
RUP Rodebeek

VOORSCHRIFTEN & PLANNEN
fase ontwerp

versie definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
Pastorijstraat 21 – 1600 Sint-Pieters-Leeuw
tel. 02 371 22 11



colofon

RUP Rodebeek

Opdrachtgever:

gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts, erkend ruimtelijk planner

| Joris Thijs, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorontwerp – versie overleg gemeente	16/03/2015 - jt	ala	1.1
	voorontwerp – versie overleg gemeente bis	05/05/2015 - jt	ala	1.2
2	voorontwerp – versie m.e.r.-screening - dienst MER	16/10/2015 - jt	ala	2.1
	voorontwerp – versie verzoek tot raadpleging en plenaire vergadering	07/12/2015 - jt	ala	2.2
3	ontwerp – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	09/11/2016 - jt	ala	3.1
4	ontwerp – versie definitieve vaststelling gemeenteraad	13/06/2017 - jt	ala	4.1

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Voorzitter Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met Vanwege het College, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, 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. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Voorzitter Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, 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. Vanwege het College, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	5
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	5
Artikel 2. Terminologie	9
Bepalingen per zone	12
Artikel 3. Openbare wegenis	12
Artikel 4. Projectgebied	13
Artikel 5. Zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies	15

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. Voorafgaande bepalingen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Overgangsmaatregelen

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van dit RUP ontstaan. Deze constructies mogen geen bron zijn van 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.

1.3. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en -beheer

1.3.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding vooropgesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

Met nutvoorzieningen worden o.a. elektriciteitscabines, verdeelkasten, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen e.d. beoogd.

1.3.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dient te gebeuren via het rioleringsstelsel. Indien een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is, nu of in de toekomst, dient het afval- en hemelwater gescheiden afgevoerd te worden. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

Een berekening van het debiet van afval- en hemelwater moet overgemaakt worden aan AWW.

1.4. Bepalingen m.b.t. inrichting

1.4.1 Nutsvoorzieningen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen zijn steeds toegelaten mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

1.4.2 Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen.

1.4.3 Architecturale vormgeving en materiaalgebruik

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het plangebied en zijn omgeving te versterken. De architectuur van alle constructies dient een kwalitatief straatbeeld na te streven en hetzij door harmonie hetzij door contrast zich te integreren in de omgeving.

Alle werken, handelingen en constructies dienen qua volume, inplanting, kleur, materiaalgebruik erop gericht te zijn om een harmonisch geheel te vormen met de structurerende elementen van het landschap.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van de constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit.

De behoefte aan en de voorziene parkeervoorzieningen zullen telkens duidelijk dienen opgenomen te worden in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Verwijzing naar VIBE vzw (Vlaams Instituut Bio-Ecologisch Bouwen en Wonen)

1.4.4 Parkeervoorzieningen

Bij de realisatie van nieuwe functies dienen de parkeercijfers uit de gemeentelijke verordening gehanteerd te worden.

1.4.5 Plantmateriaal

Bij de groenaanleg in het gebied dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen plantmateriaal.

1.4.6 Verlichting

Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en de visuele beleving van het gebied vanop de aanliggende wegen. Lichthinder / lichtverstrooiing naar de open ruimtes dient vermeden te worden.

1.5. Bepalingen met betrekking tot duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is energie- en waterbesparend bouwen met zo weinig mogelijk chemische en/of schadelijke materialen en stoffen in en rond het gebouw. Er moet in het proces rekening gehouden worden met de draagkracht van de aarde, de gerechtvaardigde behoeftes van huidige en toekomstige generaties wereldwijd en hun financiële draagkracht, wat moet leiden tot een goede levenskwaliteit en leefomgeving.

Hierbij dient een integrale aanpak nagestreefd te worden waarbij alle aspecten aan bod komen:

- Ruimte: rationeel ruimtegebruik, goede ruimtelijke ordening, aantrekkelijke en 'groene' omgeving
- Energie: energiezuinige installaties, goede isolatie, ventilatie, hernieuwbare energiebronnen, enz.
- Water: rationeel watergebruik, regenwatergebruik in huis, infiltratie van regenwater in de bodem, gepaste waterzuivering, ...
- Materialen: rationeel materiaalgebruik, (hernieuwbare) materialen op basis van nagroeibare of onuitputtelijke grondstoffen, beoordeling van materialen gedurende heel hun levenscyclus, op alle milieugevolgen en sociale aspecten, ...

Duurzame stedenbouw benut in alle stadia van het proces kansen en mogelijkheden om een juiste balans te vinden tussen het verbeteren van het sociaal en economisch functioneren in een gebied, het bereiken van een lage milieubelasting en het tot stand brengen van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit moet bovendien in de tijd gehandhaafd worden, zodat ook toekomstige generaties daarin kunnen delen. Het proces van duurzame stedenbouw is flexibel, integreert alle aspecten en betreft alle partijen.

De huidige vigerende wetgeving is opgenomen in het Onroerendergoeddecreet en bestaat uit de voorwaardelijke verplichting tot een bekrachtigde archeologienota bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

1.6. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe stedenbouwkundige vergunning dient te worden voldaan aan de voorwaarden cf. de vigerende wetgeving m.b.t. archeologisch erfgoed.

Artikel 2. Terminologie

TERM

bouwhoogte

bouwlaag

bouwwolume

B/T – bebouwingsindex

constructie

G/T – groenterreinindex

hoofdbestemming

VERKLARING

Hoogte van een gebouw gemeten van het genormaliseerde maaiveld tot kroonlijsthoogte bij gebouwen met een plat dak of tot nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak.

Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus.

Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

De verhouding van de bebouwde oppervlakte tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.

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. Een constructie is steeds bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

De verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van een afgebakend gebied.

De hoofdbestemming neemt minimum 50% van de totale functies binnen de betrokken zone in.

kleinschalig wonen

Kleinschalig wonen is wonen binnen een beperkte bebouwbare oppervlakte van max. 80m² en beperkt volume van max. 240m³. Ook kleine woningen kunnen voldoende woonkwaliteit aanbieden. Bovendien zijn ze door hun schaal goedkoper en energiezuinig..

kroonlijst

Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

kroonlijsthoogte

Hoogte van een gebouw gemeten van het genormaliseerde maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel (bij gebouwen met platte daken) of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot (bij gebouwen met hellende daken).

nevenbestemming

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming die maximaal 50% van de totale oppervlakte mag innemen.

nokhoogte

Hoogte van een gebouw gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok bij gebouwen met hellende daken.

straatbeeld

Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.

streekeigen plantensoorten

Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn.

V/T – vloerterreinindex

De verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte waarop gebouwd wordt.

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, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...

woonwagen

De woonwagen is een woongelegenheden gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanent en niet-recreatieve bewoning. De term 'woonwagen' is een verzamelnaam voor tal van verplaatsbare constructies: een kermiswagen, een caravan, een kampeerauto, een stacaravan, een 'chalet' op wielen.

