn. De zonegrens langs de Dijle geldt als uiterste bouwlijn. De bebouwing in zone W2 moet van de zonegrens met zone G6 ("Smidse") minstens zes meter worden teruggetrokken. De gekozen bouwlijn moet de doorgang voor gemotoriseerd verkeer naar zone G6 toelaten.</p>	<p><i>Het vervolledigen van de straatwand langs de Vaartstraat en de Sluisstraat is een belangrijke stedenbouwkundige doelstelling. De rooilijnen langs deze beide straten worden dan ook als verplichte bouwlijnen opgelegd.</i></p> <p><i>Om de beperkte diepte van de zone (tgv het openleggen van de Dijle) maximaal te kunnen benutten, mag bij wijze van uitzondering tot tegen de Dijle gebouwd worden.</i></p>
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen en 15 meter langs de Sluisstraat en de Vaartstraat. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 bouwlagen en 18 meter langs de zijde "Park Sluisstraat" (zone P4). Boven de kroonlijst mogen geen extra bouwlagen worden gerealiseerd.</p>	<p><i>De bouwhoogtes zijn bepaald op basis van het stadsontwerp voor de herontwikkeling van de Vaartkom.</i></p> <p><i>De bebouwing moet voldoende hoogte hebben om een representatieve wand te vormen langs de Vaartstraat en het park, maar mag niet te hoog zijn omwille van de beperkte diepte van het binnengebied.</i></p>
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>Er worden representatieve gevels gerealiseerd langs de zone voor openbare weg (OW) en langs de Dijle. De globale gevelarchitectuur moet coherent zijn voor de volledige zone.</p>	
<p>2.3.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De rechteroever van de Dijle mag ter hoogte van deze zone volledig worden verhard. Het onderdeel van de onbebouwde ruimte dat geen verplicht publiek karakter heeft omwille van de bepalingen in 2.3.4, kan ingericht worden als private buitenruimte.</p>	

2.3.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Minstens de helft van de hoofdtoegangen tot de woningen langs de Sluisstraat en de Vaartstraat liggen aan de straatzijde. De hoofdtoegangen tot de woningen langs de Dijle liggen aan de collectieve buitenruimte, bereikbaar via de doorgang voor zacht verkeer (artikel 2.3.4.c). De hoofdtoegangen van de nevenbestemmingen langs de Vaartstraat en de Sluisstraat liggen aan de straatzijde.</p>	<p><i>De bebouwing moet zowel naar de publieke ruimte als naar het semi-publiek binnengebied een voorzijde hebben. Er wordt daarom gestreefd naar een evenwichtige verdeling van de hoofdtoegangen, waarbij een minimum aan hoofdtoegangen langs de Sluisstraat en Vaartstraat gegarandeerd moet zijn.</i></p>
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>Er kan maximaal één toegang tot een ondergrondse parking gerealiseerd worden.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Een doorgang voor zacht verkeer verbindt de Vaartstraat met de Sluisstraat. Deze doorgang heeft een vrij gabariet van minstens 4 meter breed en is tenminste overdag publiek toegankelijk. De doorgang mag overbouwd worden. De vrije hoogte bedraagt minimaal 4 meter. De ligging van de doorgang is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Een afwijking van 10m t.o.v. de aangeduide ligging kan worden toegestaan.</p> <p>Een doorgang voor zacht en gemotoriseerd verkeer verbindt de zone G6 met de Sluisstraat. Deze doorgang garandeert de toegang tot de Smidse, via de bestaande toegangspoort van dit gebouw. Ze mag niet overbouwd worden.</p> <p>De doorgang voor zacht en gemotoriseerd verkeer tussen zone G6 en de Sluisstraat mag samenvallen met de doorgang voor zacht verkeer tussen Vaartstraat en Sluisstraat, indien de gezamenlijke doorgang minstens 5m breed is en niet overbouwd.</p>	
2.3.5 Parkeren	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>Parkeren mag binnen de eigen zone ondergronds worden opgelost, maar dit lijkt weinig waarschijnlijk gezien de aanwezigheid van de Dijle-armen. Daarom worden de bestemmingsparkings bij voorkeur geïntegreerd in omliggende zones, zoals de bottelarijsite, Vaartstraat 94 (bij vervangende nieuwbouw), de hoek J.P. Minckelersstraat –</i></p>

	Vaartstraat, ...
2.3.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>De ontwikkeling gebeurt in één fase.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openleggen van de Dijle-arm ten noorden van zone W2 (van Sluisstraat tot zone F/V2b); - De realisatie van zone F/V2b; - De realisatie van het park in zone P4 voor het gedeelte ten oosten van de Sluisstraat. <p>De vergunningsaanvraag gaat vergezeld van een bijkomende "motivering inpasbaarheid in bestaande bebouwing" waarin de zone G6 is opgenomen.</p>	<p><i>De initiatiefnemer voor zone W2 legt ini principe zelf ten laatste in eenzelfde bouwfase als de bebouwing in W2 de Dijle-arm open van Sluisstraat tot zone F/V2b, legt de zone F/V2b aan en realiseert het park P5 ten oosten van de Sluisstraat. Dit tenzij deze werken reeds zijn uitgevoerd of tegelijk met W2 door derden worden uitgevoerd.</i></p>

2.4 ZONE VOOR WONEN (W3) "Bottelarijsite"

ALGEMENE TOELICHTING

Het terrein wordt momenteel nog bezet door de vroegere bottelarij en is volledig in eigendom van Inbev. Het ligt grosso modo tussen de Dijle en het Klein Begijnhof. Deze ligging bepaalt in belangrijke mate de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. De aansluiting van deze zone op haar randen vormt een belangrijk aandachtspunt in dit RUP. Hier worden specifieke bepalingen voor opgelegd.

In het scenario waarbij de Bottelarij wordt gesloopt, is deze zone binnen de gehele Vaartkom één van de meest geschikte zones voor eengezinswoningen. De vorm van het terrein leent zich goed voor de inpassing van verschillende rug aan rug geschakelde rijen eengezinswoningen vergelijkbaar met de structuur in de onmiddellijke omgeving. De erven lopen in het stadsontwerp van noord naar zuid, zodat elk erf zowel op het Dijlepad als op het Klein Begijnhof uitsteekt. Een kwalitatief ontwerp in oost-west richting kan evenwel niet worden uitgesloten. Bovendien wordt in de voorschriften opgelegd dat een groenscherm tussen het Klein Begijnhof en de zone W3 moet worden behouden; het stadsontwerp is aan deze vereiste nog niet volledig aangepast en vraagt om bijsturing in die zin.

Anderzijds kan ook het scenario van een kwalitatief woonproject in de bestaande Bottelarij niet worden uitgesloten, op voorwaarde dat in dit scenario eveneens grote woningen met grote, groene buitenruimten worden gerealiseerd. De bestaande constructie van het hoofdgebouw van de Bottelarij leent zich voor een dergelijk project. Het is op vandaag niet duidelijk of dit scenario ook economisch realistisch is. Bij behoud van de Bottelarij moet, ter compensatie van de bouwhoogte, een groot stuk van het omringende terrein als groene buitenruimte worden ingericht. Daarom worden zowel een scenario "afbraak en nieuwbouw" als een scenario "hergebruik bottelarij" ontwikkeld.

Terreinoppervlakte: W3a: 12.271 m², W3b: 2.025 m², totaal: 14.296 m²

Kengetallen stadsontwerp:

<p><u>Scenario 1: afbraak en nieuwbouw:</u></p> <p><u>deelzone W3a:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bruto-vloeroppervlakte stadsontwerp = 15.830 m² - V/T = 1,29 - Bebouwde oppervlakte = 5.015 m² - BC = 40% - aantal woningen in stadsontwerp: 74, aantal appartementen: 20 - dichtheid: 76 won/ha exclusief zone Dijlepad, 65 won/ha inclusief zone Dijlepad <p><u>deelzone W3b:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwde oppervlakte = 840 m² - Bruto-vloeroppervlakte stadsontwerp = 2.460 m² - V/T = 1,21 - BC = 43% 	<p><u>Scenario 2: hergebruik bottelarij:</u></p> <p><u>deelzone W3a:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bruto-vloeroppervlakte herbestemming bottelarij = 12.400 m² (ca. 56 woningen) - Bruto-vloeroppervlakte patiowoningen = 2.700 m² (ca. 15 woningen) - V/T = 1,23 - Bebouwde oppervlakte = 5000 m² - BC = 40% - dichtheid: 58 won/ha exclusief zone Dijlepad <p><u>deelzone W3b:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwde oppervlakte = 1500 m² - Bruto-vloeroppervlakte stadsontwerp = 1.620 m² (ca. 9 woningen) - V/T = 0,80 - BC = 74%
--	--

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>Voor de zone W3 zijn twee vormen van ontwikkeling mogelijk. De gebouwen aangeduid op het grafisch plan als te verwijderen gebouwen moeten in beide scenario's worden afgebroken. Indien er wordt gekozen voor de afbraak van het resterende gebouw (het hoofdvolume van de Bottelarij) gelden de voorschriften uit scenario 1 "Afbraak en nieuwbouw". In het hoofdvolume van de Bottelarij wordt behouden, gelden de voorschriften uit scenario 2 "Hergebruik Bottelarij".</p>	
SCENARIO 1: AFBRAAK EN NIEUWBOUW	
2.4.1 Bestemming (scenario1)	
<p>Toegelaten hoofdbestemming: wonen , gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers langs de Sluisstraat en de Mechelsestraat.</p> <p>Na sloop van alle bestaande bebouwing in de deelzone W3a zoals weergegeven op het plan bestaande toestand, worden hier minstens 48 en maximaal 78 eengezinswoningen met tuin gerealiseerd.</p> <p>In zone W3b kunnen zowel eengezinswoningen met tuin als andere woningen, indien conform de algemene bepalingen.</p> <p>De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen en de mogelijkheden tot afwijking hiervan zijn</p>	<p><i>In scenario 1 wordt de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door een nieuwbouwproject. Dit bestaat uit voornamelijk rijwoningen. Ten zuiden van de Dijle met een beperkt aandeel appartementen. Ten noorden van de Dijle zijn verschillende woningtypes toegelaten, zolang de gemiddelde woninggrootte (netto vloeroppervlakte) van 90 m² wordt gerespecteerd of hiervan een afwijking wordt toegestaan op basis van bijkomende informatie toegevoegd aan de vergunningsaanvraag</i></p>

beschreven in artikels 1.5.3 en 1.7 van de algemene bepalingen.	(artikels 1.2.1)
2.4.2 Bebouwing (scenario 1)	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>Voor de zone W3a geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle te verwijderen gebouwen, zoals weergegeven op het plan bestaande toestand, moeten worden gesloopt. De bestaande muur op de grens tussen de zone W3a en het openbaar domein Klein Begijnhof (zone OW) mag echter behouden blijven. Na sloop geldt: - De V/T index van de zone bedraagt minimaal 1 en maximaal 1,50 - De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 50% <p>Voor deelzone W3b (ten noorden van de Dijle) geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De V/T index van de deelzone W3b bedraagt maximaal 1,40 - De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 50% <p>Er mogen geen voorkanten van gebouwen georiënteerd worden op de Voer en op de begrenzing van het RUP ten noorden van de deelzone.</p> <p>Tussen de zone W3a en de zone OW Klein Begijnhof wordt een groen scherm van 6m à 8m hoogte behouden.</p>	<p><i>Indien voor afbraak van de Bottelarij wordt gekozen, moet de zone qua schaal opnieuw aansluiting vinden op de karakteristieke bebouwing van de omgeving. De schaalovergang wordt dan pas gemaakt ter hoogte van het park langs de Sluisstraat en de gebouwen langs de Vaartkom.</i></p> <p><i>De zeer specifieke kwaliteit van het Klein Begijnhof, namelijk het zicht op het groene scherm vanuit de zijde Sint-Geertruikerk, wordt behouden. Het opgelegde groenscherm kan bestaan uit behoud van een begroende stenen wand, zoals vóór de afbraak van de Bottelarij, als uit een scherm van planten (b.v. indien het behoud van de bestaand muur niet haalbaar zou zijn).</i></p>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen langs de Mechelsestraat en de Sluisstraat gelden als verplichte bouwlijn voor minstens 40%. Op de niet bebouwde stukken van de zonegrens wordt een muur opgetrokken van minstens 2m hoogte in dezelfde gevelmaterialen als de woning.</p> <p>De grenzen van de deelzone W3a langs het Dijlepad en het openbaar domein van het Klein begijnhof gelden als uiterste bouwlijn. Indien aan het Dijlepad (grens met zone PG2) of aan het openbaar domein van het Klein Begijnhof (zone OW) tuinen worden gerealiseerd, worden deze afgeschermd met uniforme bakstenen muren en met een uniforme hoogte van minstens 2 meter. De hoogte en type steen wordt vastgelegd bij de eerste stedenbouwkundige vergunning. De onbebouwde ruimte tussen de zonegrens en de gekozen bouwlijn of tuilmuren wordt ingericht en toegankelijk gesteld als publieke ruimte, conform de voorschriften van de aangrenzende zone. Ze mag niet worden afgesloten.</p>	<p><i>Het vervolledigen van de straatwand langs de Mechelsestraat en de Sluisstraat is een belangrijke stedenbouwkundige doelstelling. De zonegrenzen langs deze beide straten worden dan ook als verplichte bouwlijnen opgelegd.</i></p>

