

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN CENTRUM SINT-PIETERS-LEEUEW

ONTWERP - voorschriften

oktober 2017 (versie 26 oktober 2017)



BUUR | Bureau voor urbanisme cvba
Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven
T 016 89 85 50 – F 016 89 85 49
info@buur.be – www.buur.be

Leeswijzer

De toelichtende bepalingen en doelstellingen van de stedenbouwkundige voorschriften, eventueel grafisch verduidelijkt met schema's, zijn terug te vinden in de bijhorende toelichtingsnota. De stedenbouwkundige voorschriften in deze bundel, inclusief verklarende woordenlijst, zijn steeds verordenend.



Opgenomen in het register van de ruimtelijk planners,

Mariska Anthea Everts

Marjolein Claesen

2

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Gemeentebestuur Sint-Pieters-Leeuw | Pastorijstraat 21 | 1600 Sint-Pieters-Leeuw | 02 371 22 97 | contactpersoon: Erik Wuyts | erik.wuyts@sint-pieters-leeuw.be

BUUR - Bureau voor Urbanisme









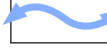
BUUR cvba | bureau voor urbanisme | www.buur.be | Sluisstraat 79 / 03.02 | 3000 Leuven | 016 89 85 50 | mariska@buur.be

Fase en aanpassingen

- A. voorontwerp RUP mei 2017
- B. ontwerp RUP oktober 2017

Planidentificatienummer RUP

RUP_23077_214_00015_0001

1.	Voorafgaande bepalingen	4
2.	 Woongebied	8
3.	 Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen	11
4.	 Natuurgebied	13
5.	 Parkgebied	15
6.	 Agrarisch gebied	17
7.	 Wegenis	18
8.	 Pleinen	18
9.	 Ontsluiting voor zacht verkeer (indicatieve overdruk)	19
10.	 Waterloop (indicatieve overdruk)	19

1. Voorafgaande bepalingen

1.1. 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 BPA en het 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.
 - het verhinderen van imagooverlagende activiteiten zoals nachtwinkels, private bureaus voor telecommunicatie, gokkantoren, dancings en discotheken en hiermee te vergelijken bedrijven.

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

1.2. 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 verbouwingswerken 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.

1.3. Integraal waterbeheer

- In alle bestemmingszones moet het hemelwater opgevangen en passend gebufferd worden. Bij bebouwing dient het hemelwater, komende van de daken, tevens verplicht hergebruikt te worden door de inrichting van hemelwaterputten.
- In niet-bebouwde zones worden maximaal open waterstructuren zoals retentiegrachten, verlaagde graszones of wadi's ingericht. Deze inrichtingen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater dienen landschappelijk geïntegreerd te worden. Deze inrichtingen kunnen bestemmingsoverschrijdend voorkomen, ongeacht het private of publieke karakter van deze zone.
- Voor toegangswegen, pleinen en parkeerzones dienen gesloten verharde oppervlaktes beperkt te worden tot het strikte minimum, zoals bij zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies en dergelijke.
- Bij nieuwbouw of grootschalige verbouw moet er voldaan worden aan de regels van overstromingsvrij bouwen. Er moet voldoende hoog gebouwd worden zodat er geen ruimte voor overstromingswater verloren gaat.

1.4. Woondichtheid

- Een woondichtheid van 25 woningen per hectare wordt vooropgesteld voor residentiële woonfuncties. Deze kan opgetrokken worden naar maximaal 40 woningen per hectare rekening houdende met de bestaande omgevingskenmerken. Deze woondichtheid wordt gehanteerd bij projecten van meer dan één woning en wordt berekend op perceelniveau. Dit maximum is geen recht en dient steeds getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Assistentiewoningen worden voor het bepalen van de woondichtheid in rekening genomen voor 0,7 wooneenheden.

1.5. Minimale woonkwaliteiten bij meergezinswoningen

- De woongelegenheden dienen gedurende heel het jaar een minimum tijd bezond te worden.
- Een kleine wooneenheid in een meergezinswoning heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 60m² (met minimaal 1 slaapkamer) en een grote wooneenheid een netto minimaal vloeroppervlakte van 85m² (met minimaal 2 slaapkamers).
- Elke wooneenheid in een meergezinswoning beschikt steeds over een functionele private buitenruimte onmiddellijk aansluitend bij de leefruimte. Volgende oppervlaktes worden minimaal gerespecteerd:
 - bij kleine wooneenheden (≥ 60m²)
 - op de gelijkvloerse verdieping: 18m²
 - op de verdiepingen: 8m²
 - bij grote wooneenheden (≥ 85m²)
 - op de gelijkvloerse verdieping: 32m²
 - op de verdiepingen: 10m²

1.6. De (her)ontwikkeling van projectzones

De projectzones worden bestemd voor de ontwikkeling van een samenhangend project. Bij de eerste vergunningsaanvraag voor de (her)ontwikkeling van een projectzone, dient een globaal richtplan toegevoegd te worden. Het globaal richtplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid, dat gehanteerd wordt voor de beoordeling van voorliggende en latere (stedenbouwkundige) vergunningsaanvragen.

Het globaal richtplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Het globaal richtplan dient een gezamenlijke visie te bevatten voor de toegankelijkheid en ontsluiting van de desbetreffende bestemmingszones, architectuur en vormgeving, gabarieten, bezonning, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, de kwalitatieve inrichting van de omgeving en de eventuele fasering.

Het globaal richtplan geeft inzicht in de gewenste beeldkwaliteiten van het individueel project en de volledige projectzone. Deze beeldkwaliteiten geven in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp en de omgevingsaanleg.

