
RUP Wilderplein

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 Wilderplein

Opdrachtgever:

gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

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

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, 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	05/06/2015 - jt	ala	1.2
	voorontwerp – versie overleg gemeente herneming	26/10/2016 - jt	ala	1.3
	voorontwerp – versie overleg gemeente herneming 2	09/11/2016 - jt	ala	1.4
2	voorontwerp – versie m.e.r.-screening - dienst MER	07/12/2016 - jt	ala	2.1
	voorontwerp – versie verzoek tot raadpleging en plenaire vergadering	20/12/2016 - jt	ala	2.2
3	ontwerp – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	08/06/2017 - jt	ala	3.1
4	ontwerp – versie definitieve vaststelling gemeenteraad	07/12/2017	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.....	11
Artikel 3. Wegenis.....	11
Artikel 4. Projectgebied.....	13
Artikel 5. Stedelijke functies.....	17
Artikel 6. Wonen/gemeenschapsvoorzieningen.....	19
Artikel 7. Groen- en parkeerruimte.....	23

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

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. Goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen

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.

1.3. 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.

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.

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

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

1.4.1 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 opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.4.2 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.

1.5. Bepalingen m.b.t. inrichting

1.5.1 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.

1.5.2 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 halfverharde materialen.

1.5.3 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.

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

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.

1.5.4 Parkeervoorzieningen

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

1.5.5 Plantmateriaal

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

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

1.6. 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, ...

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.

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.

1.7. 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

45°-regel

bebouwingsindex (B/T-index)

bouwhoogte

bouwlaag

constructie

hoofdbestemming

groenterreinindex (G/T-index)

kroonlijst

VERKLARING

Bij toepassing van de 45°-regel dient de inplantingsafstand groter of gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het gebouw.

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

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.

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

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

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).

netto winkelvloeroppervlakte

De in een winkel voorkomende voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte. Deze wordt gemeten aan de binnenzijde van de muren..

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.

streekeigen plantensoorten

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

vloerterreinindex (V/T-index)

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...

Bepalingen per zone

Artikel 3. 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...

Verkeersbord F12a en F12b: woonerf



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.

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Indicatieve woonerfontsluiting

3.1.1 Bestemming

De aanduiding van 'indicatieve woonerfontsluiting' markeert de aanleg van openbare wegenis met de daarbij aanhorigheden.

3.1.2 Inrichting

De wegenis dient ingericht te worden als woonerfontsluiting.

Binnen het woonerf:

- mogen de voetgangers de ganse breedte van de openbare weg gebruiken
- mogen de bestuurders de voetgangers niet in gevaar brengen en ze niet hinderen;
- is de snelheid beperkt tot 20 km per uur;
- is het parkeren verboden, behalve:
 - op de plaatsen die afgebakend zijn door wegmarkeringen of door een wegbedekking in een andere kleur en waar de letter P aangebracht is;
 - op plaatsen waar een verkeersbord het toelaat.

De wegenis dient een verbinding te vormen tussen de Esdoornlaan en het centraal plein dat dient ingericht te worden binnen artikel 4 projectgebied.

De aangegeven ontsluiting is indicatief, dit wil zeggen dat de exacte ligging van de ontsluitingsweg kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan.

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.

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

De aanleg van fietspaden in niet-waterdoorlatende materialen is bedoeld om het rijcomfort te verhogen.

De inrichting van de openbare wegenis moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verkeersruimte, infrastructuur en het wegkarakter. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid.

3.1.3 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.

3.2. Indicatieve fiets- en voetgangersverbinding

3.2.1 Bestemming

De aanduiding van 'indicatieve fiets- en voetgangersverbinding' markeert de aanleg van een trage verbinding.

3.2.2 Inrichting

Het tracé van de indicatieve aanduidingen voor fiets- en voetgangersrelaties is minimaal 2 m breed.

De aangegeven fiets- en voetgangersverbinding is indicatief, dit wil zeggen dat de exacte ligging van de verbinding kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan.

De voetwegen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen. De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers dient echter gegarandeerd te blijven.

Fietspaden kunnen worden aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen waarbij de niet-waterdoorlatende verharding een maximum breedte heeft van 3 m. Verder dient, grenzend aan het fietspad, een voldoende brede infiltratiezone aanwezig te zijn.

