



RUP Projectgebied Wittouck

Voorschriften

ruimtelijk uitvoeringsplan

colofon.

RUP Projectgebied Wittouck

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw |
Pastorijstraat 21 | 1600 Sint-Pieters-Leeuw
tel. 02 371 22 11 | fax 02 377 54 87

Opdrachthouder:

D+A Consult nv
Meiboom 26 | 1500 Halle
info@ daconsult.be | www.dacconsult.be

Opgemaakt door:

Stijn Heremans,
Erkend ruimtelijk planner

Medewerkers:

Ann Lambrechts, coördinator
Stijn Heremans, projectleider
Johan Van Opstal, Projectmedewerker
Christophe Vekeman, cartografie en informatica
Glynis Lefevre, administratie

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	1
- TERMINOLOGIE -	3
- ALGEMENE BEPALINGEN -	5
VOORAFGAANDE BEPALINGEN.....	5
Algemene bepalingen	5
Waterhuishouding.....	5
Nutsleidingen en nutsvoorzieningen.....	5
Archeologische prospectie.....	6
- BEPALINGEN PER ZONE -	7
1. PROJECTGEBIED	7
1.1. Bestemming	7
1.2. Inrichting - Algemeen	7
1.2.1. Inrichtingsstudie	7
1.3. Inrichting – Bebouwde ruimte	8
1.3.1. Algemeen	8
1.3.2. Historisch/industrieel waardevolle bebouwing.....	11
1.3.3. Voetgangersverbinding	12
1.4. Inrichting – Onbebouwde ruimte	12
1.4.1. Algemeen.....	12
1.4.2. Bouwvrije zones	12
1.4.3. Afsluitingen.....	12
1.4.4. Toegangen	12
2. PARKGEBIED.....	7
2.1. Bestemming	7
2.2. Inrichting.....	7
2.2.1. Algemeen	7
2.2.2. Onderhoudsstrook Zuunbeek.....	7
2.2.3. Historisch/industrieel waardevolle bebouwing in parkgebied	7
2.3. Beheer.....	7
3. BUFFER	7
3.1. Bestemming	7
3.2. Inrichting.....	7
3.3. Beheer.....	7

VERWRKING VAN DE ADVIEZEN NA OPENBAAR ONDERZOEK

Ingevolge de verwerking van de adviezen, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek (18.03.2010 – 16.05.2010) werden de voorschriften van RUP Projectgebied Wittouck aangevuld op de volgende wijze:

- De (sub)categorieën waaronder de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan sorteren werden opgenomen;
- De symbolen van het grafisch plan werden voor de duidelijkheid opgenomen in de voorschriften;
- Het voorschrift met betrekking tot de bufferstrook werd aangepast. De minimale hoogte van de beplanting werd vastgelegd op 1,5 m;
- De mogelijke tegenstrijdigheid in het voorschrift over historisch/industriële waardevolle bebouwing in zone C werd weggewerkt.

- TERMINOLOGIE -

<u>Bebouwingsindex – B/T</u>	De verhouding van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte tot de totale oppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt.
<u>Vloer/terreinindex – V/T</u>	De verhouding van de totale bruikbare vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.
<u>Gebouw</u>	Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.
<u>Constructie</u>	Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.
<u>Bouwhoogte</u>	De gevelhoogte tot en met kroonlijst (bij plat dak) of de nokhoogte (bij andere daken) gemeten vanaf het maaiveld.
<u>Kroonlijst</u>	Architectuurafwerking bij het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
<u>Kroonlijsthoogte</u>	De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveldniveau tot de onderkant van de kroonlijst.
<u>Meergezinswoning</u>	Woonvolume waarin twee of meer wooneenheden geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.
<u>Parkeerplaats</u>	Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust.
<u>Groen/terreinindex – G/T</u>	De verhouding van de oppervlakte aan groen en water ten opzichte van de totale oppervlakte van de betreffende zone.