1.7. Geïventariseerd niet beschermd erfgoed

Het geïventariseerd niet beschermd erfgoed wordt aangeduid op het grafisch plan. Dit bouwkundig erfgoed is karakteristiek voor de dorpskern van Sint-Pieters-Leeuw. Bij een stedenbouwkundige aanvraag met betrekking tot deze gebouwen dient het behoud en de versterking van de bestaande beeldwaarde en historisch materiaalgebruik omschreven te worden in de toelichtingsnota van de stedenbouwkundige aanvraag.

1.8. 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, insijpeling van regenwater in de bodem, gepaste waterzuivering, ...
- Materialen: : rationeel materiaalgebruik, 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.

1.9. Verklarende woordenlijst

B/T index: of bebouwingsindex: de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.

Hoofdbestemming: bestemming van het grootste deel van het terrein of (de bruto vloeroppervlakte van) het gebouw.

Nevenbestemming: bestemmingen die verenigbaar zijn met de hoofdbestemming, en die enkel kunnen gerealiseerd worden onder voorwaarde dat de hoofdbestemming aanwezig is of tegelijk wordt gerealiseerd, tot een maximum van 50% van de netto vloeroppervlakte van het gebouw of van het terrein.

Gemeenschapsvoorzieningen: niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare dienstverlening), het onderwijs, de sociaal-medische dienstverlening, de voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, culturele centra, openbare bibliotheken, kerkelijke voorzieningen, musea, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrijetijdscentra, accommodatie voor verenigingsleven, ...).

Bouwlaag: conform de geldende verordeningen. Bouwlagen onder vloeren of platte daken met een bruto verdiepingshoogte van 5m of meer worden echter als twee bouwlagen meegeteld. Verdiepingen onder hellend dak die ingericht zijn of kunnen ingericht worden als bruikbare binnenruimte met hoogte meer dan 2,20m, worden eveneens als bouwlaag meegeteld indien hierover geen andere uitspraken staan in de bijzondere bepalingen. Tenzij uitdrukkelijk anders geregeld in de bijzondere bepalingen, wordt de gelijkvloerse verdieping van een gebouw op pilotis meegeteld als bouwlaag (de bruto vloeroppervlakte wordt echter niet steeds meegeteld).

G/T index: of groen-terreinindex: De verhouding van oppervlakte groen ten opzichte van de volledige terreinoppervlakte of nader beschreven deel van de bestemmingszone. Dit betekent bv. dat bij een groen/terreinindex van 1 de gehele zone waarover sprake dient gepland te worden of groen te zijn.

Harmonische samenhang: het bestaan van een klaarblijkelijk verband en/of esthetische overeenstemming tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken of materialen.

Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.

Nokhoogte: Hoogte van een bouwwerk met een hellend dak. De nokhoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de nok van het hellende dakvlak.

Overdruk: overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.

Representatieve bouwlijn: de dezelfde bouwlijn als de voorkomende bouwlijn op de zijdelingse percelen. Bij verschillende bouwlijnen links en rechts wordt deze die het straatbeeld hoofdzakelijk bepaalt aangehouden. Alleszins wordt aangesloten op één van beide aangrenzende bouwlijnen. Indien delen van bestaande wachtgevels vrij blijven, dan moeten deze als volwaardige gevels worden afgewerkt. Indien op de aangrenzende percelen nog geen

bebouwing aanwezig is, dan wordt er uitgegaan van de in die straat aanwezige of te realiseren standaardoplossing zijnde: of op de rooilijn of op 5,00 m achter de rooilijn.

V/T index: of vloer-terreinindex: verhouding tussen de som van de totale oppervlakten van de bovengrondse vloeren en het betrokken terreinoppervlakte. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,2 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren. De afmetingen worden buitenwerks gemeten.

Waterdoorlatende verhardingen: alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het funderingsmateriaal en de verhardingen een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers, aangepaste of geperforeerde betonstraatstenen, dolomiet, grind,... Het tegenovergestelde van een waterdoorlatende verharding is een monolieten verharding.

Zacht verkeer: fietser, voetgangers en aanverwanten zoals joggers ed.


2. Woongebied

2.1. Bestemming

§ Hoofdbestemming

- De woongebieden ressorteren onder de **gebiedsaanduiding wonen - woongebied**.
- Deze gebieden worden bestemd voor **wonen en gemeenschapsvoorzieningen** met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, groenzones, toegangen, (ondergrondse) parkings en openbare wegenis. De hoofdbestemming van de woongebieden worden aangevuld door de bestemmings- en inrichtingsmodaliteiten in overdruk, zijnde:

-  **Kerngebied Sint-Pieters-Leeuw:** Aanvullend aan de hoofdbestemming wordt binnen het woongebied het kerngebied afgebakend. In het kerngebied wordt aandacht besteed aan de culturele, historische en/of esthetische waarde van het woongebied.

-  **Te herwaardenen woongebied:** Aanvullend aan het hoofdbestemming wordt dit deel van het woongebied aangeduid als te herwaardenen woongebied.

§ Nevenbestemming

- Nevenbestemmingen zoals kantoorfuncties, vrije beroepen, handel, horeca, dienstverlening en ambachten kunnen voorkomen mits in acht neming van de goede ruimtelijke ordening zoals voorzien in art. 1. Voorafgaande bepalingen.
- Buiten het grafisch aangeduide kerngebied Sint-Pieters-Leeuw kunnen nevenbestemmingen enkel voorkomen op de gelijkvloerse verdieping.

