
RUP Parklaan-Zenne-Vondel

VOORSCHRIFTEN

versie GR2



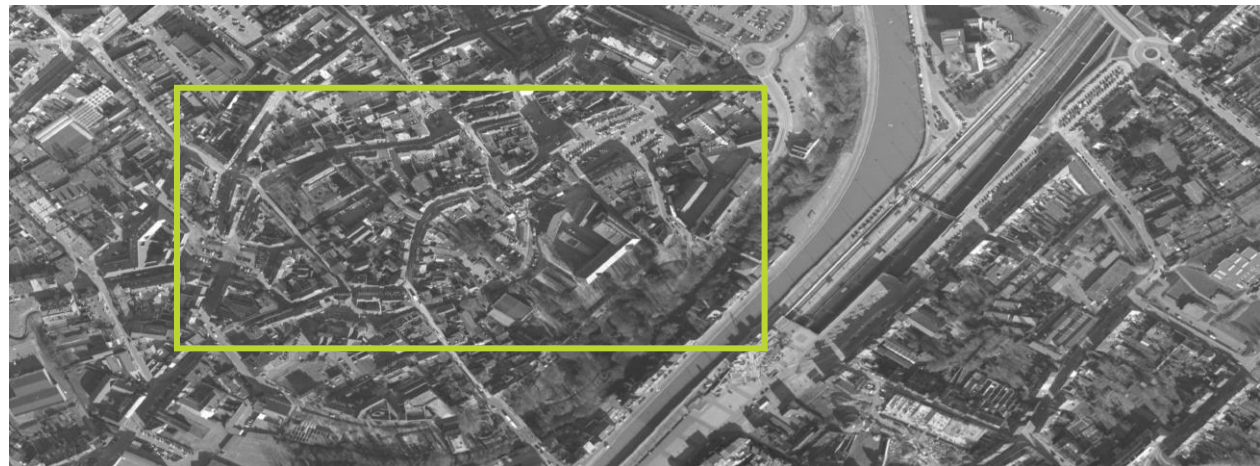
Stad Halle

Oudstrijdersplein 18

1500 Halle

tel. 02 363 22 11

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



colofon

RUP Parklaan – Zenne – Vondel

Opdrachtgever:

Stad Halle

Opdrachthouder:

D+A Consult

Opgemaakt te Halle door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts,
ruimtelijk planner

Gorik Tanghe,
architect - ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp			3.1
	voorontwerp – plenaire vergadering			3.2
	voorontwerp – plan-MER			3.3
	voorontwerp – plan-MER - aangepast	22/02/2011-wro		3.4
4	voorontwerp – plenaire vergadering na plan-MER	29/01/2013-gta	ala	4.1
	voorontwerp – plenaire vergadering na plan-MER	17/05/2013-gta	ala	4.2
5	Ontwerp – GR1	11/07/2013-gta	ala	5.1
6	GR2	16/05/2014-ala	ala	6.1

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Halle bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Halle, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Stedenbouwkundige voorschriften

Inhoudstafel

Algemene bepalingen.....	6
Artikel 1. Algemene bepalingen	6
Artikel 2. Overgangsmatregelen	7
Artikel 3. Terminologie	8
Artikel 4. Waardevolle constructies	11
Bepalingen per zone	14
Artikel 5. Zone voor openbare wegenis.....	14
Artikel 6. Zone voor wonen in het stadshart	18
Artikel 7. Projectgebied - Vuurkruisenlaan.....	27
Artikel 8. Zones voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen	31
Artikel 9. Zones voor gemeenschapsvoorzieningen	34
Artikel 10. Zones voor gemengde functies	38
Artikel 11. Zone voor waterloop	44
Artikel 12. Zone onderhoudsstrook	45
Artikel 13. Groenzones	46
Artikel 14. Zone voor verkeerskundige maatregelen A.....	51
Artikel 15. Zone voor verkeerskundige maatregelen B.....	52

LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

Algemene bepalingen

Artikel 1. Algemene bepalingen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.1. Algemeen

Het Ruimtelijk uitvoeringsplan is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen worden toegepast ten nadele van bestaande erfdiensbaarheden al dan niet van openbaar nut en voorkomende uit bijzondere reglementeringen.

1.2. Waterhuishouding

In functie van een goede waterhuishouding worden verhardingen in de onbebouwde ruimte aangelegd in waterdoorlatende materialen, uitgezonderd wanneer men onderbouwd aantoon dat dit niet aanvaardbaar is om:

- functionele redenen (circulatie ruimte voor vrachtwagens);
- milieuredenen (infiltratie van vervuild water);
- de bodemgesteldheid.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een verantwoording gevoegd van de geplande maatregelen in verband met waterbeheer. Deze houden de volgende maatregelen in:

- opslag en hergebruik van regenwater;
- het verwezenlijken van een gescheiden rioleringsstelsel;
- de afkoppeling van grote verharde oppervlakten. Hiertoe wordt voldoende buffering voorzien.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften, voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt:

- dat er geen aanzienlijke impact is op de op het moment van de aanvraag bestaande of geplande constructies in de omgeving ten gevolge van invloeden van het voorwerp van de aanvraag op de

grondwaterstroming;

- welke maatregelen genomen worden om deze impact te vermijden of te beperken, specifiek met betrekking tot het aangeven van het volume en de diepte van de ondergrondse constructies.

1.3. Nutsleidingen en nutsvoorzieningen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen is toegelaten in alle bestemmingszones mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving en/of aan de bebouwing geïntegreerd worden (brandtrappen, elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen, voetgangersbruggen, openbare toiletten...).

1.4. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet voldaan worden aan het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (archeologie decreet).

Artikel 2. Overgangsmatregelen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

2.1. Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften

Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied. Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw of nieuwbouw, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

Artikel 3. Terminologie

<i>TERM</i>	<i>VERKLARING</i>
Aaneengesloten bebouwing	Gebouwen met twee gemene zijgevels of wachtgevels.
B/T - Bebouwingsindex	De verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
Bouwhoogte	De gevelhoogte (bij plat dak) of de kroonlijsthoogte (bij andere daken).
Bouwlijn	Lijn waarop de voorgevel van een gebouw geplaatst is.
C.H.E.-rapport	<p>Een rapport met betrekking tot de culturele, historische en esthetische waarde van een pand. Dergelijk rapport dient te worden opgemaakt voor gebouwen die opgenomen zijn in de Sint-Lukasinventaris alvorens voor deze panden een sloop- of bouwvergunning kan worden afgeleverd.</p> <p>Het rapport dient minimum volgende elementen te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een bouwhistorische beschrijving van de bestaande toestand met een fotografische opname; • identificatie van archief- en literatuurbronnen; • situering van het gebouw in haar historische en actuele context; • inventarisatie en evaluatie van de (historisch) architecturale elementen.
Constructie	Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaats te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
Functionele invulling	De wijze waarop verschillende functies binnen een bouwvolume georganiseerd worden.
G/T - Groen/terreinindex	De verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van het volledige terrein.
Gebouw - Gebouwencomplex	<p>Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.</p> <p>Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen</p>

Gelijkvloers	Op dezelfde hoogte als de vloer of de begane grond.
Gemeenschapsvoorzieningen	Lager onderwijs, kleuter- en peuterspeelplaatsen; cultuur en cultus: bibliotheek, buurthuis, jeugdvoorzieningen, horeca, clublokaal, kerk, gebedshuis, sportvoorzieningen, etc.; overheidsdiensten: dienstencentrum, politie (wijkbureau), post.
Herbouw	Onder herbouw wordt verstaan een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Hoofdbestemming	De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
Hoofdgebouw	Gebouw waarin de hoofdbestemming van het pand wordt ondergebracht.
Hoogstam	Onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.
Insprong	Deel van een gevel dat ten opzichte van de bouwlijn dieper gelegen is dan het overige deel van die gevel.
Kroonlijst	Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De Kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
Meergezinswoning	Woonvolume waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.
Nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
Ontpittingsproject	Project waarbij de bebouwing in een binnengebied wordt gereduceerd ten voordele van de kwaliteit van de buitenruimte van dit binnengebied.
Ontwerpsnelheid	Gekozen toe te laten snelheid die maatgevend is voor de vormgeving van de weg en de ontwerpelementen, zodat bestuurders indien niet gehinderd door het overige verkeer, bij deze snelheid veilig en comfortabel kunnen rijden.
Overdruk	Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.
Parkeerplaats	Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte

	of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en door de vergunning verlenende overheid geschikt bevonden.
Sociale ruimten	Ruimten, andere dan de werkruimten die ten dienste van het personeel zijn ingericht (kleedkamers, refters...)
Stedenbouwkundig geheel	Geheel van gebouwen die in hun samenhang een beeldbepalend element vormen binnen het stedelijk weefsel.
Straatbeeld	Het visuele beeld van de straat, gevormd door de gevels, de uitrusting, de meubilering van, en de activiteiten in een straat.
V/T - Vloer/terreinindex	De verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Dakverdiepingen, ondergrondse constructies of kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.
Waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...
Zone	Gebied binnen grafische begrenzingen waarbinnen bepaalde voorschriften gelden met betrekking tot het bouwen of niet bouwen, en tot het inrichten.

Artikel 4. Waardevolle constructies

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Met stabiliteitswerken worden werken bedoeld die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie zoals:

- *Het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;*
- *Het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren*

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1. Merkwaardige gebouwen

4.1.1 Bestemming

“Merkwaardige gebouwen” is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. De merkwaardige gebouwen zijn constructies, gebouwen en/of delen van gebouwen die als merkwaardige bouweenheden opgenomen zijn in de Sint-Lukasinventaris van het stedenbouwkundig en bouwkundig erfgoed in de historische kern van Halle. Deze constructies en/of gebouwen vormen waardevolle elementen die op zich maximaal bewaard dienen te blijven.

4.1.2 Inrichting

Het historische karakter van de merkwaardige gebouwen dient maximaal bewaard te worden waarbij het gebouw als geheel moet worden bekeken. Daarbij blijven volgende vormelijke elementen maximaal behouden:

- het bouwvolume van het hoofdgebouw;
- de dakvorm met mogelijke dakkapellen en kroonlijstafwerking;
- de gevelgeleding;
- het karakteristieke materiaalgebruik;
- eventueel aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- of raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, ingewerkte nissen en houtwerk, waaraan het gebouw zijn bijzondere waarde dankt.

Het niet behouden van elementen dient onderbouwd te worden via een C.H.E.-rapport.

Aanpassingen aan het exterieur noodzakelijk voor het functioneren van de vergunde bestemmingen zoals het aanbrengen van publiciteitspanelen of belichting zijn mogelijk mits respect voor het historische karakter van het gebouw en haar architectuur.

