

---

# RUP Klein Nederlo

ontwerp – versie GR2  
mei 2012



**Gemeente Sint-Pieters-Leeuw**

Pastorijstraat 21 – 1600 Sint-Pieters-Leeuw  
Tel. 02 371 22 11

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**d+aCONSULT.**  
ruimte voor ideeën



# colofon

## RUP Klein Nederlo

### Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

### Opdrachthouder:

D+A Consult

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper

Ann Lambrechts  
Erkend Ruimtelijk Planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorontwerp	22/02/2010	SMU	1.1
	voorontwerp – versie mer-screening	23/02/2011	SMU	1.2
2	voorontwerp – versie plenaire	04/07/2011	SMU	2.1
3	voorontwerp – versie GR1	22/11/2011	SMU	3.1
4	ontwerp – versie GR2	09/05/2012	ALA	4.1

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van .....</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van ..... tot en met .....</p> <p>Vanwege het college, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

# Inhoudstafel

1. Terminologie .....	4
2. Voorafgaande bepalingen .....	6
3. Zone voor horeca .....	7
4. Zone voor parking en circulatie .....	9
5. Zone voor boomgaard en weiland .....	11
6. Zichtas (indicatieve aanduiding) .....	12
7. Voetweg n°56 (indicatieve aanduiding) .....	12

## LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenende voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen verordenende kracht. De toelichtingen zijn richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

# Algemene bepalingen

## 1. Terminologie

---

<u>Bebouwingsindex (%) - B/T</u>	De verhouding van de bebouwde (incl. overdekte) oppervlakte tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.
<u>Bouwhoogte</u>	Hoogte van een gebouw gemeten van het natuurlijk maaiveld tot kroonlijsthoogte bij gebouwen met een plat dak of tot nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak.
<u>Bouwlaag</u>	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, of tussen een vloer en het dak. Het aantal bouwlagen wordt bepaald ten opzichte van het natuurlijk maaiveld van de op te richten gebouwen. Ondergrondse verdiepingen worden niet in rekening gebracht als bouwlaag.
<u>Complementaire functies</u>	Complementaire functies zijn functies die aanvullend zijn bij de hoofdbestemming, er in samenhang mee voorkomen en perfect verweefbaar zijn.
<u>Groenterreinindex (%) - G/T</u>	De groen-terreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van het volledige terrein (%). Dit betekent bv. dat bij een groen/terreinindex van 1 de gehele zone waarvan sprake dient beplant te worden.
<u>Halfverhardingen</u>	Zie 'waterdoorlatende materialen en halfverhardingen'.
<u>Hoofdbestemming</u>	De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 60 % van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Maaiveld</u>	Het maaiveld of grondpeil is een aanduiding voor (de hoogte van) het grondoppervlak.
<u>Nevenbestemming</u>	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Overdruk</u>	Overdrukken worden aangeduid boven de hoofdbestemmingen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.
<u>Waterdoorlatende materialen en halfverhardingen</u>	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen...
<u>Woonlaag</u>	Elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, d.w.z. louter residentiële functies. Zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf (zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer of andere) worden ingericht, worden niet aanzien als

een volwaardige woonlaag.

Zone

Een deel van een gebied met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

## 2. Voorafgaande bepalingen

### Toelichting

*Met nutsvoorzieningen worden o.a. elektriciteitscabines, verdeelkasten, publieke telefooncellen, verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen, ed. beoogd.*

*Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer (concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' van het hemelwater).*

### 2.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de voorschriften vullen elkaar aan.

### 2.2. Nutsvoorzieningen

Het oprichten en verbouwen van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut is toegelaten in alle bestemmingen op voorwaarde van een goede ruimtelijke integratie en mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen.

### 2.3. Waterhuishouding

De nodige maatregelen dienen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) te worden aangelegd. In functie van een duurzaam watergebruik moet het opgevangen hemelwater maximaal aangewend worden voor functioneel gebruik.

In niet-bebouwde zones zullen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. Deze ingrepen moeten gerealiseerd worden op de eigen percelen en mogen geenszins de waterhuishouding in de aanliggende percelen wijzigen.

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van voorzieningen die de afvoer van het hemelwater verminderen en vertragen. Toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten zo gerealiseerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het noodzakelijke minimum, zoals zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies en dergelijke.

# Bepalingen per zone

## 3. Zone voor horeca

Gebiedscategorie: recreatie



### Toelichting

*De maximale vloeroppervlakte van de bedrijfswoningen wordt beperkt tot 40% van de totale vloeroppervlakte.*

### 3.1. Bestemming

#### 3.1.1. Hoofdbestemming

Taverne en hotel. In functie van het hotel worden maximaal 16 kamers toegelaten.