2.2. Inrichting

§ Harmonieregel voor de inpassing van verbouwingen, herbouw en nieuwbouw

- Elke verbouwing, herbouw of nieuwbouw dient zodanig ingericht te worden dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen en/of naar de straatwand. De bouwhoogte, bouwdiepte,

kroonlijsthoogte en de inplanting op het woonperceel van de naastliggende woningen zijn bepalend voor de opgenoemde uiterlijke kenmerken van de betreffende verbouwing, herbouw of nieuwbouw. Hierbij dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren met de naastliggende woning(en). En dit in zover de naastliggende woningen niet getroffen zijn door de rooilijn.

- De harmonieregel geldt voor het bepalen van de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de terreinbezetting, de plaatsing van de gebouwen de bouwdiepte, en de representatieve bouwlijn. Kortom, de hoofdkenmerken van het gebouw moeten in harmonische samenhang zijn met de aangrenzende gebouwen en/of de straatwand.
- Bij het samenvoegen van percelen dient de bestaande perceelstructuur en pandsgewijze ritmering te worden behouden.
- In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte.

§ Inplanting en bouwlijn

- Het hoofdvolume wordt ter hoogte van de voorgevel ingeplant op de representatieve bouwlijn die voorkomt bij de naastgelegen woonpercelen.
- Bij gekoppelde of aaneengesloten bebouwing dient er een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren met de naastliggende woning(en). Eventuele vrijstaande zijgevels worden ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen ingeplant op minimaal 3,00 m.
- Eéngezinswoningen in alleenstaande bebouwing zijn enkel toegestaan indien de kavelbreedte minimaal 15,00 m bedraagt.
- In het grafisch aangeduide kerngebied Sint-Pieters-Leeuw wordt aaneengesloten bebouwing verplicht.
- In het grafisch aangeduide te herwaardenen woongebied worden geen nieuwe alleenstaande eengezinswoningen toegelaten.
- Bij nieuwbouw of grootschalige verbouw moet er voldaan worden aan de regels van overstromingsvrij

bouwen. De vloerplas dient voldoende hoog te zijn opdat er geen ruimte voor overstromingswater verloren gaat (bv. paalwoningen)

§ *Bebouwbare oppervlakte*

- De bouwdiepte bedraagt op de gelijkvloerse verdieping maximaal 15,00 m en 12,00 m voor de verdiepingen. De minimale bouwdiepte bedraagt 8,00 m.
- Uitbreidingen op deze bouwdieptes kunnen worden toegestaan om in een kwalitatieve overgang te voorzien met de bestaande en vergunde of vergund geachte aanpalende bouwdieptes of in functie van een coherent straatbeeld. Dit moet duidelijk aangetoond worden in de motivatienota van de stedenbouwkundige aanvraag.

§ *Bouwlagen en bouwhoogte*

- De bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen en een eventuele dakverdieping. De kroonlijst bij een hellende dakvorm of dakrand bij een platte dakvorm bedraagt maximum 7,00 m en dit gemeten vanaf het gelijkvloerse peil.
- In de grafisch aangeduide deelzone met het te herwaarderen woongebied worden drie bouwlagen en een eventuele dakverdieping toegelaten in zover de inplantingsafstand ten opzichte van de grens van de bestemmingszone minimaal 15,00 meter bedraagt. De kroonlijst bij een hellende dakvorm of dakrand bij een platte dakvorm bedraagt maximum 10,50 m en dit gemeten vanaf het gelijkvloerse peil.
- Overschrijdingen van de bouwhoogte kunnen enkel toegestaan worden om in een kwalitatieve overgang te voorzien met de bestaande en vergunde of vergund geachte aanpalende bouwhoogte(s). Dit moet duidelijk aangetoond en gemotiveerd worden bij de stedenbouwkundige aanvraag.
- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan drie bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume.
- Bij herbouw of nieuwbouw dienen de platte daken verplicht afgewerkt te worden als groendak. En in zover de dakoppervlakte niet als terrasruimte wordt genuttigd en/of voor installaties voor energiewinning.

§ *Vrijwaren van handelspanden in het kerngebied van Sint-Pieters-Leeuw*

- In het kerngebied van Sint-Pieters-Leeuw mogen bestaande niet-woonfuncties op het gelijkvloers niet worden omgevormd tot woonfuncties. Dit geldt zowel bij nieuwbouw, herbouw als bij verbouwingen.
- Deze handelspanden worden gevrijwaard van de verplichting voor het voorzien van een parkeerplaats.

§ *Open ruimte*

- De onbebouwde ruimte tussen de straatzijde en de voorgevel en de onbebouwde zijstroken van de gebouwen worden beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig te worden aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld. De G/T index van de voortuinen bedraagt minimum 0,3 ten opzichte van de totale oppervlakte van de voortuin.
- Verhardingen in de voortuin zijn enkel toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten. Bebouwing en constructies worden in de voortuinen niet toegelaten.
- Afsluitingen in de voortuin dienen steeds een open karakter te hebben met een maximale hoogte van 1,20 m. Afsluitingen tussen de voorgevellijn van de bouwvolumes en de openbare weg zijn niet toegelaten.
- De onbebouwde ruimte vanaf de achtergevellijn dient te worden ingericht als private tuin of semi-publieke groene ruimte, deze zones worden benoemd als achtertuin. De G/T-index van de tuinen bedraagt minimum 0,7 ten opzichte van de totale oppervlakte van de achtertuin.
- De afsluitingen van de achtertuinen bestaan uit hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, of gesloten muurconstructies opgetrokken uit hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw. De afsluitingen moeten worden opgevat als één samenhangend en esthetisch geheel met de bebouwing en de tuinzones. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2,00 m in de tuinzones vanaf de achtergevellijn voor de tuinen grenzende aan andere private tuinen. De afsluitingen rond tuinzones grenzende aan het openbaar domein dienen aan te sluiten op het karakter van de aangrenzende open ruimte.

