



RUP REYSVELD

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

Colofon

RUP Reysveld

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp – versie terugkoppeling planteam	20/02/2023-ap	al	3.0
	voorontwerp – versie plenaire vergadering	15/06/2023-ap	al	3.1
4	ontwerp – voorlopige vaststelling – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	02/10/2023-al	al	4.0
5	ontwerp_definitieve vaststelling_versie planteam	09/07/2024-al	al	5.0
	ontwerp_definitieve vaststelling_versie definitieve vaststelling_gemeenteraad	14/10/2024-al	al	5.1

Opdrachthouder:

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle

info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider, erkend ruimtelijk planner

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van gemeente Sint-Pieters-Leeuw in zitting van 29 februari 2024.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur Wnd. Patricia Dereymaeker</p> <p>De Voorzitter Siebe Ruykens</p> <p><i>Dereymaeker Patricia</i> <i>Ruykens Siebe</i></p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van 18 maart 2024 tot en met 17 mei 2024.</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>Algemeen directeur Wnd. Patricia Dereymaeker</p> <p>De Burgemeester Jan Desmeth</p> <p><i>Dereymaeker Patricia</i> <i>Desmeth Jan</i></p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van gemeente Sint-Pieters-Leeuw</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur Wnd. Patricia Dereymaeker</p> <p>De Voorzitter Siebe Ruykens</p> <p><i>Dereymaeker Patricia</i></p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van gemeente Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>Algemeen directeur Wnd. Patricia Dereymaeker</p> <p>De Burgemeester Jan Desmeth</p> <p><i>Desmeth Jan</i></p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	4
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	4
Artikel 2. Terminologie	7
Bepalingen per zone	10
Artikel 3. Zone voor wonen	10
Artikel 4. Centrale groenzone	14
Artikel 5. Natuurgebied	15
Artikel 6. Indicatieve groene doorsteek (overdruk)	17
Artikel 7. Waterlopen en oeverstroken (overdruk)	18
Artikel 8. Overgangszone (overdruk)	19

Leeswijzer

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

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordenende bepalingen

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Verkavelingen

Alle bestaande goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen in het plangebied vervallen binnen de grenzen van het plangebied na definitieve aanvaarding van het RUP.

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

1.3.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.3.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde

Toelichtende bepalingen

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.

oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

1.3.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

1.3.4 Overstromingsgevoelige gebieden

Het oprichten van nieuwe constructies in effectief overstromingsgevoelige gebieden is niet toegelaten. Een uitzondering hierop zijn nieuwe bebouwing en verhardingen die ressorteren onder handelingen van algemeen belang.

Voor bestaande bebouwing en verhardingen gelden de bepalingen zoals opgenomen in de verschillende zones.

1.4. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuren bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Elk nieuw initiatief waarvoor een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma moet voor de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Hierbij wordt ondermeer nagegaan of het gebied waarvoor een vergunning wordt aangevraagd al dan niet overstromingsgevoelig is en wat de impact van het initiatief op het overstromingsregime is.

1.5. Waterlopen

De bestaande waterlopen worden over het volledige plangebied behouden zoals vastgelegd in de Vlaamse Hydrografische Atlas

1.6. Ontbossen en vellen van bomen

Het vellen van bomen is verboden, uitgezonderd in volgende omstandigheden:

- om veiligheidsredenen;
- in geval van ziekte van de boom die tot afsterven leidt;
- in functie van de oprichting of uitbreiding van gebouwen die in overeenstemming zijn met de geldende bestemming en de goede ruimtelijke integratie;
- in functie van de aanleg van een toegang zover er geen alternatief mogelijk is;
- in uitvoering van een inrichtingsplan dat bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd wordt.

Bij de uitbreiding en oprichting van constructies en de aanleg van toegangen die het vellen van bomen tot gevolg hebben, dient steeds aangetoond te worden op welke wijze rekening gehouden werd met het maximaal behoud van de bestaande beplanting.

1.7. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning dient te worden voldaan aan de voorwaarden omtrent archeologische prospectie zoals voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet

Deze verordening ontheft de aanvrager niet van verplichtingen en vergunningen in het kader van specifieke regelgeving ter zake (bv. boscompensatieregelgeving).