<u>Hoogstam</u>	Onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.
<u>Zone</u>	Gebied binnen grafische begrenzingen waarbinnen bepaalde voorschriften gelden met betrekking tot bestemming, inrichting en beheer.
<u>Nevenbestemming</u>	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Restaureren</u>	Herstellen in de vroegere toestand van gebouwen (bv. het in zijn originele staat herstellen van stucwerken, parketvloeren,...)
<u>Conserveren</u>	Nemen van treffende maatregelen voor het behoud van waardevolle elementen (bv. Behandelen tegen roestvorming,...)
<u>Herbestemming</u>	Opnieuw functioneel maken van een gebouw door het vergunnen of inrichten van een nieuwe bestemming (bv. Magazijn wordt parkeerruimte)
<u>Herontwikkeling</u>	Opnieuw functioneel maken van een bestaand gebouw door de uitrusting met nieuwe faciliteiten (bv. Fabriekshal wordt ingericht als auditoriumruimte)
<u>Geïntegreerde nieuwbouw</u>	Nieuwbouw die zich inschrijft in de bestaande toestand door zijn architecturale eigenschappen: functies, materialen, volumes, harmonie of contrast
<u>Herbouw</u>	Oprichten van een nieuwbouw na afbraak van bestaande gebouwen
<u>Inrichtingsstudie</u>	De inrichtingsstudie is een informatief document (grafisch en tekstueel), bestemd voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan 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 inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

- ALGEMENE BEPALINGEN -

VOORAFGAANDE BEPALINGEN

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Een RUP bevat:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
4. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
5. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
6. in voorkomend geval, het ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport en/of de passende beoordeling.

Dit zijn de voorschriften van RUP Projectgebied Wittouck (punt 2). De punten 3 tot 6 worden behandeld in de toelichtende bundel RUP Projectgebied Wittouck

VERORDENENDE BEPALINGEN

Algemene bepalingen

De onderdelen van het RUP moeten samen beschouwd worden als één geheel en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Het grafisch plan en de voorschriften hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

Waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzaam waterbeheer toegepast. De getroffen maatregelen waarborgen de opvang, retentie en infiltratie van hemelwater. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor huishoudelijk gebruik. Afstromend hemelwater wordt gewaarborgd zuiver en vertraagd afgevoerd naar de Zuunbeek. De opvang en afvoer van het hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel.

In functie van het duurzaam waterbeheer wordt de onbebouwde ruimte aangelegd in waterdoorlatende materialen, uitgezonderd in specifieke situaties die opgenomen zijn in de verordenende bepalingen.

Iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning illustreert de toegepaste maatregelen om te beantwoorden aan de principes van duurzaam waterbeheer.

Nutsleidingen en nutsvoorzieningen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen is overal in het RUP

toegelaten op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

Archeologische prospectie

Voor de aanvang van alle bouwwerken die bodemingrepen vereisen, dient men de mogelijkheid tot archeologische prospectie te verzekeren. De bouwheer licht de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke administraties bevoegd voor het beheer van het archeologische areaal tijdig in over geplande werken. Na prospectie beslist het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed over de noodzaak (al dan niet) van effectieve archeologische opgravingen.

- BEPALINGEN PER ZONE -

1. PROJECTGEBIED

Gebiedscategorie: wonen – subcategorie: woongebied

Symbol grafisch plan



TOELICHTENDE BEPALINGEN

Sint-Pieters-Leeuw heeft in vergelijking met het provinciaal gemiddelde (i.e. 5%) een vrij hoog aanbod aan sociale woonegelegenheden in haar woningpatrimonium (i.e. 8,88%). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw wordt aangegeven dat de gemeente ernaar streeft dit percentage aan te houden. Deze doelstelling wordt doorvertaald in de voorschriften van het RUP.

De inrichtingsstudie bevat ontwerptekeningen waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke niveaus en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen in zoverre dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de projectzone.

Het inrichtingsplan moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering en de landschappelijke inrichting wanneer dit vereist is. Bij niet-realiseren van een

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.1. Bestemming

Hoofdbestemming: woonfunctie. Binnen het projectgebied mogen maximaal 75 wooneenheden worden ingericht. Minimum 9% van het totale woningbestand in projectgebied wordt ingericht als sociale wooneenheid.

Nevenbestemming: vrije beroepen, horeca, diensten, culturele functies en kleinschalige buurtondersteunende functies als detailhandel (max. 30% van de bruikbare vloeroppervlakte in projectgebied).

De invulling van het projectgebied waarborgt het behoud en de integratie van de historisch waardevolle delen van de voormalige bedrijfssite 'Wittouck'.