<p>In deelzone W3b moet de bebouwing minstens 5 meter worden teruggetrokken van de zonegrens langs de Dijle. De onbebouwde ruimte tussen de gekozen bouwlijn en de Dijle moet ingericht worden als publieke ruimte en mag niet worden afgesloten. Ze mag volledig verhard worden.</p>	
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen en 12 meter.</p> <p>In deelzone W3a mag echter maximaal 5% van de terreinoppervlakte bebouwd worden over maximaal 5 bouwlagen en 18 meter hoogte. Deze bouwhoogte mag enkel gerealiseerd worden palend aan de Mechelsestraat, Sluisstraat en/of zone PG2.</p>	<p><i>De bouwhoogte blijft, naar de maatstaf van de hele Vaartkom, relatief beperkt omwille van de aansluiting op het Klein Begijnhof en de woningen van de Mechelsestraat en Sluisstraat.</i></p> <p><i>Op enkele strategische plekken mag de maximale bouwhoogte met één tot twee lagen opgetrokken worden.</i></p>
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De bebouwing vormt binnen de zone W3 een coherent architecturaal geheel.</p>	<p><i>Hoewel het gefaseerd uitgevoerd kan worden, wordt gestreefd naar een samenhangend project.</i></p>
<p>2.4.3 Onbebouwde ruimte (scenario 1)</p>	
<p>Minimaal 15% van elke deelzone wordt ingericht als onbebouwde publieke buitenruimte. Deze buitenruimte is bereikbaar vanaf de zone voor openbare wegen en vanaf de zone PG2 (Dijlepad). Ze is integraal en permanent publiek toegankelijk. Deze buitenruimte is niet afsluitbaar.</p> <p>De overige onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuin bij de woningen.</p>	<p><i>De verblijfskwaliteit van de onbebouwde ruimte primeert. Bovengronds autoverkeer moet beperkt worden. Een erfinrichting is aangewezen.</i></p> <p><i>Binnen de zone “Bottelarijsite” mag geen fysieke of mentale “gated community” worden gecreëerd.</i></p>
<p>2.4.4 Toegankelijkheid (scenario 1)</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Alle hoofdtoegangen geven uit op de openbare of publieke ruimte. De hoofdtoegangen tot de woningen en nevenfuncties langs de Sluisstraat en de Mechelsestraat liggen aan de straatzijde.</p>	<p><i>Om een levendige straatwand te bekomen langs de Mechelsestraat en de Sluisstraat, worden de hoofdtoegangen van de aangrenzende woningen en nevenfuncties aan de straatzijde gesitueerd.</i></p>

<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De toegangshelling tot de ondergrondse parking van deelzone W3a sluit rechtstreeks aan op de doorgang voor gemotoriseerd verkeer of op de Mechelsestraat.</p> <p>De toegangshelling tot de ondergrondse parking van deelzone W3b mag niet in de publieke ruimte langs de Dijle worden voorzien. Ze sluit rechtstreeks aan op de Mechelsestraat.</p>	<p><i>De toegangshelling tot de ondergrondse parking in deelzone W3a sluit aan op deze doorgang of op de Mechelsestraat, die instaat voor de ontsluiting van het gebied.</i></p> <p><i>Ook de parking van deelzone W3b wordt rechtstreeks op de Mechelsestraat aangesloten.</i></p>
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Minstens één doorgang voor zacht verkeer verbindt de zone "Dijlepad" (PG2) met het Klein Begijnhof. Deze doorgang heeft een verharding van minstens 8 meter breed en maakt deel uit van de publieke buitenruimte. De doorgang mag niet overbouwd worden.</p>	<p><i>De zone sluit aan op een belangrijke publieke route voor zacht verkeer tussen de binnenstad en het Klein Begijnhof. Deze route wordt verder getrokken tot aan het Dijlepad doorheen de zone.</i></p> <p><i>De route maakt deel uit van de publieke buitenruimte van het project en wordt geïntegreerd in de aanleg van het woonerf. De doorgang is bijgevolg volledig en permanent publiek toegankelijk.</i></p>
<p>d <u>DOORGANGEN VOOR GEMOTORISEERD VERKEER</u></p> <p>Een doorgang voor gemotoriseerd verkeer verbindt de Mechelsestraat met de Sluisstraat of de openbare weg van het Klein Begijnhof. Deze doorgang heeft een vrije breedte van minstens 8 meter breed en is permanent en integraal publiek toegankelijk. De doorgang mag niet overbouwd worden. De ligging van de doorgang is aangeduid op het grafisch plan.</p>	<p><i>De bestaande insteek naar het Klein Begijnhof vanaf de Sluisstraat wordt doorgetrokken tot aan de Mechelsestraat.</i></p>
<p>2.4.5 Parkeren (scenario 1)</p>	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bovendien moeten naast de eigen autoparkeerplaatsen, binnen de grenzen van de deelzone W3a ook de autoparkeerplaatsen voor de zones W2 (Feestzaalsite) en G6 (Smidse) voorzien worden, tenzij kan worden aangetoond dat hiervoor elders ruimte beschikbaar is. Daar bovenop worden nog minstens 20 parkings gerealiseerd. Binnen de zone mogen maximaal 20 bezoekersparkings bovengronds in de publieke ruimte voorzien worden. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd, waarin verklaard wordt hoe aan deze verplichting is voldaan.</p>	<p><i>In de zone wordt een bijkomende aanbod aan parkeerplaatsen opgelegd voor de bewoners van de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving (o.a. Klein Begijnhof) en voor de zones W2 en G6, die zelf niet in hun eigen parkeerbehoefte kunnen voorzien.</i></p>
<p>2.4.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden (scenario 1)</p>	
<p>De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. In dat geval moet een bijkomende motivering "gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" worden toegevoegd aan de aanvraagdossiers voor de tussentijdse fasen: zie artikel</p>	<p><i>De initiatiefnemer voor zone W3 legt in principe zelf ten laatste in eenzelfde bouwfase als de bebouwing in W3 de Dijle-arm open van</i></p>

<p>1.2.1.a.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openleggen van de Dijle-arm tussen Sluisstraat en Mechelsestraat en de realisatie van de groenzone PG2 (Dijlepad) - de realisatie van het park in zone P4 voor het gedeelte ten westen van de Sluisstraat en ten zuiden van de as van de (voormalige) Glasblazerijstraat zoals aangeduid op het plan bestaande toestand. <p>De aanvraag gaat gepaard met een "bijkomende motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving dat zich uitstrekt tot de aanpalende bestaande bebouwing langs de Mechelsestraat en de Sluisstraat, aan het Klein Begijnhof en de woningen ten zuiden van de Valckerijgang (palend aan de noordelijke grens van het RUP). Eveneens worden de zones PG2, WTR2 en P5 meegenomen.</p>	<p><i>Sluisstraat tot Mechelsestraat, legt het Dijlepad hierlangs aan en realiseert het park P5 ten westen van de Sluisstraat tot aan de (voormalige) Glasblazerijstraat. Dit tenzij deze werken reeds zijn uitgevoerd of tegelijk met W2 door derden worden uitgevoerd.</i></p> <p><i>In de bijkomende "motivering gefaseerde ontwikkeling" wordt, naast de verplichtingen van de algemene bepalingen, ook besproken hoe in alle fasen aan de verplichtingen omtrent het parkeren zal worden voldaan.</i></p> <p><i>De bijkomende "motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving" bespreekt meer gedetailleerd hoe het aangevraagd project zich inpast in de omgevende kleinschalige bebouwing. Bovendien bespreekt het de impact van de circulatie en doorsteken (parkeertoegangen en doorsteken voor zacht en gemotoriseerd verkeer) op de omgeving. De vergunningsaanvragen voor PG2, WTR2 en P5 (deels) maken in principe deel uit van de aanvraag voor W3 of zijn reeds gerealiseerd. De bijkomende motivering bespreekt de verenigbaarheid van het project met de reeds gerealiseerde onderdelen van deze publieke ruimten.</i></p>
<p>SCENARIO 2: HERGEBRUIK BOTTELARIJ</p>	
<p>In scenario 2 zijn de voorschriften voor zone PG2 (Dijlepad tussen Mechelsestraat en Sluisstraat) niet van toepassing. Voor de zone PG2 gelden dan de voorschriften van zone W3a. Het Dijlepad moet bij toepassing van scenario 2 ofwel worden aangelegd op de linkeroever van de Dijle, doorheen zones W3b en P4, ofwel worden aangelegd doorheen de zone PG2 en dus doorheen het behouden gebouw.</p>	<p><i>De bestaande bottelarij ligt gedeeltelijk in zone PG2. De realisatie van deze zone (Dijlepad in een groene omgeving) is dan moeilijk. Het Dijlepad mag dan aangelegd worden over de linkeroever, in het verlengde van het Dijlepad door de Terclavers-site. De groene ruimte wordt dan gecompenseerd ten zuiden en ten oosten van de Bottelarij. Het Dijlepad mag echter ook doorheen het behouden gebouw, dus toch in zone Pg2, worden gerealiseerd.</i></p>
<p>2.4.7 Bestemming (scenario 2)</p>	
<p>Toegelaten hoofdbestemming: wonen , gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers langs de Sluisstraat en de Mechelsestraat.</p> <p>Indien in zone W3a alle gebouwen worden gesloopt die zijn aangeduid op het grafisch plan als te verwijderen gebouwen, mogen in het bestaande hoofdvolume van de Bottelarij maximaal 68 woongelegenheden worden</p>	<p><i>Het hergebruik van de Bottelarij kan enkel voor zeer ruime woningen met "inpandige tuin" van 50 m². In dat geval kunnen nevenbestemmingen ook in de Bottelarij worden gerealiseerd.</i></p> <p><i>Om de privacyproblemen te garanderen, suggereert het stadsontwerp een ontwikkeling met patio-woningen langs de Mechelsestraat.</i></p>

<p>gerealiseerd. Deze woongelegenheden beschikken over een private buitenruimte van minstens 50 m².</p> <p>Naast deze woningen in het bestaande hoofdvolume, mogen aansluitend bij de Mechelsestraat nog maximaal 20 nieuwbouw eengezinswoningen met tuin worden gerealiseerd.</p> <p>In zone W3b worden maximaal 12 eengezinswoningen met tuin gerealiseerd.</p>	<p><i>Patiowoningen zijn woningen met een private buitenruimte, hetzij groen, hetzij verhard. De woningen zijn in principe niet gestapeld en de buitenruimte is in principe gelijkvloers gelegen, zodat de woonkwaliteit vergelijkbaar is aan deze van eengezinswoningen met tuin. Projecten waar de woningen toch deels gestapeld/geschakeld zijn en waar de patio op de verdieping aansluitend bij de leefruimten wordt georganiseerd, kunnen als patiowoningen worden beschouwd indien dezelfde woonkwaliteit kan worden aangetoond. Opdat deze patiowoningen evenwel een tuin van minstens 50 m² zouden hebben, worden deze woningen gecatalogeerd als ééngesinswoning met tuin.</i></p> <p><i>De algemene bepalingen leggen een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 90m² per woning op. Deze oppervlakten zijn vlot verenigbaar met de opgelegde typologie en maximale aantallen woningen.</i></p>
<p>2.4.8 Bebouwing (scenario 2)</p>	
<p>a <u>BOUWVOLUME:</u></p> <p>In zone W3a geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afbraak van alle bestaande gebouwen in zone W3a die op het grafisch plan zijn aangeduid als te verwijderen gebouwen is verplicht. - Centraal in het bestaande bouwvolume van de Bottelarij wordt over de hele hoogte van het gebouw een onbebouwde ruimte van minstens 1.000 m² gecreëerd door afbraak van de bestaande structuur. Deze centrale onbebouwde ruimte wordt op het gelijkvloers verbonden met de Dijle door minstens het gelijkvloers volume langs de noordzijde van het gebouw als open structuur te concipiëren over minstens de helft van de lengte van de noordelijke gevel. - Er wordt een doorgang gerealiseerd door het bestaand gebouw tussen Klein Begijnhof en zone PG2 met een vrije breedte van minstens 8 meter breed en vrije hoogte van 5 meter. - Er wordt een doorgang gerealiseerd door alle bebouwing tussen de Mechelsestraat en de Sluisstraat aansluitend bij de Dijle met een vrije breedte van minstens 8 meter breed en vrije hoogte van 5 meter, tenzij tegelijk met de nieuwbouw en/of herontwikkeling een Dijlepad wordt gerealiseerd op de noordelijke Dijle-oever doorheen zones W3b en P4. - In de bottelarij hebben de private buitenruimten een vrije hoogte die overeenstemt met de vrije hoogten 	

