

# **GEBIEDSGERICHT RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**

## **GGR-K2a MARTELARENLAAN - HERZIENING**

### **Deel 3: Wijzigingen voorschriften**

#### **ONTWERP**

Laatste aanpassing op 29/07/2013

Ontwerpers: Kristine Verachtert & Ilse Premereur

### 1.2.3 Overige definities

BEGRIJP	DEFINITIE
leefruimte	vertrekken van de woning ingericht voor eerder langdurig verblijf tijdens de dag, met uitsluiting van de sanitaire voorzieningen, bergingen, wasruimten, ... ; voorbeelden zijn de woonkamer, studieruimte, eethoek,...
slaapruijnte of slaapkamer	vertrekken van de woning ingericht als slaapkamer, met uitzondering van de vertrekken die eveneens als leefruimte zijn bedoeld (b.v. bij kamers en studio's)
technische ruimte	vertrekken waarin de technische uitrusting ten behoeve van de bovengrondse functies is ondergebracht, zoals uitrusting voor klimaatregeling, voor verticale circulatie van personen, watervoorziening, ...
maaiveld	<del>het peil van het aanliggend openbaar domein (stoep of plein), of bij ontstentenis daarvan de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter</del> <u>Onder "maaiveld" wordt verstaan het natuurlijke terrein. Het maaiveld wordt gebruikt als nulpeil om hoogtes van constructies te bepalen. Aan de voorzijde van een gebouw zal het maaiveld meestal overeenstemmen met het peil van het aangrenzende openbaar domein (stoep of straat), aan de tuinzijde (achter- of zijkant van een gebouw), zal het maaiveld overeenstemmen met de bovenkant van de (ongeroerde) grond / natuurlijke terrein aansluitend bij het gebouw aan deze zijde.</u>
kroonlijst	<del>Dit is dakrand bij platte daken en de aanzet van het dak bij hellende daken.</del> <u>De beëindiging van het verticale gevelvlak</u>
kroonlijsthoogte	De afstand tussen het maaiveld en de kroonlijst gemeten in het midden van de gevel.
bovengrondse bouwlaag	Elke bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich boven 0,3 m onder het maaiveld bevindt. Alle bovengrondse bouwlagen worden meegeteld bij het bepalen van het maximaal aantal bouwlagen
dakverdieping	De bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1,00 meter onder de kroonlijst bevindt.
bruto vloeroppervlakte	de som van de oppervlakte van elke verdieping, bovengronds en ondergronds, met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitengevels, of langs de as van de interne scheidingsmuren die de entiteit omhullen; hierbij opgeteld de overdekte private buitenruimten die niet in uitkraging t.o.v. het gevelvlak wordt gerealiseerd; hierbij opgeteld de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (bij voorbeeld circulatieruimten, gemeenschappelijke opslagruimten,...) die deze entiteit bedienen en hun omhullingen, gedeeld door het aantal entiteiten dat door deze gemeenschappelijke delen wordt bediend
nuttige vloeroppervlakte	de som van de bruto vloeroppervlakte, met uitzondering van de vloeroppervlakte bestemd voor parkeren voor wagens en fietsen
<u>Netto vloeroppervlakte van een lokaal</u>	<u>De oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die het lokaal omhullen</u>

netto vloeroppervlakte van een woning	<p>de som van de oppervlakte van elke <del>bedeelde</del> ruimte <u>in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer</u>, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de <del>woning bedeelde ruimten</del> omhullen. <u>Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de nettovloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 1.80meter.</u></p> <p><u>Bergingen die zich buiten de woning bevinden, vides, terrassen, garages (vrijstaand of inpandig), gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen, behoren niet tot de nettovloeroppervlakte van de woning. Opgepast: deze definitie verschilt van deze uit de Vlaamse Wooncode!</u></p> <p><u>Binnenmuren worden meegerekend in de nettovloeroppervlakte.</u></p> <p><u>Kelderruimtes worden niet meegeteld in de nettovloeroppervlakte. Een kelder is een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is;</u></p>
grondvlak	bruto vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag
netto hoogte	verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil en het waargenomen plafond
netto vrije hoogte	verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil en het laagste punt van de dragende constructie van het plafond
bruto verdiepingshoogte	verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil van de betreffende verdieping, en het afgewerkt vloerpeil of afgewerkt dakpeil van de bovengelegen verdieping

## 1.3 GEBOUWEN

### 1.3.1 Plaatsing van de gebouwen:

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

Waar een verplichte bouwlijn wordt opgelegd, moet van een gebouw minstens:

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

de verplichte bouwlijn volgen.

### 1.3.2 Volume van de bovengrondse gebouwen

Het volume van de gebouwen wordt in de voorschriften per zone geregeld behoudens volgende bepalingen.

#### **a HOOGTE VAN DE GEBOUWEN**

De hoogte van deze gebouwen wordt bepaald door een minimum en/of maximum kroonlijsthoogte in combinatie met een minimum en/of maximum aantal bouwlagen. Hierbij heeft de beperking van de kroonlijsthoogte steeds voorrang op het aantal bouwlagen.

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

#### **b AFSTEMMING OP DE OMGEVING**

~~De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume der gebouwen moet rekening houden met de aanpalende gebouwen en inpasbaar zijn in het straatbeeld, zijnde het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein. Hiertoe dienen bij het aanvraagdossier 2 foto's worden gevoegd van de straat, gekeken vanuit beide richtingen, en 2 van de plaats van de werken en de aanpalende bebouwing; alsook een geveltekening van de aanpalende gebouwen samen met de gevel van de geplande nieuwbouw worden gevoegd bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die de bebouwing aan de straat grondig wijzigt. De inpasbaarheid wordt gemotiveerd in de begeleidende nota bij de vergunningsaanvraag.~~

### 1.3.3 Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

#### **A UIT DE VOORGEVEL**

~~Uitsprongen van max. 0,50 meter ten opzichte van het voorgevelvlak zijn toegelaten op minimum 0,60 meter afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.~~

~~Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op min. 2,50 meter boven de stoep. Tevens geldt de beperking dat deze uitsprongen maximum 50 % van de breedte van de voorgevel mogen bedragen~~

#### ~~**B TERRASSEN, LUIFELS, ZONNETENTEN EN EXTERNE ZONNEWERINGEN:**~~

~~Voor luifels en merkwaardige bouwkundige onderdelen mag het College van Burgemeester en schepenen grotere uitsprongen toestaan op voorwaarde dat zij geen hinder of gevaar opleveren voor de weggebruikers. Dergelijke constructies zullen een minimale afstand van 0,50 meter bewaren tot de boordsteen van de rijbaan en zullen minstens 2,50 meter vrije hoogte boven het voetpad laten.~~

#### ~~**C UIT DE VRIJSTAANDE ZIJGEVEL**~~

~~Uitsprongen van max. 0,50 meter ten opzichte van het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.~~