3.2.3 Beheer

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

Artikel 4. Projectgebied

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Het plan volgens totaalconcept is een toelichtend document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten om een duidelijk inzicht te krijgen in het te ontwikkelen project. Het plan geeft aan op welke wijze het voorgenomen project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen in het bouwblok waarbinnen het project zich situeert. De kwaliteit van het project als geheel en als onderdeel van de gehele projectzone dient steeds gewaarborgd te worden.

Het plan moet duidelijk aangeven op welke manier kwaliteitsvolle pleinwanden gecreëerd worden, hoe groenelementen het gebied structureren, op welke manier de publieke ruimte gekaderd wordt binnen het project en in het netwerk van groen en langzame verbindingen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1. Algemeen

Ontwikkelingsplan

Voor elk projectgebied moet een ontwikkelingsplan worden opgesteld. Dit ontwikkelingsplan volgens totaalconcept wordt opgemaakt voor het geheel van de gronden binnen de afbakening van het aangeduide projectgebied.

Het ontwikkelingsplan geeft een volledig inzicht op de invulling van het gebied. Het dient een gezamenlijke visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid van deze gebieden, ontsluiting, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, afwatering, (semi-) publieke ruimte, parkeerruimte, groeninrichting, de kwalitatieve inrichting van de omgeving en de eventuele fasering.

Het ontwikkelingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Grafisch dient dit te gebeuren door het opmaken van een inrichtingsplan waarin het voorgestelde programma wordt verduidelijkt. Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van verschillende zoneringen voor inplanting van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het plan of project van de vergunningsaanvrager (de verkeerscirculatie, gebouwen, constructies, parkeerzones, groenzones, bijkomende verhardingen...) en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft op de globale ontwikkeling van de projectzone.

Het ontwikkelingsplan moet duidelijkheid verschaffen over een eventuele fasering. Bij niet-realiseren van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven. Bij het uitvoeren van een tweede fase kan een nieuw ontwikkelingsplan worden opgemaakt indien er wordt afgeweken van het eerste. Dit plan dient voor het resterende gebied vergelijkbare garanties te bieden als het oorspronkelijk plan.

Het grafisch en het tekstueel gedeelte dienen afgetoetst te worden aan de intrinsieke bepalingen van dit RUP. Het ontwikkelingsplan dient te worden opgemaakt ten laste van de vergunningsaanvrager. En wordt als informatief document toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Bij het ontwikkelen van woongelegenheden dient onder meer het Bindend Sociaal Objectief van de gemeente in acht worden genomen.

Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen zijn schoolgebouwen, sportvoorzieningen, socio-culturele functies en socio-maatschappelijke functies met inbegrip van groene ruimtes, pleinen, parkings en toegangen

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van bijna 1,20ha.

De maximale vloerterreinindex is afgestemd op de totale bebouwingsterreinindex met maximum drie bouwlagen.

Het perceel E653d is bebouwd met woning in een halfopen bebouwing en met huisnummer 25.

4.2. Bestemming

Hoofdbestemming

Het projectgebied is bestemd voor de ontwikkeling van:

- gemeenschapsvoorzieningen
- publieke ruimte
- woningen zijn enkel toegestaan aan de rand van het projectgebied, aansluitend aan de Esdoornlaan en aan het begin van de nieuwe ontsluitingsweg
 - eengezinswoningen in halfopen en gesloten bebouwing
 - meergezinswoningen
 - bij de ontwikkeling van woongelegenheden moet gestreefd worden naar een sociale mix voor verschillende doelgroepen

Nevenbestemmingen

Horeca, vrije beroepen en kleinschalige wijkverzorgende diensten en functies, uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping.

4.3. Inrichting

Bebouwde ruimte

Bebouwingscoëfficiënten

Voor het volledig projectgebied gelden volgende kencijfers:

- B/T-index: maximum 0,2
- V/T-index: maximum 0,6
- G/T-index: minimum 0,6

Inplanting van de gebouwen

De gebouwen dienen gericht te zijn naar het openbaar domein.

De gebouwen worden maximaal gegroepeerd.

De afstand van de bebouwing ten opzichte van de bestemmingsgrens dient minimaal de 45°-regel te respecteren en met een minimum van 6 m. Een uitzondering voor de inplantingsafstand is mogelijk voor de ontwikkelingen waarvan de voorgevels gericht zijn naar, en aansluiten bij, de Esdoornlaan. Een bouwvrije strook van slechts 3 meter dient gerespecteerd te worden ten opzichte van de rechterperceelsgrens van het

Er wordt voor gemeenschapsvoorzieningen geen bouwdiepte vastgelegd om een maximale flexibiliteit te garanderen

perceel E653d, indien aanpalend ook een zijtuinstrook grenst aan het betreffend perceel.