1.2. Inrichting - Algemeen

1.2.1. Inrichtingsstudie

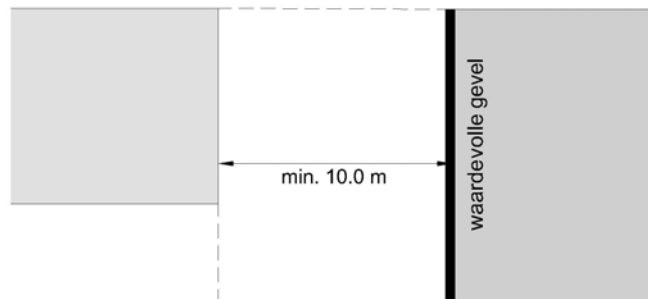
Het projectgebied wordt ingericht volgens globaal concept. Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van (een deel van) het projectgebied dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden. De inrichtingsstudie is een toelichtend document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten om een duidelijk inzicht te

TOELICHTENDE BEPALINGEN

fase dient de woonkwaliteit voor de uitgevoerde delen van het project gewaarborgd te blijven.

Architecturale kwaliteit

De architecturale invulling van het projectgebied wordt geconcipeerd als een samenhangend geheel en biedt een meerwaarde door de integratie van de historisch/industrieel waardevolle bebouwing, de toepassing van nieuwe woontypologieën en de kwalitatieve vormgeving. De architecturale invulling respecteert de ruimtelijke draagkracht en het milieu door toepassing van principes voor duurzame ontwikkeling. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de integratie van principes voor duurzaam bouwen, zoals de toepassing van groendaken, zonnepanelen, waterrecuperatie, etc. De uitwerking van de principes van duurzaam bouwen zullen meer onderwerp uitmaken van de beoordeling van de architecturale kwaliteit.



| Schematische weergave in bovenaanzicht van de minimale afstand tot de vrij te houden waardevolle gevels (zone afgebakend door stippellijn)

VERORDENENDE BEPALINGEN

krijgen in het te ontwikkelen project. De inrichtingsstudie geeft ook aan op welke wijze het voorgenomen project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen in de overige delen van het projectgebied. De kwaliteit van het projectgebied als geheel dient steeds gewaarborgd te zijn.

Na de gehele of een gedeeltelijke uitvoering van het project waarop de inrichtingsstudie betrekking heeft, is het voor kleine verbouwingen of aanpassingswerken niet noodzakelijk om de aanvraag van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning een volledig nieuwe inrichtingsstudie toe te voegen. Wel dient aangetoond te worden dat de aangevraagde ingreep geen afbreuk doet aan de initieel vergunde situatie.

1.3. Inrichting – Bebouwde ruimte

1.3.1. Algemeen

Bebouwbare oppervlakte

De B/T bedraagt voor de gehele projectzone maximum 0,6.

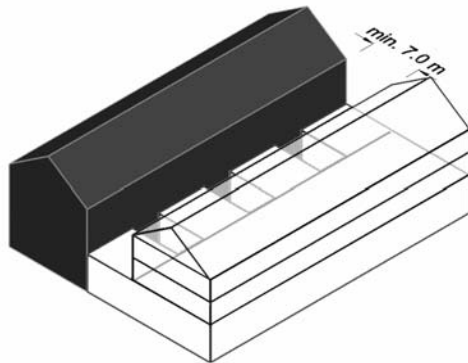
De V/T bedraagt maximum 1,6

Inplanting van de bebouwing

Vrij, mits volgende voorwaarden worden gerespecteerd:

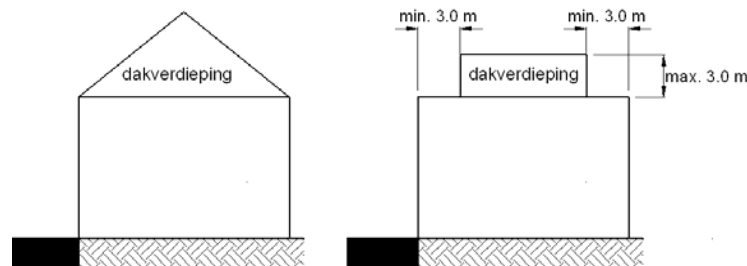
- een bouwvrije afstand van 10 m ten opzichte van de vrij te houden waardevolle gevels (zie artikel 1.3.2);
- Indien men de bestaande bebouwing aansluitend op het industriële erfgoed in zone A (zie artikel 1.3.2) behoudt, herbestemt of een nieuwbouw realiseert, kunnen slechts de gelijkvloerse verdiepingen 'rug aan rug' worden uitgevoerd. In dit scenario dient men:
 - o op de gelijkvloerse verdiepingen:
 - uitsparingen in het bouwvolume (patio's e.d.) te voorzien in functie van een gewaarborgde kwalitatieve lichtinval;
 - o op de overige verdiepingen:
 - minstens 7 m vrije ruimte te behouden tussen de bebouwing aan de Klein-Bijgaardenstraat en het industriële erfgoed in zone A. Uitzonderingen hierop kunnen slechts gemaakt worden voor trappartijen en/of liften. Balkons of terrassen mogen tot 1 m