~~Indien de zijgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op min. 2,50 meter boven de stoep. Tevens geldt de beperking dat deze uitsprongen max. 50 % van de breedte van de voorgevel mogen bedragen.~~

## 1.4 KWALITEIT VAN DE WONINGEN

### 1.4.1 afmetingen

~~Elke woning m.u.v. kamers en studio's heeft één slaapkamer met netto vloeroppervlakte van min. 12 m<sup>2</sup>; de eventuele bijkomende slaapkamers zijn minstens 9 m<sup>2</sup> groot;~~

~~De minimale netto hoogte van de leef- en slaapruimten in de woningen bedraagt 2,50 m. Bij nieuwbouwprojecten en projecten, vergund op basis van dit RUP, hebben leef- en slaapruimten in de dakverdieping steeds over minstens 50% van de vloeroppervlakte een netto hoogte van minstens 2,50m.~~

~~Een kamer heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 12 m<sup>2</sup>;~~

~~Een studio heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 35 m<sup>2</sup>;~~

### 1.4.2 daglichttoetreding

~~De leefruimten van de woningen zijn voorzien van lichten en zichten; het oppervlak hiervan bedraagt minimaal 15% van de netto vloeroppervlakte van deze leefruimten.~~

~~De slaapruimten zijn voorzien van lichten en/of zichten; het oppervlak hiervan bedraagt minimaal 8 % van de netto vloeroppervlakte van deze slaapruimten.~~

~~Maximum 10% van de vloeroppervlakte van een leef- of slaapruijnte is meer dan 7,5 m verwijderd van lichten of zichten.~~

~~Onder "zichten" wordt begrepen: alle openingen in gevel, plafond en/of vloer waar van op 1,35 meter boven het afgewerkte vloerpeil een doorzicht mogelijk is. Onder "lichten" wordt begrepen: alle andere openingen in gevel, plafond en/of vloer waardoor lichttoetreding mogelijk is.~~

### 1.4.3 relatie met het publiek domein

~~Het afgewerkt vloerpeil van leef- en slaapruimten die rechtstreeks palen aan en zichten hebben op het publiek domein ligt minstens 0,30 m hoger dan het aangrenzende publiek domein.~~

### 1.4.4 private buitenruimte

#### A. VERPLICHTING TOT PRIVATE BUITENRUIMTE BIJ NIEUWBOUW

~~Elke woning m.u.v. kamers en studio's kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, gerealiseerd als nieuwbouw op de percelen zonder woongebouwen zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand, moet over private buitenruimte beschikken die voldoet aan de volgende voorwaarden.~~

~~Elke woning met tuin is voorzien van een individuele private buitenruimte van minimaal 50 m<sup>2</sup>. Deze private buitenruimte ligt t.h.v. het maaiveld aan de private zijde van het gebouw, en is rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimten van de woning met een maximaal hoogteverschil van 1,20 m.~~

~~Elke woning met één slaapkamer is voorzien van een individuele private buitenruimte van minimaal 8 m<sup>2</sup>. Elke woning met meer dan één slaapkamer is voorzien van een individuele private buitenruimte van minimaal 16 m<sup>2</sup>. Deze private buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimten van de woning.~~

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

~~Deze afwijking is niet toegestaan voor de verplichte woningen met tuin (artikel 2.2.2.D).~~

## **B. VERPLICHTING TOT PRIVATE BUITENRUIMTE BIJ VERBOUWING EN HERBOUW**

~~Elke woning, m.u.v. kamers en studio's kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, op percelen met bestaande woongebouwen zoals terug te vinden op het plan bestaande toestand, moet over private buitenruimte beschikken.~~

~~Deze voorwaarden gelden echter niet voor geklasseerde panden, noch voor bijkomende woningen die door een verbouwing wordt gerealiseerd, noch voor woningen die enkel op het gelijkvloers aan de straatzijde gesitueerd zijn.~~

~~Indien er gelijkvloers gewoond wordt, moet deze buitenruimte minimaal 40 % van de oppervlakte van de netto gelijkvloerse vloeroppervlakte bedragen. Indien er op de verdiepingen gewoond wordt, moet elke woning over een buitenruimte (terras) beschikken van minstens 8 m<sup>2</sup>. De bruikbare diepte van het terras moet minimum 1,8 meter bedragen.~~

### **1.4.5 Bergruimte**

~~Elke woning m.u.v. kamers en studio's kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, moet over een bergruimte beschikken. Deze bedraagt minimum:~~

~~3 m<sup>2</sup> bij woningen met 1 slaapkamer of studio's groter dan 50 m<sup>2</sup>;~~

~~5 m<sup>2</sup> bij woningen met 2 slaapkamers of meer.~~

## **1.5 AFWIJKINGEN VAN DEZE PLANVOORSCHRIFTEN**

Aan de bestaande gebouwen (zoals ingetekend op het plan bestaande toestand) die qua volume en/of qua plaatsing niet voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan, zijn alle veranderings- en verbeteringswerken slechts toegelaten indien:

- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de voorschriften;
- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen; terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften;
- ofwel indien het niet-vergunningsplichtige werken betreft.

Het College van Burgemeester en Schepenen oordeelt of de aanvraag inderdaad aan bovenstaande criteria voldoet. Dit artikel kan dus niet als recht worden ingeroepen om verbouwingswerken uit te voeren die het uitzicht en voorkomen bestendigen van bestaande bebouwing die niet aan de voorschriften qua volume en plaatsing beantwoordt.