§ Projectzones

- De projectzones worden aangeduid met een letteraanduiding. In het woongebied worden volgende deelzones aangeduid als projectzone zoals bedoeld door artikel 1.4 de (her)ontwikkeling van projectzones.
 - A: het te herwaarderen woongebied gelegen tussen de waterloop, Hendrik Vanhouchestraat, Joseph Depauwstraat en Pepingensesteenweg. Binnen dit woongebied dient minstens het bestaande aantal aan sociale woningen gerealiseerd te worden.
 - B: het woongebied tussen de Topstraat en de René Balléstraat. Bij de herontwikkeling van dit woongebied wordt steeds de mogelijkheid om de ontsluiting voor zacht verkeer volgens de grafisch aangeduide ontsluiting te vrijwaren. Het is binnen deze zone daarnaast verplicht semipublieke functies optimaal te integreren met de woonfunctie. Dit in functie van een behoud/opwaardering van de leefbaarheid.
 - Bij herontwikkeling van de voormalige schoolgebouwen dienen de uitwendige kenmerkende delen van de bestaande gebouwen, erkend als bouwkundig erfgoed, maximaal behouden te blijven en geïntegreerd te worden in een gemengd woonproject met een gedifferentieerd woningaanbod in combinatie met semipublieke functies.
 - C: het woongebied aan de Rink. Deze projectzone wordt verplicht ontsloten via de Rink en/of de bestaande site van het gemeentehuis gelegen in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Groepswoningbouw geniet hier de voorkeur boven een klassieke kavelontwikkeling.

3. Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen

3.1. Bestemming

§ *Hoofdbestemming*

- Bebouwing, constructies en voorzieningen voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van tuinen, groene ruimtes, ontsluitingen, openbare wegen en toegangen in een overwegend groene omgeving.
- De inrichtingsmodaliteiten voor het bestaande kerkgebouw worden bepaald door de overdruk 'waardevol bouwkundig erfgoed'. Voor deze modaliteiten wordt er verwezen naar de voorschriften ter zake.
- De gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen ressorteren onder de **gebiedsaanduiding wonen - woongebied**.

§ *Nevenbestemming*

- Nevenbestemmingen zoals kantoorfuncties, vrije beroepen, handel, horeca, dienstverlening en ambachten kunnen voorkomen mits in acht neming van de goede ruimtelijke ordening zoals voorzien in art. 1. Voorafgaande bepalingen.
- In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen kan maximaal 50 % van de bebouwbare oppervlakte ingericht worden met wonen.
- Assistentiewoningen aangeboden door een publieke actor gelden als gemeenschapsvoorzieningen

3.2. Inrichting

§ *Bebouwde oppervlakte*

- In de verschillende aangeduide deelzones wordt er gestreefd naar een optimaal en zuinig ruimtegebruik. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen dient minstens 50% van de bestemmingszone - al dan niet gefaseerd - bebouwd te worden.
- Bij uitbreiding, herbouw of nieuwbouw van de gemeenschapsvoorzieningen wordt de voorkeur gegeven aan hoger bouwen in plaats van grondinname. Afwijkingen hierop dienen duidelijk aangetoond en gemotiveerd te worden in de stedenbouwkundige aanvraag.

§ *Harmonieregel voor de inpassing van verbouwingen, herbouw en nieuwbouw*

- Elke uitbreiding, verbouwing, herbouw of nieuwbouw dient zodanig ontworpen te worden dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de omliggende woonzones en naar de aangrenzende gebieden.
- De harmonieregel geldt voor het bepalen van de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de terreinbezetting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte (met een maximale bouwdiepte). Kortom, de hoofdkenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld.

§ *Inplanting en bouwlijn*

- Met uitzondering van het kerngebied Sint-Pieters-Leeuw is de inplanting vrij in zover er een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde overgang plaats vindt met de naburige (woon)gebouwen.
- In het grafisch aangeduide kerngebied Sint-Pieters-Leeuw wordt een aaneengesloten bebouwingsvorm gerealiseerd. In het kerngebied wordt aandacht besteed aan de culturele, historische en/of esthetische waarde van het woongebied.
- Langs de Pastorijstraat wordt een representatieve toegang voorzien tot het gemeentelijk administratief centrum.

§ *Bouwlagen en bouwhoogte*

- In functie van deze kwalitatieve en esthetisch overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte.
- In de bestemmingszone kunnen drie bouwlagen gerealiseerd worden. Hierboven wordt een vierde bouwlaag toegelaten met een maximale bebouwde oppervlakte van 60% van de onderliggende bouwlaag. In functie van een harmonieuze overgang naar de voorkomende naburige woningen dient de vierde bouwlaag teruggetrokken voor te komen aan de zijde(n) van de naburige woningen en dit voor minstens de hoogte van deze vierde bouwlaag. Er dient hierbij rekening gehouden te worden met mogelijke inijk.

- Bij nieuwbouw en herbouw dienen er steeds drie bouwlagen gerealiseerd te worden, rekening houdende met een kwalitatieve en esthetisch overgang met naburige (woon)gebouwen.
- In functie van gemeenschapsvoorzieningen bedraagt de kroonlijsthoogte bij een hellende dakvorm maximum 12,00 m. De nokhoogte bij een hellende dakvorm of de hoogte van de dakrand bij een platte dakvorm bedraagt maximum 16,00 m.
- Bouwhoogtes worden steeds gemeten vanaf het gelijkvloerse peil.