Gabarit van de gebouwen

Bouwdiepte woongelegenheden

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m. De maximale bouwdiepte voor woongelegenheden bedraagt 15 m.

Bouwlagen

Het aantal bovengrondse bouwlagen onder kroonlijst bedraagt:

- minimum 2 bouwlagen
- maximum 3 bouwlagen
- in geval van twee bouwlagen is een dakverdieping toegelaten; in geval van drie bouwlagen is geen dakverdieping toegelaten

Bouwhoogte

- kroonlijsthoogte: maximum 10 m
- nokhoogte: maximum 16 m

Dakvorm en dakhelling

- dakvorm: vrij
- dakhelling: maximum 45°

Onbebouwde ruimte

Bij de woongelegenheden

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 streekeigen beplantingen. Tuinconstructies worden toegelaten onder voorwaarden die worden bepaald door het vrijstellingenbesluit en de meldingsplicht in de VCRO. De voortuinzone wordt voor minimum de helft groen ingericht.

Overige delen

Centraal plein

Binnen het projectgebied dient een centraal gelegen plein ingericht worden.

Het plein is een verkeersvriendelijk verblijfsgebied dat deel uitmaakt van het netwerk van de publieke ruimte.

Zowel bovengrondse als ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegelaten.

Groenzone

De overige niet-verharde onbebouwde ruimte dient ingericht te worden met buurt- en wijkgroen.

De zone wordt zo ingericht opdat een samenhangend natuurlijk, groen eindbeeld wordt bekomen. De nodige inrichtingen kunnen worden voorzien om een goede doorwandelbaarheid van het gebied te verzekeren. De aan te leggen paden worden in waterdoorlatende of half-verharde natuurlijke materialen opgetrokken en dienen toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers.

Binnen de zones voor buurt en wijkgroen mogen constructies zoals straatmeubilair of speeltoestellen worden aangebracht. Alle nodige natuur-technische maatregelen zijn toegestaan.

Parkeergelegenheden

Het aantal verplicht in te richten parkeergelegenheden (cf. art. 1.5.4.) dient voorzien te worden binnen de bestemmingszone.

Artikel 5. Stedelijke functies

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Bij het ontwikkelen van woongelegenheden dient onder meer het Bindend Sociaal Objectief van de gemeente in acht worden genomen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1. Bestemming

Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor de ontwikkeling van:

- woningen
 - eengezinswoningen in halfopen en gesloten bebouwing
 - meergezinswoningen
 - bij de ontwikkeling van woongelegenheden moet gestreefd worden naar een sociale mix voor verschillende doelgroepen
- detailhandel.

Nevenbestemmingen

Horeca, vrije beroepen en kleinschalige wijkverzorgende diensten en functies, uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping.

5.2. Inrichting

Bebouwde ruimte

Inplanting van de gebouwen

Nieuwe bebouwing wordt ingeplant op de bouwlijn zoals op het grafisch plan is aangeduid.

Aaneenschakeling eengezinswoningen

Eengezinswoningen zijn minimum met 2 en maximum met 7 aaneengeschakeld.

Detailhandel

De maximale netto winkelloppervlakte bedraagt 1 500 m².

De bouwdiepte van detailhandel dient de goede ruimtelijke ordening te respecteren. In geval van woningen boven winkels dienen de vastgelegde bouwdiepten gerespecteerd te worden.

Bestaande bebouwing met meer bouwlagen kan behouden blijven. Bij nieuwbouw of herbouw dienen de stedenbouwkundige bepalingen gerespecteerd te worden.

Conform de dienstorder toegangen (MOW/AWV/2012/16) dient een rechtstreekse aantakking op de Bergensesteenweg N6 vermeden te worden.

Gabarit van de gebouwen

Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m. De maximale bouwdiepte voor woongelegenheden bedraagt 15 m.

Bouwlagen

Het aantal bovengrondse bouwlagen onder kroonlijst bedraagt:

- minimum 2 bouwlagen
- maximum 4 bouwlagen
- in geval van twee of drie bouwlagen is een dakverdieping toegelaten; ingeval van vier bouwlagen is geen dakverdieping toegelaten

(Half-)ondergrondse verdiepingen zijn toegelaten in functie van parkeerruimte, bergruimte en technische installaties. Deze verdieping wordt niet meegeteld in het aantal bouwlagen.