Een woonwagen is niet gefundeerd of verankerd in de grond, eventueel met uitzondering van de nutsleidingen. De inrichting heeft een zelfdragend onderstel. Voor de stabiliteit steunt ze op de grond, door middel van wielen, wegneembare steunstukken, vijzels of steunpunten. Een woonwagen kan verplaatst worden, na loskoppeling van de nutsleidingen.

Bepalingen per zone

Artikel 3. Openbare wegenis

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Onder aanhorigheden van de wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, taluds, wegsignalisatie, wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting, veiligheidsuitrusting...

Voor alle wegenis geldt dat de afstemming op de omgeving primeert. Dit vereist aangepaste maatregelen in functie van verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid, zoals het afdwingen van het gewenste snelheidsregime voor gemotoriseerd verkeer en inperking van mogelijke geluids- en stofhinder.

Voorbeelden van voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zijn verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, beplantingen...

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Bestemming

De zone is bestemd voor een openbare wegenis met de daarbij horende vrije ruimten.

De op het grafisch plan aangeduide zones voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

3.2. Inrichting

In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg van, het functioneren van of aanpassingen aan de wegeninfrastructuur, aanhorigheden en publieke ruimte.

De inrichting van de openbare wegenis moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verkeersruimte, infrastructuren en het wegkarakter.

Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid.

Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zijn toegelaten. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte en straalrichting) dienen de bepalingen uit artikel 1.4.6 in rekening genomen te worden.

3.3. Beheer

Alle beheermaatregelen in functie van de functionaliteit van de openbare wegenis zijn toegelaten. Speciale aandacht hierbij dient te gaan naar het maximaliseren van de verkeersveiligheid.

Artikel 4. Projectgebied

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Het inrichtingsplan is een informatief document, waarin aangegeven wordt hoe de globale inrichting van de site gebeurt, waarop de aanvraag betrekking heeft.

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1. Inrichtingsplan

Voor elk project moet een inrichtingsplan worden opgesteld voor het gehele projectgebied met aanduiding van bebouwde zones, onbebouwde zones, groenaanleg, parkeervoorzieningen, voetgangerstracé... Dit plan wordt ter illustratie van de gewenste realisatie bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd.

Het inrichtingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Het plan moet voorzien in een gefaseerde aanpak waarbij eventueel bestaande en al dan niet af te breken gebouwen moeten worden betrokken. Elke fase moet voldoen kwalitatief zijn opdat de fases als op zich staande gehelen kunnen functioneren en geen afbreuk doen aan de omgeving.

Het inrichtingsplan (grafische plannen en nota) geeft duidelijk aan:

- motivatie ontwerpkeuzes;
- duidelijk zicht op totaalconcept voor de zone, waarbij wordt aangegeven op welke manier de doelstellingen en de uitgangspunten van de projectzone worden gerealiseerd;
- het te realiseren programma;
- de gebruikte woningtypes en de inplanting van de gebouwen;
- de parkeerruimte en de behoefteberekening ervan;
- de voorzieningen inzake infiltratie, buffering en vertraagde afvoer van hemelwater.

Het grafisch en het tekstueel gedeelte dienen afgetoetst te worden aan de bepalingen van dit RUP. De opmaak van het inrichtingsplan is ten laste van de vergunningsaanvrager.

4.2. Bestemming

Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor wonen.

De inrichting van de strook tussen de rooilijn en de achteruitbouwlijn ruimte dient steeds te voldoen aan de richtlijnen uit het dienstorder van AWW. (cf. vigerende wetgeving: KB 20 augustus 1934 betreffende de bouwvrije stroken.)

- *In de zone van achteruitbouw mogen geen constructies worden gebouwd, ook hoogstammige bomen mogen niet gepland worden.*
- *Het hellingspercentage van deze voorbouwzone mag maximum met 4% afhellen richting gewestweg.*
- *In de achteruitbouwstrook dienen afsluitingen en dergelijke beperkt te worden tot een hoogte van maximum 0,75 meter omwille van de verkeersveiligheid en de zichtbaarheid van en naar de openbare weg.*

Het projectgebied heeft een oppervlakte van ongeveer 82 are. De footprint van de bebouwing bedraagt maximaal 32 a en 80 ca.

De tijdelijkheid van dergelijke ontsluiting dient aangetoond te worden in kader van de verkeersveiligheid en de dienstorder toegangen (MOW/AWW/2012/16).

4.3. Inrichting

Bebouwde oppervlakte

De ontwikkeling van het gebied steunt op volgende uitgangspunten:

- Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving.
- Bij de invulling van het gebied wordt gebruik gemaakt van hedendaagse architectuur waarbij een hoge kwaliteit wordt gerealiseerd. De verschillende gebouwen dienen op vlak van uitzicht en architectuur op elkaar afgestemd te zijn.
- De uitwerking van de volumes van de gebouwen houdt rekening met de bestaande woningen in de omgeving.
- De inplanting van de gebouwen houdt rekening met de oriëntatie en de privacy van de omwonenden.
- De bebouwing bevindt zich op minstens 25 m ten opzichte van de as van de Bergensesteenweg.
- Binnen de ontwikkeling wordt er een programma met minimum 25% en maximum 35% kleinschalige woonvormen voorzien. Dergelijke ontwikkeling kan binnen één fase gebeuren.

De gebouwen hebben maximaal 2 woonlagen en een dakverdieping.

Bebouwing langsheen de Bergensesteenweg hebben maximum 3 woonlagen en een dakverdieping.

De maximale B/T-index bedraagt 0,4.

De maximale V/T-index bedraagt 1.

Onbebouwde ruimte

Er kan slechts één toegang voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht. De toegang dient te geschieden via de Fazantenlaan. Tijdelijk kan er een toegang worden voorzien vanaf de Bergensesteenweg voor de ontwikkelingen in het binnengebied.

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte (tuinzone, terrassen, opritten,...) met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van (gras)perken en hoog- en laagstammige beplantingen.

De minimale G/T van de onbebouwde ruimte bedraagt 0,3.

Artikel 5. Zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Verharde ruimten zijn bijvoorbeeld straten, pleinen, parkeren. Groene ruimten zijn bijvoorbeeld parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen.

De functie is complementair als ze ‘aanvullend’ is aan de hoofdfunctie. De woon- of verblijfsfunctie moet met andere woorden blijven bestaan en steeds aanwezig blijven.

Na uitdoving van de woonfunctie in het plangebied Hoogelst wordt de agrarische bestemming opnieuw van toepassing.

Het verkavelen of kadastraal opsplitsen van percelen is niet toegelaten omdat vermeden moet worden dat het aantal bebouwbare percelen zou toenemen en omdat vermeden moet worden dat het gemeenschappelijk beheer van het terrein gehypotheciseerd kan worden.

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1. Bestemming

De zone is tijdelijk bestemd voor wonen in verplaatsbare constructies (woonwagens).

De zone is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten en verharde ruimten, voor zover deze functies en activiteiten complementair zijn aan de hoofdbestemmingen wonen en verblijven.