§ *Open ruimte*

- De open ruimte dient ingericht te worden als tuinzones of als multifunctionele (semi-)publieke ruimte en kan aangewend worden voor toegangen, parkeerpockets, speelruimtes en verharde en groene ruimten.
- De G/T-index van de open ruimte bedraagt minimaal 0,5 ten opzichte van de totale oppervlakte van de bestemmingszone. De beplanting dient te gebeuren op basis van inheemse en streekeigen plantensoorten. Er dient minstens 1 streekeigen en inheemse hoogstamboom aangeplant te worden per 30 m² verharde of bebouwde oppervlakte.
- Afsluitingen dienen steeds een open karakter te hebben met een maximale hoogte van 1,20 m. Afsluitingen tussen de voorgevellijn van de bouwvolumes en de openbare wegenis zijn niet toegelaten.

§ *Parkeren en toegangen*

- De parkeervoorzieningen voor bezoekers dienen verplicht opgevangen te worden in parkeerpockets binnen de eigen deelzones en zoals bepaald door de gemeentelijke normen inzake parkeren.
- In functie van de parkeervoorzieningen voor niet-bezoekers wordt de voorkeur gegeven aan ondergronds parkeren in plaats van bovengronds. Afwijkingen hierop dienen duidelijk aangetoond en gemotiveerd te worden in de stedenbouwkundige aanvraag.

§ *Bouwkundig beschermd erfgoed*

- De karakteristieke elementen van het bouwkundig erfgoed (kerkgebouw met omliggend kerkhof),

aanhorigheden en omgevingsaanleg worden bestendig of hersteld.

- Het karakteristieke materiaalgebruik en het historische ensemble en silhouet van het kerkgebouw en aanliggend kerkhof wordt gerespecteerd. Aanpassingen aan het exterieur en interieur van het kerkgebouw en aanhorigheden, zoals aangeduid met een contour op het grafische plan, noodzakelijk voor het functioneren van de vergunde bestemmingen, kunnen worden toegelaten. De ingrepen dienen te gebeuren in hoogwaardige materialen in harmonie en/of in contrast met het huidige materiaalgebruik en de historische architectuur.
- Bij een stedenbouwkundige aanvraag voor de instandhouding, uitbreiden en aanpassen van het erfgoed dient zowel grafisch als tekstueel het behoud van de erfgoedwaarde, van de bestaande beeldwaarde, het typerende silhouet, de historische omgevingsaanleg en de bestaande bomenrijen toegelicht te worden. Alsook de versterking van de historische en esthetische karakteristieken van het kerkgebouw en aanliggend kerkhof.

§ *Parkeerpocket*



- De parkeervoorzieningen voor bezoekers dienen verplicht opgevangen te worden in grafisch aangeduide parkeerpockets binnen de eigen deelzones. Een afwijking van inplanting van de parkeerpocket is op basis van een goede motivering toegelaten.

§ *Projectzones*

- De projectzones worden aangeduid met een letteraanduiding. In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen worden volgende deelzones aangeduid als projectzone zoals bedoeld door artikel 1.4 de (her)ontwikkeling van projectzones.
 - D: de site van de academie
 - E: de site van de zorgcampus. Ter hoogte van deze deelzone worden de bestaande hoogstambomen op de hoek van de Jules Sermonstraat en de Hendrik Vanhouchestraat zoveel als mogelijk bewaard ongeacht de maximale bebouwde oppervlakte.

4. Natuurgebied

4.1. Bestemming

§ *Hoofdbestemming*

- De zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Centraal in het natuurgebied staat de verhoging van het waterbergend vermogen van de Zuunbeek.
- Het grafisch aangeduide bouwkundig erfgoed en aanhorigheden kunnen hergebruikt worden in functie van horeca, gemeenschapsvoorzieningen, educatie, toeristische activiteiten, diensten en kleinschalige handel en kantoren.
- De bestemming ressorteert onder de **gebiedsaanduiding reservaat en natuur**.
- De aangeduide zonevreemde woningen worden bestemd voor de instandhouding van de woonfunctie.

§ *Nevenbestemming*

- Recreatief medegebruik en waterbeheer zijn nevenfuncties.

§ *Verboden bestemmingen*

- Gemotoriseerde- en lawaaisporten zijn verboden

4.2. Inrichting

§ *Groeninrichting*

- De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse plantensoorten al dan niet in combinatie met streekeigen cultuurgewassen zoals fruitbomen.
- Het scheuren van graslanden wordt niet toegestaan in de bestemmingszone.

§ *Recreatief medegebruik*

- De aanleg en plaatsing van voorzieningen voor recreatief medegebruik, natuureducatie en infrastructuur voor zacht verkeer, zoals natuurlijke spelelementen, paden, vlonders, informatieborden, zitelementen... worden toegelaten.

- Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen tenzij afwatering en opvang/infiltratie in de naastliggende zones mogelijk is.

§ *Constructies*

- Bebouwing in het natuurgebied is toegelaten in functie van kleinschalige voorzieningen voor recreatief medegebruik, de grafisch aangeduide zonevreemde woningen en het waardevol beschermd erfgoed.
- Enkel palen met horizontale gladde draden worden toegestaan als afsluitingsmateriaal.
- Overbruggingen van de Zuunbeek voor zacht verkeer worden, wanneer in harmonie met de omgeving en met akkoord van de waterbeheerder, toegelaten.