<p>tussen de bestaande vloerplaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naast het bestaande behouden gebouw, mag aansluitend bij de Mechelsestraat binnen een zone van 36 meter vanaf de zonegrens nog bebouwing worden gerealiseerd. Hierbij wordt een maximale bebouwingscoëfficiënt BC van 60% gerespecteerd en een maximale V/T index van 1. - Tussen de zone W3a en de zone OW Klein Begijnhof wordt een groen scherm van 6m à 8m hoogte behouden. <p>Voor deelzone W3b (ten noorden van de Dijle) geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De V/T index van de deelzone W3b bedraagt maximaal 1. - De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 60%. - Er mogen geen voorkanten van gebouwen georiënteerd worden op de Voer en op de begrenzing van het RUP ten noorden van de deelzone. 	<p><i>De zeer specifieke kwaliteit van het Klein Begijnhof, namelijk het zicht op het groene scherm vanuit de zijde Sint-Geertruikerk, wordt behouden. Het opgelegde groenscherm kan bestaan uit behoud van een begroende stenen wand, als uit een scherm van planten (b.v. indien het behoud van de bestaand muur niet haalbaar zou zijn)."</i></p>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>In zone W3a is de zonegrens langs de Mechelsestraat een verplichte bouwlijn.</p> <p>Als uiterste bouwlijnen gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de zonegrens met de zone PG2 - de lijn die ligt 36m ten oosten van de genoemde verplichte bouwlijn - de lijn die ligt 5m ten noorden van de zuidelijke grens van het RUP, tussen Mechelsestraat en Klein Begijnhof - de zonegrens met het openbaar domein van het Klein Begijnhof <p>Indien aan het Dijlepad (grens met zone PG2) tuinen worden gerealiseerd, worden deze afgeschermd met uniforme muren en met een uniforme hoogte van minstens 2 meter. De hoogte en type materiaal wordt vastgelegd bij de eerste stedenbouwkundige vergunning. De onbebouwde ruimte tussen de zonegrens en de gekozen bouwlijn of tuinmuren wordt ingericht en toegankelijk gesteld als publieke ruimte, conform de voorschriften van de aangrenzende zone. Ze mag niet worden afgesloten.</p> <p>Op de zonegrens met de Sluisstraat (zone OW) kan een bakstenen muur worden opgetrokken van dezelfde hoogte als de bestaande te behouden muur op de zonegrens met het Klein Begijnhof (zone OW).</p> <p>In deelzone W3b is de zonegrens langs de Mechelsestraat een verplichte bouwlijn. Bovendien moet de bebouwing minstens 8 meter worden teruggetrokken van de zonegrens langs de Dijle. De onbebouwde ruimte tussen de gekozen bouwlijn en de Dijle moet ingericht worden als publieke ruimte en mag niet worden afgesloten. Ze mag volledig verhard worden.</p>	<p><i>Het vervolledigen van de straatwand langs de Mechelsestraat is een belangrijke stedenbouwkundige doelstelling. De zonegrens langs deze straat wordt dan ook als verplichte bouwlijn opgelegd.</i></p>

<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De maximale bouwhoogte voor het behouden gebouw in zone W3a is de bestaande kroonlijsthoogte en het bestaand aantal bouwlagen.</p> <p>De maximale bouwhoogte voor de nieuwbouw in zone W3a bedraagt 3 bouwlagen en 12 meter.</p> <p>De maximale bouwhoogte in zone W3b bedraagt 3 bouwlagen en 12 meter.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De nieuwbouw binnen de zone W3 vormt een coherent architecturaal geheel.</p>	<p><i>Hoewel het gefaseerd uitgevoerd kan worden, wordt gestreefd naar een samenhangend project.</i></p>
<p>2.4.9 Onbebouwde ruimte (scenario 2)</p>	
<p>Voor deelzone W3a geldt:</p> <p>De onbebouwde ruimte rondom de Bottelarij, ten oosten van de gekozen bouwlijn voor de woningen langs de Mechelsestraat, wordt ingericht als groene buitenruimte. Deze buitenruimte mag overdag niet worden afgesloten. Deze ruimte is onverhard m.u.v. waterdoorlatende verharding voor paden, toegankelijkheid hulpdiensten en zitplaatsen. Ze wordt aangeplant met minstens 4 stuks streekeigen hoogstammig groen per are. Ze mag niet worden onderbouwd, m.u.v. de onderbouwing strikt noodzakelijk voor de realisatie van een ondegondse parking onder de kern van het bestaande behouden gebouw.</p> <p>De onbebouwde ruimte gelegen in zone PG2 wordt groen ingericht; verharding is toegestaan indien noodzakelijk voor de realisatie van het Dijlepad op de zuidelijke Dijle-oever of indien strikt noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de bebouwing.</p> <p>De onbebouwde ruimte in de zone van 36 m vanaf de zonegrens met de zone OW Mechelsestraat mag worden ingericht als private tuin bij de woningen.</p>	

2.4.10 Toegankelijkheid (scenario 2)	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Alle hoofdtoegangen geven uit op de openbare of publieke ruimte. De hoofdtoegangen tot de woningen en nevenfuncties langs de Mechelsestraat liggen aan de straatzijde. De woningen in het behouden bestaande gebouw zijn toegankelijk vanuit de publieke verbinding tussen Dijlepad en Klein Begijnhof doorheen het ebstaande gebouw.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De toegangshellingen tot de ondergrondse parkings onder de nieuwbouw van deelzone W3a en W3b sluiten aan op de Mechelsestraat. Ze mogen niet in de publieke ruimte langs de Dijle worden voorzien.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Minstens één doorgang voor zacht verkeer met vrije breedte van minstens 8 meter en vrije hoogte van minstens 5 meter verbindt de zone "Dijlepad" (PG2) met het Klein Begijnhof. Deze doorgang heeft een verharding van minstens 5 meter breed en maakt deel uit van de publieke buitenruimte. De doorgang loopt door het bestaande behouden gebouw en mag enkel 's nachts worden afgesloten. In functie van deze doorgang voor zacht verkeer wordt ter hoogte van de Bottelarij een brug over de Dijle van minstens 3 meter breed gerealiseerd.</p> <p>Het Dijlepad wordt gerealiseerd</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel doorheen de zone W3b wordt het Dijlepad aangelegd langs de linkeroever, met vrije breedte van minstens 8 meter en niet overbouwd - ofwel aansluitend bij de Dijle tussen de Mechelsestraat en de Sluisstraat doorheen zone PG2, waarbij doorheen alle bebouwing met een vrije breedte van minstens 8 meter breed en vrije hoogte van 5 meter wordt gerespecteerd. 	
2.4.11 Parkeren (scenario 2)	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen.</p>	<p><i>De zone kan ingezet worden om een deel van het parkeerprogramma in de directe omgeving op te vangen. Aangezien in Scenario 2 de</i></p>

<p>Binnen de zone mogen maximaal 20 bezoekersparkings bovengronds in de publieke ruimte voorzien worden. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>ruimte voor ondergrondse bouwlagen heel beperkt is in zone W3a, wordt dit echter niet opgelegd.</i></p>
<p>2.4.12 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden (scenario 2)</p>	
<p>De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. In dat geval moet een bijkomende motivering "gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" worden toegevoegd aan de aanvraagdossiers voor de tussentijdse fasen: zie artikel 1.2.1.a. De ontwikkeling van zone W3 kan slechts indien ten laatste tegelijkertijd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Dijle-arm tussen Sluisstraat en Mechelsestraat wordt opengelegd - de groenzone PG2 wordt gerealiseerd over de zones ten oosten en ten westen van het behouden gebouw; - een publieke verbinding voor zacht verkeer (Dijlepad) wordt gerealiseerd: ofwel op de noordelijke Dijle-oever van Mechelsestraat tot Sluisstraat; gelegen deels in zone W3b, deels in zone P5 en deels buiten de contour van dit RUP; ofwel op de zuidelijke oever doorheen de zone PG2 en doorheen de nieuwe en te behouden gebouwen. - het park in zone P4 wordt gerealiseerd voor het gedeelte ten westen van de Sluisstraat en ten zuiden van de as van de (voormalige) Glasblazerijstraat. <p>De aanvraag gaat gepaard met een "bijkomende motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving" die zich uitstrekt tot de aanpalende bestaande bebouwing langs de Mechelsestraat en de Sluisstraat, aan het Klein Begijnhof en de woningen ten zuiden van de Valckerijgang (palend aan de noordelijke grens van het RUP). Eveneens worden de zones PG2, WTR2 en P5 meegenomen.</p>	<p><i>De initiatiefnemer voor zone W3 legt in principe zelf ten laatste in eenzelfde bouwfase als de bebouwing in W3 de Dijle-arm open van Sluisstraat tot Mechelsestraat, legt het Dijlepad hierlangs aan en realiseert het park P5 ten westen van de Sluisstraat tot aan de (voormalige) Glasblazerijstraat. Dit tenzij deze werken reeds zijn uitgevoerd of tegelijk met W2 door derden worden uitgevoerd.</i></p> <p><i>De bijkomende "motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving" bespreekt meer gedetailleerd hoe het aangevraagd project zich inpast in de omgevende kleinschalige bebouwing. Bovendien bespreekt het de impact van de circulatie en doorsteken (parkeertoegangen en doorsteken voor zacht en gemotoriseerd verkeer) op de omgeving. De vergunningsaanvragen voor PG2, WTR2 en P5 (deels) maken in principe deel uit van de aanvraag voor W3 of zijn reeds gerealiseerd. De bijkomende motivering bespreekt de verenigbaarheid van het project met de reeds gerealiseerde onderdelen van deze publieke ruimten.</i></p>

2.5 ZONE VOOR WONEN (W)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat bestaand woonweefsel.

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.5.1 Bestemming

De hoofdbestemming is wonen.

