
RUP Vangaeveer

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 Vangaever

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	05/10/2015 - 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	8
Bepalingen per zone	10
Artikel 3. Zone voor nijverheid	10

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

1.2.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.2.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. 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.

1.3. Bepalingen m.b.t. inrichting

1.3.1 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.

1.3.2 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.

1.3.3 Parkeervoorzieningen

Bij de realisatie van nieuwe functies dienen de parkeercijfers uit de gemeentelijke verordening (goedgekeurd dd. 27/11/2014) gehanteerd te worden.

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

1.3.4 Plantmateriaal

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

1.3.5 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 wegenis. Lichthinder / lichtverstrooiing naar de open ruimtes dient vermeden te worden.

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

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.

1.4. 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.

1.5. 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

ambachtelijke bedrijvigheid

bouwhoogte

bouwwolume

B/T - bebouwingsindex

constructie

G/T- groenterreinindex

hoofdbestemming

VERKLARING

Ondernemingen van beperkte omvang met activiteiten waarbij handarbeid primeert; het gebruik van machines wordt hierbij evenwel niet uitgesloten.

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.

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 en overdekte terreinoppervlakte (gebouwen en overdekte buitenruimte) 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 de bestemmingszone.

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

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.

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...

Bepalingen per zone

Artikel 3. Zone voor nijverheid

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Ambachtelijke bedrijvigheid dient geen negatieve invloed te hebben op de ruimtelijk kwaliteit en beeldkwaliteit van de omgeving; bv. de herstel en verkoop van tweedehandsvoertuigen is niet gewenst.

De showroom wordt niet gerekend tot de verkoopsactiviteiten van het bedrijf.

De zone heeft een kadastrale oppervlakte van 12 957 m². Het huidig gebouw heeft een kadastrale oppervlakte van 4 190 m². Een uitbreiding van 246 m² op lange termijn werd gevraagd in het planologisch attest. Een B/T-index van 0,45 betekent een oppervlakte van 5 830 m². Zo blijft er nog ruimte over om later in beperkte mate uit te breiden en te voorzien in een bedrijfswoning.

De conciërgewoning kan enkel indien dit noodzakelijk is voor de uitbating van het bedrijf.

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Bestemming

3.1.1 Hoofdbestemming

Ambachtelijke bedrijvigheid met opslag van materialen en toonzaal. Opslag in open lucht is toegelaten. Wanneer de huidige activiteiten worden stopgezet, blijft het bedrijventerrein bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en de uitbating van slechts één bedrijf.

3.1.2 Nevenbestemming

- Kantoren en verkoopsactiviteiten (exclusief toonzaal) zijn toegelaten als nevenbestemming in functie van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf;
- woonfunctie: beperkt tot een woongelegenheid voor bedrijfsleiding of bewakend personeel.

3.2. Inrichting en beheer

3.2.1 Bebouwde ruimte

B/T: maximaal 0,45.

Inplanting van de gebouwen:

- Achteruitbouwlijn: minimum 8 m vanuit de rooilijn
- Bouwhoogte: maximum 12 m

Nieuwe constructies dienen opgetrokken te worden in duurzame en kwaliteitsvolle materialen. Ze dienen aan te sluiten bij de bestaande architectuur van de loods of toonzaal.

De bedrijfs- of conciërgewoning heeft een maximaal bouwvolume van 1 000 m³.

De buffer wordt meegerekend binnen de G/T-index.

De inrichting van de strook tussen de rooilijn en de achteruitbouwlijn ruimte dient steeds te voldoen aan de richtlijnen uit het dienstorder van AWV. (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.*

3.2.2 Onbebouwde ruimte

Onbebouwde ruimte mag verhard worden in functie van de noodwendigheid voor de bedrijfsuitbating.

G/T: minimaal 0,2.

Afsluiting rondom het perceel of het gebouw zijn toegelaten en moeten worden gerealiseerd in materialen die een landschappelijke inpassing toelaten.

De niet-bebouwde delen van het bedrijventerrein mogen worden benut als parkeer- en circulatieruimte. Opslag in open lucht en overdekte stallingen voor wagens en fietsen zijn toegelaten.

Er dient een duidelijke in- en uitrit tot de site te worden gerealiseerd. De toegang is maximaal 15 meter breed.

Aan de straatzijde, langsheen de Bergensesteenweg dient de strook tussen de rooilijn en de achteruitbouwlijn kwalitatief ingericht te worden met minstens een aantal groenelementen (gazon, struiken, etc.). Deze strook mag onderbroken worden in functie van de toegang (duidelijke in- en uitrit) tot de site. Opslag in open lucht is niet toegelaten, met uitzondering van kwalitatieve etalering.

Buffer

Tussen het bedrijf en het aangrenzend openruimtegebied moet een gesloten en volwaardige buffer worden voorzien zoals aangeduid op het grafisch plan. Deze buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt gerealiseerd als een gesloten en volwaardig groenscherm en bestaat minstens uit streekeigen struiken of hagen met een minimale hoogte van 2 meter.