§ *Zonevreemde woningen*

- De grafisch aangeduide zonevreemde woningen kunnen steeds behouden blijven volgens de randvoorwaarden van de vigerende wetgevingen inzake ruimtelijke ordening.
- De omringende tuinen van deze zonevreemde woningen kunnen hun privaat karakter behouden. De toekomstige inrichting van deze ruimten moet gebeuren in functie van het natuurlijke karakter van haar omgeving, wat betreft gebruikte materialen en beplantingen. Deze tuinen worden beperkt tot het kadastraal perceel waartoe de zonevreemde woning behoort.
- Aanbouwen, bijgebouwen of vrijstaande gebouwen worden niet toegelaten bij de zonevreemde woningen.

§ *Bouwkundig beschermd erfgoed*

- De karakteristieke elementen van het bouwkundig erfgoed (watermolen van Volsem) en aanhorigheden worden bestendig of hersteld.
- Het karakteristieke materiaalgebruik en het historische ensemble en silhouet wordt gerespecteerd. Aanpassingen aan het exterieur en interieur van de watermolen en aanhorigheden, zoals aangeduid met een contour op het grafische plan, noodzakelijk voor het functioneren van de vergunde bestemmingen, kunnen worden toegelaten. De ingrepen dienen te gebeuren in hoogwaardige materialen in harmonie en/of in contrast

met het huidige materiaalgebruik en de historische architectuur.

- Bij een stedenbouwkundige aanvraag voor de instandhouding, uitbreiding en aanpassing van het erfgoed dient zowel grafisch als tekstueel het behoud van de bestaande beeldwaarde, het typerende silhouet, de historische omgevingsaanleg en hoogstambomen toegelicht te worden. Alsook de versterking van de historische en esthetische karakteristieken van de watermolen.

§ *Werken aan de waterlopen en hun oevers*

- Alle handelingen en inrichtingen zijn toegestaan voor de natuurlijke inrichting en beheer van de Zuunbeek. In de bestemmingszone kan de waterloop vrij meanderen. Aanpassingen aan de breedte, de diepte of de loop van de waterloop zijn toegestaan in functie van de landschapontwikkeling, waterbeheersing en/of ecologische aspecten.
- Langsheen de waterlopen worden reliëfwijzingen en afgravingen toegelaten in functie van de realisatie van landschapontwikkeling, waterbeheer en teneinde de waterbergingscapaciteit en de infiltratiemogelijkheden van het gebied maximaal te benutten.

4.3. *Beheer*

- Bij het beheer en instandhouding van het natuurgebied dient er rekening gehouden te worden met een harmonisch park- en natuurbeheer, natuurtechnische inrichting en een gedifferentieerd maaibeheer.

5. Parkgebied

5.1. Bestemming

§ *Hoofdbestemming*

- Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een multifunctioneel park. Park- en wandelwegen, toegangen, parkmeubilair en parkinfrastructuur zijn steeds toegelaten. Het parkgebied dient te voorzien in een landschappelijke, natuurlijke en passief recreatieve functie. Centraal in het parkgebied staat eveneens de verhoging van het waterbergend vermogen van de aanwezige waterloop.
- De bestemming ressorteert onder de **gebiedsaanduiding overig groen**.
- De aangeduide zonevremde woningen worden bestemd voor de instandhouding van de woonfunctie. De woningen kunnen steeds behouden blijven volgens de randvoorwaarden van de vigerende wetgevingen inzake ruimtelijke ordening.
- De parkgebouwen in de grafisch aangeduide deelzones H en I worden, naast de instandhouding van de bestaande (woon)functies bestemd voor horeca, handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen.
- De hoofdbestemming van het parkgebied wordt aangevuld door de bestemmings- en inrichtingsmodaliteit in overdruk, zijnde:



Bouwvrij agrarisch gebied:

- Binnen deze zone is een agrarische functie toegelaten, mits de open ruimte binnen de zone gevrijwaard blijft. De zone voor bouwvrij agrarisch gebied heeft als nabestemming parkgebied. Dit betekent dat bij stopzetting van de landbouwactiviteiten de voorschriften van onderliggende zone van kracht zijn.
- Er dient binnen deze zone voldoende aandacht besteed te worden aan de zichtrelaties vanuit het dorp naar de open ruimte toe. Het opdelen van de zone in individuele volkstuintjes is niet toegelaten.
- De waterlopen binnen dit gebied dienen vrij te kunnen meanderen, ten behoeve van de buffercapaciteit van de waterloop. Kleine landschappelijke elementen dienen echter zoveel mogelijk behouden te blijven.

§ *Verboden bestemmingen*

- Gemotoriseerde- en lawaaisporten zijn verboden

5.2. Inrichting

§ *Groeninrichting*

- De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse plantensoorten al dan niet in combinatie met streekeigen cultuurgewassen zoals fruit-en parkbomen.
- In het parkgebied rond de grafisch aangeduide waterloop dienen landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater te worden geïntegreerd.
- Bij de inrichting van het parkgebied dient aandacht besteed te worden aan de wijze waarop de beplanting, waterretentiezones en speelweides vorm geeft aan de open ruimte. De inrichting dient deel uit te maken van een ruime landschappelijke inrichting.
- De gezamenlijke G/T-index van de aangeduide deelzones F en G bedraagt minimaal 0.9. De individuele G/T-index van de aangeduide deelzones H en I bedragen minimaal 0.6.
- De bestaande hoogstambomen in de bestemmingszone worden zo veel als mogelijk gevrijwaard. Het vellen van individuele bomen is, behalve i.f.v. de uitbreiding van de bestaande parkgebouwen, enkel mogelijk om dwingende veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven van de bomen leidt, waarbij het vervangen van geveld bomen door gelijkwaardige bomen verplicht is als behoud van het parkkarakter.