Indien aan deze gebouwen en zeker aan de voorgevels stabiliteitswerken worden doorgevoerd of indien deze gebouwen verbouwd of gesloopt zouden worden, dient een C.H.E.-rapport te worden opgemaakt (een rapport met betrekking tot de culturele, historische en esthetische waarde van een pand) die bij de stedenbouwkundige aanvraag en/of sloopaanvraag wordt gevoegd.

4.2. Begeleidende gebouwen

4.2.1 Bestemming

“Begeleidende gebouwen” is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. De begeleidende gebouwen zijn gebouwen en/of delen van gebouwen die een rol vervullen als omkadering van merkwaardige gebouwen, of als onderdeel van een waardevol stedenbouwkundig geheel, en die als dusdanig maximaal bewaard dienen te worden. Deze gebouwen zijn eveneens opgenomen in de Sint-Lukasinventaris van het stedenbouwkundig en bouwkundig erfgoed in de historische kern van Halle. Deze gebouwen zijn vooral bepalend in functie van het gehele straatbeeld en niet zozeer omwille van de individuele waarde van het gebouw.

4.2.2 Inrichting

De vormelijke elementen van de begeleidende gebouwen die van essentieel belang zijn voor het karakter van het waardevolle stedenbouwkundige geheel en straatbeeld waartoe ze behoren, dienen maximaal behouden te blijven. Verbouwingswerken zijn dan ook slechts mogelijk indien de verbouwing geen afbreuk doet aan het straatbeeld als geheel. Het niet behouden van elementen dient onderbouwd te worden met een C.H.E.-rapport.

Bij het uitvoeren van verbouwingswerken en/of herbouw dienen volgende elementen maximaal gerespecteerd:

- het gabarit met dakvorm;
- de gevelgeleding.
- Bijkomend kan op basis van een op te stellen C.H.E.-rapport bepaald worden dat aandacht dient besteed te worden aan volgende elementen, indien dit nodig geacht wordt voor de kwaliteit van het waardevolle stedenbouwkundige geheel:
 - in overeenstemming zijn van de waardebeleving van ‘waardevolle constructies’ in de omgeving;
 - in overeenstemming zijn met de beeldkwaliteit van de gevelwanden ten overstaan van de aangeduide ‘waardevolle constructies’ en de publieke ruimte (bijvoorbeeld via gevel- en dakmaterialen);
 - bestaande zichtlijnen van en naar de aangeduide ‘waardevolle constructies’ worden gevrijwaard van op het openbaar domein;
 - in overeenstemming zijn met de skyline van Halle (contrast met bouwhoogtes in de directe omgeving van de basiliek mag bv. niet teniet gedaan worden);
 - het karakteristieke materiaalgebruik;
 - eventueel aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- of raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers,

ingewerkte nissen en houtwerk.

Dergelijk C.H.E.-rapport dient – net als bij de merkwaardige gebouwen (cf. 4.1) – gevoegd te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag en/of sloopaanvraag indien aan deze gebouwen en zeker aan de voorgevels stabiliteitswerken worden doorgevoerd of indien deze gebouwen verbouwd of gesloopt zouden worden.

Aanpassingen aan het exterieur noodzakelijk voor het functioneren van de vergunde bestemmingen zoals het aanbrengen van publiciteitspanelen, lichtreclame of belichting zijn mogelijk mits respect voor het karakter van het begeleidende gebouw en het waardevolle stedenbouwkundige geheel.

4.3. Markante muurconstructie

4.3.1 Bestemming

“Markante muurconstructie” is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. De markante muurconstructies dienen te worden behouden als waardevol erfgoed binnen het gemeentelijk patrimonium.

4.3.2 Inrichting

De markante muurconstructies dienen in hun huidige vormgeving bewaard te worden. De karakteristieke elementen en het silhouet van de markante muurconstructies worden bestendig. Het karakteristieke materiaalgebruik wordt gerespecteerd. Potentiële ingrepen zoals herstel en restauratie zijn toegelaten. Deze ingrepen dienen te gebeuren in hoogwaardige materialen in harmonie met het huidige materiaalgebruik en de historische architectuur.

Specifiek voor de muurconstructie in de Korte Vest en de Volpestraat geldt dat in de constructie een doorgang tot de kloostertuin voorzien kan worden voor voetgangers. De doorgang moet:

- afsluitbaar zijn;
- maximaal 2,5 m hoog en breed zijn;
- in harmonie zijn met het historische karakter van de muurconstructie.

Bepalingen per zone

Artikel 5. Zone voor openbare wegenis

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1. Algemene bepalingen

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, in- en uitritten van ondergrondse parkeergarages, beplantingen, etc.

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot de openbare wegenis.

Onder de openbare wegenis kunnen ondergrondse parkings voorzien worden binnen de zonering van artikel 14.

In geval van nieuwe overbruggingen of overwelvingen van de Zenne is voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop is vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.

Overbruggingen en overwelvingen van de Zenne kunnen slechts in aanmerking worden genomen mits voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop.

5.2. Zone voor pleinfunctie

5.2.1 Bestemming

“Zone voor pleinfunctie” is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Deze zone is specifiek bestemd voor pleinfuncties met de daarbij horende vrije ruimten waarbinnen een verkeersvriendelijk verblijfsgebied met prioriteit voor de bewoners, bezoekers,

voetgangers en fietsers kan worden ingericht. Tussen de zones voor pleinfunctie kan een integraal langzaam verkeersnetwerk worden gerealiseerd.

5.2.2 Inrichting

Bij de inrichting en/of herinrichting binnen de zone voor pleinfunctie moeten de nodige maatregelen worden genomen om het verkeer zodanig te geleiden dat de verblijfsruimte (ontmoetingsruimte, speelruimte, marktruimte...) primeert boven de verkeersruimte. Hiertoe mogen wegversmallingen, ongelijkvloerse overgangen, groenaanplanten, onverharde zones en het nodige straatmeubilair aangebracht worden die het verblijfskarakter van het plein benadrukken. De toe te laten ontwerpsnelheid bedraagt 30km/u en een gemengde verkeersafwisseling wordt vooropgesteld.

De inrichting van de openbare wegenis moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verblijfsruimte, infrastructuur en voorzieningen in de omgeving met speciale aandacht voor een verkeersveilige verblijfsfunctie en kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik. De functies die aansluiten bij het plein moeten een duidelijke relatie hebben met dit plein. Blinde gevels zijn niet toegelaten.

5.3. Zone voor groen parkeergebied

5.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd om ingericht te worden als parkeergebied met voldoende groenvoorzieningen. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegelaten mits de principes van overstromingsveilig bouwen worden toegepast. De zone kan ook ingericht worden voor pleinfuncties met de daarbij horende vrije ruimten waarbinnen een verkeersvriendelijk verblijfsgebied met prioriteit voor de bewoners, bezoekers, voetgangers en fietsers kan worden ingericht.

5.3.2 Inrichting

De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,3. Tussen de parkeerplaatsen dient streekeigen hoogstammig groen te worden aangeplant waarbij volgende bepalingen gelden:

- minimaal 1 boom per 10 parkeerplaatsen dient voorzien te worden;
- minimaal 10 m afstand tussen 2 hoogstammen moet gerespecteerd worden.

De parkeer- en circulatieruimte dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verharde of halfverharde materialen. Indien ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd dient de groen/terreinindex minimaal 0,5 te bedragen. De principes van overstromingsveilig bouwen dienen te worden toegepast.

Er dient aandacht te gaan naar het creëren van doorkijken naar de Zenne op strategische locaties teneinde

De inrichting van de zone voor groen parkeergebied dient bij te dragen aan de realisatie van een groen lint langs de Zenne.

Overstromingsveilig bouwen, zoals drempels voor de inritten van de ondergrondse parkeergarage, zijn te raadplegen in de brochure overstromingsveilig bouwen en wonen, CIW.

een barrièrewerking te voorkomen.

Binnen deze stroken is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te heraanplanten of hun zaaiingen te laten groeien op minder dan 6m van de top van de oever.

5.4. Verbinding voor zacht verkeer

5.4.1 Bestemming

“Verbinding voor zacht verkeer” is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Het tracé van de verbinding voor zacht verkeer is indicatief aangeduid op het grafisch plan, maar moet gerealiseerd worden binnen de onderliggende bestemming. Uitsluitend voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer in functie van onderhoud zijn toegelaten.

5.4.2 Inrichting

De verbindingen voor zacht verkeer kunnen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharde of halfverharde materialen. De inrichting en de gebruikte materialen dienen steeds een vlot gebruik van rolstoelen toe te laten. De minimumbreedte voor de verbindingen bedraagt 1,75 m.

In de bebouwbare zones mogen de verbindingen overbouwd worden mits de toegang tot de verbinding voldoende zichtbaar blijft vanaf het openbaar domein. Ter plaatse van de overbouwing kan de verbinding uitzonderlijk uitgevoerd worden in verharde materialen. De vrije hoogte bedraagt minimaal 3 m.

5.5. Verbinding voor zacht verkeer langs de Zenne

5.5.1 Bestemming

“Verbinding voor zacht verkeer langs de Zenne” is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Binnen deze bestemming kan een fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd worden. Deze is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Toegelaten zijn voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer in functie van onderhoud.

5.5.2 Inrichting

De verbinding voor zacht verkeer langsheen de Zenne kan uitgevoerd worden in natuurlijke, zachte of halfverharde materialen en dient ook voor rolstoelen toegankelijk te zijn. De minimumbreedte voor de verbinding bedraagt 3 m. De verbinding mag niet overdekt worden.

De inrichting van de verbinding voor zacht verkeer dient bij te dragen aan de realisatie van een groen lint langs de Zenne.

5.6. Voetgangersverbinding doorheen het Arkenvestproject

5.6.1 Bestemming

“Voetgangersverbinding doorheen het Arkenvestproject” is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Het tracé van de verbindingen voor zacht verkeer is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Uitsluitend voetgangers zijn toegelaten.

5.6.2 Inrichting

De voetgangersverbindingen doorheen het Arkenvestproject zullen ongeacht de onderliggende bestemming gerealiseerd worden als openluchtverbinding, als overdekte verbinding of als een integraal onderdeel van het te realiseren project in de projectzone Arkenvest (cf. 10.2). De materiaalkeuze is in elk geval vrij.

5.7. Gedeeltelijke overkapping Molenborre

Indien de hoofdtoegang tot het winkelgedeelte van het project Arkenvest voorzien wordt langsheen de Basiliekstraat/Molenborre kan een gedeelte van de Molenborre overkapt worden.

Een vergunning hiertoe kan slechts afgeleverd worden in kader van de vergunning voor het totaalproject Arkenvest en mits een voorafgaand advies van Onroerend Erfgoed.

Artikel 6. Zone voor wonen in het stadshart

Gebiedscategorie: wonen - woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Een constructie past zich harmonieus in de omgeving in als er een klaarblijkelijk verband is tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.

Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moet een harmonieuze aansluiting gebeuren op de bestaande bebouwing met betrekking tot kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking, gevelhoogte en dakhellingen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

6.1. Algemene bepalingen

6.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemengde functies in aaneengesloten bebouwing. De bestemming wordt verder gespecificeerd door de bepalingen opgenomen in de hiernavolgende artikels betreffende de bestemmingen in overdruk (i.e. art. 6.2, art. 6.3, art. 6.4).

6.1.2 Inrichting van de bebouwde ruimte

Architecturale kwaliteit

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het stadshart te versterken. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving, schaal, korrelgrootte en materiaalkeuze een harmonieus geheel moeten vormen met de karakteristieke stedelijke context. De architectuur van alle constructies (hoofd- en bijgebouwen) dient een harmonieus straatbeeld na te streven onder andere een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructies moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in materialen die qua kleur en materiaalgebruik in harmonie zijn met de omgeving.

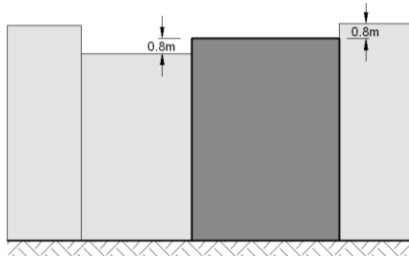
Opgedeelde historisch waardevolle gebouwen

Indien een historisch waardevol gebouw reeds opgedeeld werd in meerdere woningen, dient bij aanpassingen en renovaties steeds rekening gehouden te worden met het historische geheel. De uniformiteit van dit geheel dient zowel vormelijk als in het materiaalgebruik behouden te blijven.

De bepalingen uit Artikel 4 – Waardevolle constructies blijven onverminderd van toepassing.

Inplanting

De hoofdgebouwen dienen verplicht ingeplant te worden op de aanduiding van de zone voor commerciële kern of op de aanduiding van de zone voor aanloopstraat zoals aangegeven op het grafisch plan. Waar geen van



Schematische voorstelling van bouwhoogte indien grenzend aan een merkwaardig of begeleidend gebouw (donkergrijs).

beide aanduidingen voorkomt, is het niet mogelijk een voorgevel op te richten.

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte wordt bepaald door de bestemmingen in overdruk (cf. 6.2 en art. 6.3), of in gevallen waar de perceelsdiepte kleiner is dan de maximum toegestane bouwdiepte door de achterste perceelsgrens.

Bouwlagen en bouwhoogte

Merkwaardige of begeleidende gebouwen

- Het aantal bouwlagen en de bouwhoogte van de merkwaardige gebouwen en de begeleidende gebouwen dient behouden te blijven.

Bebouwing aanpalend aan merkwaardige of begeleidende gebouwen

- Indien het betreffende hoofdgebouw aan een merkwaardig of begeleidend gebouw grenst, dient het aantal bouwlagen van het aanpalende gebouw in kwestie overgenomen te worden, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,8 m mag afwijken van de bouwhoogte van het aanpalende gebouw. In geval het hoofdgebouw grenst aan twee merkwaardige of begeleidende gebouwen, wordt het aantal bouwlagen overgenomen dat overwegend voorkomt in het straatbeeld.

Overige bebouwing

- Aantal bouwlagen:
 - maximaal 3 bouwlagen exclusief het dak of de dakverdieping in geval van schuin dak;
 - maximaal 4 bouwlagen ingeval van plat dak waarbij de bovenste bouwlaag minimum 2,5 m afstand dient te houden van zowel voor- als achtergevel, en maximaal 3 m hoog mag zijn.
- Bouwhoogte onder kroonlijsthoogte of afgewerkt dakrandprofiel bij plat dak:
 - 2 bouwlagen: minimum 6,3 m en maximum 7 m;
 - 3 bouwlagen: minimum 9 m en maximum 10 m;
 - 4 bouwlagen: maximum 12,8 m.

Dakvorm en -helling

Vrij. Bij de keuze van de dakvorm en -helling dient wel een goede overgang met de dakvolumes van de aanpalende percelen gewaarborgd te worden. Indien het straatbeeld een gabarit heeft met overwegend hellende daken, dient de dakhelling hier op aan te sluiten.

In geval van een hellend dak dient de hellingsgraad van het dak te variëren tussen 25° en 45°. In de ruimte onder het dak kan een volledige woonlaag voorzien worden, al dan niet uitgewerkt als duplexvorm. De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

Insprongen in het gevelvlak en terrassen

Insprongen in het gevelvlak zijn toegelaten over maximaal 1/3 van de geveloppervlakte waarbij op de verdiepingen voldoende ruimte kan gecreëerd worden voor de aanleg van functionele terrassen.

Indien vanuit de vormgeving van het gebouw een insprong gemaakt wordt doorlopend over verschillende verdiepingen, zal de breedte van de insprong niet meer dan 2 m bedragen. Indien de insprong zich enkel op de gelijkvloerse verdieping situeert, is een insprong over de gehele breedte van de gevel toegestaan.

Toegang tot woningen boven winkels

Indien de gelijkvloerse verdieping ingenomen wordt door een handelszaak of een andere functie verschillend van wonen, dient een aparte toegang voorzien te worden naar de hoger gelegen verdiepingen. Deze toegang wordt bij voorkeur voorzien aan de straatkant. Indien dit ten gevolge van een beperkte perceelsbreedte of andere redenen niet mogelijk zou zijn, kan de toegang ook via het binnengebied van het bouwblok voorzien worden.

6.1.3 Inrichting van de onbebouwde ruimte

De ruimte die niet bebouwd wordt, dient ingericht te worden als tuin tenzij anders gespecificeerd in de overige bepalingen van Artikel 6.

Tuinen

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum:

- 0,3 voor een tuin kleiner of gelijk aan 150 m²;
- 0,7 voor tuinen groter dan 150 m²;
- de verharding wordt beperkt tot maximaal 50 m².

Indien op de gelijkvloerse verdieping een horecazaak aanwezig is, kan de onbebouwde ruimte eveneens ingericht worden als terrasruimte ten dienste van de horecazaak waarbij de groen/terreinindex minimaal 0,3 bedraagt, los van de omvang van het tuinperceel. De verharding wordt in dit geval niet beperkt tot maximaal 50 m².

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, tuinhuizen en bergplaatsen toegelaten. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 1 m, tenzij wordt aangebouwd tegen een bestaande scheidingsmuur met een minimale hoogte van 1,8 m. Mits onderling akkoord van de eigenaars van belendende percelen mag op de perceelsgrens gebouwd worden. Voor kleine schuilplaatsen, tuinhuizen, en bergplaatsen geldt:

- slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel;
- de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m;

- de gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen of in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw;
- de dakvorm is vrij;
- de maximale oppervlakte bedraagt 21 m².

6.2. Commerciële kern

6.2.1 Bestemming

De percelen gelegen binnen de contouren van de commerciële kern zijn bestemd voor wonen, handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen.

6.2.2. Inrichting van de bebouwde ruimte

Publiciteit en lichtreclame:

In het gevelvlak zijn publiciteitspanelen en lichtreclame uitsluitend toegelaten op de gelijkvloerse verdieping. Dwars op het gevelvlak wordt over de verschillende verdiepingen uitsluitend publiciteit in spandoekformaat (onder meer textiel) toegelaten met een maximale uitsprong van 1 m. De spandoeken kunnen enkel verlicht worden door neerwaarts gerichte lichtbronnen.

Garages

In het gevelvlak worden geen bijkomende garagepoorten toegelaten.

Functionele invulling

	gelijkvloerse verdieping	eerste verdieping	tweede verdieping	dakverdieping
wonen	x	x	x	x
handel	x	x		
horeca	x	x		
diensten gemeenschapsvoorzieningen kantoren	x	x		

Bouwdiepte en bouwhoogte*Algemeen*

- De minimale bouwdiepte van de gebouwen bedraagt 8 m voor gelijkvloers en verdiepingen.
- De maximale bouwdiepte bedraagt:

merkwaardige/begeleidende gebouwen	verdiepingen:	de bouwdiepte van het eigenlijke hoofdgebouw
	gelijkvloers:	21 m (max. hoogte 4m)
overige gebouwen	verdiepingen:	12 m
	gelijkvloers:	21 m (max. hoogte 4 m)

Algemeen wordt gestreefd naar een verweving van functies. Eventuele hinder veroorzaakt door aanvullende functies dienen beperkt te blijven tot het eigen perceel. De draagkracht van de woonomgeving mag geenszins overschreden worden. Het woonkarakter dient ten allen tijde gerespecteerd te worden.

Uitzondering inzake bouwhoogte:

Voor de gelijkvloerse verdieping kan op het gelijkvloers in de Basiliekstraat uitzonderlijk een bouwhoogte van 5,5 m worden toegestaan mits:

- het huidige gabarit inclusief het aantal bouwlagen visueel in de Basiliekstraat bewaard blijft en in harmonie blijft met het gabarit aan de overzijde van de straat;
- het uitbouwen van een gelijkvloerse bouwlaag van 5,5 m hoogte geen afbreuk doet aan de waarde van de gebouwen uit de Sint-Lukasinventaris. Dit dient te worden aangetoond in een C.H.E.-rapport;
- het realiseren van woonfuncties op de verdiepingen niet in het gedrang komt door het grootschalig uitbouwen van de gelijkvloerse verdieping.

6.2.3. Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht volgens de in art. 6.1.3 opgenomen bepalingen betreffende de onbebouwde ruimte.

6.3. Aanloopstraat6.3.1 Bestemming

De percelen gelegen binnen de contouren van de aanloopstraat hebben de woonfunctie als hoofdbestemming. Daarnaast kunnen hier eveneens aanvullende functies worden toegelaten zoals winkels op buurniveau, horeca, diensten of kleine bedrijvigheid mits ze verweefbaar zijn met het vooropgestelde woonkarakter.

6.3.2 Inrichting van de bebouwde ruimte

Publiciteit en lichtreclame:

In het gevelvlak zijn publiciteitspanelen en lichtreclame uitsluitend toegelaten op de gelijkvloerse verdieping. Dwars op het gevelvlak is geen enkele vorm van publiciteit toegelaten.

Garages

Per woning is het toegelaten één garagepoort met een maximale breedte van 3,5 m in het gevelvlak te plaatsen. In elk geval dient buiten deze garagepoort steeds een aparte toegang voorzien te worden naar de woning.

Functionele invulling

De woonfunctie kan gesitueerd worden op alle verdiepingen van het gebouw. De overige functies kunnen uitsluitend ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping.