Bouwhoogte

- kroonlijsthoogte: maximum 13 m
- nokhoogte: maximum 18 m

Dakvorm en dakhelling

- dakvorm: vrij
- dakhelling: maximum 45°

Onbebouwde ruimte

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 streekeigen beplantingen. Tuinconstructies worden toegelaten onder voorwaarden die worden bepaald door het vrijstellingenbesluit en de meldingsplicht in de VCRO. De voortuinzone wordt voor minimum de helft groen ingericht.

De ontsluiting van één of meer handelszaken dient maximaal te gebeuren via de Olmenlaan of Parklaan.

Parkeergelegenheden

Het aantal verplicht in te richten parkeergelegenheden (cf. art. 1.5.4.) dient maximaal ondergronds voorzien te worden binnen de bestemmingszone. Bij een aanvraag tot vergunning dient ruimtelijk gemotiveerd te worden waarom bovengrondse parkeergelegenheden eventueel wel noodzakelijk zijn.

Artikel 6. Wonen/gemeenschapsvoorzieningen

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Bij een maximale bouwdiepte van 12m blijft er nog een tuinzone van ongeveer 9m over. Dergelijke bruikbare buitenruimte garandeert nog voldoende woonkwaliteit voor wat betreft de buiteninrichtingen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

6.1. Verdicht wonen

6.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

- woningen
 - eengezinswoningen in halfopen en gesloten bebouwing
 - meergezinswoningen

Nevenbestemmingen

Horeca en kleinschalige wijkverzorgende diensten en functies, uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping.

6.1.2 Inrichting

Bebouwde ruimte

Perceelsbreedte

Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte op de verplichte bouwlijn:

- voor aaneengesloten woningen minimum 6 m
- voor hoekgebouwen: minimum 10 m.

Inplanting van de gebouwen:

- de gebouwen dienen gericht te zijn naar het openbaar domein.
- nieuwe bebouwing wordt ingeplant op de bouwlijn zoals op het grafisch plan is aangeduid.
- een zijdelingse bouwvrije strook van 3 m dient gerespecteerd te worden

Gabarit van de gebouwen

Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m. De maximale bouwdiepte bedraagt 12 m op de gelijkvloerse verdieping en de verdiepingen.

Gabarit van de gebouwen*Bouwlagen*

Het aantal bovengrondse bouwlagen onder kroonlijst bedraagt:

- 2 bouwlagen
- een bijkomende dakverdieping is toegelaten

Maximaal één ondergrondse verdieping is toegelaten in functie van parkeerruimte, bergruimte en technische installaties. Deze verdieping wordt niet meegeteld in het aantal bouwlagen.

Bouwhoogte

- kroonlijsthoogte: maximum 7 m
- nokhoogte: maximum 4,5 m boven kroonlijsthoogte

Dakvorm en dakhelling

- dakvorm: vrij
- dakhelling: maximum 45° en de eerst gebouwde woning is bepalend voor de volgende woningen

Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte (tuinzone, terrassen, ...) met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van (gras)perken en hoog- en laagstammige streekeigen beplantingen. Tuinconstructies worden toegelaten onder voorwaarden die worden bepaald door het vrijstellingenbesluit en de meldingsplicht in de VCRO.

De minimale groenterreinindex voor voortuinen bedraagt 0,5.

6.2. De Politie-site**6.2.1 Bestemming**

De zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen voor gemeenschapsvoorzieningen en aanverwanten zoals schoolgebouwen, sportvoorzieningen, socio-culturele functies en socio-maatschappelijke functies met inbegrip van groene ruimtes, pleinen, parkings en toegangen.

Binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen is het eveneens toegestaan ruimte te voorzien voor het ontwikkelen van lokale handelszaken of een buurtwinkel met een maximale oppervlakte van 100 m².

Voor de bestaande woningen is herhuisvesting toegelaten. Woningen in kader van de het doelgroepenbeleid is

De bestaande bebouwing op de rooilijn kan behouden blijven. Bij nieuwbouw en herbouw dient de nieuwe bebouwing ingeplant worden op de bouwlijn

toegelaten als nevenbestemming.