~~Van voorschrift 1.4.4.B mag in ieder geval niet worden afgeweken.~~



## 2.2 ZONE MET GEMENGDE BESTEMMING Ga ("Stationsontwikkeling")

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING																																																											
2.2.2 Bestemming																																																												
<p>Volgende bestemmingen zijn toegelaten in zone Ga:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kantoren, met inbegrip van loketfuncties</li><li>- Wonen in de brede zin, <del>met uitsluiting van groepsverblijven voor studenten</del></li><li>- Handel</li><li>- Recreatie met inbegrip van bioscoop</li><li>- Horeca, met uitsluiting van nachthoreca</li><li>- Congrescentrum</li><li>- Parkeren, met inbegrip van fietsparkings</li></ul> <p>Deze bestemmingen moeten aan de oppervlaktebepalingen voldoen die in artikel 2.2.3.a (Bebouwing – bouwvolume) worden toegelaten.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector zijn in de hele zone Ga als hoofdbestemming toegelaten.</p>	<p>Vloerprogramma van het referentieproject (bruto vloeroppervlakten, inclusief circulatieruimten en exclusief technische ruimten op het dak):</p> <table><tr><th>PROGRAMMA</th><th>VOLUME</th><th>VLOEROPP.</th></tr><tr><td>kantoren zuid</td><td>6,7,8</td><td>15.650</td></tr><tr><td>kantoren en loketten noord</td><td>2</td><td>4.400</td></tr><tr><td>woontoren</td><td>1</td><td>4.000</td></tr><tr><td>hotel budget</td><td>3</td><td>3.400</td></tr><tr><td>hotel congres</td><td>5</td><td>4.000</td></tr><tr><td>supermarkt</td><td>1,2,3</td><td>2.050</td></tr><tr><td>concessie</td><td>4</td><td>2.250</td></tr><tr><td>bioscoop</td><td>4</td><td>8.000</td></tr><tr><td>subtotaal</td><td></td><td>43.750</td></tr><tr><td>parkeergarage</td><td></td><td>27.800</td></tr><tr><td>fietsenstalling</td><td></td><td>2.200</td></tr><tr><td>subtotaal</td><td></td><td>30.000</td></tr><tr><td>totaal</td><td></td><td>73.750</td></tr><tr><td>totaal kantoren miv loket</td><td>45,8%</td><td>20.050</td></tr><tr><td>totaal wonen miv hotel</td><td>26,1%</td><td>11.400</td></tr><tr><td>totaal handel miv supermarkt</td><td>9,8%</td><td>4.300</td></tr><tr><td>totaal recreatie miv bioscoop</td><td>18,3%</td><td>8.000</td></tr><tr><td>subtotaal</td><td>100%</td><td>43.750</td></tr></table>			PROGRAMMA	VOLUME	VLOEROPP.	kantoren zuid	6,7,8	15.650	kantoren en loketten noord	2	4.400	woontoren	1	4.000	hotel budget	3	3.400	hotel congres	5	4.000	supermarkt	1,2,3	2.050	concessie	4	2.250	bioscoop	4	8.000	subtotaal		43.750	parkeergarage		27.800	fietsenstalling		2.200	subtotaal		30.000	totaal		73.750	totaal kantoren miv loket	45,8%	20.050	totaal wonen miv hotel	26,1%	11.400	totaal handel miv supermarkt	9,8%	4.300	totaal recreatie miv bioscoop	18,3%	8.000	subtotaal	100%	43.750
PROGRAMMA	VOLUME	VLOEROPP.																																																										
kantoren zuid	6,7,8	15.650																																																										
kantoren en loketten noord	2	4.400																																																										
woontoren	1	4.000																																																										
hotel budget	3	3.400																																																										
hotel congres	5	4.000																																																										
supermarkt	1,2,3	2.050																																																										
concessie	4	2.250																																																										
bioscoop	4	8.000																																																										
subtotaal		43.750																																																										
parkeergarage		27.800																																																										
fietsenstalling		2.200																																																										
subtotaal		30.000																																																										
totaal		73.750																																																										
totaal kantoren miv loket	45,8%	20.050																																																										
totaal wonen miv hotel	26,1%	11.400																																																										
totaal handel miv supermarkt	9,8%	4.300																																																										
totaal recreatie miv bioscoop	18,3%	8.000																																																										
subtotaal	100%	43.750																																																										
2.2.8 <del>Afwijkingen van de algemene bepalingen</del> <u>Private buitenruimte</u>																																																												
<p><del>De algemene bepalingen 1.3.3 en 1.4.4.A zijn niet van toepassing.</del></p> <p><del>In afwijking op de algemene bepaling 1.4.4.A moet per Per</del></p>	<p>Omwille van de ligging vlakbij de sporen en de aanwezigheid van het park, wordt de verplichting op de aanleg van private buitenruimte in oppervlakte beperkt t.o.v. de algemene</p>																																																											

woning **moet** een individuele private buitenruimte worden  
voorzien van minimaal 4m<sup>2</sup> oppervlakte.

~~bepaling-bouwverordening.~~

## 2.8 ZONE MET GEMENGDE BESTEMMING Gc ("site voormalig provinciehuis")

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<b>2.8.3 Bebouwing</b>	
<p><b><u>B</u> BOUWLIJNEN</b></p> <p>De zonegrens langs de Diestsesteenweg is een verplichte bouwlijn.</p> <p>Vanaf de zonegrens langs de Rondestraat moet de bovengrondse bebouwing minstens twee meter worden teruggetrokken. De niet-bebouwde ruimte moet worden ingericht en toegankelijk gesteld als publieke ruimte. Ze mag niet worden afgesloten. De bouwdiepte van de bebouwing langs de Rondestraat bedraagt maximaal tien meter op de verdieping.</p> <p>De bebouwing in deelzone Gc.2 moet gemiddeld minstens acht meter (op het gelijkvloers) resp. twaalf meter (op de verdiepingen) worden teruggetrokken van de kavelgrens van de aangrenzende tuinen, met een absoluut minimum van vier resp. acht meter.</p> <p>Alle andere zonegrenzen zijn uiterste bouwlijnen.</p> <p><del>In afwijking op art. 1.3.3 zijn</del> Uitsprongen uit de gevelvlakken van het kopgebouw in zone Gc.3, waarvoor een hogere bouwhoogte wordt toegestaan, <del>zijn</del> toegelaten tot een maximale diepte van 1.20 meter.</p>	

## 2.9 ZONE VOOR WONEN Wa (“Langsbebouwing Martelarenlaan en Diestsesteenweg”)

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<b>2.9.2 Bestemming</b>	
<p><b><u>A HOOFDBESTEMMING</u></b></p> <p>De hoofdbestemming van zone Wa (“langsbebouwing Martelarenlaan”) is wonen in de brede zin.</p> <p>Voor deelzones Wa.1, Wa.2 en Wa.5 gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften, ongeacht de huidige bestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimaal 60% van de oppervlakte van een gebouw bestemd voor wonen, moet ingenomen worden door woningen met minstens één slaapkamer;</li> <li>- maximaal 40% van de oppervlakte van een gebouw bestemd voor wonen, kan worden ingenomen door kamers en studio's.</li> </ul> <p>De bebouwing in Wa.6 kan volledig worden ingenomen door kamers en/of studio's.</p> <p>Voor deelzones Wa.3 en Wa.4 gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor elk gebouw geldt dat per <b>begonnen</b> schijf van 5 meter gevellengte minstens één woning met tuin met een vloeroppervlakte van tenminste 120 m<sup>2</sup> en tenminste drie slaapkamers moet worden gerealiseerd indien de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw minstens 120 m<sup>2</sup> bedraagt.</li> </ul> <p>Voor de opdeling van één woning in verschillende eenheden is de geldende stedenbouwkundige verordening van toepassing.</p>	<p><i>Het noordelijk gedeelte van de Martelarenlaan (Wa.1 en Wa.2) en de zuidzijde van de Diestsesteenweg komen omwille van de nabijheid van het station in aanmerking voor herontwikkeling i.f.v. gestapelde woningbouw. De multimodale ontsluitingsmogelijkheden en de nabijheid van het stadscentrum verantwoorden een hogere woningdichtheid. Specifiek voor pendelaars zijn het noordelijk deel van de Martelarenlaan en de zuidzijde van de Diestsesteenweg immers een interessante woonlocatie.</i></p> <p><i>Tegelijk moet voorkomen worden dat de verdichtingsmogelijkheden hoofdzakelijk voor studio's en kamers worden benut.</i></p> <p><i>Voor zone Wa.1, Wa.2, Wa.5 en Wa.6.</i></p> <p><i>In het zuidelijk gedeelte van de Martelarenlaan (Wa.3 en Wa.4) blijven de verdichtingsmogelijkheden beperkt. Niettemin is een opdeling van woningen gezien hun volume niet onlogisch. In dat geval moet per bestaande kavel minstens één woongelegenheid met de woonkenmerken van een grote gezinswoning behouden blijven.</i></p>