Nabestemming

Agrarisch gebied (Cf. de bestemmingszone ‘Open landbouwgebied’ van het RUP Open Ruimte). De nabestemming wordt van toepassing voor het geheel of een deel van het gebied wanneer de behoefte aan wonen in verplaatsbare constructies niet meer aanwezig is. De behoefte aan wonen in verplaatsbare constructies dient aangetoond te worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor een beperkte termijn van minimum 3 jaar en maximum 15 jaar. De termijn kan worden verlengd via een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

5.2. Inrichting

Verkavelen

Het verkavelen van percelen is niet toegelaten.

Bij de inrichting van een woonwagenterrein wordt het terrein opgedeeld in verschillende staanplaatsen die gegroepeerd ontsloten worden. een individuele staanplaats is minstens 150m² groot. Dit geeft de mogelijkheid om naast de woonwagens ook een klein bijgebouw, een terras en/of een autostaanplaats te voorzien.

Residentiële woonwagens kunnen omvangrijk zijn. In functies van de doelstelling van dit RUP, worden de oppervlakte en het volume beperkt. De oppervlakte moet hier beschouwd worden als de grondoppervlakte die wordt ingenomen door de woonwagens of die ingericht of aangelegd is met het oog op het plaatsen van een woonwagen. Op basis van dit artikel mag maximaal 50m² ingericht worden voor het plaatsen van verplaatsbare constructies. Dit kan bijvoorbeeld onder de vorm van een 'platform' waarop de verplaatsbare constructies kunnen worden gezet.

Van de 50m² mag maximaal 6m² gebruikt worden voor het bouwen van een vaste constructie bestemd voor complementaire kleinschalige nutsvoorzieningen. Onder kleinschalige nutsvoorzieningen wordt verstaan: sanitaire blokken, afvallokaal, lokaal voor elektriciteit, gas en watermeters.

Naast de ruimte die wordt ingenomen door de verplaatsbare en vaste constructies, mag nog 25m² worden verhard ten behoeve van parking, terras en/of toegangen. Eventueel niet gebruikte oppervlakte van een 'platform' wordt niet beschouwd als bijkomende verharding of terras en wordt dus

Inplanting

Binnen de zone zijn enkel verplaatsbare constructies onder de vorm van woonwagens toegelaten. Het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 45.

Individuele staanplaatsen voor verplaatsbare constructies hebben een oppervlakte van minstens 150 m².

Per individuele staanplaats gelden volgende bepalingen:

- De bruto bebouwde grondoppervlakte of bruto oppervlakte gebruikt, ingericht of aangelegd voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies bedraagt maximaal 50 m², waarvan maximum 6 m² gebruikt mag worden voor vaste constructies bestemd voor kleinschalige nutsvoorzieningen, complementair aan het wonen.
- Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 160 m³.
- Een oppervlakte van maximum 25 m² mag gebruikt worden voor niet-overdekte constructies, enkel onder de vorm van toegangen en opritten, van parking of van terras.
- Er is minstens één niet-overdekte parkeerplaats. Alle vormen van overdekte, halfopen of gesloten parkeerplaatsen en garages zijn niet toegelaten.

niet meegerekend bij het bepalen van de 25m² toegelaten verharding voor toegangen, terrassen en/of parking.

Bij de bepaling van het maximaal volume wordt de ruimte tussen het maaiveld en de vloerplaat niet meegerekend.

Individuele constructies staan op minstens 2,00 meter afstand van de grens van de staanplaats, dus op 4,00 meter afstand van elkaar. Een woonwagen kan samengesteld zijn uit twee of meer van elkaar los te koppelen volumes. Indien een woonwagen uit meerdere los te koppelen volumes bestaat, geldt de verplichte minimale tussenafstand voor het geheel van de woonwagen en niet voor de onderlinge los te koppelen volumes afzonderlijk. De vrije afstand van 3 meter vanaf de zonegrens geldt voor elke constructie afzonderlijk.

Het gemeenschappelijke of collectieve gedeelte van het woonwagenterrein is het gedeelte buiten de individuele staanplaatsen. Hierbinnen zijn interne wegen toegelaten die dienen voor de ontsluiting van de woonwagens. De zone in zijn totaliteit wordt ontsloten naar de Bergensesteenweg via één doorgang. Deze ontsluiting is indicatief aangeduid op het grafisch plan.

Elke staanplaats moet beschikken over een individuele parkeergelegenheid. Daarnaast moeten gemeenschappelijke parkings voor bewoners en/of bezoekers worden voorzien. Er is minstens 1 bijkomende plaats per 5 wooneenheden. Zowel de individuele als de gemeenschappelijke parking mogen doch hoeven niet verhard te worden.

Constructies worden op minstens 3,00 meter van de zonegrens geplaatst. Individuele constructies worden op minstens 2,00 meter afstand van de grens van de staanplaats geplaatst.

Voor de gemeenschappelijk of collectieve gedeelten van de zone gelden volgende bepalingen:

- Wegenis mag enkel aangelegd worden ten behoeve van interne ontsluiting en van één aansluiting met de bestaande openbare wegenis.
- Naast de individuele parkeerplaats per staanplaats moet minimaal 1 bijkomende plaats per 5 wooneenheden op een gemeenschappelijke parkeerplaats voorzien worden. Deze parkeerplaatsen mogen verhard worden.

Minstens 10% van de collectieve ruimte, buiten de individuele staanplaatsen, moeten worden ingericht als collectieve en toegankelijke groenzone.

Onder kleinschalige nuts- en gemeenschapsvoorzieningen wordt onder andere verstaan: sanitaire blokken, afvallokaal, lokaal voor elektriciteit, gas en watermeters.

Dergelijke voorzieningen kunnen collectief worden georganiseerd. Per veelvoud van 10 staanplaatsen mag 10m² benut worden voor complementaire kleinschalige nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. Deze oppervlakte kan gerealiseerd worden in één of meerder als dan niet vaste constructies.

De inrichting van de strook tussen de rooilijn en de achteruitbouwlijn ruimte dient steeds te voldoen aan de richtlijnen uit het dienstorder van AWW. (cf. vigerende wetgeving: KB 20 augustus 1934 betreffende de bouwvrije stroken.)

- In de zone van achteruitbouw mogen geen constructies worden gebouwd, ook hoogstammige bomen mogen niet gepland worden.*
- In de achteruitbouwstrook dienen afsluitingen en dergelijke beperkt te worden tot een hoogte van maximum 0,75 meter omwille van de verkeersveiligheid en de zichtbaarheid van en naar de openbare weg.*

- De niet-bebouwde en niet-verharde delen worden als groenzone ingericht en in stand gehouden. Minstens 10% van de gemeenschappelijk of collectieve ruimte, buiten de groenbuffer, wordt ingericht als gemeenschappelijke groenzone

Constructies bestemd voor gemeenschappelijke kleinschalige nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen

Constructies bestemd voor gemeenschappelijke complementaire kleinschalige nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen kunnen zowel vast als verplaatsbaar zijn. Voor deze constructies gelden volgende maxima:

- Bruto grondoppervlakte: 10 m² per veelvoud van 10 staanplaatsen
- Bouwhoogte: 5,00 meter

Afsluitingen

De afscheidingen worden uitgevoerd in streekeigen groen, of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,20 meter.