TOELICHTENDE BEPALINGEN



| Schematische weergave van de uitsparingen op de gelijkvloerse verdieping, evenals de minimale afstand tussen nieuwbouw (wit) en het industriële erfgoed in zone A (zwart)

Voor de bebouwing aan het noordelijke uiteinde van het plangebied worden slechts twee bouwlagen toegestaan om ze in bouwhoogte te doen aansluiten bij de woonbebouwing in de Klein-Bijgaardenstraat.



| Schematische voorstelling dakverdieping in geval van hellend dak (links) en dakverdieping in geval van plat dak (rechts)

De maximale bouwhoogtes zijn afgestemd op de aanwezige waardevolle en gewelfde ruimtes (zie waardevol interieur – zone B, art. 1.3.2). Deze kennen een hoogte van circa 6 m. Om de mogelijkheden op de hoger gelegen verdiepingen niet te hypothekeren wordt deze hoogte in rekening gebracht bij het vastleggen van de maximale bouwhoogtes.

VERORDENENDE BEPALINGEN

uitkragen.

Bouwlagen en bouwhoogte

Tenzij anders aangeduid door de overdruk 'specifieke bouwvoorwaarden' zijn 3 bovengrondse bouwlagen + dakverdieping toegestaan. Binnen de overdruk 'specifieke bouwvoorwaarden' zijn maximum 2 bovengrondse bouwlagen + dakverdieping toegestaan.

De dakverdieping kan ingericht worden:

- in geval van hellend dak: binnen het dakvolume;
- in geval van plat dak: in de vorm van een bijkomende bouwlaag met een maximale hoogte van 3 m en een terugsprong van 3 m ten opzichte van voor- en achtergevel.

Voor de bebouwing in het projectgebied worden volgende kroonlijsthoogtes opgelegd:

- 1 bouwlaag: min. 2,5 m - max. 6 m;
- 2 bouwlagen: min. 5,5 m - max. 9 m;
- 3 bouwlagen: min. 7,5 m - max. 12 m.

Bebouwing in aansluiting op het 'industriële erfgoed – zone C' (zie art. 1.3.2) mag de bouwhoogte van het industrieel erfgoed niet overtreffen in de eerste 5 m aanpalend aan het industrieel erfgoed.

Ondergrondse constructies

Overal in de zone voor projectgebied, uitgezonderd in de bouwvrije zone 1 (zie art. 1.4.2) en in de geselecteerde historisch/industriële waardevolle bebouwing, zijn nieuwe kelders of ondergrondse constructies (ook voor parkeervoorzieningen) toegestaan. Ondergrondse constructies mogen niet dieper dan 3 meter onder maaiveldniveau reiken. De maximale lengte van aaneensluitende ondergrondse constructies bedraagt 50 meter.

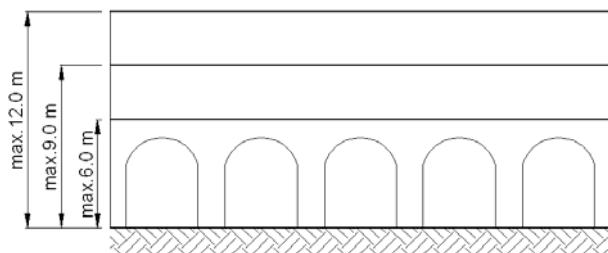
Dakvorm en -helling

Voor gebouwen of delen van gebouwen die uitgeven op de Klein-Bijgaardenstraat is een hellend dak verplicht. Voor de overige bebouwing is de dakvorm vrij.

In geval van hellend dak dient de hellingsgraad gelegen te zijn tussen 25 en 38 graden. De nokhoogte van het dak bevindt zich maximum 6 m boven de kroonlijsthoogte.