Bepaalde activiteiten die gekoppeld zijn aan de functie op de gelijkvloerse verdieping kunnen uitzonderlijk gesitueerd worden op de hoger gelegen verdiepingen. Volgende bepalingen zijn hiervoor geldig:

	gelijkvloerse verdieping	eerste verdieping	tweede verdieping	dakverdieping
wonen	x	x	x	x
handel	x			
horeca	x	x (*)		
diensten kantoren	x	x (*)		
gemeenschapsvoorzieningen	x	x		

(*) In geval één van deze functies gesitueerd is op de gelijkvloerse verdieping, kunnen activiteiten zoals sociale ruimte, opslag, ... toegelaten worden op de eerste verdieping. Indien een horecazaak over minder dan 200 m² nuttige verbruiksruimte beschikt op het gelijkvloers, kan op de eerste verdieping eveneens ruimte voor cliënteel ingericht worden.

Bouwdiepte en bouwhoogte

De minimale bouwdiepte van de gebouwen bedraagt 8 m.

De maximale bouwdiepte bedraagt:

merkwaardige/begeleidende gebouwen	verdiepingen:	de bouwdiepte van het eigenlijke hoofdgebouw
	gelijkvloers:	18 m (max. hoogte 3,5 m)
overige gebouwen	verdiepingen:	12 m
	gelijkvloers:	18 m (max. hoogte 3,5 m)

6.3.3. Inrichting van de onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht volgens de in art. 6.1.3. opgenomen bepalingen betreffende de onbebouwde ruimte.

6.4. Binnengebied6.4.1 Bestemming

In de bebouwde delen zijn de bestemmingen toegelaten van art. 6.2.1. en 6.3.1, naargelang de betreffende percelen die gedeeltelijk deel uit maken van of grenzen aan de respectievelijke zones van de artikels 6.2 en 6.3 zoals aangeduid op het grafisch plan.

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als semi-publieke ruimte met groenvoorzieningen en verbindingen voor zacht verkeer.

6.4.2 Inrichting

De binnengebieden van de bouwblokken gelegen tussen de Minderbroederstraat, de Theunckensstraat, de Arkenvest, de Basiliekstraat en de Korte Vest enerzijds en het Handbooghof, het Vondel en de Kolveniersstraat anderzijds mogen op het gelijkvloers worden dichtgebouwd indien deze bouwlaag voorzien wordt van een groendak. Dit geldt voor elk individueel perceel mits de leefbaarheid van de aanpalende percelen niet in het gedrang komt.

De binnengebieden 1, 2, 3 en 4 – zoals beschreven in volgende tabel - kunnen ontwikkeld worden als 'ontpittingsproject'. Het 'ontpittingsproject' dient gericht te zijn op:

- afwerking van de achterkant van de bouwblokken;
- realisatie van een semi-publieke ruimte gekoppeld aan een wandeltracé;

De ontwikkeling van deze binnengebieden tot 'ontpittingsproject' draagt bij aan de realisatie van een collectieve binnenstedelijke ruimte. Door de binnengebieden te 'ontpitten' wordt ademruimte aan het stedelijke weefsel gegeven.

Ligging van de binnengebieden, zoals aangeduid op het grafisch plan:

- Binnengebied 1: in het bouwblok tussen de Basiliekstraat, Korte Vest en Nieuwstraat;
- Binnengebied 2: in het bouwblok tussen de Basiliekstraat, Maandagmarkt en Nieuwstraat;
- Binnengebied 3: in het bouwblok tussen de Basiliekstraat, de Vuurkruisenlaan en de Stoofstraat.
- Binnengebied 4: in het bouwblok tussen de Basiliekstraat, de Vuurkruisenlaan en de Parklaan.

De ontwikkelingscoëfficiënten in de tabel zijn van toepassing op de totale oppervlakte binnen elk binnengebied. Indien slechts een gedeelte van een binnengebied wordt ontwikkeld zoals mogelijk in binnengebied 1, 3 en 4 zijn de coëfficiënten onverminderd van toepassing voor de oppervlakte van het betrokken gedeelte.

Het plan volgens totaalconcept is daarbij een informatief document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten om een duidelijk inzicht te krijgen in het te ontwikkelen project.

- opdrijven van de aantrekkelijkheid van het wonen in het bouwblok.

	Doelstellingen	max. B/T	max. V/T	min. G/T	max. bouwhoogte	max. aantal bouwlagen
binnengebied 1	<ul style="list-style-type: none"> ° ontwikkeling tot semi-publieke ruimte ° realiseren van interne verbindingen voor zacht verkeer tussen de Korte Vest, de Nieuwstraat en de kloostertuin ° ontwikkeling die de aantrekkelijkheid van het wonen op de verdiepingen in het omliggende bouwblok verhoogt 	0,4	0,9	0,4	10 m	3 + dv
binnengebied 2	<ul style="list-style-type: none"> ° binnengebied enkel te ontwikkelen als geheel ° ontwikkeling tot semi-publieke ruimte ° nieuwe bouwvolumes aansluitend op bebouwing in Nieuwstraat ° ontwikkeling die de aantrekkelijkheid van het wonen op de verdiepingen in het omliggende bouwblok verhoogt 	0,3	1	0,55	10 m	3 + dv
binnengebied 3	<ul style="list-style-type: none"> ° ontwikkeling tot semi-publieke ruimte ° realiseren van verbindingen voor zacht verkeer tussen de Basiliekstraat en de Vuurkruisenstraat ° inplanting nieuwe bouwvolumes zodat de historische stegen in het bouwblok ruimtelijk benadrukt en gevaloriseerd worden ° ontwikkeling die de aantrekkelijkheid van het wonen op de verdiepingen in het omliggende bouwblok verhoogt 	0,3	0,7	0,4	7 m	2 + dv
binnengebied 4	<ul style="list-style-type: none"> ° ontwikkeling tot semi-publieke ruimte ° realiseren van interne verbinding voor zacht verkeer tussen de Vuurkruisenstraat, de Parklaan en de Kloostergang ° ontwikkeling die de aantrekkelijkheid van het wonen op de verdiepingen in het omliggende bouwblok verhoogt 	0,2	0,4	0,4	7 m	2 + dv

Dergelijke ontwikkeling kan enkel gebeuren indien de ontwikkeling kadert in een plan volgens totaalconcept. Het plan volgens totaalconcept moet minstens een voorstel bevatten met betrekking tot:

- het te realiseren programma (activiteiten en functies, privaat, publiek en semi-publiek...);
- de aanduiding van bouwvolumes, bouwhoogtes, bouwoppervlakte, vloer/terreinindex (V/T), publiek toegankelijke en private onbebouwde ruimten, G/T, toegangen...
- de fasering in de ontwikkeling van het gebied.

Er dient tevens aangegeven te worden op welke wijze het project aansluit bij de aangrenzende bestemmingszones en de reeds aanwezige bebouwing en rekening houdt met belichting en bezonning.

Semi-publieke ruimte en verbindingen houden in dat de ruimte of verbinding grotendeels wordt opengesteld voor het publiek doch de eigendom kan privaat blijven en de ruimtes of verbindingen kunnen tijdelijk – bijvoorbeeld 's nachts voor de veiligheid – worden afgesloten

Dit moet aangetoond worden middels een plan op schaal van minstens 1/500 waarop de bestaande toestand nauwkeurig is weergegeven: aanwezige bebouwing, wegenis, beplanting, reliëf en de relevante afmetingen en hoogten. Er dienen minimaal 10 foto's toegevoegd te worden om een zo volledig mogelijk inzicht te verschaffen in de bestaande toestand van het gebied

Het College van Burgemeester en Schepenen kan op basis van het ingediende dossier nog bijkomende gegevens opvragen die ze nodig acht.

Elk perceel in het binnengebied kan steeds op individueel initiatief ingevuld worden door een individuele stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het betreffende perceel. Deze aanvraag dient echter steeds te kaderen binnen het op te maken totaalconcept. Dit plan volgens totaalconcept dient aan te tonen dat het betreffende project ruimtelijk en functioneel inpasbaar is in het gebied en de verdere ontwikkeling van het gebied als semi-publieke ruimte en doorwandelbaar geheel niet hypothekeert. Het plan dient informatief bij het aanvraagdossier tot stedenbouwkundige vergunning te worden gevoegd.

Artikel 7. Projectgebied - Vuurkruisenlaan

Gebiedscategorie: wonen - woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Het plan volgens totaalconcept is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

VERORDENENDE BEPALINGEN

Het projectgebied is bedoeld om als geheel te worden ontwikkeld in functie van wonen en met wonen complementaire functies. Daarbij staat het vrijwaren en/of realiseren van een belangrijk deel onbebouwde en niet verharde ruimte en groen centraal. Het projectgebied kent daarom een lagere bebouwingsdichtheid dan de zone voor wonen in het stadshart.

7.1.1 Bestemming

Deze zone heeft de woonfunctie als hoofdbestemming. Daarnaast kunnen hier eveneens aanvullende functies worden toegelaten die verweefbaar zijn met de woonfunctie zoals gemeenschapsvoorzieningen, winkels op buurtniveau, horeca, diensten of kleine bedrijvigheid.

Een- en meergezinswoningen zijn toegelaten. In de meergezinswoningen kunnen al dan niet grondgebonden wooneenheden worden aangeboden. De wooneenheden kunnen eveneens als stapelwoningen gerealiseerd worden.

7.1.2 Inrichting

Functionele invulling

De woonfunctie kan gesitueerd worden op alle verdiepingen van het gebouw.

De overige functies kunnen uitsluitend ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping. In de dakverdieping mag maximaal 1 woonlaag worden voorzien.

Ondergrondse verdiepingen zijn toegelaten in functie van parkeerruimte, bergruimte en technische installaties.

Plan volgens totaalconcept

Bij ontwikkeling van de projectzone dient verplicht een plan volgens totaalconcept te worden opgemaakt.

Het plan volgens totaalconcept geeft een volledig inzicht op de invulling van het gebied. Het plan behandelt minstens de bebouwing, de inplanting, de (semi-)publieke ruimte, de parkeerruimte en de groeninrichting.

Bij het ontwikkelingsplan worden ontwerptekeningen gevoegd waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke niveaus, en alle andere gegevens die nodig zijn om het

Het aanvraagdossier voor stedenbouwkundige vergunning wordt samen met het plan volgens totaalconcept voor advies voorgelegd aan de Gecoro.

ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de projectzone.

Het plan volgens totaalconcept moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering. Bij niet-realiseren van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven opdat het gebied toch als een geheel kan worden ingevuld.

Richtcijfers voor het projectgebied

<u>Maximale B/T</u>	0,35
<u>Maximale V/T</u>	1,4
<u>Minimale G/T</u>	0,35
<u>Maximale verharding toegangen, ontsluiting, circulatie en parkings</u>	0,30

Inplanting van de gebouwen

Bij de inplanting van de bouwvolumes dient rekening gehouden te worden met het behoud van een open karakter in het projectgebied in aansluiting op de openbare wegenis. Er mag maximaal 1/3de van straatwand worden ingevuld met gebouwen die zijn ingeplant op de bestemmingsgrens met de openbare wegenis en dit in aansluiting op de zijdelingse bestemmingsgrenzen met de zone voor wonen in het stadshart binnen Artikel 6.