Aan de Bergensesteenweg bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,75 meter.

Ter hoogte van de zonegrenzen wordt de maximale hoogte vermeerderd tot 2,00 meter.

De doorgang dient om de bereikbaarheid van de achterliggende landbouwgronden te verzekeren. Om de doorgang te kunnen realiseren is het toegelaten om de buffer op één plaatst te onderbreken.

Dit kan gebeuren middels een inrichtingsstudie. Een inrichtingsstudie is een informatief document en wordt als zodanig meegestuurd aan de bevoegde instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste inrichtingsstudie bevatten.

Buffer

Elke kamer dient afzonderlijk en naar gelang de invulling ervan gebufferd. De buffer heeft een breedte van 4 meter.

De buffer heeft de functie van een landschappelijke groene ruimte tussen de zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies en de naastliggende zones.

De strook dient volledig beplant te worden volgens een fijnmazig beplantingsrooster met streekeigen of standplaatsgebonden lage struiken, hoge heesters en hoogstammige bomen op zo'n manier dat de landschappelijke inpassing van de site in zijn omgeving op ieder moment gewaarborgd wordt. Om de verplichte doorgang naar de achterliggende landbouwpercelen te kunnen realiseren, is het toegelaten om de buffer op één plaatst te onderbreken.

Het oprichten van constructies en wegenis binnen de buffer is niet toegelaten, enkel wegenis kan uitzonderlijk toegelaten worden in functie van een doorgang naar de achterliggende percelen, tevens als nooduitgang of een ontsluiting voor hulpdiensten. Hiervoor mag maximaal één doorgang van maximaal 4 meter breed worden gerealiseerd.

De buffer moet ten laatste gerealiseerd worden in het eerstvolgende plantseizoen na het verlenen van een eerste stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van dit RUP.

Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitscabines,... kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.

Ontwikkelingsmodaliteiten

De zone wordt bij voorkeur als één geheel ontworpen en ontwikkeld. Een gefaseerde en/of gedeeltelijke en/of tijdelijke ontwikkeling is echter mogelijk.

De kamers dienen steeds chronologisch, d.i. van kamer 1 tot kamer 4, worden ingevuld.

Indien een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op een gedeelte van de zone, moet worden aangetoond hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De ontwikkeling moet telkens een opdeling van het gebied in afzonderlijke compartimenten voorzien. Een vierde compartiment wordt ingericht binnen de overdrukzone 'reservecompartiment'. Het vierde compartiment wordt bij een gefaseerde inrichting als laatste ontwikkeld (cf. chronologie). De aanvraag moet daartoe voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijk ordening van de totaliteit voor het gebied.

De chronologie omvat dat eerst kamer 1 volledig wordt ingevuld voordat kamer 2 mag worden ingericht; dat kamer 3 niet mag worden ingericht voor de invulling van kamer 2; en dat kamer 4 niet mag worden ingericht voor de invulling van kamer 3.

De doorgang zal gemakkelijk geïntegreerd kunnen worden, aangezien een opdeling van het woonwagenterrein voorzien is in afgescheiden kamers. Een scheiding tussen twee kamers kan bijgevolg de toegang tot de landbouwgrond bevatten.

Het is de bedoeling (cf. de visie van het RUP Open Ruimte) om terug te keren naar de agrarische Bestemming, op voorwaarde dat er geen behoefte meer is). Het is de bedoeling dat de kamers gefaseerd en chronologisch worden ingevuld (kamer 1-2-3-4) en dit naargelang de behoefte zich voordoet. Het vierde compartiment doet enkel dienst als 'overflow' zone. (Wanneer er plaats vrijkomt in de eerste 3 kamers, dienen de verplaatsbare constructies uit de vierde kamer zich te verplaatsen.)

De oorspronkelijke toestand betreft een agrarisch gebruik van een terrein dat is ontdaan van verhardingen, groenelementen en andere constructies.

Het is de bedoeling (cf. visie RUP Open Ruimte) om op lange termijn, wanneer er geen behoefte meer is aan een terrein voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies, terug te keren naar een openruimtegebied.

Doorgang

Een ononderbroken doorgang tussen de openbare wegenis en de plangrens aan noordoostelijke zijde moet aanwezig zijn ten behoeve van de ontsluiting van de achterliggende percelen.

De doorgang bestaat uit een bouwvrije zone van maximaal 4,00 meter breed.

De doorgang is symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

Nabestemming

Indien er bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geen behoefte is om een bepaalde kamer in te vullen, cf. met respect tot de geordende chronologische invulling, wordt het terrein hersteld in de oorspronkelijke agrarische toestand.

Om te vermijden dat op de percelen constructies worden opgericht om een andere doelgroep aan te trekken, is het van belang dat er een sociaal beheer kan opgestart worden binnen het woongebied. Daarom wordt een recht van voorkoop toegekend aan een aantal overheidsinstanties.

5.3. Voorkooprecht

Op de percelen en constructies gelegen in het RUP is een voorkooprecht van toepassing. De rangorde voor de toepassing van dit voorkooprecht is als volgt:

- Sociale huisvestingsmaatschappij
- OCMW Sint-Pieters-Leeuw
- Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
- Provincie Vlaams-Brabant