## 2.10 ZONE VOOR WONEN Wb ("Bebouwing zijstraten")

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<b>2.10.2 Bestemming</b>	
<p><b><u>A      HOOFDBESTEMMING</u></b></p> <p>De hoofdbestemming van zone Wb ("bebouwing zijstraten") is wonen in de enge zin, meer bepaald in de vorm van ééngezinswoningen met tuin.</p> <p>Voor elk gebouw geldt dat per <b>begonnen</b> schijf van 8 meter gevellengte minstens één woning met een tuin met een vloeroppervlakte van tenminste 120m<sup>2</sup> en tenminste drie slaapkamers worden gerealiseerd indien de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw minstens 120 m<sup>2</sup> bedraagt.</p> <p>Voor de opdeling van één woning in verschillende eenheden is de geldende stedenbouwkundige verordening van toepassing.</p>	<p><i>In tegenstelling tot de bebouwing langs de Martelarenlaan en langs de Diestsesteenweg, wordt de bebouwing langs de zijstraten van deze assen prioritair voorbehouden voor ééngezinswoningen met tuin.</i></p> <p><i>Dit wordt gebaseerd op:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>de gemiddelde omvang van de bestaande gebouwen;</i></li> <li>- <i>de gemiddelde dwarssectie van de betreffende straten;</i></li> </ul> <p><i>de beleidsdoelstelling om een voldoende contingent aan ééngezinswoningen met tuin te behouden, in functie van het demografisch en sociaal evenwicht.</i></p>

## 2.11 ZONE VOOR WONEN Wc ("Hoeken bouwblokken")

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p><b>2.11.3 Bebouwing</b></p> <p><b>B DEELZONE Wc.1 en Wc.2</b></p> <p><u>Indien gekozen wordt om de bestaande bebouwing te behouden, zijn verbouwingen mogelijk binnen het bestaande volume.</u></p> <p><u>Indien gekozen wordt voor nieuwbouw, gelden onderstaande voorschriften:</u></p> <p>De zonegrenzen grenzend aan de openbare weg en de zone voor voortuinen VT.4 zijn verplichte bouwlijnen. De andere zonegrenzen zijn uiterste bouwlijnen. Deze bouwlijnen worden zodanig gekozen dat de achterliggende tuinzone overal minstens acht meter en gemiddeld twaalf meter diep is.</p> <p>De deelzones mogen volledig bebouwd worden.</p> <p>In deelzone Wc.1 bedraagt de kroonlijsthoogte minimaal 10 meter (3 bouwlagen) en maximaal 15 meter (4 bouwlagen).</p> <p>In deelzones Wc.2 bedraagt de kroonlijsthoogte minimaal 6 meter (2 bouwlagen) en maximaal 12 meter (3 bouwlagen).</p> <p>Boven de maximale kroonlijst is één extra bouwlaag mogelijk binnen een gabariet van 45°.</p> <p>Het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping in deelzones Wc.1 en Wc.2 is minstens gelijk aan het aangrenzende niveau van de Martelarenlaan en ligt niet hoger dan 0,90 meter boven het maaiveld.</p> <p>Tussen de tuinzone T.4 en de voortuinzone VT.4 moet een doorgang voor zacht verkeer worden gerealiseerd van minstens 2 meter breed. Deze doorgang is overbouwbaar.</p>	<p>Zie toelichtingsfiguur 2.11.2: "bestaande bebouwing en bouwlijnen deelzones Wc.1 en Wc.2"</p> <p>Deelzones Wc.1 en Wc.2 situeren zich op de noordelijke hoek Martelarenlaan – Karel Schurmansstraat. De configuratie van de scherpe hoek en de problematische, schuine perceelsstructuur staan de spontane realisatie van een kwalitatieve bebouwing in de weg. Nochtans is een goede afbouw van deze hoek cruciaal voor de belevingswaarde van de Martelarenlaan en voor de aansluiting van de stationsontwikkeling op de zuidoostelijke omgeving.</p> <p>Het RUP <i>laat daarom de keuze: er kan worden gekozen voor het behoud van de bestaande bebouwing, waarbij verbouwingen mogelijk zijn binnen het bestaande volume. Indien er wordt gekozen voor een nieuwbouw, wordt er in het RUP een nieuwe gebouwconfiguratie vastgelegd die zowel <del>legt daarom een nieuwe gebouwconfiguratie vast die zowel</del> voor het bouwprogramma als voor de Martelarenlaan de nodige ruimtelijke kwaliteit zal genereren. Omwille van de dwingende randvoorwaarden en de noodzaak van een integrale herontwikkeling, wordt de flexibiliteit beperkt gehouden.</i></p> <p><del>De zones Wc.1 en Wc.2 omvatten samen het totale gebied dat moet worden herontwikkeld om een kwalitatieve bebouwing te bekomen.</del></p> <p>Beide deelzones kunnen los van elkaar worden ontwikkeld, zodat een gefaseerde aanpak mogelijk is.</p>

## 2.15 ZONE VOOR VOORTUINEN VT

### ("voortuinen")

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p><b>2.15.3 Onbebouwde ruimte</b></p> <p><b>A DEELZONES VT.1, VT.2, VT.3</b></p> <p><del>Een voortuin binnen de zone VT.1, VT.2 of VT.3 mag maximaal voor 70% worden verhard.</del></p> <p><del>Parkeren in de voortuinstrook is mogelijk. Per gebouw zijn maximaal twee parkeerplaatsen in de voortuinstrook mogelijk. Per parkeerplaats moet minstens één hoogstammige boom in de eigen voortuinstrook worden aangeplant.</del></p> <p><del>Eventuele afsluitingen zijn maximaal 0,60 meter hoog. Draadafsluitingen zijn niet toegelaten.</del></p> <p><u>Geen specifieke voorschriften.</u></p> <p><b>B DEELZONE VT.4</b></p> <p>De deelzone mag volledig worden verhard. Binnen zone VT.4 kunnen maximaal 5 kortparkeerplaatsen worden voorzien.</p> <p>Het peil van de deelzone is gelijk aan het peil van het aangrenzende voetpad van de Martelarenlaan. De deelzone is permanent en integraal publiek toegankelijk. Ze mag niet worden afgesloten.</p> <p><b>c DEELZONES VT.5</b></p> <p>Een voortuin binnen de zone VT.5 mag maximaal voor 50% worden verhard.</p> <p>Per voortuin zijn maximaal twee parkeerplaatsen in de voortuinstrook mogelijk. Per parkeerplaats moet minstens één hoogstammige boom in de eigen voortuinstrook worden aangeplant.</p> <p>Eventuele afsluitingen zijn maximaal 2 meter hoog. Draadafsluitingen zijn niet toegelaten.</p>	<p><del>Parkeren in de voortuinstrook (voor zover beschikbaar) is mogelijk voor zover het over een zeer beperkt aantal parkings gaat (maximaal 2). Dit moet o.a. toelaten dat woningen worden opgedeeld zonder dat hiervoor zware verbouwingswerken nodig zijn.</del></p> <p><u>Toepassing van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 12/11/2009 en latere wijzigingen.</u></p>