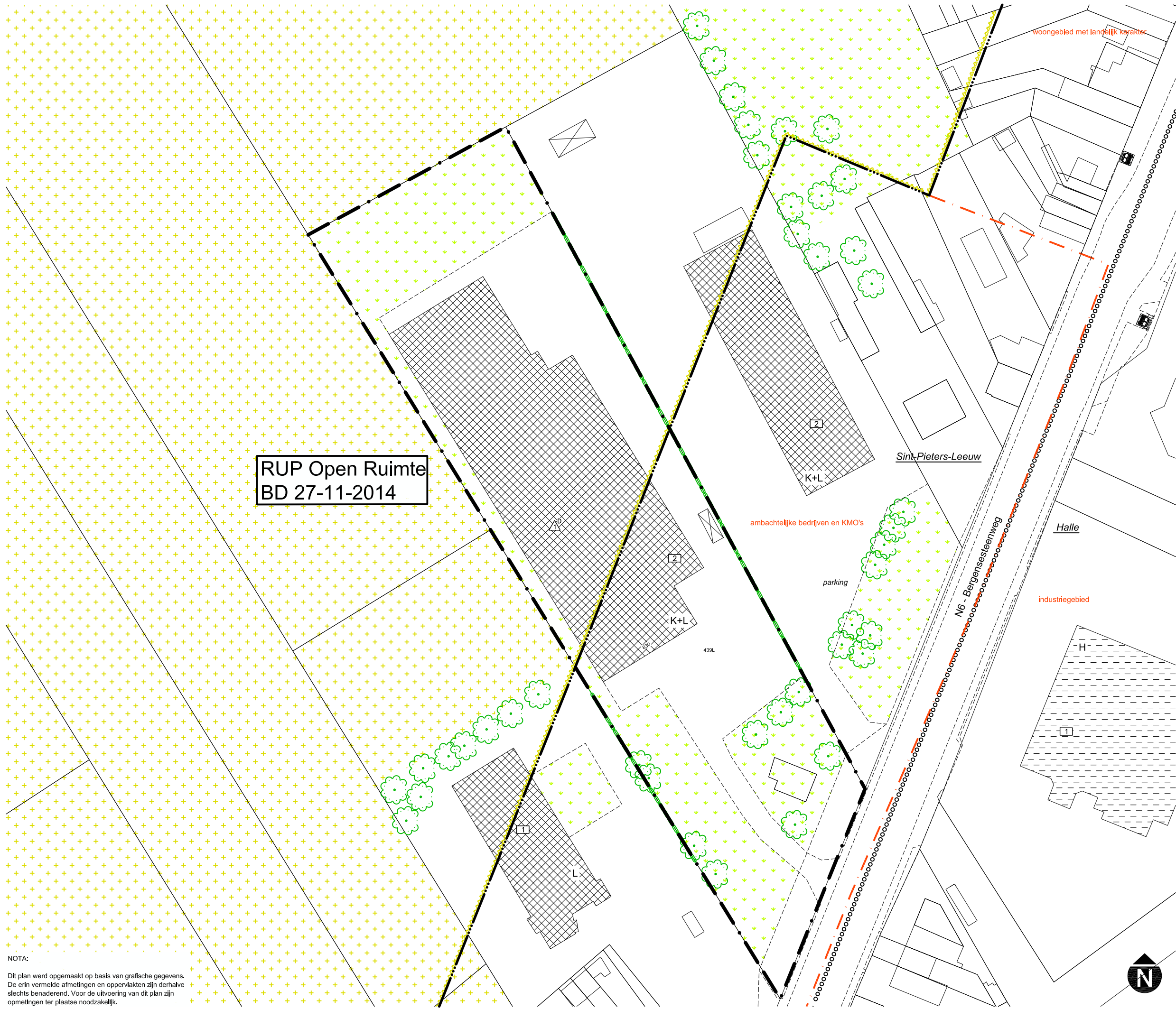
Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning moet de buffer aangelegd en beplant worden.

De buffer dient goed onderhouden te worden zodat de visuele afscherming optimaal zal geschieden.

Plan feitelijke-juridische toestand

Grafisch plan

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	



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
 - Gemeentegrens
 - Grens RUP
 - Grens gewestplan
 - Perceelsgrens + kadasternummer
 - Gebouw met 3 verdiepingen gelijkvloers inbegrepen; bijgebouw Hellend dak
 - Plat dak
 - Handelszaak
 - Kantoor
 - Loods / magazijn / atelier
 - Koeren / tuinen / moestuinen
 - Weiland / grasland
 - Akker
 - Braakliggend
 - Boom
 - Haagstructuur
 - Herbevestigd agrarisch gebied - 100
 - Bushalte

Feitelijke en juridische toestand



RUP Vangaeve
RUP_23077_214_****_00001

010203040m

bron: gemeente + eigen verwerking

opgemaakt: juni 2017



Legende

- Grens van het RUP
- Bestemmingsgrens

Art. 3: Zone voor nijverheid

- Zone voor nijverheid
- Buffer (overdruk)

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.

Grafisch plan



RUP Vangaeve

RUP_23077_214_****_00001



0 10 20 30 40m

bron: gemeente + eigen verwerking

opgemaakt: juni 2017