In de rest van het projectgebied dienen de gebouwen een afstand tot de bestemmingsgrens met Artikel 6 te respecteren van 3 m. In functie van het respecteren van de bezonning en de privacy van de aanpalende percelen kan deze afstand worden vergroot. Binnen deze afstand zijn geen constructies toegelaten met uitzondering van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines.

De gebouwen kunnen aaneensluitend worden opgetrokken of als losse volumes worden ingeplant. In dit geval dient tussen de bouwvolumes van het projectgebied een onderlinge afstand van minstens 8 m gerespecteerd te worden.

Volume en hoogte van de gebouwen

- Aantal bouwlagen:
 - minimaal 2 bouwlagen, exclusief dak of dakverdieping in geval van schuin dak;
 - maximaal 3 bouwlagen exclusief het dak of de dakverdieping in geval van schuin dak;
 - maximaal 4 bouwlagen ingeval van plat dak waarbij de bovenste bouwlaag minimum 2,5 m afstand dient te houden van zowel voor- als achtergevel, en maximaal 3 m hoog mag zijn.

- Bouwhoogte onder kroonlijsthoogte of afgewerkt dakrandprofiel bij plat dak:
 - 2 bouwlagen: minimum 6,3 m en maximum 7 m;
 - 3 bouwlagen: minimum 9 m en maximum 10 m;
 - 4 bouwlagen: maximum 12,8 m.

Indien moet aangesloten worden op bebouwing met meer of minder bouwlagen dient een harmonieuze overgang te worden voorzien.

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken kan boven de kroonlijst één aanvullende woonlaag worden ingericht in de dakverdieping. Hellende daken worden aangezet op de kroonlijsthoogte.

Technische installaties kunnen in geval van plat dak op het dak worden toegelaten. Zij dienen in dat geval weliswaar binnen de opgelegde maximale bouwhoogte gerealiseerd te worden. De inrichting van technische installaties dient architecturaal geïntegreerd te worden in het totaalbeeld van de architectuur. Bij hellende daken worden de technische installaties geïntegreerd binnen het bouwvolume.

Nokhoogte ingeval van schuin dak

Mag nooit hoger komen dan 6 m boven kroonlijsthoogte.

Gevelopbouw

Uitsprongen uit de gevelvlakken voor erkers of balkons zijn toegestaan. Indien het bouwblok grenst aan de openbare weg en zijn uitsprongen uit de voorgevel slechts toegestaan vanaf de 1ste verdieping en minimaal 3m boven straatniveau.

Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik moet in harmonie zijn met deze van de bebouwde omgeving. Bij hellende daken is roofing in banen niet toegestaan. Dakterrassen en daktuinen zijn toegelaten binnen de contour van het gebouw. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten als gevelmaterialen.

Alle zichtbare architectuurelementen van gebouwen, bijgebouwen en constructies moeten met dezelfde kwaliteit en aandacht als de voorgevel worden behandeld. Dit komt er op neer dat een kwalitatief materiaalgebruik, dat integratie in het bouwweefsel van de omgeving nastreeft, wordt opgelegd.

Wanneer wordt geopteerd voor gekoppelde ééngezinswoningen dan dienen dakvorm, dakhelling en materiaalkeuze van de gekoppelde woningen op elkaar afgestemd te worden. De eerst gebouwde woning is bepalend voor de andere.

De kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking, gevelhoogte en dakhellingen zijn bepalend voor een harmonieuze overgang met de bestaande bebouwing.

Inrichting en gebruik van de onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte binnen de zone kan als private tuinen, collectief of semi-publiek groen worden ingericht. In de onbebouwde ruimte kunnen open grachten en wadi's worden aangebracht in functie van de waterhuishouding van de projectzone.

De groenaanplantingen dienen volledig te bestaan uit streekeigen groen. Parkings worden maximaal aangelegd onder hoogstam in zoverre deze de leefbaarheid van de omringende gebouwen (schaduw en bezonning) niet in het gedrang brengen.

Er mogen levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, worden aangebracht in functie van de privacy van de bewoners indien het gebied wordt ingevuld met eengezinswoningen en uitsluitend in de achtertuinen. De hoogte van de hagen en draadafsluitingen bedraagt maximaal 2 m.

Aansluitend op de bebouwing mogen terrassen voorzien worden (tot max. 4 m rond de bebouwing), evenals toegangen in aansluiting op het openbaar domein of in aansluiting op de parkeerruimte. De aanleg van terrassen en toegangen moet in overeenstemming zijn met de gevraagde G/T-index voor het geheel van de projectzone.

Parkeerruimte

Het ontwikkelingsplan kan voorzien in een gemeenschappelijk ontwerp voor een beperkte parkeerruimte, bestemd voor bezoekersparkeren. Parkeren voor bewoners dient echter binnen de bouwvolumes evenals ondergronds georganiseerd te worden. Bovengrondse parkeergarages en garageboxen zijn niet toegelaten. Indien er meerdere gebouwen gerealiseerd worden is het verbinden van de ondergrondse parkings toegestaan.

Fietsenstallingen

In geval van meergezinswoningen moet minimaal één fietsstalplaats per wooneenheid voorzien worden.

Duurzaamheid

Alle principes van het duurzaam ruimtegebruik dienen maximaal te worden toegepast. Bij optrekken van nieuwbouw en bij fundamentele ingrepen aan gebouwen die vergunningsplichtig zijn, concreet verbouwingen die meer dan 40% van de oppervlakte innemen, en de realisatie van nieuwe dakstructuren, dient:

- in functie van de waterhuishouding worden platte daken en daken met een dakhelling van minder dan 15° verplicht ingericht als groendaken, tenzij kan worden aangetoond dat er volledig gebruik kan worden gemaakt van het opvangen regenwater voor het watergebruik van de bewoners en/of de daken voor de winning van duurzame energie zullen ingericht worden;

Inzake duurzaamheid dient bij elke stedenbouwkundige vergunning de afstemming te worden gemaakt met de vigerende wetgeving ter zake.

gebouwen met een dakhelling groter dan 15° moeten voldoende opvang en buffering van regenwater voor herbruik voorzien overeenkomstig de vigerende richtlijnen op Vlaams en provinciaal niveau.

Artikel 8. Zones voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen

Gebiedscategorie: wonen – subcategorie woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Binnen deze bestemming blijven de voorschriften van artikel 2.1 van toepassing, inclusief garanties voor het voortbestaan van bestaande kantoorfuncties.

Een constructie past zich harmonieus in de omgeving in als er een klaarblijkelijk verband is tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.

VERORDENENDE BEPALINGEN

8.1. Zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen A en B

8.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor meergezinswoningen en gemeenschapsvoorzieningen. Binnen de zone is op de gelijkvloerse verdieping tevens horeca toegelaten als nevenbestemming. De gemeenschapsvoorzieningen en de horeca mogen niet van aard zijn om het woonkarakter van de omgeving te schaden.

8.1.2 Inrichting van de bebouwde ruimte

De zone dient als geheel ontwikkeld te worden.

Architecturale kwaliteit

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het stadshart te versterken. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving, schaal, korrelgrootte en materiaalkeuze een harmonieus geheel moeten vormen met de karakteristieke stedelijke context. De architectuur van alle constructies (hoofd- en bijgebouwen) dient een harmonieus straatbeeld na te streven. Elke gevel of gevelgroep zal een harmonieus geheel vormen door onder andere een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Inplanting

De gebouwen dienen verplicht ingeplant te worden op de bestemmingsgrens met de openbare wegenis.

Dakvorm en -helling

Vrij. In geval van een hellend dak dient de hellingsgraad van het dak te variëren tussen 25° en 45°.

Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

De maximale bouwdiepte bedraagt:

gebouwen of delen van gebouwen in functie van <u>wonen</u>	verdiepingen: 12 m gelijkvloers: 21 m
gebouwen of delen van gebouwen in functie van <u>gemeenschapsvoorzieningen</u>	verdiepingen en gelijkvloers: vrij

Bouwlagen en bouwhoogte

- Aantal bouwlagen:
 - maximaal 3 bouwlagen exclusief het dak of de dakverdieping in geval van schuin dak;
 - maximaal 4 bouwlagen ingeval van plat dak waarbij de bovenste bouwlaag minimum 2,5 m afstand dient te houden van zowel voor- als achtergevel, en maximaal 3 m hoog mag zijn.
- Bouwhoogte onder kroonlijsthoogte of afgewerkt dakrandprofiel bij plat dak:
 - 2 bouwlagen: minimum 6,3 m en maximum 7 m;
 - 3 bouwlagen: minimum 9 m en maximum 10 m;
 - 4 bouwlagen: maximum 12,8 m.

In de zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen B kan hiervan afgeweken worden ingeval de nieuw in te planten gebouwen ruimtelijk en functioneel aansluiting vinden bij de gebouwen in de aanpalende zone voor gemeenschapsvoorzieningen B. In dit geval is de bouwhoogte van laatstgenoemde gebouwen richtinggevend.

8.1.3 Inrichting van de onbebouwde ruimte

Al de niet bebouwde ruimte kan aangewend worden voor toegangen, circulatieruimte, verharde buitenruimten, parkeerruimten of groenruimten. Alle toegangen, pleinen, paden en wandelwegen dienen toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers.

8.2. Zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen C - Paterskerk

8.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor het bestaande klooster met bezinnings- en gebedsruimte en verblijfsaccommodatie eigen aan de kloosteractiviteiten. De omvorming naar reguliere woongelegenheden en/of complementaire functies aan het wonen (diensten, horeca...) en/of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen in functie van cultuur en/of sociale voorzieningen is toegelaten steeds met respect voor het ingetogen karakter.

8.2.2 Inrichting

Het bestaande kloostergebouw is in haar totaliteit gebonden aan de bepalingen betreffende de merkwaardige gebouwen zoals opgenomen in art. 4.1.

Aansluitend bij en in harmonie met de bebouwing van artikel 8.2 kan een kloostergang gerealiseerd worden in de zone voor kloostertuin artikel 13.3.

Op het terrein mogen de nodige voorzieningen voor duurzaam waterbeheer worden ingericht, zoals infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, vijvers, wadi's...

Voor de parkeervoorzieningen en parkeernormen wordt verwezen naar artikel 8.2.

Artikel 9. Zones voor gemeenschapsvoorzieningen

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Een constructie past zich harmonieus in de omgeving in als er een klaarblijkelijk verband is tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.

VERORDENENDE BEPALINGEN

9.1. Campusschil A en B

9.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor gebouwen, constructies en voorzieningen voor onderwijsinstellingen en cultuur- en jeugdcentra, met inbegrip van fuifzaal, speelruimten, verharde buitenruimten, parkeerruimten en groenvoorzieningen.