## 2.16 ZONE MET GEMENGDE BESTEMMING Gd

("Kopgebouw-Tiensesteenweg Parkgebouw")

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p><b>2.16.1 Afbakening</b></p> <p>De bestemmingszone Gd omvat de bebouwbare zone <del>aan het eind van de Martelarenlaan, tussen de Koning Albertlaan en de aansluiting met de Tiensesteenweg op het einde van het park, tussen de Spoordijk en de Koning Albertlaan.</del></p> <p>De zone met gemengde bestemming Gd wordt ook aangeduid als "bestemmingszone <del>Kopgebouw Tiensesteenweg Parkgebouw</del>".</p> <p>De zone Gd wordt verder verdeeld in deelzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deelzone Gd.1: het gebouw op de hoek van de Spoordijk en de Koning Albertlaan</li> <li>- Deelzone Gd.2: de onbebouwde ruimte tussen het parkgebouw en de Martelarenlaan (parkweg). Binnen deze zone kan een ondergrondse parking en een fietsenstalling gerealiseerd worden.</li> </ul> <p>De afbakeningen van de bestemmingszone Gd en zijn <del>deelzones is-zijn</del> aangeduid op het bestemmingsplan.</p>	<p>Zie toelichtingsfiguur 2.16.1: "afbakening zone Gd (<del>kopgebouw Tiensesteenweg-Parkgebouw</del>)"</p> <p>Zie toelichtingsfiguur 2.16.2: "indeling zone Gd (<del>kopgebouw Tiensesteenweg-Parkgebouw</del>)"</p> <p><del>Voor de ontwikkeling van het kopgebouw langs de Martelarenlaan t.h.v. de Tiensesteenweg zijn bij de opmaak van dit RUP nog geen concrete initiatieven gekend. De realiseerbaarheid van het project is van een aantal specifieke factoren, waaronder bouwkundige en financiële haalbaarheid, afhankelijk. Daarom worden t.o.v. het referentieproject een aantal vrijheidsgraden ingebouwd</del></p>
<p><b>2.16.2 Bestemming</b></p> <p>In zone Gd1 zijn volgende hoofdbestemmingen mogelijk: wonen in de brede zin, gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector;</p> <p>In zone Gd1 zijn volgende nevenbestemmingen mogelijk: handel, horeca (met uitsluiting van nachthoreca), schone productie, kantoren, recreatie.</p> <p>De vloeroppervlakte van alle nevenbestemmingen mag samen maximaal 50% van de totale oppervlakte bedragen.</p> <p>Zone Gd2 is bestemd voor de ontwikkeling van een park. Ondergronds kunnen parkeervoorzieningen worden aangelegd.</p>	<p><u>Zie ook de algemene bepalingen, artikel 1.2.1 definities van bestemmingen.</u></p> <p>De architecturale kwaliteitsbewaking gebeurt bij voorkeur in een procedure, waarbij de stad mee kan oordelen over de kwaliteit van de ingediende voorstellen (analoog aan de procedure voor de stationsontwikkeling). Deze kwaliteitsbewaking valt buiten het bestek van dit RUP. Een specifieke procedure moet leiden tot de selectie van een kwalitatief ontwerp, <del>bij voorbeeld met medewerking van de Vlaamse Bouwmeester.</del></p> <p>Kantoren, handel, horeca en schone productie worden uitgesloten als hoofdbestemming. De verkeersattractie van deze programma's is immers groot en spitsgebonden. Een te grote verkeersattractie zou de verkeersafwikkeling op het kruispunt Albertlaan – Martelarenlaan te veel bijkomend bemoeilijken.</p>



<h2>2.16.3      Bebouwing</h2>	
<p><b><u>A BOUWVOLUME</u></b></p> <p>Er kan binnen zone Gd1 een gebouw met maximaal 5000m<sup>2</sup> <u>nuttige vloeroppervlakte</u> <del>bruto</del> <del>bovengrondse vloeroppervlakte</del> gerealiseerd worden. <u>Terrassen (zowel inpandig als uitpandig) worden binnen de 5.000m<sup>2</sup> gerekend.</u></p> <p>De zone Gd2 kan ondergronds volledig bebouwd worden.</p> <p><b><u>B BOUWLIJNEN</u></b></p> <p>De <del>zone</del>grenzen van de zone Gd1 gelden als uiterste bouwlijnen.</p> <p><u>Er worden geen uitsprongen buiten het gevelvlak toegelaten, tenzij deze passen binnen het maximaal toegelaten bouwvolume.</u></p> <p><b><u>C BOUWHOOGTEN</u></b></p> <p>Het gebouw is maximaal <del>28</del> <u>25</u> meter (acht bouwlagen) hoog <u>ten opzichte van het niveau van de parkweg.</u></p> <p>Bovenop het maximaal aantal bouwlagen mag één technische verdieping worden gerealiseerd. Indien de technische verdieping in het gevelvlak wordt gerealiseerd, mag de maximale kroonlijsthoogte met twee meter worden verhoogd. In het andere geval moeten de technische installaties over een gabariethoek van 45° van het gevelvlak worden teruggetrokken.</p> <p><b><u>D DAKVORM</u></b></p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p><b><u>E ARCHITECTURALE KWALITEIT</u></b></p> <p>Gezien de positie en de hoogte van het parkgebouw, is de architecturale kwaliteit cruciaal. Door zijn inplanting heeft het gebouw eigenlijk vier voorgevels: alle gevels moeten dan ook als voorgevel behandeld worden voor wat de keuze van materialen en afwerking betreft.</p> <p>De architectuur en de visuele inpassing van het gebouw kunnen niet worden vastgelegd binnen de voorschriften van dit RUP. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zal daarom gebeuren bij het beoordelen van de concrete aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Bij de uiteindelijke beoordeling zullen onder meer volgende</p>	<p><u>Het gebouw staat op een prominente plek in het park en krijgt hierdoor een landmarkfunctie. Het gebouw moet passen bij de schaal van het park en een rank en slank uiterlijk hebben.</u></p> <p><u>Het gebouw zorgt voor een architecturale begeleiding van de weg. De keermuur moet als architecturaal element gevrijwaard worden.</u></p> <p><i>De architecturale kwaliteitsbewaking gebeurt bij voorkeur in een procedure, waarbij de stad mee kan oordelen over de kwaliteit van de ingediende voorstellen (analoog aan de procedure voor de stationsontwikkeling). Deze kwaliteitsbewaking valt buiten het bestek van dit RUP. Een specifieke procedure moet leiden tot de selectie van een kwalitatief ontwerp, <del>bij voorbeeld met medewerking van de Vlaamse Bouwmeester.</del></i></p>