§ *Opdelen van het parkgebied*

- Het is niet toegelaten de deelzones van het parkgebied met letteraanduiding F en G op te delen in verschillende geprivatiseerde delen. Geheel de bestemmingszones met letteraanduiding F en G dienen een openbaar karakter te hebben.

§ *Recreatief medegebruik*

- De aanleg en plaatsing van voorzieningen voor recreatief medegebruik, natuureducatie en infrastructuur voor zacht verkeer, zoals sport-en spelelementen, paden, vlonders, informatieborden, zitelementen... worden toegelaten.

- Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen tenzij afwatering en opvang/infiltratie in de naastliggende zones mogelijk is. Het inrichten van autoparkeerplaatsen in het parkgebied wordt niet toegelaten. Enkel in de aangeduide parkeerpockets is de inrichting van autoparkeerplaatsen bij uitzondering mogelijk.

§ Constructies

- Bebouwing in het parkgebied is toegelaten in functie van voorzieningen voor recreatief medegebruik, parkbebouwing en de grafisch aangeduide zonevremde woningen.



- In de grafisch aangeduide deelzone G kan de bestaande vergund geachte sportinfrastructuur (staande wip met bijhorend clubgebouw en afsluitingen) bewaard, vernieuwd en verplaatst worden. Echter zonder de bestaande oppervlaktes die voorkomen bij de goedkeuring van het RUP met meer dan 50% te overschrijden. De sportinfrastructuur wordt geïntegreerd in het landschappelijk karakter door kleur, materiaalgebruik en eventuele verlichting. Verplaatsing en herbouw is mogelijk in geheel de bestemmingszone van het parkgebied.
- Overbruggingen van de waterloop voor zacht verkeer worden, wanneer in harmonie met de omgeving en met akkoord van de waterbeheerder, toegelaten.

§ Bebouwing in het parkgebied

- De aangeduide zonevremde woningen kunnen steeds behouden blijven volgens de randvoorwaarden van de vigerende wetgevingen inzake ruimtelijke ordening. De omringende tuinen van deze zonevremde woningen kunnen hun privaat karakter behouden. De toekomstige inrichting van deze ruimten moet gebeuren in functie van het natuurlijke karakter van haar omgeving, wat betreft gebruikte materialen en beplantingen. Deze tuinen worden beperkt tot het kadastraal perceel waartoe de zonevremde woning behoort.



- Aanvullend aan de aangeduide parkbebouwing kan nieuwe parkbebouwing ingericht worden in de deelzones H en I. De bebouwing dient te voldoen aan:

- De parkbebouwing hebben een duidelijke relatie met het Colomapark inzake publieke toegankelijkheid en landschap.
- Een mogelijke uitbreiding van de parkbebouwing dient het karakter van het bestaande bouwkundig erfgoed te eerbiedigen, mag geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van het gebouw en moet inpasbaar zijn in de omgeving.
- De parkbebouwing dient naar een uitgesproken concept, materiaalkeuze, architectuur en herkenbare vormtaal ontworpen te worden. De ingrepen dienen te gebeuren in hoogwaardige materialen in harmonie en/of in contrast met het huidige materiaalgebruik en de historische architectuur. Zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving van de parkbebouwing dient een samenhangend en esthetisch geheel te vormen met naastliggende Colomapark.
- Alle gevels van de parkbebouwing dienen als voorgevel te worden behandeld. Imagoverlagende inrichtingen en activiteiten zoals afvalberging, opslag van meubilair en klimaatbeheersingsvoorzieningen dienen inpandig of ondergronds voorzien te worden.
- De aanleg van terrassen of pleinruimtes, toegangen en paden aansluitend bij de parkbebouwing is toegelaten. Deze verhardingen moeten zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden.
- De plaatsing van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen met als doel de promotie van ter plaatse zijnde activiteiten kan enkel voorkomen op het gevelvlak van de parkbebouwing. De (gezamenlijke) oppervlakte van de publiciteitsinrichtingen bedraagt maximaal 2,00 m² per gebouw en dient een esthetisch geheel te vormen met de parkbebouwing.
- De parkbebouwing wordt ontsloten vanaf de Joseph Depauwstraat.
- Voor de 'Hoeve Van Heffen' geldt dat de woonfunctie uitgebreid kan worden in de bestaande gebouwen die momenteel een andere functie hebben (schuur, stalling, etc.).

§ Werken aan de waterlopen en hun oevers

- Alle handelingen en inrichtingen zijn toegestaan voor de natuurlijke inrichting en beheer van de waterloop. In de bestemmingszone kan de waterloop vrij meanderen. Aanpassingen aan de breedte, de diepte

6. Agrarisch gebied

of de loop van de waterloop zijn toegestaan in functie van de landschapontwikkeling, waterbeheersing en/of ecologische aspecten.

- Langsheen de waterlopen worden reliëfwijzingen en afgravingen toegelaten in functie van de realisatie van landschapontwikkeling, waterbeheer en teneinde de waterbergingscapaciteit en de infiltratiemogelijkheden van het gebied maximaal te benutten.

§ *Parkeerpocket*



- De parkeervoorzieningen voor bezoekers dienen verplicht opgevangen te worden in grafisch aangeduide parkeerpockets binnen de eigen deelzones. Een afwijking van inplanting van de parkeerpocket is op basis van een goede motivering toegelaten.

5.3. *Beheer*

- Bij het beheer en instandhouding van het park dient er rekening gehouden te worden met een harmonisch park- en natuurbeheer, natuurtechnische inrichting en een gedifferentieerd maaibeheer.