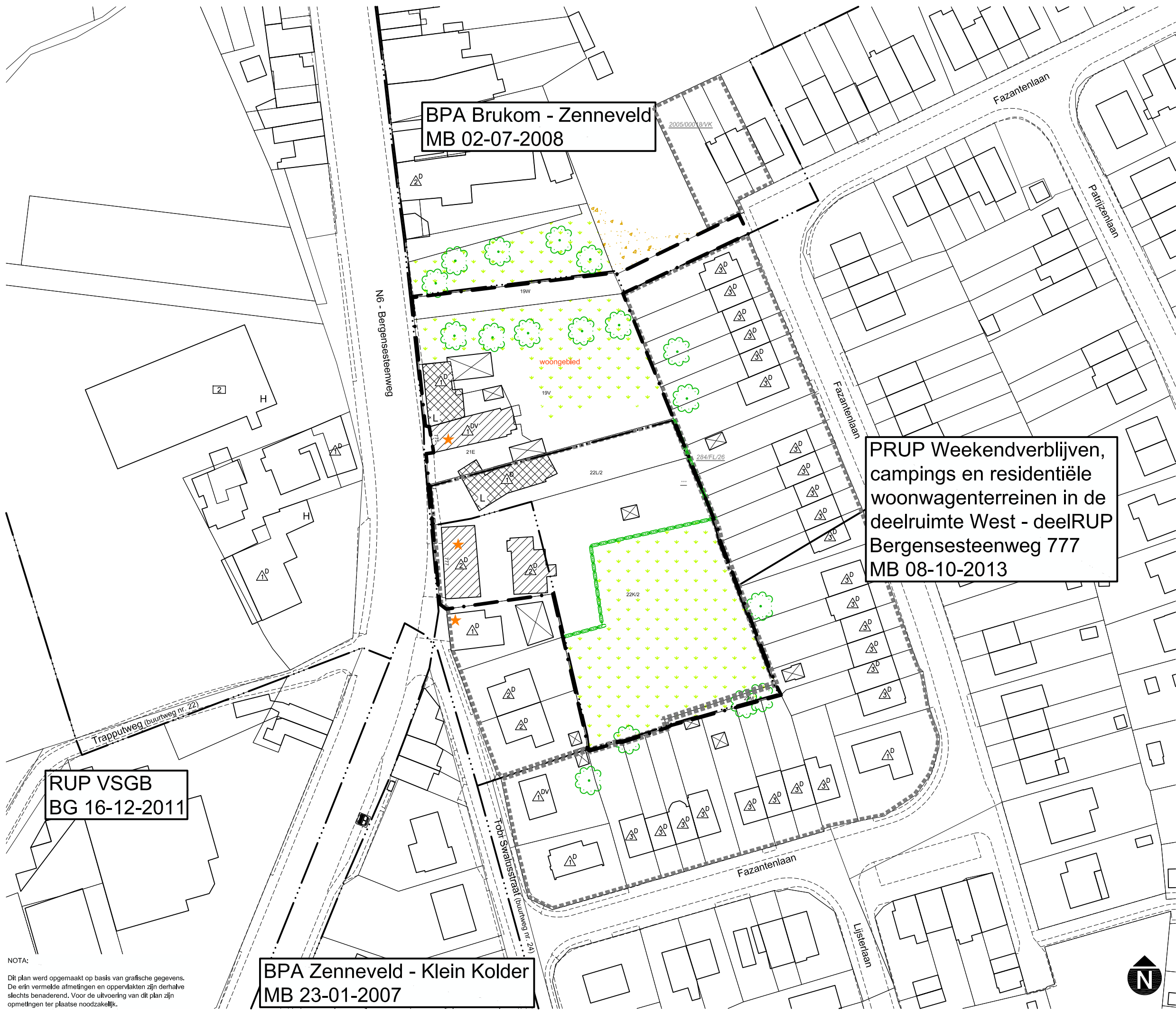
Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.

Plan feitelijke-juridische toestand

Grafisch plan

Onteigeningsplan

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Voorzitter Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige grafisch plan ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met Vanwege het College, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel
Onderhavige grafisch plan werd gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, inclusief de aanpassingen aan dit plan voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Voorzitter Gemeentezegel	



Legende

- Grens van het RUP
- Grens bestaand BPA of RUP
- Grens gewestplan
- Verkavelingsgrens
- Perceelsgrens + kadasternummer
- Gebouw met 3 verdiepingen gelijkvloers inbegrepen; bijgebouw
- Hellend dak
- Dakverdiep
- Plat dak
- Woning
- Loods / magazijn / atelier
- Handelszaak
- Koeren / tuinen / moestuinen
- Weiland / grasland
- Akker
- Braakliggend
- Boom
- Haagstructuur
- Herbestemd agrarisch gebied - 100
- Bouwkundig erfgoed (VIOE)
- Bushalte

verkavelingen

Referentie	goedkeuring
284/FL/26	11 juni 1694
***	11 augustus 1997
2005/00018/VK	27 december 2005

Bouwkundig erfgoed

Fichenr	Omschrijving	Locatie
ID90730	Moordkruis	Bergensesteenweg 775
ID90731	Oude herberg	Bergensesteenweg 777
ID90732	Kapel Heilig hart	Bergensesteenweg

Feitelijke en juridische toestand



RUP Rodebeek -
deelgebied 1: Fazantenlaan

RUP_23007_214_*****_00001

0 10 20 30 40m
bron: gemeente + eigen verwerking opgemaakt: juni 2017

NOTA:
Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens.
De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve
slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn
opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Legende

- Grens van het RUP
- Grens bestaand BPA of RUP
- Grens gewestplan
- Verkavelingsgrens
- Perceelsgrens + kadasternummer
- Gebouw met 3 verdiepingen
gelijkvloers inbegrepen; bijgebouw
Hellend dak
- Dakverdiep
- Plat dak
- Woning
- Loods / magazijn / atelier
- Handelszaak
- Koeren / tuinen / moestuinen
- Weiland / grasland
- Akker
- Braakliggend
- Boom
- Haagstructuur
- Herbestemd agrarisch gebied - 100
- Bouwkundig erfgoed (VIOE)
- Bushalte