<p>criteria worden geëvalueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De identiteit van het gebouw en de architecturale uitwerking van de verschillende gevels;</li> <li>- De inpassing van het gebouw in het park Belle Vue, zowel landschappelijk als naar ontsluiting toe;</li> <li>- De uitwerking van de overgang tussen de private buitenruimte van het complex en de publieke ruimte van het park;</li> <li>- De functionele kwaliteit van het gebouw.</li> </ul>	
<h2>2.16.4 Inrichting onbebouwde ruimte</h2>	
<p>De onbebouwde delen van de zone met gemengde bestemming Gd worden ingericht als <b>zone voor park en openbare wegenis P/OW</b> ("Park Belle Vue").</p> <p>Een beperkt percentage van de onbebouwde delen kan geprivatiseerd worden als buitenruimte voor het gebouw, dit dient architecturaal geïntegreerd te worden.</p> <p>Boven de ondergrondse parking moet voldoende aardedekking voorzien worden om een continue groenaanplanting mogelijk te maken en om de ruimte te laten functioneren als park, waarbij de landschappelijke kwaliteit en de verblijfsfunctie van het gebied geoptimaliseerd moeten worden.</p>	<p><u>Het park (reliëf, groen) loopt door over het dak van de parkeergarage. tot tegen de buitenkant van het gebouw.</u></p> <p><u>De overgang tussen openbaar en privé moet op een landschappelijke manier opgelost worden, in de vormtaal van het park.</u></p> <p><u>Het concept voor het park gaat uit van twee markante koppen, beplant met bomen. Boven de ondergrondse parking worden dan waar mogelijk ook hoogstammige bomen aangeplant van tweede of derde grootte.</u></p>
<h2>2.16.5 Parkeren</h2>	
<p>De geldende stedenbouwkundige verordening is van toepassing.</p> <p>De parkeerplaatsen worden ondergronds aangelegd.</p> <p><u>Onder het kopgebouw kunnen extra parkeerplaatsen worden voorzien om de parkeerbehoefte van de buurt op te vangen.</u></p> <p><u>Er wordt bovengronds, aan de zijde van de Spoordijk, een zone voor laden en lossen van minimaal 2 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerplaatsen zijn gedimensioneerd op een kleine vrachtwagen.</u></p>	<p><u>Naast het aantal parkeerplaatsen voor het eigen programma, kan in het kopgebouw een extra parkeercapaciteit worden aangeboden voor bewoners van de Martelarenlaan en/of de omliggende straten, om zo het verminderde aantal parkeerplaatsen door de nieuwe omgevingsaanleg te compenseren.</u></p>

<h2>2.16.6 Toegankelijkheid</h2>	
<p><u>De toegang tot de ondergrondse parking en tot de laad- en loszone worden georganiseerd via de Spoordijk. De in- en uitrit wordt zover mogelijk van het kruispunt Koning Albertlaan – Spoordijk gerealiseerd.</u></p> <p><u>De nodige fietsenstallingen zijn toegankelijk vanaf de parkweg. De fietsenstallingen worden geïntegreerd in het gebouw of worden landschappelijk geïntegreerd in het parklandschap.</u></p> <p><u>De toegangsweg tot de fietsenstalling dient geïntegreerd te worden in de parkaanleg en kan occasioneel gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer als afzetzone.</u></p>	<p><i>De Spoordijk heeft een duidelijke verkeersfunctie, terwijl de parkweg daarentegen best zo weinig mogelijk verkeer te verwerken krijgt (dit zowel vanuit het beoogde karakter van de weg zelf als vanuit de afwikkeling op het kruispunt met de Koning Albertlaan). Het parkgebouw wordt voor gemotoriseerd verkeer dan ook toegankelijk gemaakt vanop de Spoordijk. Om een vlotte afwikkeling van het kruispunt Koning Albertlaan- Spoordijk te kunnen garanderen, worden de toegang best zo ver mogelijk van het kruispunt gerealiseerd.</i></p> <p><i>Voor langzaam verkeer is vooral de relatie met de parkweg en de Koning Albertlaan belangrijk. De toegang tot het gebouw voor fietsers en voetgangers wordt dan ook vanop de parkweg georganiseerd. De fietsenstallingen worden aansluitend op deze route voorzien.</i></p> <p><i>Uitzonderlijk kan de toegangsweg gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer die goederen of personen komen afzetten aan het gebouw. Echter, het eigenlijke laden en lossen gebeurt op de daartoe voorziene zone die wordt bereikt vanaf de andere zijde van het gebouw.</i></p>
<h2>2.16.7 Fasering</h2>	
<p><del>De bebouwing in zone Gd is pas realiseerbaar nadat het park Belle Vue (zone P/OW) werd aangelegd.</del></p> <p>Na de realisatie van het park Belle vue (zone P/OW) en in afwachting van de realisatie van een gebouw in zone Gd1, is tijdelijk parkeren in open lucht binnen zone Gd1 en Gd2 toegelaten.</p>	

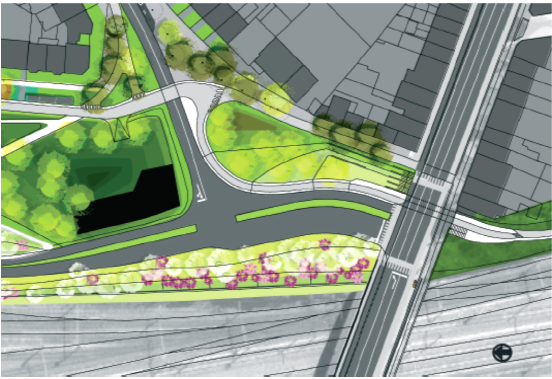
<p><b>2.16.8 <u>Private buitenruimte</u></b>  <b><del>Afwijkingen van de algemene bepalingen</del></b></p>	
<p><del>De algemene bepalingen 1.3.3. (uitsprongen uit het gevelvlak worden niet toegelaten) en 1.4.4.A zijn niet van toepassing.</del></p> <p><del>In afwijking op de algemene bepaling 1.4.4.A moet Per woning, met uitzondering van een studentenkamer, moet een individuele private buitenruimte worden voorzien van minimaal 4 m<sup>2</sup> oppervlakte.</del></p>	<p><del>Er worden geen uitsprongen uit het gevelvlak toegelaten, tenzij deze passen binnen het maximaal toegelaten bouwvolume.</del></p> <p><del>Omwille van de ligging vlak bij de sporen en de aanwezigheid van het park, wordt de verplichting op de aanleg van private buitenruimte in oppervlakte beperkt t.o.v. de algemene bouwverordening.</del></p>