Binnen andere nog te ontwikkelen zones van het RUP, zoals die bestaan op het moment van opmaak, is het mogelijk om met de

<p>De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen en de mogelijkheden tot afwijking hiervan zijn beschreven in artikels 1.5.3 en 1.7 van de algemene bepalingen. 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>verschillende types woningen te schuiven zodat in een bepaalde fase meer kleine woningen kunnen worden vergund indien reeds pakketten grotere woningen zijn gerealiseerd. De zones met grotendeel bestaande woningen in zones W kunnen hiervoor niet angehaald worden als "al bestaande grote woningen". Omgekeerd kan een initiatiefnemer in zone W dan ook niet de realisaties in de recent ontwikkelde zones aanhalen als argument om in de zone W kleinere entiteiten te realiseren.</i></p>
<p>2.5.2 Bebouwing</p>	<p><i>Kan nog grotendeels vervallen als in de loop van deze procedure, algemene bouwverordening van kracht is geworden.</i></p>
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De woningen, incl. nevenfuncties, worden in gesloten verband gebouwd.</p> <p>De bruto vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag* bedraagt maximaal</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel (15 X voorgevelbreedte) m² - ofwel 100 m², indien 15 * voorgevelbreedte < 100 m². <p>De gelijkvloerse bouwlaag vormt één aaneengesloten binnenuimte.</p>	
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrens met de zone voor openbare wegen is een verplichte bouwlijn. Aan de straatzijde (of één van de straatzijden bij hoekgebouwen) wordt over de volledige perceelsbreedte gebouwd.</p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers volgt uit de beperkingen op de gelijkvloerse vloeroppervlakte.</p> <p>De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12m. Er kan dieper dan 12m gebouwd worden op de verdiepingen indien één van de aanpalende gebouwen (of allebei) een grotere diepte heeft (hebben) op de verdiepingen. In dat geval is een trapsgewijze bebouwing toegestaan, waarbij aan één zijde aangesloten wordt op de bestaande diepere uitbouw en aan de andere zijde teruggegaan wordt naar 12m bouwdiepte (of de diepte van het aanpalende gebouw, in het geval dit ook dieper dan 12 m is). De "verspringing" in bouwdiepte bevindt zich op minimaal 1.9m van de minst diep uitgebouwde woning.</p> <p>Aan de tuinzijde wordt ofwel tot op de zijdelingse perceelsgrens ofwel op min. 1.9 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd.</p> <p>Kelderverdiepingen zijn maximaal 22m diep (vanaf de bouwlijn). Indien er dieper wordt uitgegraven, moet een</p>	

gronddekking voorzien worden van minimum 1m.	
<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>	
<p>2.5.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Tuinen zijn vrij van constructies, behalve: toegelaten tuinbergingen en verhardingen, tuinmuren, afsluitingen en/of trappen/hellingen nodig om het gebouw te bereiken.</p> <p>Tuinbergingen nemen niet meer dan 20% van de tuinoppervlakte in met een maximum van 40m². Ze worden ingeplant ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de betrokken buur of na een openbaar onderzoek, ofwel op min. 1 meter van de perceelsgrens. De toegelaten hoogte van de tuinberging wordt bepaald door een zichtbelemmeringshoek van 45° vertrekkende van op 2 meter hoogte op de perceelsgrens. De maximale kroonlijsthoogte van een tuinberging is 2.5m, de maximale nokhoogte is 3m.</p> <p>In tuinen tot 500m² mag tot 50m² verhard worden. In tuinen groter dan 501m² mag tot 10% van de tuinoppervlakte verhard worden.</p>	
<p>2.5.4 Parkeren</p>	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6.</p>	

2.6 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G4) “De Hoorn”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone “De Hoorn” wordt opgedeeld in verschillende deelzones. Deelzone G4a omvat het bestaande gebouw “Artois”. Deelzone G4b omvat de bestaande gebouwen “Immo” en “Internationaal” en een gedeelte van het onbebouwde terrein ten westen van deze drie gebouwen. Ten zuiden van deelzone G4b is een uitbreidingszone van 3m breed voorzien die slechts kan worden bebouwd indien van de gebouwen Immo en Internationaal minstens de schil wordt behouden. Indien hieraan niet is voldaan, wordt deze strook toegevoegd aan zone F/V1.

Het brouwerijcomplex “De Hoorn” is samengesteld uit drie naast elkaar liggende brouwerijen. De oudste brouwerij Artois dateert oorspronkelijk van 1923 en is in bouwkundig en architecturaal opzicht het interessantst; de dubbele brouwzaal met Vierendeelliggers is een uniek staaltje van industriële bouwkunde. De inboedel heeft een zekere industrieel-archeologische waarde. Het gebouw is een belangrijke getuige van de omschakeling van de neo-classicistische naar de modernistische industriële bouwstijl in de Vaartkom, ten tijde van de wederopbouw na de tweede wereldoorlog. De twee andere gebouwen, Immo en Internationaal, zijn na-oorlogs en bouwkundig en architecturaal minder interessant dan Artois. Van deze gebouwen is de inboedel niet beschermd.

Onderzoek heeft aangetoond dat behoud van de drie brouwerijen niet evident is. Architecturaal legt de structuur en de bouwdiepte van de bestaande gebouwen grote beperkingen op aan een herbestemming. Economisch is het onmogelijk om met een marktconform project de drie gebouwen te restaureren, gezien de hoge kosten in verhouding tot de beperkte bruikbare oppervlakte. Daarom voorziet het RUP de mogelijkheid om de recente gebouwen “Immo” en “Internationaal” te vervangen door een nieuwbouwwolume, mits van gebouw “Artois” zowel de structuur als de inboedel zoveel mogelijk behouden blijft, de nieuwbouw een respectvolle relatie aanknoopt met het bestaande gebouw en het gebouw “Artois” (en bij uitbreiding het hele complex) publiek toegankelijk blijft en de ruimtelijke logica van het brouwproces maximaal zichtbaar blijft.

Indien tocht wordt gekozen voor behoud van het volledige beschermde complex, is een uitbreidingszone voorzien waarin b.v. de voorzieningen kunnen worden ondergebracht die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het gebouw maar een te ernstige aantasting van het geheel zouden teweegbrengen, zoals nieuwe verticale circulatiekernen.

Terreinoppervlakte zones: G4: 1.904 m

Kengetallen stadsontwerp: bebouwde oppervlakte BC = 100%; bruto vloeroppervlakte: 10.520 m² (waarvan 2.460 m² in gebouw Artois)

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.6.1 Bestemming	
Toegelaten hoofdbestemmingen: <ul style="list-style-type: none"> - Kantoren - Congrescentrum - Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector - Horeca - cultuur Toegelaten nevenbestemmingen:	<p><i>De unieke ligging tussen de Vaartkom en het nieuwe park enerzijds en het representatieve karakter van het gebouw anderzijds, maken De Hoorn uitermate geschikt voor een veelheid aan stedelijke functies.</i></p> <p><i>Gezien de economische en bouwkundige last van de restauratie van het monument, is het aangewezen om de mogelijke functies zo breed mogelijk te definiëren.</i></p> <p><i>De gemiddelde woning in elk project is minstens 90 m² netto.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - Handel met uitsluiting van groothandel - Wonen - Schone productie <p>De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen en de mogelijkheden tot afwijking hiervan zijn beschreven in artikels 1.5.3 en 1.7 van de algemene bepalingen.</p>	<p><i>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. Deze motivering wordt kan worden onderworpen aan adviesvraag bij andere eigenaars van voor wonen ontwikkelbare zones binnen het RUP.</i></p>
<h2>2.6.2 Bebouwing</h2>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>De bestaande bebouwing binnen de zone G4 is beschermd als monument. Het complex “De Hoorn” bestaat uit de brouwerijen “Artois” (op de hoek), “Immo” en “Internationaal”. Het gebouw “Artois” is in ieder geval te behouden. De gebouwen “Immo” en “Internationaal” komen, mits gunstig advies van Onroerend Erfgoed, in aanmerking voor vervangende nieuwbouw.</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt in zone G4 bedraagt maximaal 100%. De uitbreidingszone van 3m ten zuiden van de zone mag echter enkel worden bebouwd indien van de gebouwen Immo en Internationaal minstens grote delen van de gevels worden bewaard.</p> <p>Binnen de zone mag maximaal 10.700 m² bovengrondse bruto vloeroppervlakte worden gerealiseerd (excl. Inpandige buitenruimten). indien de gebouwen “Immo” en/of “Internationaal” worden afgebroken en vervangen door nieuwbouw; indien van deze gebouwen minstens grote delen van de gevels worden bewaard, mag er een bruto vloeroppervlakte worden gerealiseerd van 10.850 m².</p>	<p><i>De uitbreidingszone aan de zuidzijde van de zone kan enkel worden benut indien het van het gehele beschermde complex minstens de buitenschil wordt behouden. In dat geval wordt best een zone voorzien waarin de circulatie kan worden opgevangen. De structuur van de bestaande gebouwen leent zich hiertoe zeer moeilijk.</i></p> <p><i>De maximaal toegelaten vloeroppervlakte neemt toe met de gelijkvloerse oppervlakte van deze uitbreidingszone, indien de schil van het volledige beschermde complex wordt behouden. De toegenomen vloeroppervlakte op de verdiepingen moet dan wel elders in het ontwerp worden gecompenseerd.</i></p>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De noordelijke en oostelijke zonegrenzen gelden als verplichte bouwlijnen. De westelijke en zuidelijke begrenzingen zijn uiterste bouwlijnen. Uitsprongen uit het gevelvlak zijn mogelijk over een afstand van maximaal 1 meter, met een minimale vrije hoogte onder de uitsprong van 2,50 meter. Uitsprongen mogen evenwel nooit korter dan 5 meter (horizontale afstand) van de rand van de zandvang voorzien worden.</p>	
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>Binnen de deelzone G4a geldt de bestaande kroonlijsthoogte als verplichte bouwhoogte. Behalve het bestaande ventilatiegebouw zijn geen nieuwe constructies bovenop het hoofdvolume toegelaten.</p>	

<p>Binnen de deelzone G4b en aanpalende uitbreidingszone geldt langs de Sluisstraat de bestaande kroonlijsthoogte van zone G4a als verplichte bouwhoogte. Elders blijft de bouwhoogte binnen een gabariet van 45° vanaf de kroonlijst langs de Sluisstraat. De kroonlijst mag in zone G4b evenwel nergens méér dan 17 meter uitsteken boven de kroonlijst van Artois, waarbinnen maximaal 11 bouwlagen gerealiseerd mogen worden.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is plat.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De straatgevels van het gebouw “Artois” in deelzone G4a worden integraal behouden. De gevels van de nieuwbouw in zone G4b worden vormgegeven met respect voor de relatie met de gevels van Artois.</p>	<p><i>De nieuwbouw in zone G4b mag een hedendaagse uitstraling hebben. Het gebouw moet zich nochtans inschrijven in de bebouwing rond de vaartkom, gekenmerkt door een minerale en rationele uitwerking van de gevels.</i></p> <p><i>De uitwerking van de gevels van het nieuwe gebouw wordt onderworpen aan het advies van Onroerend Erfgoed.</i></p>
<p>2.6.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte in de zone G4 en uitbreidingszone aansluitend bij de zone F/V1 wordt ingericht als publieke buitenruimte. Ze mag niet afgesloten worden van het aangrenzende publiek domein.</p>	<p><i>Privatisering van de buitenruimte moet vermeden worden.</i></p>
<p>2.6.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De noord-, oost-, en zuidgevel bevatten toegangen voor zacht verkeer.</p>	<p><i>De bestaande monumentale toegang in de Sluisstraat moet gerecupereerd worden. Deze moet minstens aangevuld met ontsluitingen langs Burchtstraat en zijde zandvang/Dijlepark.</i></p>
<p>2.6.5 Parkeren</p>	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bovendien zijn bovengrondse parkeerplaatsen binnen de zone niet toegestaan.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende “motivering parkeeroplossing” (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>Door het statuut van beschermd monument van “De Hoorn”, en de bouwkundige randvoorwaarden, is het niet mogelijk om binnen de eigen zone parkeerplaatsen te voorzien voor het programma in de (vervangende) nieuwbouw. De nodige parkeerplaatsen mogen elders binnen een straal van 400m voorzien worden, b.v. in zone “Parkeergebouw Engels Plein”, zoals reeds voorzien in de</i></p>

	<i>parkeerbilans van het stadsontwerp.</i>
<p>2.6.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De restauratie van het gebouw “Artois” in deelzone G4a is een voorwaarde voor de realisatie van de nieuwbouw in deelzone G4b. Het behoud van minstens grote delen van de gevels van de bestaande gebouwen in deelzone G4b is een voorwaarde voor de bebouwing van de 3m brede uitbreidingszone aan de zuidzijde van de zone G4.</p> <p>De realisatie van de aangrenzende delen van zone F/V1 is een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling.</p> <p>Indien de zone wordt ontwikkeld in fasen moet voor elke tussentijdse fase een bijkomende “motivering gefaseerde ontwikkeling (deel)zone worden gevoegd bij de aanvraag (artikel 1.2.1.a).</p> <p>Een aanvraag voor nieuwbouw gaat gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende “motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen” (voor de gedeelten die nog niet conform de voorschriften van het RUP zijn gerealiseerd) en/of “motivering inpasbaarheid bestaande omgeving” (voor de gedeelten die reeds zijn gerealiseerd) waarin de zones F/V1, P4 en WTR2 tot aan de Glasblazerijstraat, de aanpalende delen van zone OW en W1 zijn opgenomen.</p>	<p><i>Gezien de last van de restauratie van monument “Artois” op de realisatie van een project in de zone G4, wordt de realisatie van het park langs de Sluisstraat (zone P4) niet als last voor de ontwikkeling van G4 opgelegd.</i></p> <p><i>Bij de aanvraag van een nieuwbouwproject wordt de verenigbaarheid met het bestaande en toekomstige programma in zone W1 aangetoond aan de hand van een bijkomende motivering. Eveneens wordt in deze nota de verhouding met het omringende publiek domein besproken: met het park, de zandvang en de aanpalende wegenis. Het ontwerp van de zone F/V1 palend aan G4 maakt normaliter deel uit van de vergunningsaanvraag.</i></p>

2.7 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G5) “Zuidelijke schil Vaartkom”

ALGEMENE TOELICHTING

De bestaande bebouwing binnen de bestemmingzone “Zuidelijke Schil Vaartkom” wordt grotendeels geclassificeerd als te behouden bebouwing, omwille van de architecturale coherentie, het historisch belang en de identificatie van de Vaartkom met deze gebouwen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op ontwerpend onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van deze gebouwen.