#### 3.1.2. Nevenbestemming

Maximaal 2 bedrijfswoningen.

### 3.2. Inrichting

#### 3.2.1. Respecteren van hoevekarakter

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde van de landelijke context van het Pajottenland te respecteren. Dit houdt in dat zij inzake vormgeving, volumewerking en materiaalkeuze een harmonieus geheel moeten vormen met deze landelijke context. De architectuur van alle constructies (hoofd- en bijgebouwen) dient een harmonieus straatbeeld na te streven. In functie van het hoevekarakter wordt iedere gevel of gevelgroep van nieuw op te richten bebouwing verplicht afgewerkt in parementsteen en worden daken afgewerkt met dakpannen.

#### 3.2.2. Groenterreinindex

Minimale G/T index voor de zone voor horeca: 0,3.



*De circulatieruimte binnen de zone voor horeca mag niet leiden tot een continue verbinding tussen de parkingzones A en B. De circulatieruimte dient als toegang voor de hulpdiensten en eigenaars tot de achterkant van de gebouwen.*

### **3.2.3. Zone voor bebouwing (overdruk)**

Alle nieuw op te richten bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) wordt verplicht gerealiseerd binnen de overdruk 'zone voor bebouwing'.

De gevels van de gebouwen worden in de mate van het mogelijke evenwijdig en/of orthogonaal aan de grenzen van de 'zone voor bebouwing' opgericht.

De zone voor bebouwing mag 100% bebouwd worden, met een maximaal bouwvolume van 6000 m<sup>3</sup>.

#### **3.2.2.1 Bouwlagen/woonlagen**

Er worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten exclusief dakverdiep.

Er worden maximaal 2 woonlagen toegestaan.

#### **3.2.2.3 Bouwhoogte**

- Maximale kroonlijsthoogte: 5,50 m;
- Maximale nokhoogte: 9,10 m.

#### **3.2.2.3 Dakvorm**

De maximale dakhelling bedraagt 45°.

### **3.2.4. Inrichting van de onbebouwde ruimte**

#### **3.2.3.1 Algemeen**

De onbebouwde ruimte mag ingericht worden als tuin en circulatieruimte. Binnen de onbebouwde ruimte is de aanleg van terrassen toegelaten.

#### **3.2.3.2 Afsluitingen**

Indien afsluitingen worden gerealiseerd, dienen deze te worden opgericht met levende hagen, al dan niet in combinatie met draadwerk en palen.

De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2,00 m.

#### **3.2.4 Bijgebouwen**

Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag en alleszins ten laatste binnen een termijn van 10 jaar

*Er wordt één bijgebouw toegelaten dat dienst kan doen als stalplaats voor de privé-voertuigen en opbergen van bv. tuinmeubilair ...*

dienen de bestaande achterliggende loods en garage afgebroken te worden.

Buiten de zone voor bebouwing kan er één constructie worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- Maximaal 1 volume. De maximale oppervlakte bedraagt 40 m<sup>2</sup>;
- Maximale kroonlijsthoogte: 3 m. Dakvorm vrij. Nokhoogte maximaal 5m
- De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch te zijn en te harmoniëren met de landschappelijke context.

## 4. Zone voor parking en circulatie

Gebiedscategorie: recreatie



### Toelichting

#### 4.1. Bestemming

De zone is bestemd voor parkeervoorzieningen en circulatieruimte in functie van de hotel- of taverne-uitbating.

#### 4.2. Inrichting

##### 4.2.1. Algemeen

Algemeen dienen volgende principes te worden gerespecteerd:

- Binnen de zone mag geen bebouwing opgericht worden. Enkel constructies in functie van fietsenstallingen kunnen toegelaten worden.
- De perceelsranden grenzend aan het omliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied dienen te worden afgewerkt met inheemse plantensoorten zodat een landschappelijke integratie bevorderd wordt.

*De parking in functie van de tavernefunctie (zone B) wordt opgedeeld in een permanente parking (zone B1) en een tijdelijke parking (zone B2). De tijdelijke parking dient anders ingericht te worden dan de permanente parking zodat het tijdelijke karakter van de parking (inclusief parkeerplaatsen) duidelijk zichtbaar is.*

*De toegang vanaf de Appelboomstraat tot de voetweg nr. 56 moet te allen tijde gegarandeerd blijven.*

*De zone B2 grenst aan de 'zone voor boomgaard en weiland'. Door een groene inrichting van zone B2 kan een geleidelijk overgang van de permanente parking (zone B1) naar het achterliggende landschap (weiland) worden bekomen.*

#### **4.2.2. Zone A**

Binnen de zone zijn maximaal 12 parkeerplaatsen toegelaten in functie van de hotelfunctie. De westelijke perceelsgrens van zone A wordt afgewerkt met een verplicht te realiseren groenscherm. Het groenscherm bestaat uit inheemse plantensoorten en is minimaal 1,5m hoog. De parking wordt ingericht in waterdoorlatende materialen (dolomiet, grint, grasdallen ...).