## 2.17 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS OW ("openbare wegenis")

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<b>2.17.5 Afbakening</b>	
<p>De bestemmingszone OW omvat alle openbare wegenis die binnen dit RUP gelegen is, voor zover deze niet ligt in de bestemmingszone P/OW ("park en openbare wegenis", i.c. Park Belle Vue).</p> <p>De bestemmingszone OW wordt, voor haar verschillende onderdelen, ook aangeduid met de respectievelijke straatnamen.</p> <p>De afbakening van de zone OW is aangeduid op het bestemmingsplan.</p>	<p>Zie toelichtingsfiguur 2.17.1: "afbakening zone OW (openbare wegenis)"</p> <p>Zie toelichtingsfiguur 2.17.2: "te verwerven eigendommen voor hertracering noordelijke eindsectie Martelarenlaan (zone OW)"</p> <p>Om de hertracering van de noordelijke eindsectie van de Martelarenlaan te kunnen realiseren, is de verwerving en de afbraak van volgende eigendommen nodig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Langs de Diestsesteenweg: perceel 8F 254 c7 (zonder nummer);</li> <li>- Langs de Oude Diestsesteenweg: percelen 9<sup>E</sup> 3 z2 (nr. 17), 9<sup>E</sup> 3 y2 (nr. 19), 9<sup>E</sup> 3 n3 (nr. 21) en 9<sup>E</sup> 3 x3 (nr. 23);</li> <li>- Langs de Martelarenlaan: percelen 9<sup>E</sup> 3 y3, 9<sup>E</sup> 3 v3, 9<sup>E</sup> 3 w3 (zonder nummer).</li> </ul> <p>Deze eigendommen vallen gedeeltelijk binnen de afbakening van zone OW en gedeeltelijk binnen Wc.15 respectievelijk Gb.</p> <p>Voor de verwerving van deze eigendommen zal een onteigeningsplan worden opgemaakt.</p>
<b>2.17.6 Bestemming</b>	
<p>Deze zone wordt bestemd voor openbare wegenis.</p> <p>Waar de zone OW grenst aan de zone SP, zijn ook handelingen in functie van bestaande spoorwegen toegelaten, voor zover een veilige aanleg van het openbaar domein en het goed functioneren van de weg niet in het gedrang komt.</p>	
<b>2.17.7 Inrichting</b>	
<p>De inrichting van de openbare wegenis gebeurt i.f.v. de gewenste verkeersfunctie en verblijfsfunctie.</p> <p>De Martelarenlaan moet ter hoogte van de zones FVa.1 en FVb.1 worden aangelegd als een overbrugging van het benedenplein. De breedte van het benedenplein onder de overbrugging bedraagt minstens 25 meter.</p>	

## 2.18 ZONE VOOR PARK EN OPENBARE WEGENIS P/OW

### ("Park Belle Vue")

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p><b>2.18.1 Afbakening</b></p> <p>De bestemmingszone P/OW omvat de <b>hele zone tussen de bebouwingsrand aan de huidige Martelarenlaan tot aan de zone voor openbare wegenis, en het aanliggende spoorwegtalud, en dit</b> tussen de Karel Schurmansstraat en de Koning Albertlaan.</p> <p>De bestemmingszone wordt ook aangeduid als "Park belle Vue".</p> <p>De zone wordt afgebakend zoals aangeduid op het bestemmingsplan.</p>	<p>Zie toelichtingsfiguur 2.18.1: "afbakening zone P/OW (Park Belle Vue)"</p> <p><del>Aangezien het tracé voor de Martelarenlaan nog niet definitief vastligt, wordt Er is</del> gekozen voor een gemengde zone: park en openbare wegenis. <u>De ventweg voor de ontsluiting van de woningen, handelszaken en eventuele andere functies aan de Martelarenlaan, ook wel 'parkweg' genoemd, wordt binnen deze zone gerealiseerd. Op die manier wordt de landschappelijke integratie van de wegenis benadrukt.</u></p> <p>De voet van het talud langs de Martelarenlaan wordt gekozen als begrenzing op het bestemmingsplan tussen de (niet-toegankelijke) spoorwegzone SP <del>en de zone voor openbare wegenis OW (-publieke) zone voor park en openbare wegenis P/OW.</del> Dit betekent niet dat het talud langs de Martelarenlaan integraal publiek toegankelijk <del>moet worden. Indien de rijweg wordt verschoven naar de rand van het talud, wordt alle ruimte ten westen van de Martelarenlaan bij voorkeur ontoegankelijk gemaakt voor voetgangers.</del> wordt. De Martelarenlaan wordt enigszins opgetild ten opzichte van het spoor. De ruimte ten westen van de Martelarenlaan zal bij voorkeur ontoegankelijk gemaakt worden voor voetgangers.</p> 