De woonfunctie is toegelaten in functie van bewaking, conciërgefunctie of voor huisvesting van religieuzen verbonden aan de onderwijsinstelling of haar beheerorganen.

9.1.2 Inrichting van de bebouwde ruimte

Architecturale kwaliteit

Het geheel van gebouwen dient een architectonische meerwaarde te bieden. Iedere constructie of groep constructies dient de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het stadshart te versterken. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving, schaal, korrelgrootte en materiaalkeuze een harmonieus geheel moeten vormen met de karakteristieke stedelijke context. De architectuur van alle constructies (hoofd- en bijgebouwen) dient een harmonieus straatbeeld na te streven.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructies moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in materialen die qua kleur en materiaalgebruik in harmonie zijn met de omgeving.

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwingsindex bedraagt maximaal 0,7.

Tot de bebouwde oppervlakte worden gebouwen en overdekte ruimten gerekend.

Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur.

Door onderbrekingen in de gevelwanden te voorzien, wordt de speelplaats zichtbaar vanaf de Vuurkruisenlaan, Parklaan en de Leide. Dit draagt bij aan de levendigheid van de omgeving. De belevingswaarde van de binnenstad wordt op die manier opgedreven.

Door de bouwhoogte plaatselijk te beperken kan het bouwvolume zich afstemmen op de omliggende bebouwing.

Inplanting

- In functie van duurzaam ruimtegebruik wordt maximaal gestreefd naar compacte bebouwing.
- In elk van de gevelwanden georiënteerd naar de Vuurkruisenlaan, Parklaan en de Leide wordt minstens één onderbreking van minimaal 25m breedte over de volledige bouwhoogte voorzien om het binnengebied te betrekken naar straatzijde.
- In zone A dient langsheen de Parklaan een bouwvrije strook van minimum 5m ten opzichte van de bestemmingsgrens met de openbare wegenis gerespecteerd te worden
- In zone B dienen de gebouwen langs de Leide omwille van het straatbeeld op de bestemmingsgrens ingeplant te worden.
- Bij de inplanting en dimensionering van nieuwe bouwvolumes dient steeds rekening gehouden te worden met de onderlinge verhoudingen tot het (semi-)publiek domein en de bestaande bebouwing in de omgeving.

Dakvorm en -helling

Vrij. In geval van een hellend dak dient de hellingsgraad van het dak te variëren tussen 25° en 45°.

Bouwdiepte

Vrij.

Bouwlagen en bouwhoogte

In zone A mogen de gebouwen in geval van hellend dak maximaal 4 bouwlagen tellen exclusief het dak of de dakverdieping. In geval van plat dak zijn 5 bouwlagen toegelaten. Bij aansluiting aan de bestaande panden aan de Vuurkruisenlaan en de Parklaan is de bouwhoogte plaatselijk beperkt tot 3 bouwlagen.

In zone B mogen de gebouwen maximaal 3 bouwlagen tellen exclusief het dak of de dakverdieping.

De bouwhoogte van de bestaande gebouwen is in beide zones richtinggevend voor de nieuw in te planten gebouwen. Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.

9.1.3 Inrichting van de onbebouwde ruimte

Algemeen

De niet-bebouwde ruimte kan aangewend worden voor toegangen, circulatieruimte, speelruimten, verharde buitenruimten, parkeerruimten of groenruimten. Alle toegangen, pleinen, paden en wandelwegen dienen toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers.

De hoogstammige bomen die gesitueerd zijn in de bouwvrije strook langsheen de Parklaan dienen behouden te worden.

Het terrein is momenteel grotendeels verhard. Voor de (her)aanleg van verharding moet niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid krijgen maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te bufferen.

Afsluitingen van het domein zijn toegelaten in levende hagen, draadwerk of traliewerk. In zone B is een afsluiting in baksteen eveneens toegelaten.

Waterhuishouding

Op het terrein mogen de nodige voorzieningen voor duurzaam waterbeheer worden ingericht, zoals infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, vijvers, wadi's,...

Parkeer- en fietsvoorzieningen

Binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen dienen voldoende parkeer- en fietsvoorzieningen gerealiseerd te worden ten behoeve van een normale uitbating van de gemeenschapsvoorzieningen.

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is overal in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zones. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden. De verlichting dient neerwaarts gericht te zijn.

9.2. Zone voor gemeenschapsfuncties en openbaar nut

9.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsgebouwen, constructies en voorzieningen, bestaande en nog op te richten, met inbegrip van koeren, recreatieruimten en groenvoorzieningen. Deze gemeenschapsvoorzieningen mogen niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden.

9.2.2 Inrichting van de bebouwde ruimte

Inplanting

- Het bestaand historisch gebouw dient gehandhaafd binnen de bestemming voor gemeenschapsfuncties en openbaar nut.

Gabariet en bouwmaterialen

- De maximum vloer/terreinindex bedraagt 2 met maximum 3 bouwlagen en een kroonlijsthoogte maximaal gelijk aan de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw.
- Elke uitbreiding dient te gebeuren met respect voor het bestaande gabariet. Hierbij dient voorafgaandelijk aan het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning het advies van Onroerend Erfgoed ingewonnen te worden.

Materialen

- Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft. De architectuur en materiaalkeuze van het bestaande gebouw dient hierbij als referentiesituatie.
- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen.
- Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

9.2.3 Inrichting van de onbebouwde ruimte

Alle niet bebouwde oppervlakte dient aangewend voor groenaanleg, toegangen en/of parkeerruimten. De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,3. De beplanting dient te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en in stand gehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Voor hoogstammig groen komen bij voorkeur volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen bij voorkeur m.n. hazelaar, kornoelje, egelantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Er dient aandacht te gaan naar het creëren van doorkijken naar de Zenne op strategische locaties teneinde een barrièrewerking te voorkomen.

Parkeergelegenheid

Bij het bestaande gebouw kan, in afwachting van de realisatie van een ondergrondse parking in de zonering van art. 10.2, een parkeerruimte in openlucht voor maximaal 14 plaatsen voorzien worden binnen de zone voor openbaar nut. Deze openluchtparking dient te verdwijnen zodra de ondergrondse parking van de projectzone Arkenvest (art. 10.2) is voltooid. Enkele parkeerplaatsen voor personen met een beperkte mobiliteit mogen behouden worden in open lucht. Het gebouw en de (tijdelijke) openluchtparking moeten een harmonisch geheel vormen met de omgevende 'zone voor park A'. De nodige groenaanplant dient dit mogelijk te maken.

De inrichtingsvoorschriften dienen een groen lint langs de Zenne tot stand te brengen.

Artikel 10. Zones voor gemengde functies

Gebiedscategorie: wonen - woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Algemeen wordt gestreefd naar een verweving van functies. Eventuele hinder veroorzaakt door aanvullende functies dienen beperkt te blijven tot het eigen perceel. De draagkracht van de woonomgeving mag geenszins overschreden worden. Het woonkarakter dient steeds gerespecteerd te worden.

Een constructie harmonieert met de omgeving als er een klaarblijkelijk verband is tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen bijvoorbeeld qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.

VERORDENENDE BEPALINGEN

10.1. Nieuwe pit

10.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor meergezinswoningen, handel, horeca, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen. De functies verschillend van wonen mogen niet van aard zijn om het woonkarakter van de omgeving te schaden.

10.1.2 Inrichting van de bebouwde ruimte

Het gebied is volledig ingevuld. Bij herbouw en nieuwbouw zijn volgende voorschriften van toepassing.

Architecturale kwaliteit

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het stadshart te versterken. De architectuur van alle constructies (hoofd- en bijgebouwen) dient een harmonieus straatbeeld na te streven. Elke gevel of gevelgroep zal een harmonieus geheel vormen door onder andere een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume. In principe zijn alle gevel- en dakmaterialen toegelaten voor zover ze harmoniëren met de karakteristieke stedelijke context.

Functionele invulling

De woonfunctie kan gesitueerd worden op alle verdiepingen van het gebouw.

De overige functies kunnen uitsluitend ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping.

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwingsindex bedraagt maximaal 0,8.

Tot de bebouwde oppervlakte worden gebouwen en overdekte ruimten gerekend.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen is vrij te bepalen, met uitzondering van de gevels die geënt zijn op de aangrenzende Molenborre. Deze dienen verplicht ingeplant te worden op de bestemmingsgrens.

Dakvorm en -helling

Vrij. In geval van een hellend dak dient de hellingsgraad van het dak te variëren tussen 25° en 45°.

Bouwdiepte

Vrij.

Bouwlagen en bouwhoogte

De gebouwen mogen maximaal 4 bouwlagen tellen exclusief dakverdieping. De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 12,8 m gemeten vanaf het hoogste grondpeil in deze zone. In geval van een hellend dak wordt de nokhoogte beperkt tot 18,8 m.

Parkeerruimte

Ondergrondse parkeerruimte ten dienste van de aanwezige functies is toegelaten. De toegang tot de ondergrondse parking dient te gebeuren via de Arkenvest, op uitzondering van laden/lossen.

10.1.3 Inrichting van de onbebouwde ruimte

Al de niet bebouwde ruimte kan aangewend worden voor toegangen, circulatieruimte, pleinen, groenruimten en ingrepen ter bevordering van het straatbeeld.

Op het terrein mogen de nodige voorzieningen voor duurzaam waterbeheer worden ingericht, zoals infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, vijvers, wadi's...

10.1.4 Fietsenstallingen

In geval van meergezinswoningen moet minimaal één fietsstalplaats per wooneenheid voorzien worden.

10.2. Projectzone Arkenvest

10.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor meergezinswoningen, handel, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, met inbegrip van pleinen, groenruimten, verharde buitenruimten en parkeervoorzieningen. De zone dient als geheel ontwikkeld te worden. De functies verschillend van wonen moeten met de woonfunctie verweefbaar zijn en mogen het rustige woonkarakter van de omgeving niet schaden.

Het totaalproject Arkenvest: kan zowel de percelen omvatten binnen artikel 10.2 als deze binnen artikel 10.3. ook de percelen omvatten binnen artikel 10.3. In dit geval kunnen de ontwikkelaars de voorschriften van artikel 10.2 toepassen.

De eigenlijke projectzone zoals omschreven in artikel 10.2 verwijst naar de grafisch aangeduide zone op het grafisch plan in de voorschriften

aangeduid als artikel 10.2 'Projectzone Arkenvest'.

Al de percelen die gelegen zijn binnen artikel 10.2 maken deel uit van totaalproject Arkenvest en de percelen die gelegen zijn binnen artikel 10.3 kunnen deel uitmaken van het totaalproject mits de betrokken eigenaars zich hiertoe engageren.