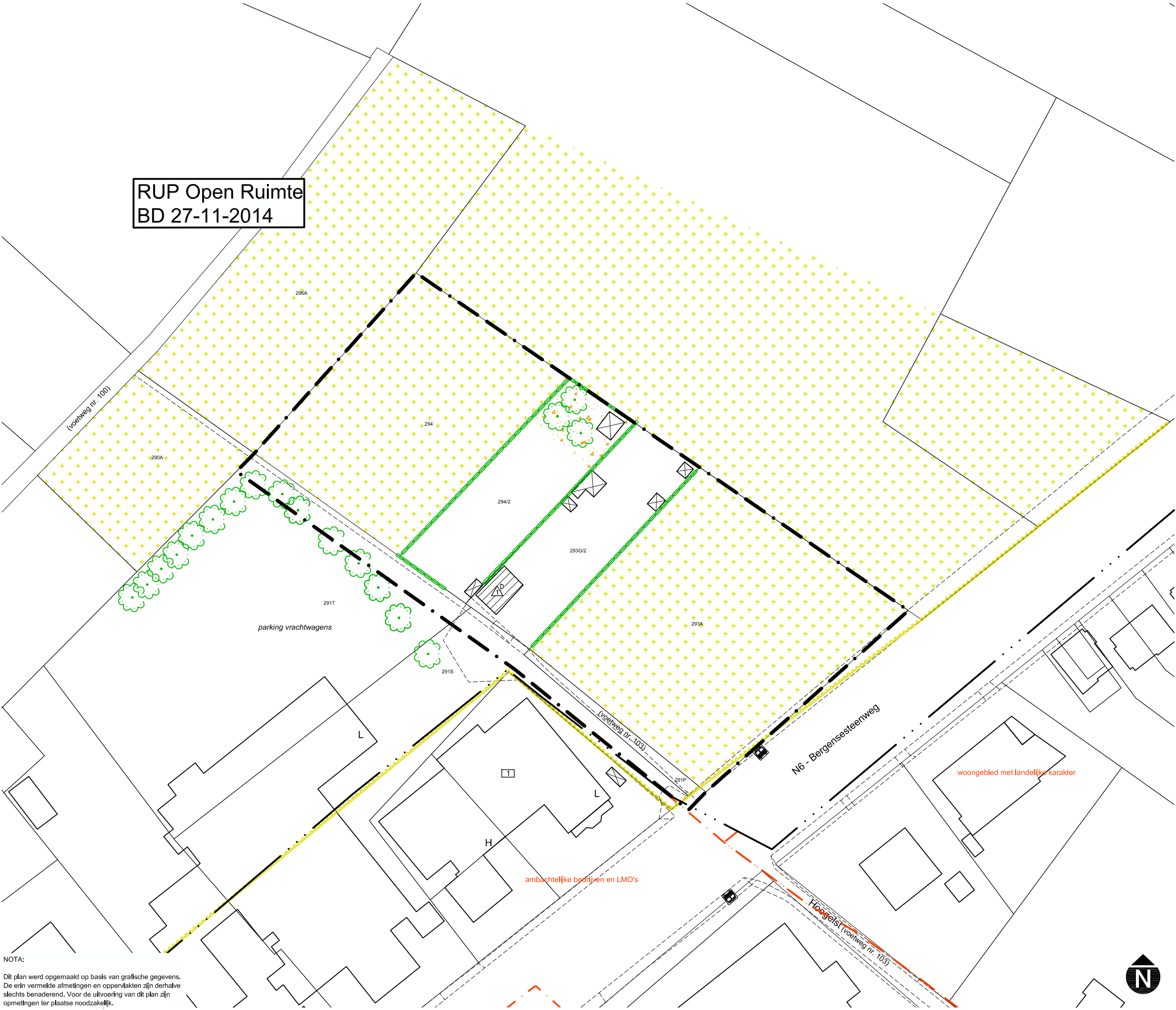
Feitelijke en juridische toestand



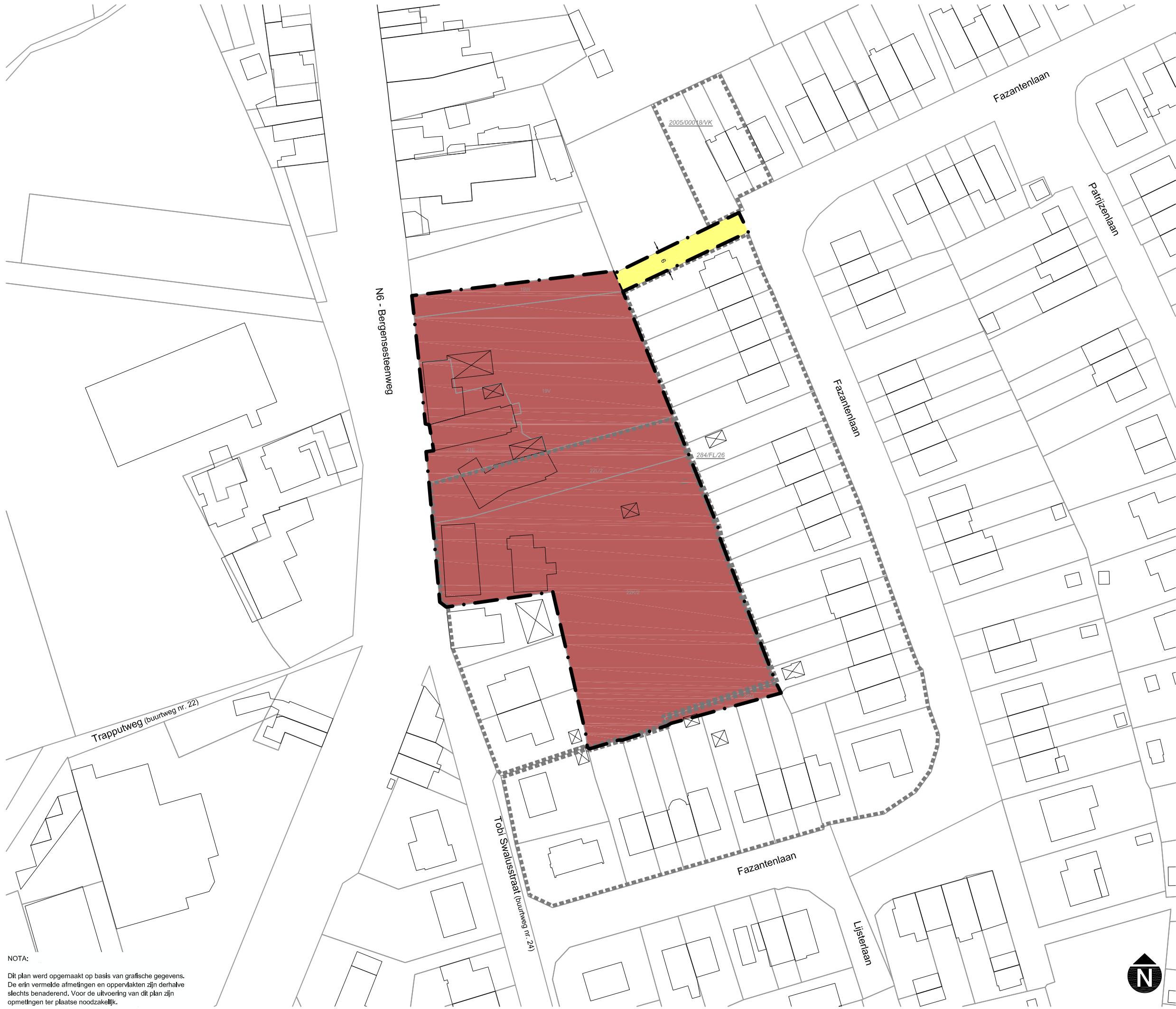
RUP Rodebeek -
deelgebied 2: Hoogelst

RUP_23007_214_*****_00001

0 10 20 30 40m
bron: gemeente + eigen verwerking opgemaakt: juni 2017



NOTA:
Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens.
De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve
slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn
opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



NOTA:
Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens.
De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Legende

Grens van het RUP

Verkavelingsgrens

Bestemmingsgrens

Art. 3: Openbare wegenis

Openbare wegenis

Art. 4: Projectgebied

Projectgebied

Alle goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen binnen het plangebied van het RUP worden opgeheven. De delen van de op te heffen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen die niet gelegen zijn binnen de contouren van het RUP blijven bestaan.