<h2>2.18.2 Bestemming</h2>	
<p>De zone is bestemd voor park en openbare wegenis.</p>	
<h2>2.18.3 Inrichting onbebouwde ruimte</h2>	
<p>De onbebouwde ruimte van deze zone moet worden ingericht in functie van de verblijfsfunctie in het park en in functie van <del>volgende verkeersstromen:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• het doorgaand verkeer tussen Diestsesteenweg en Tiensesteenweg;</del></li> <li><del>• het bestemmingsverkeer naar de stationsontwikkeling en de andere grote projecten langs de Martelarenlaan;</del></li> <li>• de lokale bediening van de aangrenzende woningen en de zijstraten;</li> </ul> <p>De zone mag voor maximaal 40% worden verhard.</p> <p><del>De onverharde ruimte moet minstens worden beplant met hoogstammige bomen.</del></p> <p><del>De weg voor doorgaand verkeer ligt tegen de rand van het talud.</del></p> <p><del>Het gedeelte van het talud langs de spoorweggeul (zone SP) dat niet nodig is voor de verkeersfunctie of de parkfunctie van zone P/OW, mag worden afgesloten van het openbaar domein en ingericht als spoorwegzone.</del></p>	<p><i>De voorschriften m.b.t. de inrichting van de zone P/OW (park Belle-Vue en Martelarenlaan) worden relatief algemeen gehouden.</i></p> <p><i>In de stedenbouwkundige voorstudie werden diverse typesecties onderzocht. De typesectie die voorziet in de verschuiving van de weg voor doorgaand verkeer naar de rand van het talud (licht verzonken t.o.v. het maaiveld), de aanleg van een ventweg langs de woningen en de inrichting als park van de rest van het gebied, geniet de voorkeur van het stadsbestuur. De bouwkundige haalbaarheid (stabiliteit van het talud) en de economische haalbaarheid van dit voorstel werden nog niet voldoende onderzocht om hierover uitsluitel te geven.</i></p> <p><i>Deze voorschriften houden dan ook rekening met de uitwerking van een alternatieve sectie voor de Martelarenlaan en het Park Belle-Vue.</i></p> <p><i>Gezien het strategische karakter van deze publieke ruimte, zal de stad via een wedstrijdformule een ontwerper voor de heraanleg aanstellen, bij voorbeeld via de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester.</i></p> <p><i><u>De woningen, handelszaken en andere functies gevestigd aan de huidige Martelarenlaan worden in de toekomst ontsloten door een nieuwe weg: de parkweg die enkel gebruikt kan worden voor bestemmingsverkeer.</u></i></p>
<h2>2.18.4 Bebouwing</h2>	
<p>In de zone P/OW zijn alle constructies toegelaten die de functie van de zone als park of als openbare wegenis ondersteunen of ermee verenigbaar zijn.</p> <p><u>In deze zone is ook het oprichten van een ondergrondse parkeergarage en bijhorende hellingsbanen toegelaten.</u></p>	<p><i><u>Het landschapsontwerp voorziet in de oprichting van twee stenige accenten in het park, de zogenaamde bastions, die hoger gelegen zijn dan het maaiveld en structuur geven aan het park. Door hun ligging op de kruising van verschillende routes zullen ze als ontmoetingsplekken gebruikt kunnen worden.</u></i></p> <p><i><u>Door de herinrichting van de Martelarenlaan daalt het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Het voorzien van</u></i></p>

	<u>parkeergelegenheid onder het grootste bastion is één van de mogelijkheden om extra parkeercapaciteit aan te bieden voor de bewoners van de Martelarenlaan en/of de omliggende straten.</u>
<b>2.18.5 Toegankelijkheid</b>	
<p><u>Doorgangen voor zacht verkeer</u></p> <p>Er worden minstens volgende doorgangen voor zacht verkeer voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een die de geplande fietsersbrug over de sporen t.h.v. het Provincieplein verbindt met de Pieter Nollekensstraat en het toekomstig Jan Vranckxtracé;</li> <li>- één die het park in de lengterichting doorkruist, en de noordelijke Martelarenlaan voor zacht verkeer verbindt met de Tiensesteenweg.</li> <li>- <u>Een fietsshelling vanaf de Koning Albertlaan die toegang geeft tot de tunnel onder de Tiensesteenweg om zo aan te sluiten op het fietspad richting Abdij van Park.</u></li> </ul>	
<p><u>Doorgangen voor wegverkeer</u></p> <p><del>Indien de as van de weg voor doorgaand gemotoriseerd verkeer meer dan 20 meter van de rooilijn (t.h.v. de bebouwing langs de Martelarenlaan) wordt teruggetrokken, dan moet langs deze rooilijn een bijkomende lokale bediening worden gerealiseerd, waarvan de as op maximaal tien meter van de rooilijn ligt.</del></p> <p>Langs de rooilijn (t.h.v. de bebouwing langs de Martelarenlaan) wordt een bijkomende lokale bediening gerealiseerd.</p> <p><del>De spoorwegzone SP is voor wegverkeer minstens op twee plaatsen rechtstreeks toegankelijk vanaf de Martelarenlaan (zone P/OW). De dimensionering van de toegangsweg(en) en de aansluiting(en) op de Martelarenlaan wordt afgestemd op zwaar verkeer.</del></p> <p><u>De ontsluiting van de parkeerzone onder het bastion moet rechtstreeks vanop de Spoordijk te gebeuren.</u></p>	



## 2.19 SPOORWEGZONE SP ("Spoorweggeul")

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<b>2.19.1 Afbakening</b>	
<p>De bestemmingszone SP omvat de spoorweggronden die in gebruik zijn voor de exploitatie van het spoorwegennet, voor zover deze binnen dit RUP gelegen zijn. De zone SP wordt ook aangeduid als "bestemmingszone Spoorweggeul".</p> <p>De afbakening van de bestemmingszone SP is aangeduid op het bestemmingsplan.</p>	<p>Zie toelichtingsfiguur 2.19.1: "afbakening zone SP (spoorweggeul)"</p> <p><i>De voet van het talud langs de Martelarenlaan wordt gekozen als begrenzing op het bestemmingsplan tussen de (niet-toegankelijke) spoorwegzone SP en de <u>zone voor openbare wegenis OW</u>. <del>(publieke) zone voor park en openbare wegenis P/OW. Dit betekent niet dat het talud langs de Martelarenlaan integraal publiek toegankelijk moet worden. Indien de rijweg wordt verschoven naar de rand van het talud, wordt alle ruimte ten westen van de Martelarenlaan bij voorkeur ontoegankelijk gemaakt voor voetgangers.</del></i></p>
<b>2.19.2 Bestemming</b>	
Deze zone is bestemd voor spoorwegactiviteiten en alle handelingen die daarmee verband houden.	
<b>2.19.3 Inrichting</b>	
<p>Mits zij over de nodige vergunningen beschikt, kan de NMBS-GROEP de zone inrichten zoals zij nodig acht voor het goed functioneren van haar werkzaamheden. Deze inrichting moet echter corresponderen met de in dit RUP opgelegde voorschriften.</p> <p>De spoorwegzone mag worden afgesloten en ontoegankelijk gemaakt vanaf het openbaar domein.</p>	
<b>2.19.4 Toegankelijkheid</b>	
<p><b>2.19.4.1 <u>DOORGANGEN VOOR ZACHT VERKEER</u></b></p> <p>Volgende doorgangen voor zacht verkeer tussen het stadscentrum (Tiensevest – Martelarenplein) en Kessel-Lo (Locomotievenpad - Martelarenlaan) moeten doorheen het spoorweggebied worden gerealiseerd:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- een doorgang voor voetgangers via de spoorwegonderdoorgang, ten noorden van het stationsgebouw aan het Martelarenplein;</li> <li>- een doorgang voor voetgangers via de passerelle over de sporen, ten zuiden van het stationsgebouw aan het Martelarenplein;</li> <li>- een doorgang voor fietsers en voetgangers via een nieuwe brug over de sporen, ter hoogte van het Provincieplein.</li> </ul>	
<p><b>2.19.4.2      <u>TOEGANGEN VOOR WEGVERKEER</u></b></p> <p>De spoorwegzone SP is voor wegverkeer minstens op twee plaatsen rechtstreeks toegankelijk vanaf de Martelarenlaan (zone P/OW). De dimensionering van de toegangsweg(en) en de aansluiting(en) op de Martelarenlaan wordt afgestemd op zwaar verkeer.</p>	