Algemeen wordt gestreefd naar een verweving van functies. Eventuele hinder veroorzaakt door aanvullende functies dienen beperkt te blijven tot het eigen perceel. De draagkracht van de woonomgeving mag geenszins overschreden worden. Het woonkarakter dient steeds gerespecteerd te worden.

*(**) Een constructie harmonieert met de omgeving als er een klaarblijkelijk verband is tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen bijvoorbeeld qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.*

De hoofdtoegang tot het winkelcentrum wordt verplicht voorzien langsheen Basiliëkstraat/Molenborre en niet langsheen de Arkenvest. Toegangen tot individuele winkels, doch niet de hoofdtoegang, kunnen voorzien worden. De woonfunctie, technische toegangen en nooduitgangen kunnen ook langs Arkenvest ontsloten worden. Horeca georiënteerd op de Arkenvest mag op de Arkenvest ontsloten worden.

10.2.2 Inrichting van de bebouwde ruimte

Architecturale kwaliteit (**)

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het stadshart te versterken. De architectuur van alle constructies (hoofd- en bijgebouwen) dient een harmonieus straatbeeld na te streven. Elke gevel of gevelgroep zal een harmonieus geheel vormen door onder andere een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume. In principe zijn alle gevel- en dakmaterialen toegelaten voor zover ze harmoniëren met de karakteristieke stedelijke context.

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwingsindex bedraagt maximaal 1.

De vloer/terreinindex bedraagt maximaal 3,8.

Inplanting

De inplanting is vrij mits zij beantwoordt aan volgende voorschriften:

- Indien de gebouwen of delen van gebouwen, zowel aan de Molenborre als aan de Arkenvest, niet ingeplant worden op de bestemmingsgrens met de openbare wegnis dient de ruimte tussen de voorgevel en de bestemmingsgrens met de openbare wegnis publiek toegankelijk te zijn en kwalitatief te worden afgewerkt in harmonie met het aansluitend openbaar domein.
- Specifiek dienen langsheen de Molenborre, waar een pleinfunctie gecreëerd wordt volgens de voorschriften van artikel 5.2 en ongeacht de onderliggende bestemming, de gebouwen of delen van gebouwen die uitgeven op het plein een kwalitatieve afwerking te krijgen in relatie tot het plein (visueel, materiaalgebruik,...) en dienen de gevels van deze gebouwen steeds als voorgevels te worden afgewerkt.
- Langs de Arkenvest kan de voorgevel worden ingeplant op de bestemmingsgrens met het openbaar domein of tot maximaal 15 m achter de bestemmingsgrens ten einde een pleinstructuur te kunnen creëren in aansluiting op de open ruimten aan de overzijde van Arkenvest (stadspark). Het desgevallend deel tussen de voorgevel en de openbare weg krijgt een openbare bestemming.

Dakvorm, dakhelling

Vrij.

Bouwdiepte

Vrij.

Bouwlagen, bouwhoogte en functionele invulling

Voor het bepalen van de bouwhoogtes wordt het grondpeil op de hoek Molenborre x Basiliëkstraat als referentiepunt genomen. Onderstaande bouwhoogtes worden dan ook gemeten vanaf dit referentiepunt, dat als nulpunt geldt. De onderstaande voorschriften vermelden telkens kroonlijsthoogte maar indien voorzien wordt in een schuin dak is de bouwhoogte tevens de nokhoogte.

De woonfunctie kan gesitueerd worden op alle verdiepingen.

Handel, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen kunnen enkel voorzien worden in een basisvolume bestaande uit maximaal 2 bovengrondse bouwlagen ten opzichte van het nulpunt. De kroonlijsthoogte van dit basisvolume bedraagt maximaal 11,80 m. Elke bouwlaag van dit basisvolume afzonderlijk heeft een maximale hoogte die zich situeert tussen 5 en 6 m. In het projectgebied kan aan de kant van de Basiliëkstraat bijkomend een ondergrondse bouwlaag voor handel, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen voorzien worden.

Op het basisvolume mogen koepelconstructies in functie van maximale inval van daglicht opgericht worden. Deze constructies mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Bovenop het basisvolume kunnen bijkomende bouwlagen voor wonen voorzien worden waarbij telkens 1 woonlaag per bouwlaag gerekend wordt, onder volgende voorwaarden:

- langsheen Molenborre kunnen in functie van het creëren van een pleinvand uitsluitend aanpalend aan de 'zone voor pleinfunctie' 2 bijkomende bouwlagen voor wonen voorzien worden met een maximale kroonlijsthoogte van 16,5 m;
- langsheen Arkenvest zijn bovenop het basisvolume 2 bouwlagen voor wonen toegelaten met een maximale kroonlijsthoogte van 16,5 m.
- In functie van het creëren van volumetrische accenten kan het aantal bijkomende bouwlagen voor wonen plaatselijk verhoogd worden tot 3 bouwlagen over maximaal 50% van de totale gevellengte langsheen de Arkenvest. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 20,5 m. De locatie en de diepte van de volumetrische accenten dienen zo bepaald te worden dat ze door hun slagschaduw geen negatieve invloed hebben op de percelen die niet betrokken zijn binnen het projectgebied. De bezonning van de aanpalende percelen moet maximaal gevrijwaard worden. Daarom dient bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning steeds een bezonningsstudie te worden toegevoegd die hierover expliciet uitsluitel geeft.

In functie van het straatbeeld dient met betrekking tot de bouwhoogte wel gestreefd te worden naar een

Semi-publieke verbindingen houden in dat de verbinding grotendeels wordt opengesteld voor het publiek doch de eigendom kan privaat blijven en de verbindingen kunnen tijdelijk – bijvoorbeeld 's nachts voor de veiligheid – worden afgesloten.

Het totaalproject Arkenvest: kan zowel de percelen omvatten binnen artikel 10.2 als deze binnen artikel 10.3. ook de percelen omvatten binnen artikel 10.3. Indien het percelen betreft binnen artikel 10.3 kunnen de ontwikkelaars de voorschriften van artikel 10.2 toepassen.

Deel uitmaken: synoniemen hiervoor zijn: horen bij, ressorteren, thuishoren, toebehoren, toehoren, vallen. Dit wil dus duidelijk zeggen dat indien er percelen zijn verworven door de ontwikkelaars van het project Arkenvest of indien eigenaars van percelen wensen te participeren in dit project de voorschriften van artikel 10.2 van toepassing zijn.

harmonieuze aansluiting op de bestaande bebouwing. Het gabariet van de gebouwen dient architecturaal en stedenbouwkundig aanvaardbaar te blijven.

Parkeerruimte

Voor de bewoners en gebruikers van de zone in kwestie zal een ondergrondse parking voorzien worden. De toegang tot de ondergrondse parking dient te gebeuren via de Arkenvest, op uitzondering van laden/lossen.

Voetgangerstracés

Doorheen het project zullen semi-publieke voetgangerstracés worden aangelegd tussen Arkenvest, Molenborre en Basiliekstraat.

10.2.3 Inrichting van de onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte kan gebruikt worden voor toegangen, circulatieruimte, verharde buitenruimten of groenruimten. Alle toegangen, pleinen, paden en wandelwegen dienen toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers.

De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,4 voor de niet bebouwde ruimte.

Op het terrein mogen de nodige voorzieningen voor duurzaam waterbeheer worden ingericht, zoals infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, vijvers, wadi's,...

10.2.4 Fietsenstallingen

Bij de meergezinswoningen moet minimaal één fietsstalplaats per wooneenheid voorzien worden.

10.3. Gemengde zone

Deze zone is bestemd voor gemengde functies.

Voor de percelen die deel uitmaken van het totaalproject Arkenvest doch buiten de eigenlijke projectzone Arkenvest gelegen zijn, gelden de voorschriften van 'Artikel 10.2-Projectzone Arkenvest'

In alle andere gevallen gelden de voorschriften van 'Artikel 6 - Zone voor wonen in het stadshart'

De bepalingen uit Artikel 4 – Waardevolle constructies blijven onverminderd van toepassing binnen alle bestemmingen.

10.4. Algemene voorschriften bij artikel 10.1, 10.2 en 10.3

10.4.1 Los- en laadkades

Los- en laadkades dienen zo te worden ingeplant dat de geluidshinder maximaal beperkt wordt. In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden gemotiveerd hoe dit zal worden gerealiseerd.

10.4.2 Duurzaamheid

Alle principes van het duurzaam ruimtegebruik dienen maximaal te worden toegepast.

Bij optrekken van nieuwbouw en bij wijzigingen aan gebouwen waarbij een stedenbouwkundige vergunning nodig is, dient:

- verplicht te worden gebouwd in duurzame bouwmaterialen;
- in functie van de waterhuishouding worden platte daken en daken met een dakhelling van minder dan 15° verplicht ingericht als groendaken, tenzij kan worden aangetoond dat er volledig gebruik kan worden gemaakt van het opgevangen regenwater voor het watergebruik van de bewoners en/of de daken voor de winning van duurzame energie zullen ingericht worden;
- gebouwen met een dakhelling groter dan 15° moeten voldoende opvang en buffering van regenwater voor herbruik voorzien overeenkomstig de vigerende richtlijnen op Vlaams en provinciaal niveau;
- maximaal gebruik gemaakt te worden van hernieuwbare energiebronnen voor het dagelijks gebruik van de gebouwen.

De toename van de verharde oppervlakte beperkt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk. Dit dient gecompenseerd te worden door maatregelen m.b.t. de waterhuishouding.

Artikel 11. Zone voor waterloop

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Bestemming

Deze zone betreft het tracé van de Zenne. De zone is bestemd voor de afvoer van oppervlaktewateren.

Inrichting

Voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop is vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.

Overbruggingen en overwelvingen kunnen slechts in aanmerking worden genomen mits voorafgaande machtiging van de beheerder.

Artikel 12. Zone onderhoudsstrook

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Een te 'artificiële' inrichting van de oever dient te worden vermeden.

VERORDENENDE BEPALINGEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor onderhoudsdoeleinden van de waterloop.

Inrichting

De beheerder van de waterloop dient voortdurend over een strook van 5m langs de waterloop te kunnen beschikken voor het onderhoud van de waterloop.

Deze strook dient vrij te blijven van elke bovengrondse en ondergrondse constructie, houtstapelplaatsen, hinderlijke beplantingen, vaste afsluitingen, e.a. die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren.

Binnen deze stroken is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te heraanplanten of hun zaaiingen te laten groeien op minder dan 6m van de top van de oever.

Zolang deze de toegankelijkheid van de onderhoudsstrook niet in het gedrang brengen, zijn volgende handelingen toegestaan:

- aanpassingen aan de breedte, de diepte of de loop van de Zenne in functie van de waterbeheersing en/of ecologische aspecten.
- aanplanting van streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen
- alle handelingen en inrichtingen voor de natuurlijke inrichting en beheer van de waterloop en haar oevers.

Voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop is vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.