De G/T-index bedraagt minimaal 0,25.

#### **4.2.3. Zone B**

Zone B kan ingericht worden als parking in functie van de tavernen. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de permanente parking (zone B1 – cf. art 3.2.4.1) en de tijdelijke parking (zone B2 – cf. art 3.2.4.2).

De volledige parking dient ingericht te worden met grasdallen.

Landschappelijke integratie van zone B en een geschikte landschappelijke overgang naar het naastliggende perceel dienen gegarandeerd te worden. Bij een vergunningsaanvraag dient dit duidelijk aangetoond te worden. Dit kan door middel van een inrichtingsstudie.

#### **3.2.4.1 Zone B1**

Zone B1 wordt ingericht als permanente parking in functie van de tavernen. De permanente parking vangt de dagdagelijkse behoefte van de tavernen op. Er mogen maximaal 29 parkeerplaatsen voorzien worden. Binnen de zone dient een fietsenstalling opgericht te worden met minimaal 15 plaatsen.

De G/T-index bedraagt minimaal 0,25. De oppervlakte van de grasdallen mag voor 50% meegerekend worden in de G/T-index.

De parking moet te allen tijde publiek toegankelijk zijn en toegang verschaffen tot de voetweg n°56 (indicatieve aanduiding).

#### **3.2.4.2 Zone B2**

Zone B2 kan worden ingericht als tijdelijke parking in functie van de tavernen. De tijdelijke parking vangt de behoefte op bij piekmomenten. Er mogen maximaal 10 parkeerplaatsen voorzien worden.

De G/T-index bedraagt minimaal 0,50. De oppervlakte van de grasdallen mag voor 50% meegerekend worden in de G/T-index.

## 5. Zone voor boomgaard en weiland

Gebiedscategorie: overig groen – subcategorie: gemengd openruimtegebied



### Toelichting

*De zone voor boomgaard en weiland wordt opgedeeld in twee zones.*

*In zone A wordt een boomgaardkarakter nagestreefd in functie van het versterken van de landelijke eigenheid. T.o.v. het noordelijk gelegen gebouw mag een dichte struiklaag worden aangeplant om de blinde gevel van deze loods visueel te bufferen naar het plangebied toe. Het boomgaardkarakter dient te worden gerealiseerd met streekeigen en/of inheems groen.*

*In zone B dient het open karakter behouden te blijven en kan er geen boomgaard voorzien worden (cf. art. 6 Zichtas). Het doorzicht naar het open landschap moet gegarandeerd blijven. De zone wordt ingericht als weiland.*

### 5.1. Bestemming

De zone is bestemd voor boomgaard en weiland. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling van de boomgaard, het weiland en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

### 5.2. Inrichting

Enkel streekeigen groen wordt toegelaten.

De zone wordt ingedeeld in een zone A en zone B.

#### 5.2.1. Zone A

Zone A moet verplicht worden ingericht als boomgaard.

T.o.v. de aanpalende gebouwen, buiten het plangebied, mag een dichte struiklaag worden aangeplant als visuele buffer.

#### 5.2.2. Zone B

Zone B moet worden ingericht en gebruikt als weiland. De zichtrelatie naar het achterliggende landschap moet behouden blijven.

## 6. Zichtas (indicatieve aanduiding)

Gebiedscategorie: overig groen – subcategorie: gemengd openruimtegebied



### Toelichting

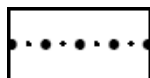
Voor het noordoostelijk deel van het plangebied wordt een open karakter vooropgesteld, waardoor de zichtrelaties met het achterliggende landschap behouden blijven.

### 6.1. Bestemming en inrichting

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'zichtas' dient de zichtrelatie naar het achterliggende weidse landschap te allen tijde te worden gegarandeerd.

## 7. Voetweg n°56 (indicatieve aanduiding)

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur



### Toelichting

### 7.1. Bestemming en inrichting

Om een optimale inrichting van de zone voor parking en circulatie mogelijk te maken, wordt de voetweg n° 56 verplaatst.

Het tracé van de voetweg is indicatief aangeduid op hetgrafisch plan.

Voetweg nr. 56 moet ten allen tijde bereikbaar blijven vanaf de Appelboomstraat via de zone voor parking en circulatie.