De zone wordt opgedeeld in zes deelzones. De noordwestelijke deelzone (G5a) omvat de stokerij (kolensilo's en stookzaal), het elektriciteitsgebouw en de machinezaal; de centrale deelzone (G5c) omvat de watertoren en de oostelijke deelzones (G5d en G5e) omvatten de voormalige brouwerij de Dijle en de Lantaarn. Deelzone G5g omvat het gebouw “Zeelandt” langs de Vaartstraat. De deelzones worden samen in één zone opgenomen omwille van de functionele en morfologische samenhang van het bestaande patrimonium.

De bestaande binnenkoer wordt opgenomen in een afzonderlijke zone (zone voor fietsers en voetgangers (F/V2a). Deze zone doet dienst als ontvangstruimte voor de omringende bebouwing, en als onderdeel van een route voor zacht verkeer tussen de Vaartkom, het park en de Vaartstraat.

Het stadsontwerp stelt volgende ontwikkeling voor:

- de herbestemming van de kolensilo's en het elektriciteitsgebouw tot loftproject. De achterliggende stookzaal en machinezaal krijgen een functie als collectief private binnenruimte. Ze zijn eventueel bruikbaar als (extensie van) een horecafunctie. De achterengelegen zone G5b biedt de mogelijkheid tot nieuwbouw, aansluitend op de binnenruimten en uitgevend op het park (zone P4).*
- De herbestemmingsmogelijkheden van de watertoren zijn beperkt. Hij dient als icoon bewaard te blijven. De voormalige spooronderdoorgang biedt plaats aan het Dijlepad, dat als verbinding tussen de Vaartkom en het park (P4) fungeert.*
- De brouwerij De Dijle leent zich dank zij de structuur (betonskelet met invulmetselwerk) goed tot herbestemming, voor bv. kantoorruimte of loften. Vervangende nieuwbouw zou weinig extra bouw mogelijkheden bieden, gezien de smalle bouwdiepte tussen de Vaartkom en de Dijle. Het gelijkvloers is geschikt als handelsruimte.*
- Het gebouw Zeelandt (Vaartstraat) is ingericht als kantoorruimte en kan hergebruikt worden. De zone zone G5f laat toe om het bouwblok af te bouwen i.f.v. een woonproject.*

Terreinoppervlakte: G5a: 975 m², G5b: 1004 m², G5c: 135 m², G5d: 1447 m², G5e: 150 m², G5f: 863 m², G5g: 413 m²

Kengetallen stadsontwerp: loftproject in zone G5a-G5b: 8.630 m²; bedrijventrum in zone G5d: 5.118 m²; wonen/kantoren in zone G5f-G5g: 3.906 m²; totale vloeroppervlakte: 17.656 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.7.1 Bestemming	
Toegelaten hoofdbestemmingen: - Recreatie en cultuur - congrescentrum - gemeenschapsvoorzieningen	<i>De gemengde bestemming houdt rekening met de onzekerheid inzake de toekomstige ontwikkeling van de zone.</i> <i>Daarnaast biedt de gemengde bestemming de meeste flexibiliteit voor de herbestemming van de te behouden gebouwen.</i> <i>De gemiddelde woning in de nieuwbouwgedeelten is minstens 90 m²</i>

<ul style="list-style-type: none"> - Kantoren - Wonen - horeca <p>Toegelaten nevenbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handel met uitsluiting van groothandel - private dienstverlening in de sociale sector <p>De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen en de mogelijkheden tot afwijking hiervan zijn beschreven in artikels 1.5.3 en 1.7 van de algemene bepalingen.</p>	<p><i>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. Deze motivering kan worden onderworpen aan adviesvraag bij andere eigenaars van voor wonen ontwikkelbare zones binnen het RUP.</i></p>
<h2>2.7.2 Bebouwing</h2>	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>Volgende bestaande gebouwen binnen de zone “Zuidelijke schil Vaartkom” zijn te behouden (aangeduid op het grafisch plan):</p> <ul style="list-style-type: none"> - de stokerij (kolensilo's en stookzaal), het elektriciteitsgebouw en de machinezaal in deelzone G5a - de watertoren in deelzone G5c - brouwerij De Dijle (brouwerij, fermentatiegebouw en silo's) in deelzone G5d - café De Lantaarn in deelzone G5e - gebouw “Zeelandt” (Vaartstraat) in deelzone G5g <p>De zone G5b heeft een maximale bebouwingscoëfficiënt BC van 85%.</p> <p>De zone G5f is voor 100% bebouwbaar.</p>	<p><i>Een aantal bestaande gebouwen in de zone G5 zijn te behouden. Ze definiëren in belangrijke mate het stadsgezicht rond de Vaartkom.</i></p>
<p>b <u>BOUWLIJNEN</u></p> <p>De zonegrenzen langs de Sluisstraat, de Vaartkom, de Vaartstraat en de zone voor fietsers en voetgangers (F/V2) gelden als verplichte bouwlijnen. De overige zonegrenzen gelden als uiterste bouwlijnen.</p> <p>Ter hoogte van de Watertoren mag de overbouwde buitenruimte op het maaiveld voor maximum 1/3 van de bestaande breedte bebouwd worden, in functie van stijstructuren en toegangen voor de functies in de Watertoren.</p>	

<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte in de deelzone G5a is gelijk aan de kroonlijsthoogte van de bestaande bebouwing. Bovenop de bestaande gebouwen langs de Vaartkom kan nog één extra bouwlaag worden gerealiseerd met een bouwhoogte die maximaal 4 meter boven de bestaande kroonlijst uitsteekt.</p> <p>De bouwhoogte in de deelzone G5b bedraagt minimaal 4 bouwlagen. Ze bedraagt maximaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 bouwlagen en 26 meter ten zuiden van de deelzone G5a (stokerij, elektriciteitsgebouw en machinezaal); - 5 bouwlagen en 19 meter ten zuiden van de deelzone F/V2a (binnenkoer langs Vaartkom). <p>De kroonlijsthoogte van de bestaande bebouwing in deelzone G5c (watertoren) is te behouden.</p> <p>De kroonlijsthoogte in de deelzones G5d en G5e is gelijk aan de kroonlijsthoogte van de bestaande bebouwing. Langs de Vaartkom kan bovenop het hoofdvolume van het fermentatiegebouw (in G5d) en café De Lantaarn (in G5e) nog één extra bouwlaag worden gerealiseerd met een bouwhoogte die maximaal 4 meter boven de bestaande kroonlijst uitsteekt.</p> <p>De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte in de deelzone G5f bedraagt 4 bouwlagen of 16 meter.</p> <p>De kroonlijsthoogte in deelzone G5g (Zeelandt) is te behouden.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>Van de te behouden gebouwen wordt de bestaande dakvorm behouden. Van de nieuwe gebouwen en van de bouwvolumes die bovenop bestaande gebouwen worden geplaatst, is de dakvorm plat.</p>	
<p>e <u>GEVELAFWERKING</u></p> <p>De globale gevelopbouw van de te behouden gebouwen moet behouden blijven. Bijkomende gevelopeningen zijn in deze gebouwen mogelijk, in functie van de herbestemming van dit gebouw.</p> <p>Bij de nieuwe gebouwen moet de gevelopbouw, met in het bijzonder de verhouding tussen de glaspartijen en de ondoorzichtige partijen, coherent zijn met de massiviteit van de gevels van de bestaande te behouden gebouwen.</p> <p>De extra bouwlaag die eventueel bovenop de te behouden volumes wordt gerealiseerd, wordt geconcipieerd als een licht en transparant volume, dat zich onderscheidt van de bestaande gebouwen.</p> <p>De gevels op de gemeenschappelijke deelzonegrenzen worden uitgevoerd als blinde wachtgevels. Ze worden afgewerkt met duurzame en esthetisch hoogwaardige materialen.</p>	<p><i>De gevelafwerking langs de Vaart en de Sluisstraat moet de massiviteit van de bestaande bebouwing respecteren. Aan de achterzijde, langs park aan de Dijle, wordt gestreefd naar een representatieve gevelafwerking.</i></p>

2.7.3 Onbebouwde ruimte	
<p>De onbebouwde ruimte in de zone wordt toegehecht aan de aangrenzende publieke ruimte (zone voor fietsers en voetgangers (F/V2), zone voor openbare weg (OW) en ingericht overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van deze zone. De onbebouwde ruimte langs de zone voor park P4 mag ingericht worden als private buitenruimte.</p>	
2.7.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Elke deelzone die grenst aan de zone voor fietsers en voetgangers (F/V2) heeft een hoofdtoegang die rechtstreeks uitgaat op deze zone.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>Toegangen voor auto's liggen aan de zijde van de Vaartkom, de Sluisstraat of de Vaartstraat. Via de zone F/V2 zijn geen toegangen mogelijk.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Een doorgang voor zacht verkeer doorheen deelzone G5c verbindt de beide deelzones voor fietsers en voetgangers F/V2a en F/V2b. Deze doorgang is permanent en integraal publiek toegankelijk.</p> <p>De ligging van de doorgang is aangeduid op het grafisch plan.</p>	
2.7.5 Parkeren	
<p>Zie algemene bepalingen artikel 1.6. Bovengronds parkeren is niet toegelaten.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	<p><i>In de praktijk is het ondergronds parkeren onder te behouden gebouwen uitgesloten en zal ook onder de nieuw te realiseren gebouwen ondergronds parkeren niet evident zijn. De parkeerplaatsen moeten daarom voorzien worden binnen een straal van 400m van de zone.</i></p>

2.7.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
<p>De bebouwing in deze zone kan gefaseerd gerealiseerd worden.</p> <p>Gelden als voorwaarde voor ontwikkeling van deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de werken voor instandhouding van de structuur en de renovatie van de buitengevel van de watertoren (deelzone G5c) is een voorwaarde voor de ontwikkeling van deelzones G5a/G5b en/of G5d/G5f; - zone G5b kan maar gerealiseerd worden ten vroegste tegelijk met de noodzakelijk ingrepen voor een nuttig gebruik van het te behouden gebouw in zone G5a - zone G5f kan maar gerealiseerd worden ten vroegste tegelijk met de noodzakelijk ingrepen voor een nuttig gebruik van het te behouden gebouw in zone G5d - de realisatie van deelzone F/V2a is een voorwaarde voor de ontwikkeling van deelzones G5a, G5b en G5d; - de realisatie van zone F/V2b is een voorwaarde voor de ontwikkeling van deelzone G5f; - de realisatie van zone T is een voorwaarde voor de ontwikkeling van deelzone G5f en G5g. <p>Een aanvraag voor nieuwbouw in zone G5b of G5f gaat gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" (voor de gedeelten die nog niet conform de voorschriften van het RUP zijn gerealiseerd) en/of "motivering inpasbaarheid bestaande omgeving" (voor de gedeelten die reeds zijn gerealiseerd) waarin de zones F/V2a, F/V2b, P4 en WTR2 tot aan de Sluisstraat, de aanpalende delen van zone OW en W2 zijn opgenomen.</p>	<p><i>De nieuwbouw in zone G5b is maar mogelijk indien tegelijk een zinvolle invulling wordt gegeven aan zone G5a, deze in zone G5f wordt gekoppeld aan een herbestemmingsproject voor G5d.</i></p> <p><i>Samen met G5a, G5b en/of G5d moet ook het publieke plein F/V2a worden gerealiseerd.</i></p> <p><i>Gezien de lasten verbonden met het hergebruik van de te behouden gebouwen, wordt de realisatie van een deel van het park niet opgelegd aan deze projecten.</i></p>

2.8 ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING (G6) "Smidse"

ALGEMENE TOELICHTING

De voormalige smidse is een klein, karakteristiek gebouw aan het zuidelijke uiteinde van de industriële bebouwing tussen de Sluisstraat en de Dijle, net ten noorden van het Snoekenpad. Het gebouw heeft, in vergelijking met de andere gebouwen in de omgeving, een eerder beperkte schaal. Het telt verschillende kleinere atelierruimtes over twee bouwlagen, rondom een dubbelhoog centraal atrium. Gezien de specifieke ligging, is het behoud van het gebouw mogelijk zonder de herontwikkeling van de omliggende gebieden te hypothekeren. Het gebouw kan alle mogelijke stedelijke functies opnemen, bij voorkeur met een publiek karakter.