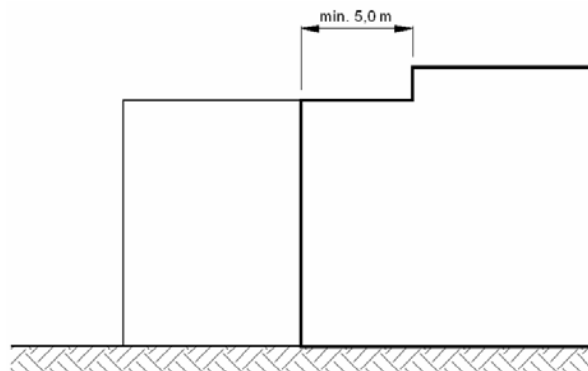
Bij toepassing van de maximale bouwhoogte in aansluiting op het 'industriële erfgoed – zone C' (zie art. 1.3.2), dient men de dakhelling van het industrieel erfgoed over een

TOELICHTENDE BEPALINGEN



| Schematische voorstelling afstemming maximale bouwhoogtes op aanwezige waardevolle en gewelfde ruimtes

De verplichting tot hellend dak voor gebouwen langsheen de Klein-Bijgaardenstraat heeft tot doel om de bijkomende bebouwing naar karakter te doen aansluiten op de historische industriële bebouwing en de omliggende woonbebouwing in de Klein-Bijgaardenstraat.



| Schematische weergave van de maximale bouwhoogte met betrekking tot bebouwing in aansluiting op het 'industriële erfgoed' – zone C (zie p.8).

Het projectgebied wordt op de grondwaterstromingskaart (AGIV, geoloket watertoets, 2009) gekarteerd als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming'. In dergelijke gebieden kan een verstoring van de grondwaterstroming (o.a. door het aanbrengen van ondergrondse constructies) significante effecten hebben om de omgeving.

Om een dergelijke verstoring te vermijden worden ondergrondse constructies, zoals de toegestane ondergrondse of halverzonken parkeergarages, bij voorkeur beperkt in omvang. In geval een ondergrondse constructie met een

VERORDENENDE BEPALINGEN

breedte van minstens 5 m te respecteren als maximale dakhelling.

Vloeroppervlakte sociale wooneenheden

De sociale wooneenheden dienen te voldoen aan onderstaande typologieën met bijhorende oppervlaktematen. De oppervlaktematen zijn gerelateerd aan het aantal bewoners en aan het aantal slaapkamers.

Type x/y staat voor de opgelegde verhouding waarbij x gelijk is aan het aantal slaapkamers en y gelijk is aan het aantal bewoners. De oppervlaktematen zijn exclusief berging en exclusief het surplus voor verticale circulatie. Ze geven de vereiste netto interieurruimte weer.

TYPE	0/1	0/2 - 1/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6
BASIS MINIMUM WOONOPPERVLAKTE (m²)	30	44	52	62	70	76	86	94
BASIS MAXIMUM WOONOPPERVLAKTE (m²)	44	52	62	76	86	94	105	114
TYPE	4/5	4/6	4/7	4/8	5/7	5/8	5/9	5/10
BASIS MINIMUM WOONOPPERVLAKTE (m²)	94	100	106	112	114	122	128	132
BASIS MAXIMUM WOONOPPERVLAKTE (m²)	114	122	130	138	140	148	154	160

Parkeervoorzieningen

Binnen de bebouwde ruimte wordt per wooneenheid 1 parkeerplaats voorzien. De mogelijkheid om bijkomende parkeergelegenheid te realiseren dient gemotiveerd te worden op basis van het aandeel nevenbestemmingen en hun bijhorende parkeerbehoefte.

Parkeervoorzieningen voor bewoners worden ingericht binnen het bouwvolume of in een half verzonken parkeerruimte of in een ondergrondse parkeerruimte.

Parkeervoorzieningen binnen de bouwvolumes worden volgens globaal concept ingericht. Per bouwvolume mag dergelijke parkeervoorziening slechts over één centrale toegang aan de straatzijde beschikken.

Parkeervoorzieningen voor bezoekers kunnen bovengronds worden voorzien in overeenstemming met de voorschriften van art. 1.4 Inrichting – Onbebouwde Ruimte.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

horizontale lengte van meer dan 50 m en een diepte van meer dan 3 m voorzien wordt, dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Gekoppelde woningen worden niet beschouwd als afzonderlijke bouwvolumes. Voor alle bebouwing die deel uitmaakt van een aaneengesloten bouwvolume (gebouwencomplex) dient een gemeenschappelijk ontwerp van de parkeervoorzieningen te worden uitgewerkt. Aanpalende wooneenheden mogen bijgevolg niet worden uitgerust met individuele parkeerplaatsen die uitgeven op de aanpalende openbare wegenis. Individuele parkeerplaatsen binnen het bouwvolume mogen wel binnen het projectgebied worden ingericht in zoverre zij geen conflict veroorzaken met de voorschriften van het RUP en in zoverre de kwaliteit van de oplossing door de inrichtingsstudie wordt onderbouwd.