Grafisch plan

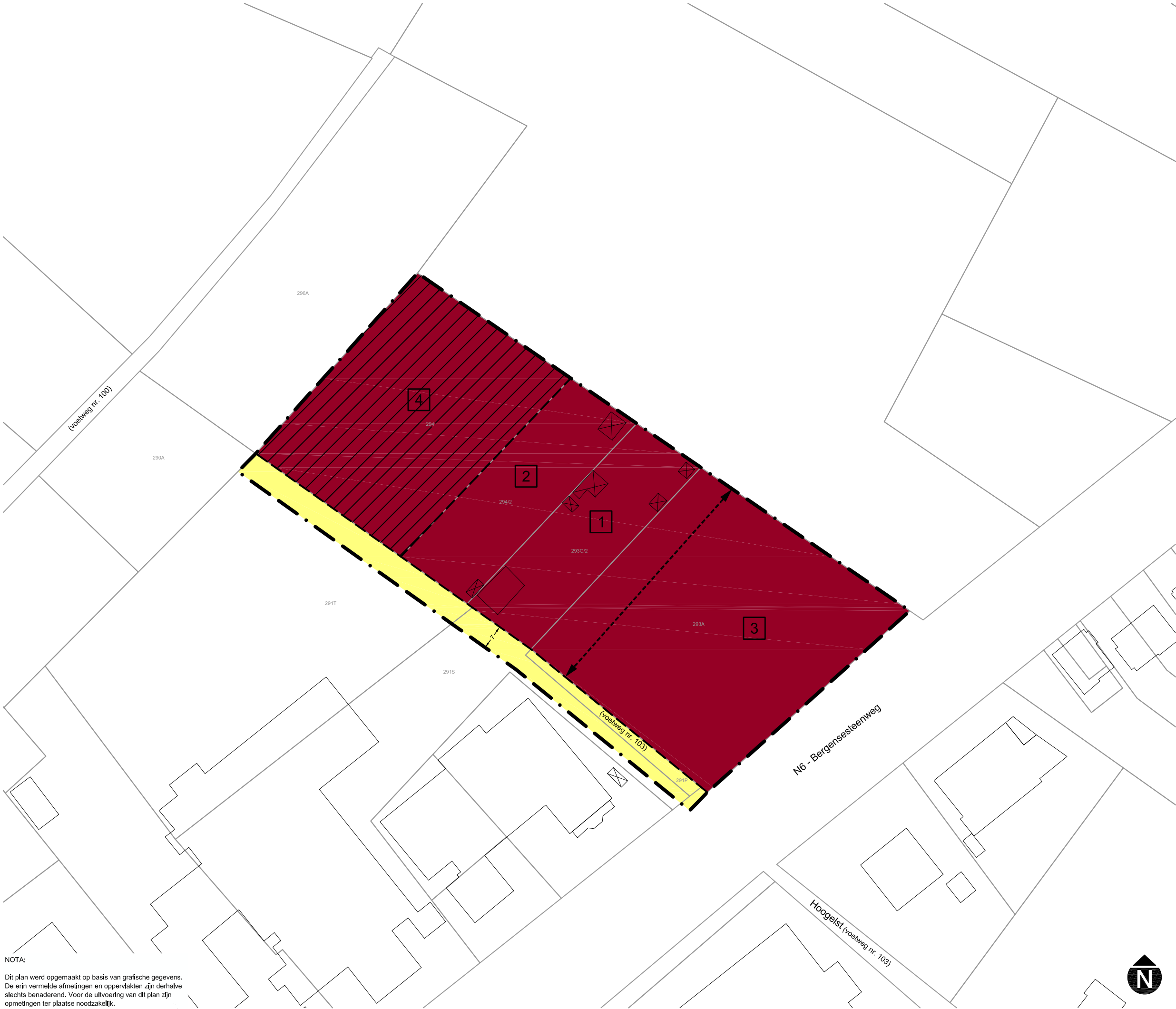
RUP Rodebeek -
deelgebied 1: Fazantenlaan

RUP_23077_214_****_00001

010203040m

bron: gemeente + eigen verwerking

opgemaakt: juni 2017



NOTA:
Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens.
De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Legende