Artikel 13. Groenzones

Gebiedscategorie: overig groen – parkgebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Faciliteiten voor de ondergrondse parkeergarage kunnen in deze zone uitsluitend binnen de daartoe voorziene overdruk conform artikel 14.

Zachte recreatie zoals speeltuinen, petanquebanen, fitometer...

VERORDENENDE BEPALINGEN

13.1. Zone voor park A

13.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd als natuurbuffergebied en parkgebied met stedelijke promenade langs de Zenne en vormt een effectieve buffer tussen omgevende bestemmingen en de Zenne. Het bestaande stadspark langs de Arkenvest met speelpleinvoorzieningen, parkwegen en zitruimten vormt een overgang naar het natuurbuffergebied rond de Zenne.

De zone zal fungeren als natuur- en landschapsopwaardering en herstel van de oeverschouders van de Zenne zodat de waterloop als een structuurbepalend element in het landschap herkenbaar is als onderdeel van de rivier in stad en buitengebied. Binnen het natuurbuffergebied kan de waterloop vrij meanderen. In deze zone wordt dan ook een absoluut bouwverbod ingesteld, met uitzondering van de ondergrondse parkeergarage en bijhorende faciliteiten - conform artikel 14 van onderhavige voorschriften en uitsluitend binnen de overdruk van artikel 14 - en passieve recreatievoorzieningen zoals een stedelijke promenade en zitruimten. Deze zone mag worden ingericht als zone voor zachte recreatie. Voetwegen en de nodige voorzieningen voor natuurpark met zachte recreatie en onderhoudswegen kunnen aangelegd worden, enkel in zachte materialen welke in het landschap geïntegreerd moeten zijn. Daarnaast kunnen doorheen het gebied ook wegen aangelegd worden voor fietsers- en voetgangersontsluiting (zie bepalingen van artikel 5.4). Langs de openbare wegen zijn comfortabele halteplaatsen en schuilhuisjes mogelijk met inbegrip van stadsmeubilair en de hiervoor nodige technische voorzieningen (zoals een openbaar toilet, een krantenkiosk) langs de Basiliëkstraat, deze voorzieningen kunnen geïntegreerd worden in de parkzone. In de onderhoudsstroken langs de Zenne, zoals aangeduid op het grafisch plan, zijn de bepalingen van 'Artikel 12- Zone onderhoudsstrook' van toepassing.

13.1.2 Overige bepalingen

De groenzones dienen te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en in stand gehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Voor hoogstammig groen komen bij voorkeur volgende soorten in aanmerking: zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen m.n. hazelaar, kornoelje, egelantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst bij voorkeur in aanmerking.

De inrichting van de zone draagt bij aan de realisatie van een groen lint langs de Zenne.

Er dient aandacht te gaan naar het creëren van doorkijken naar de Zenne op strategische locaties teneinde een barrièrewerking te voorkomen.

Binnen deze bestemming is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te heraanplanten of hun zaaiingen te laten groeien op minder dan 6 m van de top van de oever.

13.2. Zone voor park B

13.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd om ingericht te worden als publieke groene ruimte. Binnen deze zone zijn geen gebouwen of constructies toegestaan andere dan kleinschalige voorzieningen ten dienste van de onderhoudsdienst, en een openbaar toilet. Binnen het gebied kunnen wegen voor zacht verkeer en onderhoudsdiensten voorzien worden, evenals kleinschalig parkmeubilair en technische constructies voor nutsvoorzieningen.

13.2.2 Inrichting

Al het aanwezige hoogstammige groen dient in stand gehouden te worden. De groen/terreinindex voor de volledige zone dient minimaal 0,7 te bedragen. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten.

Wandelpaden en onderhoudswegen mogen in het parkgebied worden aangelegd in functie van passieve recreatie, functionele verbindingen of in functie van het onderhoud van het parkgebied. Deze paden/wegen moeten worden aangelegd in natuurlijke, zachte of halfverharde materialen en moeten rolstoeltoegankelijk zijn.

In het parkgedeelte gelegen langs de Leide en onmiddellijk aansluitend bij de horecavoorziening in artikel 13.4 mag 30% van de parkoppervlakte ingericht worden als terras ten dienste van de horecavoorziening in artikel 13.4. Dit terras mag niet gelegen zijn binnen art. 12 (Zone voor onderhoudsstrook).

Er dient aandacht te gaan naar het creëren van doorkijken naar de Zenne op strategische locaties om de Zenne daadwerkelijk in de beleving van de passanten te brengen.

Binnen deze bestemming is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te heraanplanten of hun zaaiingen te laten groeien op minder dan 6 m van de top van de oever.

13.3. Zone voor kloostertuin

13.3.1 Bestemming

In deze zone moet de bestaande kloostertuin behouden blijven. Het gebied moet ingericht worden als semi-publieke groene ruimte. Binnen het gebied kunnen wegen voor zacht verkeer en onderhoudsdiensten voorzien worden evenals kleinschalig parkmeubilair en technische constructies voor nutsvoorzieningen.

De tuinruimte kan zowel benut worden voor culturele openbare nutsvoorzieningen als voor sociale bestemmingen.

Het parkgebied mag niet als doorgangsroute gebruikt worden, maar fungeert als ruimte voor passieve recreatie voor inwoners en bezoekers van het stadshart.

Aansluitend bij en in harmonie met de bebouwing van artikel 8.2 kan een kloostergang gerealiseerd worden.

13.3.2 Inrichting

Al het aanwezige hoogstammige groen dient in stand gehouden te worden. De groen/terreinindex voor de volledige zone dient minimaal 0,7 te bedragen. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten.

Wandelpaden en onderhoudswegen mogen in het parkgebied worden aangelegd in functie van passieve recreatie of in functie van het onderhoud van het parkgebied. Deze paden moeten worden aangelegd in natuurlijke, zachte of halfverharde materialen.

Bij de aanleg van paden en parkmeubilair moet rekening gehouden worden met het cultuurhistorische karakter van de kloostertuin. Ieder element binnen het park dient in harmonie te zijn met de kloostertuin en het omgevende kloostergebouw door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, en de vormgeving.

13.3.3 Bebouwing

De kloostertuin mag niet bebouwd worden, met uitzondering van:

- de kloostergang in aansluiting met de bebouwing van artikel 8.2;
- in de kloostertuin kan een kleinschalige bergruimte voor tuingerief en opslag van tuinmeubilair worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 30 m²;
- de huidige parkingzone mag bebouwd worden met dezelfde bestemmingen als art. 8.2, met een maximum footprint van 20% van de tuinzone. Voor de bepaling van het gabariet van deze bebouwing dient het advies van Onroerend Erfgoed gevolgd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In dit geval dient de

Indien de hoogstammen omwille van veiligheid of ziekte dienen verwijderd te worden dient een nieuwe hoogstam op deze plaats heraangeplant te worden.

parking ondergronds voorzien te worden.

13.3.4 Parkeren

De huidige parkeerzone van de zone voor kloostertuin kan worden bebouwd of ingericht als parking onder hoogstammig groen. Indien de parking bebouwd wordt dienen de parkeervoorzieningen ondergronds voorzien te worden.

De toepassing van ondergrondse constructies is mogelijk op voorwaarde dat:

- deze enkel op de plaats van de huidige parking worden voorzien in combinatie met een gebouw;
- de bepalingen in art. 1.2 worden nageleefd.

Volgende cijfers dienen gerespecteerd voor het parkeren:

- Wonen: minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden
- Café: minimaal 4 parkeerplaatsen/100 m²
- Verblijfsgelegenheden: minimaal 0,5 parkeerplaatsen/kamer
- Hotel: minimaal 0,2 parkeerplaatsen/kamer
- Dienstverlening: minimaal 1 parkeerplaats/100 m²
- Kerkgebouw: 0,1 parkeerplaats per zitplaats

Indien deze coëfficiënten niet kunnen worden gerealiseerd binnen de beschikbare ruimte dient het programma binnen de zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen C in de Paterskerk te worden teruggeschroefd opdat de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

13.3.5 Duurzaamheid

Alle principes van het duurzaam ruimtegebruik dienen maximaal te worden toegepast. Bij optrekken van nieuwbouw dient:

- verplicht te worden gebouwd in duurzame bouwmaterialen;
- in functie van de waterhuishouding worden platte daken en daken met een dakhelling van minder dan 15° verplicht ingericht als groendaken, tenzij kan worden aangetoond dat er volledig gebruik kan worden gemaakt van het opgevangen regenwater voor het watergebruik van de bewoners en/of de daken voor de winning van duurzame energie zullen ingericht worden;
- gebouwen met een dakhelling groter dan 15° moeten voldoende opvang en buffering van regenwater voor herbruik voorzien overeenkomstig de vigerende richtlijnen op Vlaams en provinciaal niveau;
- maximaal gebruik gemaakt te worden van hernieuwbare energiebronnen voor het dagelijks gebruik van de gebouwen.

13.4. Constructie in parkzone (overdruk)

13.4.1 Bestemming

Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen mag de horeca verdergezet worden.

13.4.2 Inrichting

Voor de zonevreemde constructie zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor een instandhouding van de toegelaten functie toegelaten. Uitbreidingswerken zijn niet toegelaten.

Bij stopzetting van de horeca-activiteiten, zijn de voorschriften van de onderliggende bestemmingszone van toepassing.

Artikel 14. Zone voor verkeerskundige maatregelen A

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

- De 'zone voor verkeerskundige maatregelen A' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. De op het plan aangeduide zone kan in aanmerking komen voor openbare wegenis en toegangen en technische faciliteiten zoals verluchttingsinstallaties, brandtechnische constructies, noodevacuatie voor een ondergrondse parkeergarage.
- In de zone is een gebruik van de kelderlagen voor winkelruimte of diensten niet toegelaten.
- Oppervlakten die niet voor openbare wegenis of constructies in relatie tot de ondergrondse parking gebruikt worden behouden de basisbestemming en worden ingericht volgens de voorschriften van artikel 13.1 doch met een verbod op het aanplanten van diepwortelende hoog- of laagstammen.
- Risico's verbonden aan diepere constructies (zettingen, invloed op grondwaterstroming met mogelijke verdroging/vernating) dienen vooraf aan de vergunningsaanvraag te worden uitgeklaard of verduidelijkt.

Artikel 15. Zone voor verkeerskundige maatregelen B

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

De 'zone voor verkeerskundige maatregelen' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. De oppervlakten die binnen deze zones niet worden aangewend voor de realisatie van deze maatregelen worden ingevuld met de onderliggende bestemming en de hieraan verbonden voorschriften.

In deze zone kunnen specifieke maatregelen getroffen worden om de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van de omgeving te verbeteren. Concreet kan binnen deze zone het bruggenhoofd of de landing van een fietsers- en voetgangersbrug over de sporen en het kanaal worden aangelegd in het verlengde van de bestaande voetgangersbrug over de spoorweg.