Terreinoppervlakte zone: 987m².

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.8.1 Bestemming	
Toegelaten hoofdbestemmingen: <ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector - Congrescentrum - Recreatie en cultuur - kantoren - Horeca - schone productie 	
2.8.2 Bebouwing	
a <u>BOUWVOLUME</u> De Smidse wordt gekwalificeerd als te behouden gebouw. Een uitbouw op het gelijkvloers is mogelijk tussen de bestaande zuidgevel en de zuidelijke zonegrens langs het Snoekenpad.	
b <u>BOUWLIJNEN</u> De zuidelijke zonegrens geldt als uiterste bouwlijn. De andere zonegrenzen gelden als verplichte bouwlijn.	
c <u>BOUWHOOGTEN</u> De bestaande bouwhoogte van het gebouw moet worden behouden. De uitbouw ten zuiden van het te behouden gebouw heeft een kroonlijsthoogte van maximum 5 meter.	
d <u>DAKVORM</u> De bestaande dakvorm moet behouden blijven.	

e <u>GEVELAFWERKING</u> De bestaande gevelarchitectuur moet gerespecteerd blijven.	
2.8.3 Onbebouwde ruimte	
De onbebouwde ruimte ten zuiden van het te behouden gebouw mag, indien niet bebouwd, hetzij geprivatiseerd worden, hetzij worden toegevoegd aan de publieke ruimte van het Snoekenpad. Indien geprivatiseerd, mag deze ruimte ommuurd worden.	
2.8.4 Toegankelijkheid	
a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u> De toegang voor zacht verkeer gebeurt minstens via de bestaande hoofdtoegang van het gebouw. Een bijkomende toegang voor zacht verkeer is mogelijk via de zuidzijde van het gebouw en/of zone W2.	
2.8.5 Parkeren	
Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bovengronds parkeren is in de zone niet toegelaten. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.	
2.8.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
De ontwikkeling van de zone gebeurt in één fase. Zolang de herontwikkeling van zone W2 conform de bepalingen van dit RUP niet is vergund, gaat een aanvraag voor herontwikkeling van zone G6 gepaard met een bijkomende "motivering inpasbaarheid in toekomstige ontwikkelingen" (zie artikel 1.2.1.a) waarin de zone W2 en het aanpalende deel van zone OW zijn opgenomen.	

2.9 ZONE VOOR WONEN (W4) “Site Vaartstraat 94”

ALGEMENE TOELICHTING

De zone “Site Vaartstraat 94” wordt momenteel ingenomen door een kantoorgebouw (voormalige hoofdzetel Inbev Belgium NV). De zone omvat het kantoorgebouw, evenals het gedeeltelijk bebouwde binnengebied en enkele panden langs de Kardinaalstraat en de J.P. Minckelersstraat. Deze panden moeten toelaten om bij eventuele herontwikkeling doorgangen voor zacht verkeer te voorzien vanuit het binnengebied naar de omgevende straten. De bestaande afgesloten voortuinstrook is niet mee opgenomen in de zone. Deze werd opgenomen in de openbare wegenis van de Vaartkom. Door destijds de bouwlijn terug te trekken, is een interessante verbreding van de Vaartstraat ontstaan. Die heeft een potentieel hoge belevingswaarde voor de passanten in de Vaartstraat, mits ze in de publieke ruimte wordt geïncorporeerd. Het bestaande kantoorgebouw verkeert nog in goede staat, en kan vanuit bouwtechnisch en economisch standpunt nog enige tijd worden (her)gebruikt. Het gebouw staat op dit moment leeg. Dit kan een “momentum” creëren om aan de bestaande toestand te wijzigen, hetzij door herbestemming, hetzij door vervangende nieuwbouw. Het stadsontwerp gaat uit van een herbestemming van het bestaande gebouw tot woonproject of kantoorproject. Bij afbraak van dit gebouw wordt deze zone als zone voor wonen beschouwd, met beperkte mogelijkheden voor nevenbestemmingen.

Terreinoppervlakte zone: 9.300 m²

Kengetallen stadsontwerp: Vloeroppervlakte bestaande hoofdgebouw: 7.965 m²; benaderende vloeroppervlakte andere hoofdgebouwen langs de straten: ca. 1.500 m² (500 m² grondvlak, drie bouwlagen); benaderende vloeroppervlakte bijgebouwen: ca. 770 m² (af te breken stapelgebouw niet inbegrepen); Totale herbruikbare vloeroppervlakte: 10.235 m² (V/T = 1,1); bebouwde oppervlakte (benaderend): ca. 3.500 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>Voor de zone W4 zijn twee vormen van ontwikkeling mogelijk. De gebouwen aangeduid op het grafisch plan als te verwijderen gebouwen moeten in beide scenario's worden afgebroken. Indien er wordt gekozen voor de afbraak van het hoofdgebouw (het T-vormige kantoorvolume) gelden de voorschriften uit scenario 1 “Afbraak en nieuwbouw”. Indien dit hoofdvolume wordt behouden, gelden de voorschriften uit scenario 2 “Hergebruik kantoorgebouw”.</p>	
<p>SCENARIO 1: AFBRAAK EN NIEUWBOUW</p>	
<p>2.9.1 Bestemming (scenario1)</p>	
<p>2.9.2 Bestemming</p>	
<p>Toegelaten 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.</p>	<p>Na afbraak van het kantoorgebouw wordt in de zone een normaal woonproject gerealiseerd, waarbij de mogelijkheid tot nevenfuncties wordt geregeld volgens de principes van de algemene bepalingen. De gemiddelde woning in de nieuwbouwgedeelten is minstens 90 m² netto. Afwijkingen zijn mogelijk voor specifieke doelgroepen. Ze zijn ook</p>

	<i>mogelijk indien de aanvrager aantoont dat elders reeds voldoende grote woningen werden gerealiseerd aan de hand van een bijkomende motivering woningdichtheid. Deze motivering kan worden onderworpen aan adviesvraag bij andere eigenaars van voor wonen ontwikkelbare zones binnen het RUP.</i>
2.9.3	Bebouwing
a	<u>BOUWVOLUME</u> Het behoud van de bestaande bebouwing die grenst aan de openbare wegnis is toegelaten. Het behoud van de vrijstaande bestaande bebouwing (o.a. stapelhuis) in het binnengebied die is aangeduid op het grafisch plan als te verwijderen bebouwing, is niet toegelaten. De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 40%. De V/T index bedraagt maximaal 1,00.
b	<u>BOUWLIJNEN</u> De zonegrenzen langs het openbaar domein gelden als verplichte bouwlijn. De bebouwing in het binnengebied die hoger is dan één bouwlaag, moet minstens 20 meter van de bestaande hoofdvolumes langs de omliggende straten teruggetrokken worden.
c	<u>BOUWHOOGTEN</u> De maximale bouwhoogte langs de Vaartstraat bedraagt 15 meter en vier bouwlagen. De maximale bouwhoogte langs de andere straten bedraagt 12 meter en drie bouwlagen. Bij maximale bouwhoogte in het binnengebied bedraagt drie bouwlagen en 10 meter. Boven de kroonlijst zijn geen extra bouwlagen toegelaten.
d	<u>DAKVORM</u> De dakvorm is vrij.

<p>2.9.4 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte in het binnengebied mag voor maximaal 60% worden ingericht als individuele private buitenruimte.</p> <p>De buitenruimte mag voor maximaal 50% worden verhard. Maximaal 20 parkeerplaatsen mogen in het binnengebied worden ingericht.</p>	
<p>2.9.5 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone W4 is voor zacht verkeer minstens toegankelijk vanaf de Vaartstraat.</p>	<p><i>Bijkomende toegangen voor zacht verkeer tot de zone W4, vanaf de J.P. Minckelersstraat en/of de Kardinaalstraat, worden aanbevolen maar niet verplicht opgelegd.</i></p>
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone W4 is voor auto's enkel toegankelijk via een in- en uitrit langs de Vaartstraat.</p>	
<p>2.9.6 Parkeren</p>	
<p>Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Minstens de nodige parkeerplaatsen voor het programma binnen deze zone moeten binnen W4 worden gerealiseerd. Bovengronds zijn maximaal 20 parkeerplaatsen toegestaan.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.</p>	
<p>2.9.7 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De overdracht van de bestaande voortuinstrook langs de Vaartstraat naar de openbare wegen is een voorwaarde voor de vervangende nieuwbouw van het bestaande kantoorgebouw langs de Vaartstraat.</p> <p>De vergunningsaanvraag voor nieuwbouw gaat gepaard met (zie artikel 1.2.1.a) een bijkomende "motivering inpasbaarheid in bestaande omgeving" die het aanpalende delen van zone OW langs de Vaartstraat en zones W omvat.</p>	<p><i>De bijkomende motivering bespreekt de inpasbaarheid van een nieuwbouwproject met de omringende woonzones.</i></p>

SCENARIO 2: HERGEBRUIK KANTOORGEBOUW	
2.9.8 Bestemming	
<p>Toegelaten hoofdbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen - Kantoren - Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector 	<p><i>Het bestaand kantoorgebouw kan nog enige tijd worden gebruikt. Het behoud als kantoor wordt daarom niet uitgesloten maar is geen evidente keuze. De bestaande indeling in kleine kantoorruimtes past minder bij moderne bedrijfsvoeringen. Bovendien heeft het gebouw onvoldoende parkeerruimte. Het bestaande gebouw leent zich tot herbestemming voor woningen, in het bijzonder voor groepsverblijven (studentenhuisvesting, RVT, ...).</i></p> <p><i>Ook hier is de gemiddelde woning in elk project 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. Deze motivering kan worden onderworpen aan adviesvraag bij andere eigenaars van voor wonen ontwikkelbare zones binnen het RUP.</i></p>
2.9.9 Bebouwing	
<p>a <u>BOUWVOLUME</u></p> <p>Het behoud van de bestaande bebouwing die grenst aan de openbare wegen is toegelaten. Het behoud van de vrijstaande bestaande bebouwing (o.a. stapelhuis) in het binnengebied die is aangeduid op het grafisch plan als te verwijderen bebouwing, is niet toegelaten: deze moet worden verwijderd ten laatste tegelijk met een herbestemming of grondige renovatie van het bestaand hoofdvolume.</p> <p>De bebouwingscoëfficiënt BC bedraagt maximaal 40%.</p> <p>De V/T index bedraagt maximaal deze van de bestaande gebouwen waarvan het behoud is toegestaan, met een minimum van 1,00.</p>	<p><i>Morfologisch is de relatie tussen de bestaande bebouwing enerzijds, en het binnengebied en zijn randen anderzijds, niet optimaal.</i></p> <p><i>Om deze situatie te verbeteren, moet het bestaande gebouw in het binnengebied worden afgebroken om plaats te maken voor collectieve buitenruimte.</i></p>
b <u>BOUWLIJNEN</u>	

<p>De zonegrenzen langs het openbaar domein gelden als verplichte bouwlijn bij vervangende nieuwbouw.</p> <p>De bebouwing in het binnengebied die hoger is dan één bouwlaag, moet minstens 20 meter van de bestaande hoofdvolumes langs de omliggende straten teruggetrokken worden.</p>	
<p>c <u>BOUWHOOGTEN</u></p> <p>De maximale bouwhoogte langs de Vaartstraat bedraagt 15 meter en vier bouwlagen. De maximale bouwhoogte langs de andere straten bedraagt 12 meter en drie bouwlagen.</p> <p>Bij vervangende nieuwbouw bedraagt de maximale bouwhoogte in het binnengebied drie bouwlagen en 10 meter. Boven de kroonlijst zijn geen extra bouwlagen toegelaten.</p> <p>Bij behoud van het bestaande gebouw langs de Vaartstraat mag de bouwhoogte van de gebouwwleugel in het binnengebied behouden blijven.</p>	
<p>d <u>DAKVORM</u></p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p>2.9.10 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>Bij behoud van het bestaande gebouw langs de Vaartstraat wordt de onbebouwde ruimte ingericht als collectief private buitenruimte. De buitenruimte, aansluitend bij de bebouwing langs de Kardinaalstraat en de J.P. Minckelersstraat, mag ingericht worden als individuele private buitenruimte.</p> <p>De buitenruimte mag voor maximaal 50% worden verhard. Maximaal 20 parkeerplaatsen mogen in het binnengebied worden ingericht.</p>	
<p>2.9.11 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone W4 is voor zacht verkeer minstens toegankelijk vanaf de Vaartstraat.</p>	<p><i>Bijkomende toegangen voor zacht verkeer tot de zone W4, vanaf de J.P. Minckelersstraat en/of de Kardinaalstraat, worden aanbevolen maar niet verplicht opgelegd.</i></p>
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p>	

De zone W4 is voor auto's enkel toegankelijk via een in- en uitrit langs de Vaartstraat.	
2.9.12 Parkeren	
Zie artikel 1.6 van de algemene bepalingen. Bovendien geldt dat bij elke stedenbouwkundige aanvraag binnen de zone W4 moet aangetoond worden dat er voldaan is aan artikel 1.6 van de algemene bepalingen zonder dat daarbij de bestaande vloeroppervlakte in mindering mag worden gebracht. Ook geldt dat in de buitenruimte van zone W4 maximaal 20 parkeerplaatsen toegelaten zijn. Bij de vergunningsaanvraag wordt een bijkomende "motivering parkeeroplossing" (artikel 1.2.1.a) gevoegd.	
2.9.13 Fasering	
De overdracht van de bestaande voortuinstrook langs de Vaartstraat naar de openbare wegnis is een voorwaarde voor de verbouwing of de herbestemming van het bestaande gebouw langs de Vaartstraat.	