VERORDENENDE BEPALINGEN**1.3.2. Historisch/industrieel waardevolle bebouwing**

Symbol grafisch plan



Het grafisch plan bevat aanduidingen in overdruk in verband met de historisch/industrieel waardevolle bebouwing. Met betrekking tot dit patrimonium gelden aanvullende specifieke verordeningen:

Industrieel erfgoed – zone A

Afbraak van de aanwezige gebouwen is niet toegestaan. De historische en de architecturale waarde van deze gebouwen worden gerespecteerd. De volgende originele aspecten van de bestaande constructie blijven daartoe behouden:

- bouwvolumes inclusief dakvorm;
- een maximaal aandeel van de originele vrijstaande gevels met oorspronkelijk materiaal, gevelgeleding en baksteenmetselwerk;

De indeling van het interieur is vrij zover de gevelgeleding hierdoor niet verstoord wordt. Alle bouwlagen inclusief de dakverdieping kunnen functioneel benut worden in functie van het wonen.

Verbouwingswerken en aanpassingen aan het exterieur noodzakelijk voor het functioneren van de toegelaten bestemmingen of ter bevordering van de gebruiks- of woonkwaliteit zijn toegestaan mits respect voor het historische karakter en de architecturale uitstraling van de gebouwen.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Waardevol interieur – zone B*Symbol grafisch plan*

In zone B dienen de oorspronkelijke gewelven van de gelijkvloerse verdieping integraal bewaard te blijven. De ruimte mag anders geled worden door middel van reversibele ingrepen.

Industrieel erfgoed – zone C*Symbol grafisch plan*

Afbraak van de aanwezige gebouwen is niet toegestaan. De historische en de architecturale waarde van deze gebouwen worden gerespecteerd. De volgende originele aspecten van de bestaande constructie blijven daartoe behouden:

- bouwvolumes inclusief dakvorm;
- de oorspronkelijke gevelgeleding van de vrijstaande gevels;
- het gebruik van baksteen als voornaamste gevelmateriaal;
- de open ruimtestructuur van de constructiehal met laadbrug.

De structuur van de constructiehal bewaart haar open karakter. Tussenverdiepingen kunnen aangebracht worden door middel van reversibele constructies, zover het overzicht over het geheel van de ruimte bewaard blijft en de gevelgeleding hierdoor niet verstoord wordt.

De indeling van de overige delen van het interieur is vrij zover de gevelgeleding hierdoor niet verstoord wordt. Alle bouwlagen inclusief de dakverdieping kunnen functioneel benut worden in functie van het wonen.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Bouwnaden aan de gevels van het industrieel erfgoed – Zone C laten toe om de oorspronkelijke bouwhoogte en dakhelling van de bebouwing in zone D af te lezen. Deze gegevens motiveren de mogelijkheid om hier een bijkomende bouwlaag toe te laten.

De historische relictten worden op het grafisch plan weergegeven door middel van volgende symbolen:



Wittouck-emblemen



Poortstructuur Klein-Bijgaardenstraat

Verbouwingswerken en aanpassingen aan het exterieur noodzakelijk voor het functioneren van de toegelaten bestemmingen of ter bevordering van de gebruiks- of woonkwaliteit zijn toegestaan mits respect voor het historische karakter en de architecturale uitstraling van de gebouwen.

Beeldbegeleidende bebouwing – zone D

Symbol grafisch plan



In zone D kan het bestaande bouwvolume behouden blijven. Aan het bouwvolume kan één bijkomende bouwlaag toegevoegd worden. Bij een dergelijke toevoeging is de architectuur van het aanpalende industriële erfgoed bepalend voor de stijl van de nieuw toe te voegen elementen. Bij afbraak van de bebouwing is herbouw niet mogelijk.

Historische relictten

De op grafisch plan aangeduide historische relictten worden bewaard en indien nodig hersteld, als getuigen van het verleden van de site:

- Wittouck-emblemen op de gevels van de historisch waardevolle bebouwing.
- Poortstructuur Klein-Bijgaardenstraat. Nieuwe bebouwing bewaart een afstand van minstens 5 m.