6.2.2 Inrichting

Bebouwde ruimte

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

Binnen de zone dienen volgende bebouwingsindexen te worden gerespecteerd

- Maximale B/T-index: 0,5
- Maximale V/T-index: 1

Inplanting van de gebouwen

- nieuwe bebouwing wordt ingeplant op de bouwlijn zoals op het grafisch plan is aangeduid
- de gebouwen moeten een minimale bouwvrije zone van minimum 5 m respecteren ten opzichte van de bestemmingsgrenzen, met uitzondering van de bebouwing aan de straat

Gabarit van de gebouwen

Bouwlagen

Het aantal bovengrondse bouwlagen onder kroonlijst bedraagt:

- 2 bouwlagen
- een bijkomende dakverdieping is toegelaten

Maximaal één ondergrondse verdieping is toegelaten in functie van parkeerruimte, bergruimte en technische installaties. Deze verdieping wordt niet meegeteld in het aantal bouwlagen.

Bouwhoogte

- kroonlijsthoogte: maximum 7 m
- nokhoogte: maximum 4,5 m boven kroonlijsthoogte

Dakvorm en dakhelling

- dakvorm: vrij
- dakhelling: maximum 45° en de eerst gebouwde woning is bepalend voor de volgende woningen

Onbebouwde ruimte

Binnen deze zones zijn alle inrichtingen, handelingen en beheermaatregelen die eigen zijn aan de functie van het gebied toegelaten.

De minimale G/T-index bedraagt 0,3.

De niet-bebouwde ruimte mag gebruikt worden voor groeninrichting, toegangen, circulatie-en parkeerruimte.

Artikel 7. Groen- en parkeerruimte

Gebiedscategorie: overig groen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Het binnengebied dient een antwoord te bieden op de parkeerdruk op het openbaar domein in de onmiddellijke omgeving.

Het inrichten van het binnengebied met groenelementen zoals bomen, groendaken op de bestaande garages, etc. worden toegelaten en aangemoedigd. De bepalingen volgens het veldwetboek blijven onverminderd van kracht.

Grasdallen in ruime honinggraatstructuur wordt voor de helft (van de oppervlakte) verrekend als verharding. De overige 50% kan worden aangeduid als groene inrichting.

VERORDENENDE BEPALINGEN

7.1. Bestemming

De zone is bestemd voor het inrichten van een groene ruimte binnen het bouwblok.

Parkeervoorzieningen (al dan niet als overdekte constructies) zijn toegelaten.

Het oprichten van gebouwen is verboden. Verbouwen is toegelaten (cf. artikel 1.3.).

7.2. Inrichting

Het binnengebied wordt zo ingericht opdat een samenhangend en aangename ruimte wordt gecreëerd. De ruimte mag gebruikt worden voor groeninrichtingen, toegangen, circulatie-en parkeerruimte. Conform artikel 1.3. (overgangsmaatregelen) zijn alle ingrepen om het gebied van groenelementen te voorzien mogelijk.

Het aanleggen van nieuwe parkeervoorzieningen dient gepaard te gaan met de aanplant van hoogstammige bomen en in grasdallen of met een groendak.

De minimale G/T-index bedraagt 0,6.

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. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Voorzitter Gemeentezegel	

Legende

- Grens van het RUP
- Grens BPA of RUP in opmaak
- Verkavelingsgrens
- Perceelsgrens + kadasternummer
- Gebouw met 3 verdiepingen
gelijkvloers inbegrepen; bijgebouw
- Hellend dak
- Dakverdiep
- Plat dak
- Sheddak
- Woning
- Kantoor
- Loods / magazijn / atelier
- Politie
- Garagebox
- Elektriciteitscabine
- Koeren / tuinen / moestuinen
- Weiland / grasland
- Braakliggend
- Boom
- Bushalte



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.

Feitelijke - juridische toestand



RUP Wilderplein

RUP_23077_214_00014_00001

0 10 20 30 40m
Bron: gemeente Sint-Pieters-Leeuw + eigen verwerking
Opgemaakt: juni 2017



Legende

- Grens van het RUP
- Verkavelingsgrens
- Bestemmingsgrens

Art. 3: Wegenis

- art. 3.1 Indicatieve woonerfontsluiting
- art. 3.2 Indicatieve fiets- en voetgangersverbindingen

Art. 4: Projectgebied

- Projectgebied

Art. 5: Stedelijke functies

- Stedelijke functies
- Bouwlijn

Art. 6: Wonen/gemeenschapsvoorzieningen

- art. 6.1 Verdicht wonen
- art. 6.2 De Politie-site
- Bouwlijn

Art. 7: Groen- en parkeerruimte

- Groen- en parkeerruimte

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

Grafisch plan

RUP Wilderplein



RUP_23077_214_00014_00001

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.