2.10 ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V1) "Oevers zandvang"

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat de publieke, verkeersluwe buitenruimte tussen de zones W1 (bouwblok Burchtstraat – Glasblazerijstraat), G4 (De Hoorn) en WTR (Zandvang / voedingskanaal De Hond)

terreinoppervlakte: 1.066 m²

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTING

2.10.1 Bestemming

De bestemming van de zone is publieke, verkeersluwe buitenruimte als doorgang tussen de aangrenzende openbare ruimten (Sluisstraat, Burchtstraat, Glasblazerijstraat).

De zone mag eveneens gebruikt worden als publieke buitenruimte voor publieke functies op de gelijkvloerse verdiepingen van de aanpalende gebouwen, voor zover de circulatie voor zacht verkeer en dienstverkeer hierdoor niet in het gedrang komt.

2.10.2 Bebouwing	
<p>In de zone geldt een bouwverbod, uitgezonderd voor constructies in functie van de realisatie van de zandvang.</p>	
2.10.3 Onbebouwde ruimte	
<p>De zone mag volledig verhard worden. De verharding moet voorzien zijn op sporadische zware gebruiksbelasting i.f.v. ruimingswerken aan de zandvang.</p> <p>De zone is permanent publiek toegankelijk.</p>	
2.10.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone F/V1 is permanent publiek toegankelijk vanaf de Burchtstraat, de Glasblazerijstraat en de Sluisstraat. De functies in de bebouwing in zones G4 en W1 kunnen toegang nemen via zone F/V1.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is enkel toegankelijk voor autoverkeer in functie van de bediening van ondergrondse parkings onder de zones W1 vanuit de Burchtstraat en in functie van onderhoud, hulpdiensten en leveringen. Doorgaand autoverkeer tussen de Burchtstraat, de Glasblazerijstraat en/of de Sluisstraat via zone F/V1 is niet toegelaten.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Binnen de zone F/V moet een permanente publieke doorgang voor zacht verkeer mogelijk zijn tussen de Burchtstraat en de Glasblazerijstraat. Deze doorgang wordt voor zacht verkeer eveneens verbonden met de Sluisstraat.</p>	
2.10.5 Parkeren	
<p>Binnen de zone F/V1 mag ondergronds geparkeerd worden, maar er zijn geen stijstructuren voor auto's of voor zacht verkeer naar de ondergrond toegelaten. In de zone kunnen fietsenparkings worden voorzien ten</p>	

behoefte van de programma's in de aangrenzende zones met uitzondering van woningen en de kantoren Voor auto's kunnen maximaal 15 plaatsen voor bezoekersparkeren worden voorzien, bereikbaar via de Burchtstraat of de Glasblazerijstraat.	
2.10.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
De realisatie van de respectievelijke aangrenzende delen van zone F/V1 is een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling van deelzones G4, W1 en de zandvang in WTR2 .	

2.11 ZONE VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (F/V2) “Onderdoorgang watertoren”

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone betreft de publieke, verkeersluwe buitenruimte die de Vaartstraat en het park langs de Sluisstraat met de Vaartkom verbindt, onderdoor de watertoren.

Terreinoppervlakte zone: totaal: 1.318 m², F/V2a: 690 m², F/V2b: 628 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.11.1 Bestemming	
De bestemming van de zone is publieke, verkeersluwe buitenruimte als doorgang tussen de aangrenzende openbare ruimten (Vaartstraat, Vaartkom en park Sluisstraat). De zone mag eveneens gebruikt worden als publieke buitenruimte voor publieke functies op de gelijkvloerse verdiepingen van de aanpalende gebouwen, voor zover de circulatie voor zacht verkeer en dienstverkeer hierdoor niet in het gedrang komt.	
2.11.2 Bebouwing	
In de zone geldt een bouwverbod, uitgezonderd de overbouwings door de Watertoren (deelzone G5c) en de bestaande toegangspoorten langs de Vaartkom. Zowel de toegangspoorten als de Watertoren worden geselecteerd als te behouden constructies. Ter hoogte van de Watertoren mag de overbouwde buitenruimte op het maaiveld voor maximum 1/3 van de bestaande breedte bebouwd worden, in functie van stijstructuren en toegangen voor de functies in de Watertoren.	

2.11.3 Onbebouwde ruimte	
De zone mag volledig verhard worden.	
2.11.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone F/V2a is minstens overdag publiek toegankelijk vanaf de Vaartstraat, de Vaartkom en het park Sluisstraat (zone P4). Zone F/V2b is permanent publiek toegankelijk en mag niet worden afgesloten. De functies in de bebouwing in zones G5 en W2 kunnen toegang nemen via zone F/V2.</p>	<p><i>De aansluiting op de Vaartstraat situeert zich t.h.v. de bestaande toegangspoort (tussen Feestzaal en Zeelandt). De aansluiting op de Vaartkom gebeurt via de "koer" voor de Watertoren.</i></p>
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is niet toegankelijk voor autoverkeer, tenzij voor onderhoud, hulpdiensten en leveringen.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Binnen de zone F/V moet minstens overdag een publieke doorgang voor zacht verkeer mogelijk zijn tussen de Vaartkom enerzijds en de Vaartstraat en het park Sluisstraat (zone P4) anderzijds.</p>	
2.11.5 Parkeren	
In de zone geldt een parkeerverbod voor auto's bovengronds. Bovengronds zijn wel fietsenparkings ten behoeve van de aangrenzende zones toegelaten.	
2.11.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
De realisatie van de deelzone F/V2b is een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling van W2 (feestzaalsite) en deelzone G5f. De realisatie van de deelzone F/V2a is een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling van de deelzones G5a,G5b en/of G5d.	

2.12 ZONE VOOR TUINEN (T) “tuin zuidelijke schil Vaartkom”

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone is het binnengebied van het bouwblok dat wordt gevormd door zones G5d, G5e, G5f en G5g. Het wordt vandaag ingenomen door tijdelijke kantoren (containers). De inrichting als collectieve groene ruimte is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het bouwblok.

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.12.1 Bestemming De bestemming is tuin.	
2.12.2 Bebouwing Binnen de zone T mogen slechts bovengrondse constructies gerealiseerd worden in functie van het gebruik als tuinzone, voor de stalling van fietsen of voor toegangen tot ondergrondse parkings. De bebouwing mag maximaal 20% van de zone innemen en is maximaal één bouwlaag hoog. In de tuinzone T mag een ondergrondse parkeerlaag worden gerealiseerd.	
2.12.3 Onbebouwde ruimte De onbebouwde ruimte mag voor 75% worden verhard. De niet verharde delen worden aangeplant met streekeigen, bij voorkeur hoogstammig, groen.	
2.12.4 Parkeren Bovengronds zijn enkel fietsenstallingen toegelaten binnen de toegelaten bebouwingspercentages. Ondergronds zijn parkeerplaatsen toegelaten.	
2.12.5 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden De ontwikkeling van deelzone G5f en G5g kan niet zonder de gelijktijdige realisatie van zone T.	

2.13 ZONE VOOR PARK (P4) “Park Sluisstraat”

ALGEMENE TOELICHTING

Het park wordt gerealiseerd tussen de Dijle-arm die de Sluisstraat dwarst en het voedingskanaal De Hond, dat de Glasblazerijstraat dwarst.

Delen van de Sluisstraat en de Glasblazerijstraat verliezen hun functie als straat en worden mee in de zone voor park P4 opgenomen. De aanleg van het park wordt deels opgelegd aan de ontwikkeling in zone W1, deels de ontwikkeling in zone W3 en deels de ontwikkeling in zone W2.

Terreinoppervlakte zone: 7.280 m²

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.13.1 Bestemming</p>	
<p>De hoofdbestemming is park. Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten.</p>	
<p>2.13.2 Bebouwing</p>	
<p>In de zone geldt een bouwverbod, uitgezonderd kleinschalige constructies die de parkfunctie ondersteunen (paviljoen, luifel, ...).</p> <p>Ten zuiden van de bestaande Glasblazerijstraat zijn bovengrondse constructies, verhardingen en afsluitingen mogelijk ten behoeve van de sluis- en pompinstallaties op de Hond en de Dijle.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen zijn niet toegestaan.</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan beslissen om in aanvulling op de algemene bepalingen, aan de bestaande bebouwing aan de Sluisstraat en Glasblazerijstraat functiewijzigingen, opdelingen en beperkte vergunningsplichtige werken waarvoor de medewerking van een architect is vereist, toch te vergunnen in afwachting van de realisatie van het park. Dit enkel voor zover de wijzigingen geen volumevermeerdering met zich meebrengen, geen nieuwbouw van gebouw of gebouwdelen inhouden en de werken strikt noodzakelijk zijn voor het nuttige maar tijdelijke hergebruik van de bestaande gebouwen.</p>	<p><i>Deze ruimte wordt als een publiek park bestemd. Een paviljoenachtige constructie is mogelijk, voor zover ze de parkfunctie ondersteunt.</i></p> <p><i>De sloop van de bestaande gebouwen is noodzakelijk voor de realisatie van het park. Indien de ontwikkeling van de aanpalende zones die moeten instaan voor de realisatie van het park uitblijft, kan het zijn dat deze panden nog enige tijd zullen behouden blijven. Om voor deze panden een nuttig tijdelijk gebruik toe te laten, is het mogelijk dat beperkte vergunningsplichtige werken nodig zijn zoals ingrepen aan dragende muren, aanpassen van gevelopeningen,... De vergunningverlenende overheid heeft de mogelijkheid deze beperkte werken te vergunnen.</i></p>
<p>2.13.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De zone wordt integraal ingericht als een publieke groene ruimte. Die is permanent publiek toegankelijk en mag niet worden afgesloten, tenzij als valbeveiliging langs de waterkant.</p> <p>Verhardingen en beperkte constructies zijn toegelaten in functie van doorgangen voor zacht verkeer en in</p>	<p><i>De aanplanting binnen het park gebeurt zo veel mogelijk met inheemse plant- en boomsoorten.</i></p>

<p>functie van het beheer en de beleving van het park. Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevoegd: zie artikel 1.2.1.b.</p>	
<p>2.13.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone P4 is minstens toegankelijk vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de noordelijke eindsectie van de Sluisstraat (zijde Vaartkom) - het zuidelijk deel van de Sluisstraat (zijde Klein Begijnhof) - de Glasblazerijstraat, via de bestaande of een nieuwe overbrugging van De Hond - de zone F/V2 (onderdoorgang Watertoren) <p>De bebouwing in de aangrenzende zone G5b mag geen hoofdtoegang hebben via de zone P4.</p>	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is enkel toegankelijk voor dienstverkeer (hulpdiensten, onderhoud).</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Doorheen de zone "Park Sluisstraat" worden minstens volgende doorgangen voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een doorgang die beide delen van de Sluisstraat met elkaar verbindt. Deze doorgang ligt binnen het gabariet van de bestaande Sluisstraat; - een doorgang die de Glasblazerijstraat met vorige doorgang verbindt - een doorgang die de Sluisstraat met de zone F/V2b (onderdoorgang watertoren) verbindt. Deze doorgang ligt op maximaal 5 meter van de Dijle, als onderdeel van het Dijlepad. - Indien voor de zone W3a het tweede scenario met hergebruik van de Bottelarij uitgevoerd wordt zonder Dijlepad van gemiddeld minstens 10m breedte: een doorgang die de zone W3b, via de linkeroever, gelegen buiten het ruimtelijk uitvoeringsplan, verbindt met doorheen het park met de Sluisstraat. <p>De ligging van de doorgangen is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Een afwijking van 10m t.o.v. de aangeduide ligging kan worden toegestaan.</p>	<p><i>Het Dijlepad wordt ten westen van de Sluisstraat in principe doorheen de zone PG2, aansluitend op zone W3a gerealiseerd. Indien echter voor zone W3a het scenario "behoud hoofdvolume Bottelarij" wordt gekozen, is het moeilijker het Dijlepad hier te realiseren. In dit geval moet</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>ofwel het Dijlepad worden gerealiseerd op de noordelijke Dijle-oever doorheen de zone W3b, een gedeelte buiten de RUP-contour en doorheen zone P4</i> - <i>ofwel het Dijlepad toch in zone W3a worden gerealiseerd.</i>