Vrij te houden waardevolle gevels

Het grafisch plan geeft aanduiding van de vrij te houden waardevolle gevels. Nieuwbouw respecteert een bouwvrije zone van minstens 10 m ten opzichte van deze gevels.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Door de voetgangersverbinding kunnen zowel bewoners als bezoekers genieten van de meerwaarde die ontstaat door de inrichting van het projectgebied met aandacht voor de historische en industrieel waardevolle bebouwing, en dit zowel binnen als buiten het projectgebied. De voetgangersverbinding laat de gewelfconstructies zien van het waardevolle interieur – zone B (zie artikel 1.3.2)

1.3.3. Voetgangersverbinding

Symbol grafisch plan



Waar aangeduid op grafisch plan wordt een voetgangersverbinding ingericht. De as van de verbinding mag maximaal 5 m afwijken van de aanduiding op grafisch plan. De voetgangersverbinding mag gecombineerd worden met de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. De verbinding garandeert minstens 8 uur per dag de vrije doorgang voor voetgangers tussen het publieke domein (Klein-Bijgaardenstraat) naar de semi-publieke ruimte binnen het projectgebied. De uren van vrije doorgang worden voldoende duidelijk aangegeven.

1.4. Inrichting – Onbebouwde ruimte**1.4.1. Algemeen**

De onbebouwde ruimte wordt gemeenschappelijk ingericht en functioneert semi-publiek. De onbebouwde ruimte wordt aangewend voor de organisatie van de volgende functies: toegangen, circulatieruimte, parkeerruimte voor bezoekers, speelruimte, pleinen, collectief groen en tuinen. Hiertoe noodzakelijke verhardingen mogen worden aangebracht.

Toegangen, circulatieruimte, parkeerruimte en pleinen zijn gewaarborgd toegankelijk voor rolstoelgebruikers en veiligheidsdiensten.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.4.2. Bouwvrije zones*Symbol grafisch plan*

Zone 1 wordt ingericht als een semi-publieke groenruimte ($G/T \geq 0,7$). Het aanwezige hoogstammige groen wordt maximaal in stand gehouden en geïntegreerd. Gepaste maatregelen maken de groenruimte toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Deze zone is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, uitgezonderd voor onderhoudswerken, verhuishagens en veiligheidsdiensten. Het is niet toegestaan om onder de zone een ondergrondse parkeerruimte in te richten.

Zone 2 wordt ingericht als een semi-publiek binnenplein. De groen/terreinindex van de zone bedraagt minimaal 0,3. Hier mogen maximaal 15 bovengrondse parkeerplaatsen ingericht worden voor bezoekersparkeren.

1.4.3. Afsluitingen

Afsluitingen in levende hagen, muur- en wandconstructies zijn toegelaten voor de suggestie van individuele tuinen of groenkamers. De aanleg van deze elementen gebeurt volgens gemeenschappelijk concept en initiatief.

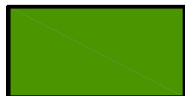
1.4.4. Toegangen

Maximaal twee toegangen voor gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan. De interne wegenis binnen het projectgebied dient de volledige uitsluiting van doorgaand gemotoriseerd verkeer te waarborgen, uitgezonderd voor onderhoudswerken, verhuishagens en veiligheidsdiensten.

2. PARKGEBIED

Gebiedscategorie: overig groen – subcategorie: parkgebied

Symbol grafisch plan



TOELICHTENDE BEPALINGEN

De kenmerkende beekbegeleidende vegetatie van de Zuunbeek wordt in stand gehouden of hersteld. De Zuunbeek mag vrij meanderen binnen de zone voor parkgebied.

Het gebruik van natuurlijke, zachte of halfverharde materialen is sterk aan te bevelen. De trage wegen moeten rolstoeltoegankelijk zijn. Een deel van het traject, in aansluiting op de Klein-Bijgaardenstraat, mag aangelegd worden in grindgazon, en dit in functie van de ontsluiting van het projectgebied voor veiligheidsdiensten.

VERORDENENDE BEPALINGEN

2.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park in aansluiting op de Zuunbeek. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

2.2. Inrichting

2.2.1. Algemeen

De groen/terreinindex voor de volledige zone bedraagt minimaal 0,9 (inclusief wateroppervlakken).

Reliëfwijzigingen zijn verboden, tenzij in functie van de vrije meandering van de Zuunbeek en waterbeheersingswerken met natuurlijke karakter.

Het oprichten van gebouwen of constructies is verboden. De bestaande historisch/industrieel waardevolle bebouwing kan bewaard of verbouwd worden volgens de voorschriften opgelegd in projectgebied (zie artikel 1.3.2). Herbouw is verboden.