Grens van het RUP

Bestemmingsgrens

Art. 3: Openbare wegenis

Openbare wegenis

Art. 5: Zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies

Zone voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies

Reservecompartment

Doorgang

Kamer

Grafisch plan

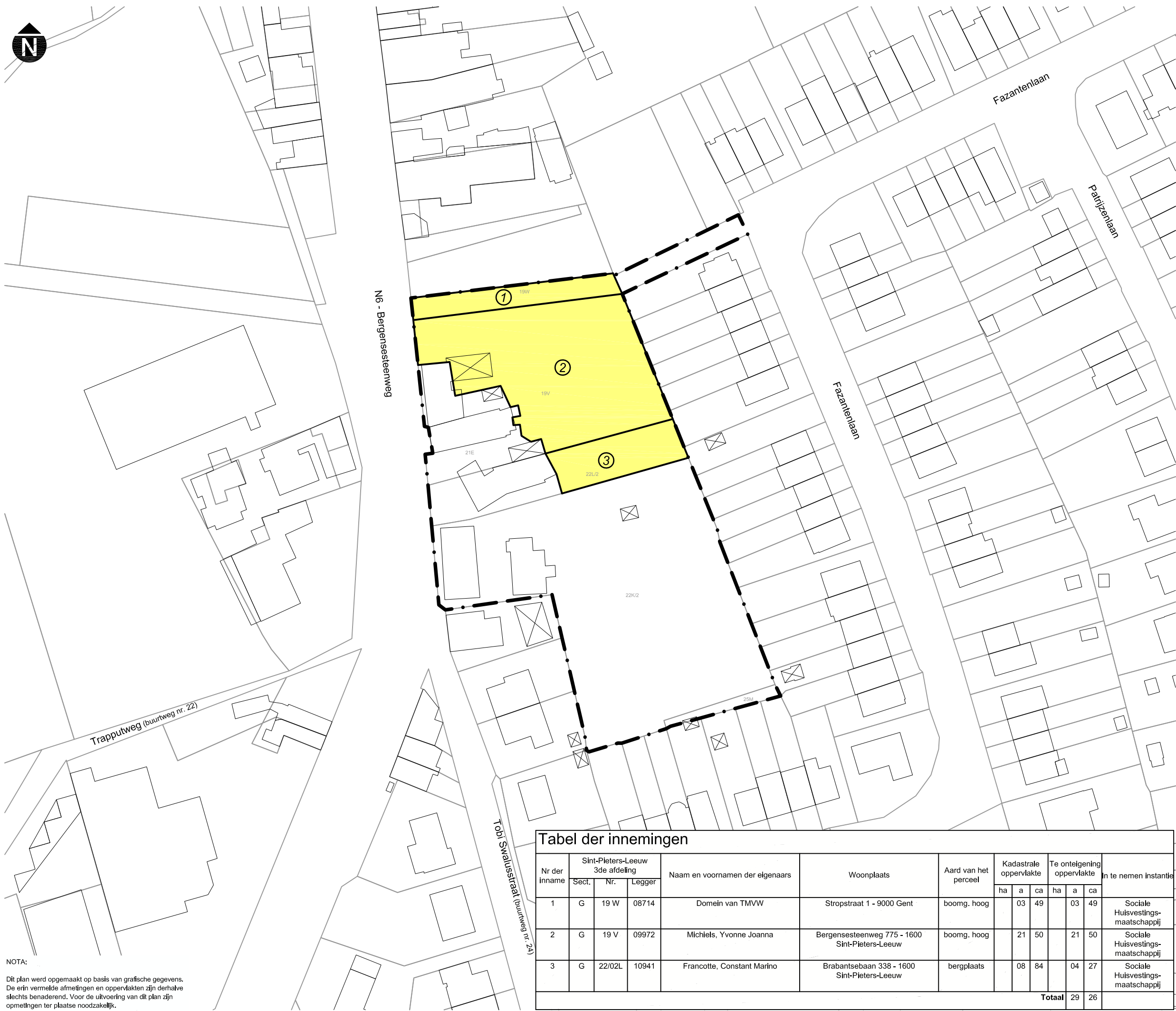
RUP Rodebeek -
deelgebied 2: Hoogelst

RUP_23077_214_****_00001

010203040m

bron: gemeente + eigen verwerking

opgemaakt: juni 2017



 Grens van het RUP
 Te onteigenen zone
 Nummer zone

Onteigeningsplan

RUP Rodebeek -
deelgebied 1: fazantenlaan

RUP_23077_214_*****_00001



0 10 20 30 40m
bron: gemeente + eigen verwerking opgemaakt: juni 2017

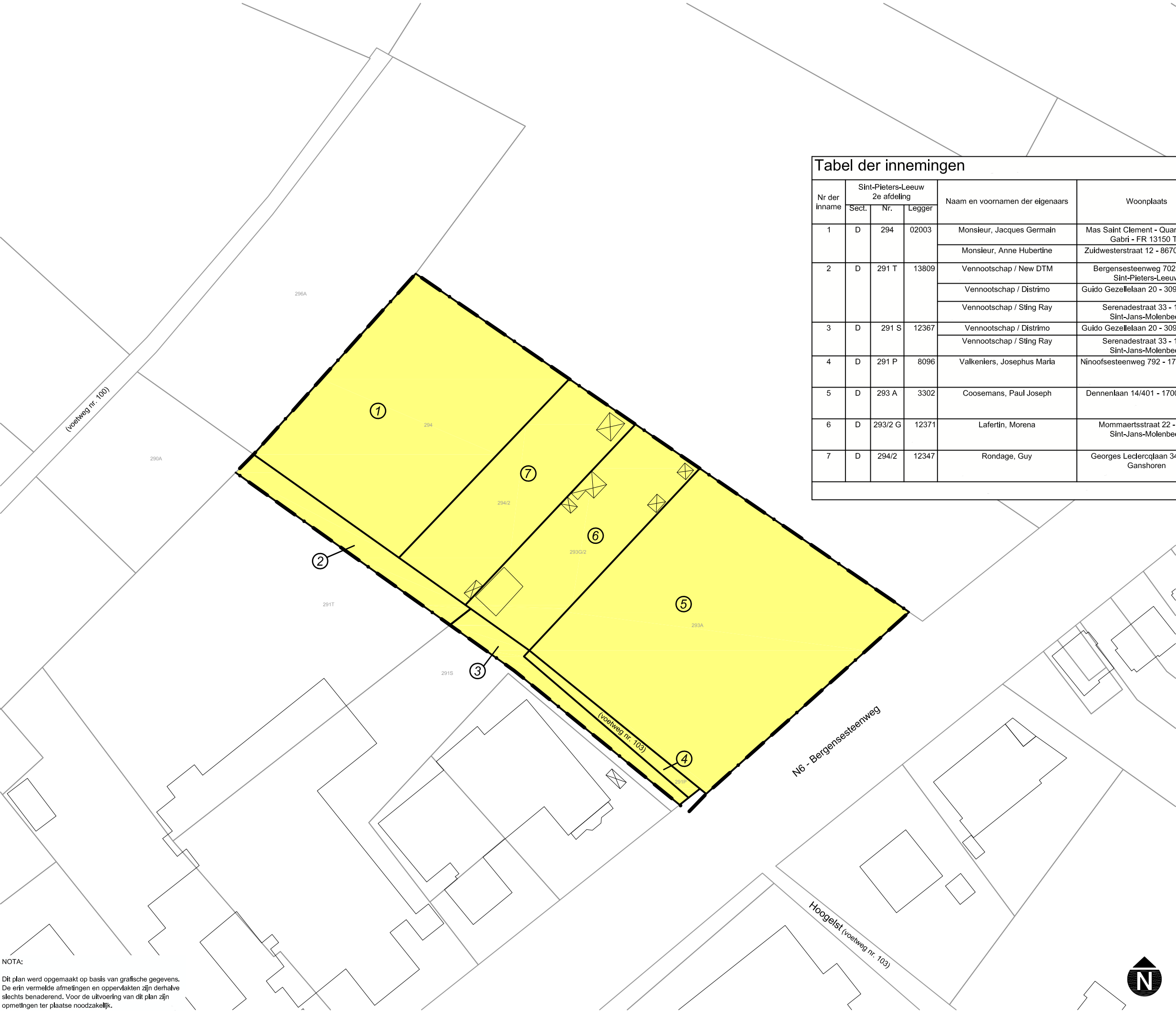
Legende

- Grens van het RUP
- Te onteigenen zone
- 2

Nummer zone

Tabel der innemingen

Nr der inname	Sint-Pieters-Leeuw 2e afdeling			Naam en voornamen der eigenaars	Woonplaats	Aard van het perceel	Kadastrale oppervlakte			Te onteigening oppervlakte			In te nemen instantie	
	Sect.	Nr.	Legger				ha	a	ca	ha	a	ca		
1	D	294	02003	Monsieur, Jacques Germain	Mas Saint Clement - Quartier Saint Gabri - FR 13150 TA	bouwland		31	70		31	70	Sociale Huisvestings-maatschappij	
				Monsieur, Anne Hubertine	Zuidwesterstraat 12 - 8670 Koksijde									
2	D	291 T	13809	Vennootschap / New DTM	Bergensesteenweg 702 - 1600 Sint-Pieters-Leeuw	werkplaats		63	03		05	14	Sociale Huisvestings-maatschappij	
				Vennootschap / Distrimo	Guido Gezellelaan 20 - 3090 Overijse									
				Vennootschap / Sting Ray	Serenadestraat 33 - 1080 Sint-Jans-Molenbeek									
3	D	291 S	12367	Vennootschap / Distrimo	Guido Gezellelaan 20 - 3090 Overijse	werkplaats		48	77		03	80	Sociale Huisvestings-maatschappij	
				Vennootschap / Sting Ray	Serenadestraat 33 - 1080 Sint-Jans-Molenbeek									
4	D	291 P	8096	Valkeniers, Josephus Maria	Ninoofsesteenweg 792 - 1703 Dilbeek	bouwland		01	71		01	71	Sociale Huisvestings-maatschappij	
5	D	293 A	3302	Coosemans, Paul Joseph	Dennenlaan 14/401 - 1700 Dilbeek	bouwland		47	36		47	36	Sociale Huisvestings-maatschappij	
6	D	293/2 G	12371	Lafertin, Morena	Mommaertsstraat 22 - 1080 Sint-Jans-Molenbeek	bouwland		15	90		15	90	Sociale Huisvestings-maatschappij	
7	D	294/2	12347	Rondage, Guy	Georges Leclercqlaan 34 - 1083 Ganshoren	bouwland		15	80		15	80	Sociale Huisvestings-maatschappij	
Totaal											01	21	41	



NOTA:
Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens.
De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Onteigeningsplan



RUP Rodebeek -
deelgebied 2: Hoogelst

RUP_23077_214_*****_00001