2.13.5	Parkeren	
In de zone geldt een parkeerverbod voor auto's.		
2.13.6	Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
De realisatie van de zone P4 ten westen van de Sluisstraat en ten zuiden van de as van de (voormalige) Glasblazerijstraat is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de zones W3 (bottelarijsite). De realisatie van de zone P4 ten westen van de Sluisstraat en ten noorden van de as van de (voormalige) Glasblazerijstraat is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de zone W1 (bouwblok Glasblazerijstraat – Burchtstraat). De realisatie van de zone P4 ten oosten van de Sluisstraat is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de zone W2 (feestzaalzone).		<i>De initiatiefnemers voor ontwikkelingen in zones W1, W3 en W2 zijn verplicht om delen van parkzone P4 aan te leggen of hiervoor borgen te stellen, ten laatste tesamen met de bebouwing in de genoemde zones. Dit tenzij de parkaanleg reeds door derden werd gerealiseerd of gegarandeerd.</i>

2.14 ZONE VOOR PUBLIEK GROEN (PG2) “Dijlepad Sluisstraat”

ALGEMENE TOELICHTING

In de zone PG2 wordt het Dijlepad tussen de Mechelsestraat en de Sluisstraat langs de rechteroever van de Dijle gerealiseerd in een groene omgeving. Indien het gebouw van de voormalige Bottelarij behouden blijft (zone W3), dan mag het Dijlepad langs de linkeroever worden gerealiseerd.

terreinoppervlakte: 2.097 m²

VERORDENEND GEDEELTE

Indien voor de ontwikkeling van zone W3 wordt gekozen voor **scenario 2 met herbruik van de Bottelarij** zijn de voorschriften voor zone PG2 (Dijlepad tussen Mechelsestraat en Sluisstraat) **niet van toepassing**. Voor de zone PG2 gelden dan de voorschriften van zone W3a. Het Dijlepad moet bij toepassing van scenario 2 worden aangelegd op de linkeroever van de Dijle, doorheen zones W3b en P4, of op een andere wijze doorheen zone PG2.

TOELICHTING

Het hoofdvolume van de bestaande bottelarij ligt gedeeltelijk in zone PG2. Deze wordt in scenario 2 voor de zone W3 behouden. De realisatie van deze zone (Dijlepad in een groene omgeving) is dan niet moeilijk. In dit geval mag het Dijlepad over de linkeroever worden aangelegd, in het verlengde van het Dijlepad door de Terclavers-site. De groene ruimte wordt dan gecompenseerd ten zuiden en ten oosten van de Bottelarij. Ook een realisatie van het Dijlepad doorheen de Bottelarij blijft echter een mogelijkheid.

2.14.1 Bestemming

Publiek groen is als hoofdbestemming toegelaten. Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten.

2.14.2 Bebouwing	
<p>In de zone geldt een bouwverbod, uitgezonderd voor constructies die nodig zijn voor een goede beleving als groene ruimte, voor de oeverversterkingen van de Dijle, als landhoofd voor bruggen, i.f.v. instandhouding en gebruik van het beschermde Sluizencomplex en voor het stallen van fietsen.</p>	
2.14.3 Onbebouwde ruimte	
<p>In deze zone is geen verharding toegelaten, tenzij voor doorgangen voor zacht en dienstverkeer en voor de noodzakelijke oeverversterkingen. De zone is niet afsluitbaar, tenzij als valbeveiliging langs het water of ter afsluiting van het sluizencomplex.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevoegd: zie artikel 1.2.1.b.</p>	
2.14.4 Toegankelijkheid	
<p>a <u>TOEGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>De zone PG2 is minstens toegankelijk vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Mechelsestraat - de Sluisstraat - de publieke ruimte van zone W3a 	
<p>b <u>TOEGANGEN VOOR AUTO'S</u></p> <p>De zone is niet toegankelijk voor autoverkeer, tenzij voor onderhoud en hulpdiensten.</p>	
<p>c <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>In de zone worden minimaal de volgende doorgangen voor zacht verkeer gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een doorgang die de Mechelsestraat met de Sluisstraat verbindt, als onderdeel van het Dijlepad; - Een doorgang die de vorige doorgang met het Klein Begijnhof verbindt, via de zone W3a. 	

De ligging van de doorgangen is indicatief aangeduid op het grafisch plan. De doorgangen mogen verhard worden en zijn integraal en permanent publiek toegankelijk.	
2.14.5 Parkeren	
In de zone geldt een parkeerverbod voor auto's.	
2.14.6 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden	
De realisatie van zone PG2 geldt, samen met het openleggen van de aangrenzende Dijle-arm en een deel van parkzone P4, als een nodige voorwaarde voor de ontwikkeling van zone voor wonen W3 (Bottelarijsite). In geval van gefaseerde uitvoering moet een bijkomende motivering "gefaseerde ontwikkeling (deel)zone" worden toegevoegd aan het dossier: zie artikel 1.2.1.a.	

2.15 ZONE VOOR WATER (WTR 2)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat de Dijle, de Hond en de toekomstige zandvang.

De Dijle doorsnijdt met drie armen (waaronder De Hond) de omgeving van de Sluisstraat. Momenteel is de Dijle op bepaalde plaatsen overbouwd. Het stadsontwerp voorziet de openlegging van de Dijle op verschillende plaatsen. Het sluisencomplex ter hoogte van de Sluisstraat is een te behouden gebouw.

Door de realisatie van een buurtpark tussen de Dijle en de Hond, langs beide zijden van de Sluisstraat, en de vervollediging van het Dijlepad wordt het water een prominent onderdeel van de publieke ruimte.

Langs de linkeroever van de Hond wordt de mogelijkheid voorzien om (op vraag van WenZ) een zandvang te realiseren, mits deze op kwalitatieve wijze kan geïntegreerd worden in het openbaar domein en de exploitatie van de zandvang de functionele en belevingswaarde van de omgevende publieke ruimte niet hypothekeert. Een hoogwaardige landschappelijke integratie in de woon- en parkomgeving is nodig, waaronder minstens de groene aanleg van de oostelijke oever, de aanleg van de noordelijke en westelijke oever als autoluw verblijfsgebied, de verwijdering van de overtollige overwelvingen en de vernieuwing van de overbrugging t.h.v. de Glasblazerijstraat. Het ontwerp gaat ervan uit dat de ruiming slechts enkele dagen per jaar in beslag neemt en kan gebeuren vanaf de verstevigde rechte oevers ten noorden en ten westen, zonder de schuine oever aan de parkzijde te beschadigen. De oevers moeten op de andere dagen onbeperkt publiek toegankelijk blijven, zodat het water deel uitmaakt van het park.

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>2.15.1 Bestemming</p>	
<p>Deze zone is bestemd voor waterlopen.</p>	
<p>2.15.2 Bebouwing en inrichting</p>	
<p>De historische sluis op de Dijle (perceel 235b) is een te behouden gebouw. Dit gebouw moet voldoen aan de algemene bepaling over de classificatie van de gebouwen.</p> <p>Overbruggingen, overwelvingen of verbouwingen, sluizencomplexen, andere dan op het plan aangeduid, kunnen voor vergunning in aanmerking komen, mits voorafgaande machtiging van de bevoegde besturen en onder voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden.</p> <p>In zone WTR2 aansluitend bij zone F/V1 wordt de inrichting afgestemd op de functie als zandvang. De delen van deze zone die niet noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de waterlopen en de zandvang mogen worden toegevoegd aan de zone F/V1 en volgens deze voorschriften worden ingericht mits positief advies van de voor de waterloop bevoegde besturen.</p>	<p><i>Bij ingrepen aan versteende oevers van de waterlopen dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van waardevolle muurvegetatie.</i></p>
<p>2.15.3 Toegankelijkheid</p>	
<p>a <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></p> <p>Binnen zone WTR2 wordt minstens een brug voor zacht verkeer gerealiseerd tussen de zone OW Glasblazerijstraat en de zone voor park (P4).</p>	
<p>2.15.4 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden</p>	
<p>De zandvang kan reeds gerealiseerd worden voordat het park (zone P4) wordt aangelegd. De aanvraag van stedenbouwkundige vergunning van de zandvang wordt uitgebreid met een nota waarin de landschappelijke inpassing van de zandvang in het park Sluisstraat gemotiveerd wordt.</p> <p>Ten laatste tegelijk met de realisatie van de zandvang in zone WTR2 worden de aanpalende onderdelen van zone F/V1 gerealiseerd.</p> <p>Het openleggen van de Dijle-arm ten noorden van zone W2 (tussen Sluisstraat en zone F/V2b) is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de zone W2.</p>	<p><i>De initiatiefnemer voor de zandvang staat in voor de realisatie van de (verstevigde) oevers en de ontsluiting via zone F/VV1, tenzij deze zone reeds door derden werd gerealiseerd of hiervoor reeds de nodige waarborgen werden geleverd. De realisatie van delen van F/V1 wordt immers ook aan andere zones opgelegd.</i></p>

Het openleggen van de Dijle-arm tussen Sluisstraat en Mechelsestraat en de realisatie van de groenzone PG2 (Dijlepad) is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de zone W3.	
--	--

2.16 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW)

ALGEMENE TOELICHTING

Deze zone omvat volgende straten geheel of deels: de Glasblazerijstraat, de Burchtstraat, de Vaartkom, De Vaartstraat, de J.P. J.P. Minckelersstraat, de Kardinaalstraat, de Sluisstraat, het Klein Begijnhof, de Mechelsestraat en het Snoekenpad.

De Sluisstraat is een belangrijke route tussen het noordelijk deel van de Vaartkom en de binnenstad voor zacht verkeer. Bovendien loopt de Sluisstraat dwars door het nieuwe Dijlepark. Daarom verliest de Sluisstraat haar doorgaande functie en krijgt ze een verkeersluw karakter met enkel bestemmingsverkeer. Ter hoogte van het park wordt de Sluisstraat volledig autovrij en geïntegreerd in de parkaanleg als doorgang voor zacht verkeer.

De Glasblazerijstraat blijft een doodlopende straat. Het tracé ten oosten van 'De Hond' wordt opgeheven. Ook wordt de grens van het voorziene openbaar domein aan de zijde van de Glasblazerijstraat licht aangepast (gedeeltelijk rechtgetrokken) om de bebouwing van de zone W1 te vereenvoudigen.

Voor het bouwblok waarvan de Vaartstraat 94, een leegstaand kantoorgebouw van Inbev, deel uitmaakt, zijn in het ruimtelijk uitvoeringsplan diverse ontwikkelingsmogelijkheden open gelaten, waaronder het behoud en eventueel herbesteding van het bestaand kantoorgebouw. Dit gebouw is teruggetrokken van de rooilijn, waardoor een minder interessante reststrook ontstaan is tussen openbaar domein en gevelwand. Het ruimtelijk uitvoeringsplan verruimt het geplande openbaar domein door een verruiming van de zone voor openbare weg tot tegen de gevel van het bestaand gebouw. Hierdoor kan een aangename inrichting beter worden gecontroleerd. De terugtrekking van de bouwlijn langs de Vaartstraat creëert eveneens een interessanter straatperspectief.

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
2.16.1 Bestemming	
Deze zone wordt bestemd voor openbare wegenis.	
2.16.2 Inrichting	
De inrichting van de openbare wegenis gebeurt i.f.v. de gewenste verkeersfunctie en verblijfsfunctie. De op het grafisch plan gearceerde delen worden ingericht als verkeersluwe openbare wegenis. 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.	