Trage wegen (fiets- en/of wandelroutes) mogen aangelegd worden in functie van passieve recreatie. Een deel van het traject, in aansluiting op de Klein-Bijgaardenstraat, mag aangelegd worden in grindgazon, en dit in functie van de ontsluiting van het projectgebied voor veiligheidsdiensten.

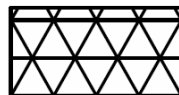
TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Bij afwezigheid van een beheerplan bieden de principes en handelingen van de handleiding 'Harmonisch Park- en Groenbeheer' van de Vlaamse Gemeenschap een leidraad voor kwalitatief beheer van de ecologische en landschappelijke aspecten.

2.2.2. Onderhoudsstrook Zuunbeek

Symbol grafisch plan



In functie van het onderhoud van de Zuunbeek dient een strook van 5 meter aansluitend op de taludschouder bij de waterloop vrij te blijven van elke bovengrondse en ondergrondse constructie, houtstapelplaatsen, niet-overrijdbare beplantingen, vaste afsluitingen, enz. die de bereikbaarheid van de waterloop kunnen belemmeren.

2.2.3. Historisch/industrieel waardevolle bebouwing in parkgebied

Symbol grafisch plan



Het bestaande bouwvolume kan behouden of ontwikkeld worden volgens de voorschriften van artikel 1.3.2 'Historisch/industrieel waardevolle bebouwing, Beeldbegeleidende bebouwing – zone D'. Het deel van de bebouwing gelegen in projectzone en het deel gelegen in parkgebied dienen steeds als samenhangend geheel te worden afgewerkt en ingericht. Bij afbraak van de bebouwing is herbouw niet mogelijk.

2.3. Beheer

De beekbegeleidende vegetatie van de Zuunbeek wordt aangepast beheerd. Het gebruik van herbiciden is verboden.

3. BUFFER

Gebiedscategorie: overig groen

Symbol grafisch plan



TOELICHTENDE BEPALINGEN

Deze buffer dient de verweefbaarheid van de functies binnen BPA Slesbroekstraat met de woonfuncties van RUP Projectgebied Wittouck te ondersteunen. De buffer is uitsluitend bedoeld als visuele afscherming en heeft niet tot doel om andere hinderlijke aspecten (zoals stof-, geluids- en/of reukhinder) veroorzaakt door de bedrijvigheid binnen de 'zone voor bedrijfsgebouwen' in 'BPA Slesbroekstraat – herziening' te bufferen. Mogelijke hinder van deze aspecten dient door de uitvoerders van de bedrijfsactiviteiten te worden ingeperkt.

Hierdoor kan een goede lichtinval voor de bebouwing binnen het aanpalende projectgebied gewaarborgd blijven.

Bij afwezigheid van een beheerplan bieden de principes en handelingen van de handleiding 'Harmonisch Park- en Groenbeheer' van de Vlaamse Gemeenschap een leidraad voor kwalitatief beheer van de ecologische en

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Bestemming

Buffer tussen de bestemmingen van het projectgebied (binnen het RUP) en de aangrenzende gebieden voor bedrijvigheid (buiten het RUP). De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. Constructies zijn niet toegestaan.

3.2. Inrichting

Binnen de zone dient aansluitend op de contouren van het RUP een aaneengesloten groenscherm voorzien te worden met een minimale breedte van 6 m en een minimale hoogte van 4 m. Het plantmateriaal bestaat uit een combinatie van hoog- en laagstammig streekeigen groen.

De aanpalende strook van 4 meter aansluitend op het projectgebied mag ingericht worden met een begroeiing van streekeigen groen, inclusief levende hagen. De hoogte bedraagt minimaal 1,5 meter.

De groen/terreinindex voor de volledige zone bedraagt 1. Het aanwezige hoogstammige groen wordt maximaal in stand gehouden en geïntegreerd.

Ophoging van het terrein is verboden.

3.3. Beheer

De aanleg en het onderhoud van de buffer zijn ten laste van de eigenaars van het projectgebied.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

landschappelijke aspecten.

VERORDENENDE BEPALINGEN

Het gebruik van herbiciden is verboden.

Opgemaakt door ondertekende ontwerper te Sint-Pieters-Leeuw,

Heremans Stijn
Erkend Ruimtelijk Planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuizen ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot Vanwege de Raad, 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 weerhouden bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de weerhouden bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel