

# RUP KANAALTUINEN FASE 3

Sint-Pieters-Leeuw

---

*stedenbouwkundige voorschriften*

*VERSIE september 2024*

## Verantwoording

---

Datum: September 2024

Contactpersoon: ruimtelijke.ordening@sint-pieters-leeuw.be

## INHOUDSTAFEL

---

Inhoudstafel .....	3
Art. 0 Algemene bepalingen .....	5
Art. 1 Zone voor wonen .....	9

Sint-Pieters-Leeuw

Voorontwerp// Stedenbouwkundige voorschriften

---

*Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering*

*van . . . / . . . / 2024*

*op bevel,*

---

*De Algemeen Directeur*

*De Voorzitter*

---

*Zegel van de gemeente*

---

*Sint-Pieters-Leeuw*

## ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

### ART. VERORDENEND

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte.

Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften in de linkerkolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.

#### 0.1. *Relatie met andere voorschriften en voorrang van voorschriften binnen het RUP*

##### Opgeheven bepalingen

Dit RUP heft binnen de contouren alle bepalingen op van het vigerende gewestplan.

##### Relatie met de verordeningen en de goede ruimtelijke ordening

Binnen dit RUP blijven alle van kracht zijnde stedenbouwkundige verordeningen van toepassing, voor wat betreft de bepalingen die niet strijdig zijn met de voorschriften van dit RUP.

De vergunningverlenende overheid zal elke stedenbouwkundige aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit, verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

##### Voorrang tussen de verschillende bepalingen van dit RUP

De grafische gegevens van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan. Bij eventuele tegenstrijdigheden

### TOELICHTEND

*Algemene voorschriften binnen dit art. zijn van toepassing op het volledige plangebied. Boven op deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.*

tussen het grafische plan en tekstuele bepalingen, gaan geschreven voorschriften voor op de grafische aanduidingen.

De hierna volgende bepalingen gelden voor zover ze niet worden tegengesproken in de specifieke bepalingen.

## **0.2 *Werken aan bestaande gebouwen en functies afwijkend van de planvoorschriften***

Voor bestaande vergunde of vergund geachte functies, gebouwen en constructies die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften, kunnen vergunningen afgeleverd worden voor instandhoudingswerken of verbouwwerken zonder volume-uitbreiding.

Het oprichten, in stand houden en het uitvoeren van aanpassingen aan nutsleidingen, constructies en voorzieningen voor openbaar nut is steeds toegelaten binnen de bestemmingen van het RUP. Mits een akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

*Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. o.a. fietspaden, plein...*

## **0.3 *Duurzame ruimtelijke ontwikkeling en goede ruimtelijke ordening***

Elke aanvraag van vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik.

Bij elke aanvraag van vergunning dient de aanvrager middels een bijkomende motivering in de verklarende nota/toelichtingsnota bij de aanvraag aan te tonen dat aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in kwalitatieve materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.

## **0.4 *Duurzame waterhuishouding en integraal waterbeheer***

- In niet-bebouwde zones worden maximaal open waterstructuren zoals retentiegrachten, wadi's of andere open infiltratiesystemen ingericht. Deze inrichtingen voor de opvang/infiltratie en vertraagde afvoer van hemelwater dienen landschappelijk te worden geïntegreerd. Het visueel aspect is van groot belang. Deze

- inrichtingen kunnen bestemming overschrijdend voorkomen, ongeacht het private of publieke karakter van deze zone.
- Voor de woningen dient de opvang/retentie en vertraagde afvoer van het hemelwater, na opvang voor herbruik, gemeenschappelijk te worden voorzien.
  - Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden.
  - De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel is verplicht. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.
  - Voor toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals bij zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies en dergelijke.
  - De parkeerzones en de paden die uitsluitend voor voetgangersverkeer voorzien worden dienen verplicht in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd.

### 0.5 *Duurzame mobiliteit*

Er wordt maximaal ingezet op duurzame mobiliteit.

Van de geldende parkeernorm kan worden afgeweken volgens volgende criteria:

- 1 parkeerplaats voor deelwagens telt voor zes parkeerplaatsen voor bewoners. Er kunnen in totaal drie parkeerplaatsen voor deelwagens worden voorzien.
- 1 publieke parkeerplaats telt voor 1,5 parkeerplaats voor bewoners.

*Sint-Pieters-Leeuw beschikt over een verordening inzake parkeren. Hiervan kan worden afgeweken op basis van duurzaamheid en/of collectieve voorzien van parkeerplaatsen.*

## VERKLARENDE BEGRIPPEN

### AANZETPEIL

Het aanzetpeil van de toegelaten bouwhoogte wordt genomen vanaf de gemiddelde hoogte van de onderkant van de onderste dorpel. Voor bebouwing waarvan de voorbouwlijn niet moet opgetrokken worden op de rooilijn, kan – omwille van het plaatselijk reliëf van het perceel - het aanzetpeil van de toegelaten bouwhoogtes maximaal 40 cm hoger genomen worden dan de gemiddelde hoogte van onderkant van de onderste dorpel.

Er kan ook steeds gemotiveerd worden afgeweken indien kan aangetoond worden dat er een groot hoogteverschil op het perceel aanwezig is en het wenselijk is dit hoogteverschil te behouden.

### BOUWLAAG

Het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.

De referentiehoogte per bouwlaag bij woongebouwen is 3 - 3,5 m tenzij anders aangegeven in de voorschriften.

Op het gelijkvloers kan hier van worden afgeweken tot maximaal 4,5 m hoogte.

Er kan ook steeds gemotiveerd worden afgeweken indien kan aangetoond worden dat er een groot hoogteverschil op het perceel aanwezig is en het wenselijk is dit hoogteverschil te behouden.

*o.a. bij de inrichting van gemeenschapvoorzieningen, diensten en commerciële ruimten op het gelijkvloers*

#### BEBOUWINGSPERCENTAGE

Het bebouwingspercentage is de bezettingsgraad of de verhouding van de totale bebouwde oppervlakte ten opzichte van het totale oppervlakte (in voorliggend geval betreft het de totale bebouwbare oppervlakte).

Als bebouwde oppervlakte wordt in rekening gebracht de orthogonale projectie van de gebouwen (alle uitsteeksels zoals een balkon, luifels, ... inbegrepen) op het horizontale vlak. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend bij de terreinbezetting.



## ART. 1 ZONE VOOR WONEN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

### ART. VERORDENEND

### TOELICHTEND

#### 1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1.1 Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Volgende activiteiten en voorzieningen zijn enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping:

- Horeca
- Kleinschalige detailhandel
- Vrije beroepen;
- Kleinschalige kantoren;
- Diensten;
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut;
- Socio-culturele inrichtingen.

Alle aanverwante inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving niet overschrijden, zijn toegelaten.

Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:

- dancings, kansspelen, casino's en lunaparken;
- grootschalige kleinhandel;
- ambachtelijke bedrijvigheid en groothandel.

*Onder 'kleinschalige' detailhandel worden o.a. verstaan: bakker, buurtwinkel (geen supermarkt), bloemenwinkel, ...*

*Onder 'diensten' worden o.a. verstaan: kapper, strijkatelier, kinderopvang, ...*

*Onder aanverwante activiteiten worden o.a. verstaan: wegenis en aanhorigheden, plein, parking, park, ...*

*Onder 'grootschalige' detailhandel worden o.a. verstaan: supermarkt, shoppingcenter, ...*

*Er wordt een parkzone voorzien, de oppervlakte is gebaseerd op het inplantingsplan uit het masterplan (circa 20% van de projectzone).*

## 1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 1.2.1 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

#### 1.2.1.1. Bouwvorm

De gebouwen worden opgericht binnen één architecturaal ontwerp.

Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 40%, de totale oppervlakte is in dit geval de totale bebouwbare oppervlakte. (dus exclusief de openbare ruimte van het kanaalplein, de parking en de wegenis).

#### 1.2.1.2. Inplanting

De inplanting van gebouwen is enkel toegelaten binnen de aanduiding 'bebouwbare oppervlakte' op het grafisch plan. Er moet minimum 12m afstand gehouden worden tussen twee gebouwen.

*12m afstand zorgt voor een voldoende zichtassen en doorgangsmogelijkheden in het gebied.*

#### 1.2.1.3. Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximaal vijf bouwlagen; met een maximale kroonlijsthoogte van 18,5 meter (ten opzichte van het aanzetpeil).

*De verhoging van de bouwhoogte tot vijf bouwlagen wordt verantwoord vanuit het zicht over het water, de ligging ten opzichte van het plein en de afstanden tot het GEN-station, de dorpskern en de fietssnelweg.*

#### 1.2.1.4. Densiteit en woonvormen

Het maximaal toelaatbaar aantal woningen bedraagt 95 wooneenheden.

Er wordt gestreefd naar een differentiatie in woontypologieën. Vormen van gemeenschappelijk wonen worden toegestaan. Er moeten minimum 1, 2 én 3-slaapkamerappartementen ingericht worden.

*Vormen van gemeenschappelijk wonen zoals co-housing, levenslang wonen, ...*

### 1.2.2 ONTSTLUITING EN PARKEREN

#### 2.2.2.1 Gemotoriseerd verkeer

De parkeerbehoefte, ook deze voor mensen met een beperking/handicap binnen de bestemmingszone opgevangen.

Ondergronds parkeren is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Goede zichtbaarheid of signalisatie van de inrit vanaf het openbaar domein;
- Hoge architecturale beeldkwaliteit;
- Vlotte bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer vanaf hoofdontsluiting;
- Vlotte en veilige bereikbaarheid voor voetgangers.

Minimum één toegang voor gemotoriseerd verkeer tot de private ontwikkeling wordt gerealiseerd ter hoogte van de Edward De Baerdemaekerstraat.

*Dit is belangrijk gezien het autoluwe karakter dat op lange termijn wordt beoogd ter hoogte van het Kanaalplein*

### 2.2.2.2 Fietsers

De parkeerbehoefte voor fietsers moet (collectief) op eigen terrein worden opgevangen.

Ondergronds fietsparkeren is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Goede zichtbaarheid of signalisatie van de inrit vanaf het openbaar domein;
- Hoge architecturale beeldkwaliteit;
- Vlotte en veilige bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers.

### 1.2.3 NIET-BEBOUWDE PERCEELSDLEN

Hoogstammige bomen dienen minstens 15 meter van de rand van de waterweg te worden ingeplant.

Centraal wordt een aaneengesloten groenzone van minimaal 2.000 m<sup>2</sup> als park aangelegd. Binnen de parkzone wordt voldoende ruimte voorzien voor waterbuffering en – infiltratie (in de vorm van wadi's).

Doorheen het plangebied wordt een continue verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd, vertrekkend vanaf de Eiklaan in het westen tot aan de Groot-Bijgaardenstraat in het oosten.

Aan de zijde van het kanaal mag een Kiss & ride voor de school voorzien worden.

## 1.3 OVERDRUKKEN EN AANDUIDINGEN

### 1.3.1 OVERDRUK PUBLIEKE PARKING

Ter hoogte van de overdruk wordt een publieke parkeerhaven voorzien. Er worden minimum 30 parkeerplaatsen voorzien.

### 1.3.2. OVERDRUK PUBLIEKE PARKING (NABESTEMMING)

Ter hoogte van de overdruk wordt een publieke bestemming voorzien in aansluiting met en in uitbreiding van de omliggende publieke bestemmingen als publieke parkeerhaven en/of publiek kanaalplein en wegenis.

De nabestemming treedt in werking wanneer het huidig gebruik als private tuin met aanhorigheden wordt stopgezet.

*Een uitbreiding van de publieke parking wordt vooropgesteld, maar verschillende scenario's ifv perceel Vlaamse Waterweg en inrichting kanaalplein zijn mogelijk.*