6.1. *Bestemming*

- De zone is bestemd voor agrarisch gebruik met een behoud van het open karakter en de door grasland gekenmerkte landschappelijke waarde.
- De agrarische gebieden ressorteren onder de gebiedsaanduiding landbouw - bouwvrij agrarisch gebied.

6.2. *Inrichting*

§ *Constructies*

- In functie van (beheers)landbouw door begrazing zijn kleinschalige schuilhutten toegestaan, Deze constructies dienen steeds landschappelijk ingepast te worden.
- Enkel palen met horizontale gladde draden worden toegestaan als afsluitingsmateriaal.

7. Wegenis

7.1. Bestemming

- De zone is bestemd voor openbare wegenis met de daarbij horende vrije ruimten.
- De gebieden voor wegenis ressorteren onder de gebiedsaanduiding wonen - woongebied.

7.2. Inrichting

- De openbare wegenis moet worden ingericht als een visueel samenhangend en verkeersveilig geheel. Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, beplantingen, baangrachten, waterlopen en voorzieningen voor openbaar vervoer zijn toegelaten. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en duurzaam materiaalgebruik.
- Ter hoogte van de grafische aanduiding 'parkeerpocket' wordt een openbare parkingvoorziening. Deze dient zodanig ingericht te worden zodat zij bijdraagt tot een kwalitatief straatbeeld en een aantrekkelijk verblijfsgebied.

8. Pleinen

8.1. Bestemming

- De zone is bestemd voor 'openbare wegenis' en meer bepaald pleinen met de daarbij horende vrije ruimten. De voornaamste doelstelling van deze zone voor pleinen is het opwaarderen van de publieke ruimte.
- De gebieden voor pleinen ressorteren onder de gebiedsaanduiding wonen - woongebied.

8.2. Inrichting

- De pleinen dienen op een kwalitatieve en samenhangende wijze te worden ingericht. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het totaalbeeld van de wegenis, de aangrenzende bebouwing en een duurzaam materiaalgebruik. De functies die aansluiten bij het plein moeten een duidelijke relatie hebben met dit plein.
- Bij de inrichting en/of herinrichting binnen de zone voor pleinfunctie moeten de nodige maatregelen worden genomen om het verkeer zodanig te geleiden dat de verblijfsruimte (ontmoetingsruimte, speelruimte, ...) primeert boven de verkeersruimte. Hiertoe mogen wandel- en terraszones, groenaanplanten en voorzieningen (verlichting, banken, meubilair...) aangebracht worden die het verblijfskarakter van het plein benadrukken. Zacht verkeer geniet voorrang op gemotoriseerd verkeer.
- Een aanbod aan flexibele parkeerplaatsen gedurende de week ten behoeve van de handelaars in de kern van Sint-Pieters-Leeuw is gewenst. Deze moeten subtiel ingepast worden in de publieke ruimte.

§ *Bouwkundig beschermd erfgoed*

- De karakteristieke elementen van het bouwkundig erfgoed (oorlogsmonument) wordt bestendig of hersteld.

9. Ontsluiting voor zacht verkeer (indicatieve overdruk)

9.1. Bestemming

- Aanvullend aan de hoofdbestemmingen worden doorheen het dorpscentrum de belangrijkste ontsluitingspaden voor zacht verkeer aangeduid. De tracés van de ontsluitingen voor het zacht verkeer zijn indicatief op het grafisch plan aangeduid. Deze ontsluitingen zijn steeds openbaar.
- Deze ontsluitingen versterken de bestaande fijnmazigheid van het dorp en leggen verbindingen tussen de verschillende waardevolle delen binnen en buiten het dorpscentrum.

9.2. Inrichting

- Het verhardingsmateriaal van de zachte verbindingen dient comfortabel voetgangers- en fietsgebruik mogelijk maken. De ontsluitingen worden danig ingericht dat er een sterk alternatief geboden wordt voor het autoverkeer, inzake veiligheid, aantrekkelijkheid en directheid.
- Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen tenzij afwatering en opvang/infiltratie in de naastliggende zones mogelijk is.

10. Waterloop (indicatieve overdruk)

10.1. Bestemming

- Aanvullend op de hoofdbestemming worden doorheen de site de belangrijkste waterlopen aangeduid. Deze worden bestemd in een open bedding. De ligging van de aangeduide waterlopen is slechts indicatief, dit betekent dat de exacte positie niet vastligt.

10.2. Inrichting

- Alle handelingen en inrichtingen zijn toegestaan in functie van de natuurlijke inrichting en het beheer van de waterlopen. De waterlopen krijgen de ruimte om vrij te meanderen en dienen begeleid te worden door streekeigen en inheemse oeverbeplanting, die overrijdbaar is, rekening houdende met de toegankelijkheid die nodig is voor het onderhoud van de waterlopen.
- Aanpassingen aan de breedte, de diepte of de loop van de waterlopen zijn toegestaan in functie van de waterbeheersing en/of ecologische aspecten. Overbruggingen van de waterlopen voor zacht verkeer worden, wanneer in harmonie met de omgeving en met akkoord van de waterbeheerder, toegelaten.
- Langs de waterlopen wordt een onderhoudsstrook van minimaal 5,00 m gevrijwaard. Binnen deze zone gelden restricties inzake beplantingen, bebouwing en andere mogelijke obstakels. Zo mogen er binnen de 5-meter zone geen hindernissen geplaatst worden en moet er een vrije doorgang zijn voor personeel en materiaal zodat werken aan de waterloop goed kunnen verlopen. Bemesting binnen deze zone is ook verboden.

10.3. Beheer

- Het inrichten en beheer van de Zuunbeek en 'Beek' behoort tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerders.