Artikel 2. Terminologie

Term

bouwdiepte

Verklaring

Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten.

bouwhoogte

De bouwhoogte is de gevelhoogte (hoogte dakrandprofiel bij plat dak) of de kroonlijsthoogte (bij een andere dakvorm) gemeten vanaf de as van de vloerplas.

bouwlaag

Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het plat dak.

bouwwolume

Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

B/T-index of bebouwingsindex

De bebouwingsindex is 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.

constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit. Een constructie is steeds bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

G/T-index of groenterreinindex

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

herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

hoogstammige bomen

Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom (met inbegrip van hoogstammige fruitbomen) die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft.

hoofdbestemming

De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen of functies van een gebied. De hoofdbestemming neemt min. 50% van de totale vloeroppervlakte in.

kleine landschapselementen

Lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijhorende vegetaties waarvan het uitzicht de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen en die deel uitmaken van de natuur Voorbeelden zijn: bermen, bomen, brommen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.

meergezinswoningen

Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.

natuurbehoud

Het instandhouden, herstellen en ontwikkelen van de natuur en het natuurlijk milieu door natuurbescherming (het geheel van maatregelen gericht op natuurbehoud en tegen nadelige invloeden die kunnen ontstaan door menselijke activiteiten), natuurontwikkeling (het geheel van maatregelen gericht op het creëren van voorwaarden voor het tot stand komen of het herstel van natuur in een bepaald gebied) en natuurbeheer (het regelend en sturend ingrijpen van de mens in de natuur en in het natuurlijk milieu, bewust niets doen inbegrepen, ten behoeve van het

	natuurbehoud) en het streven naar een zo groot mogelijke biologische diversiteit in de natuur en naar een gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten.
nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt max. 50% van de totale vloeroppervlakte in.
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.
tijdelijke constructies	Een gebouw, een bouwwerk, een verharding tijdelijke van aard en al dan niet bestaande uit duurzame materialen. In de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit.
verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.
vloer/terreinindex (V/T)	De vloer/terreinindex is de verhouding van de som van alle vloeroppervlaktes van een gebouw (uitgezonderd ondergrondse bouwlagen) tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...
zone	Gebied binnen grafische begrenzingen waarbinnen bepaalde voorschriften gelden met betrekking tot het bouwen of niet bouwen, en tot het inrichten.

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 3. Zone voor wonen

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

3.1. Algemeen

3.1.1 Bestemming

- Hoofdbestemming: wonen onder vorm van meergezinswoningen
- Nevenbestemming: met wonen verweefbare functies
- In ondergrondse verdiepingen zijn parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen, bergruimtes en technische installaties toegelaten.

3.1.2 Zonering

Binnen de 'zone voor wonen' worden er vijf deelzones aangeduid op het grafisch plan:

- zone A: noordwest gelegen gebied tussen de Bezemstraat en de Dauw-Defossezlaan;
- zone B: zuidwest gelegen gebied aan de Dauw-Defossezlaan;
- zone C: noordoosten gelegen gebied aan de Bezemstraat;
- zone D: zuidoost gelegen gebied;
- zone E: gebied ten zuiden van de centrale groenzone van art. 4.

3.1.3 Ontwikkelingsplan - plan volgens totaalconcept

Bij ontwikkeling van de zone voor wonen dient verplicht een totaalconcept voor de invulling van het gebied inclusief artikel 4 te worden opgemaakt en bij de aanvraag tot omgevingsvergunning worden gevoegd. Dit ontwikkelingsplan bevat een totaalvisie voor het gebied en specifiek:

- een visie op de inpassing in de omgeving;
- de toegankelijkheid/ontsluiting van het gebied;
- de vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik van de bebouwing;

Toelichtende bepalingen

Onder met wonen verweefbare functies worden functies verstaan die geen hinder veroorzaken voor het rustige woonkarakter van de omgeving. Dit kunnen kleinschalige vrije beroepen zijn, diensten, collectieve voorzieningen (bv. kinderkribbe) en gemeenschapsvoorzieningen. Belangrijk hierbij is dat de functie geen sterk verkeersgenererend karakter heeft.

Binnen de zone voor wonen is ook alle bijhorende infrastructuur zoals installaties voor duurzame energie, afvalstraatjes, toegangswegen en paden... toegelaten.

In functie van een flexibele inplanting van de bebouwing wordt aan de grens met de centrale groenzone een overgangzone (zie artikel 8) voorzien waarbinnen zowel de voorschriften van artikel 3 als van artikel 4 kunnen worden toegepast.

- uitwerking van de onbebouwde ruimte van de site met afwatering, (semi-)publieke ruimte, groeninrichting en kwalitatieve inrichting van de omgeving.

Bij het ontwikkelingsplan worden ontwerptekeningen gevoegd waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke niveaus, en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de zone voor wonen en de centrale groenzone.

Het plan volgens totaalconcept moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering.

3.2. Inrichting en beheer

3.2.1 Bebouwde ruimte

Kencijfers

- Voor de zones A, B, C, D en E geldt dat het aantal bouwlagen bepaald wordt zoals hierna per zone wordt aangegeven, tenzij expliciet anders vermeld op het grafisch plan. Bovenop het maximaal aantal toegelaten bouwlagen is een (1) bijkomende bouwlaag toegelaten binnen het fictief volume van een schuin dak mits respect voor de B/T en de V/T.
- zone A: noordwest gelegen gebied tussen de Bezemstraat en de Dauw-Defossezlaan;
 - B/T-index: max. 0,40;
 - V/T-index: max. 2,60.
 - Aantal toegelaten bouwlagen
 - Kant Dauw-Defossezlaan/hoek Bezemstraat: 5 bouwlagen
 - Kant Bezemstraat/centrale groenzone: 7 bouwlagen
- zone B: zuidwest gelegen gebied aan de Dauw-Defossezlaan;
 - B/T-index: max. 0,40;
 - V/T-index: max. 1,85.
 - Aantal toegelaten bouwlagen
 - Kant Dauw-Defossezlaan/achterste perceelsgrens: 5 bouwlagen
 - Kant Dauw-Defossezlaan/grens met zone A: 7 bouwlagen
- zone C: noordoosten gelegen gebied aan de Bezemstraat;
 - B/T-index: max. 0,40
 - V/T-index: max. 1,85.
 - Aantal toegelaten bouwlagen
 - Kant Bezemstraat/centrale groenzone: 6 bouwlagen

Onder onbebouwde ruimte wordt onder meer verstaan: collectieve groenzones, waterpartijen, opritten en terrassen.

Op deze wijze wil de gemeente enige architecturale flexibiliteit garanderen echter zonder de bezonning van aanpalende percelen verder aan te tasten of de ingroening van het project terug te dringen.

De B/T en de V/T zijn berekend op basis van de oppervlakte per zone A tot en met E en hebben uitsluitend betrekking op bebouwing en niet op verhardingen.

De oppervlakte van het totale perceel (basis kaart GRB) bedraagt ongeveer 12905 m², inclusief de centrale groenzone. De oppervlakte per zone voor wonen bedraagt op basis van de GRB-kaart:

- Zone A: 2243 m²
- Zone B: 2594 m²

- Kant Bezemstraat/zijdelingse perceelsgrens: 3 bouwlagen
- zone D: zuidoost gelegen gebied;
 - B/T-index: max. 0,40
 - V/T-index: max. 1,8
 - Aantal toegelaten bouwlagen
 - Kant grens met zone C en zone E: 5 bouwlagen
 - Kant achterste perceelsgrens: 4 bouwlagen
- zone E: gebied ten zuiden van de centrale groenzone van art. 4.
 - B/T-index: max. 0,4
 - V/T-index: max. 2,0
 - Aantal toegelaten bouwlagen: 5 bouwlagen

Inplanting

Bij de inplanting van de gebouwen wordt rekening gehouden met:

- een goede ruimtelijke inpassing in het bestaande weefsel en de privacy van de omwonenden;
- de aangeduide uiterste bouwlijnen met de zijdelingse en de achterliggende perceelsgrenzen. Het is verboden te bouwen tussen de perceelsgrenzen en deze uiterste bouwlijnen;
- de vereiste groendooradering op het perceel. Deze groendooradering moet zowel voor elke aparte zone als voor het perceel als geheel worden gerealiseerd. De bestaande hoogstammige bomen langsheen de openbare weg en op de site zelf moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

Dak

- De dakvorm is vrij. Indien een woonlaag – al dan niet gekoppeld aan een onderliggende laag - in het dak voorzien wordt, wordt de dakverdieping integraal meegerekend als een aparte bouwlaag binnen het maximaal toegestane aantal bouwlagen zoals aangegeven in de kencijfers.
- Technisch installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden binnen de bebouwing. Zij maken geen deel uit van het aantal toegelaten bouwlagen doch dienen in hoogte en oppervlakte tot een minimum beperkt te worden.
- De dakoppervlakte die niet voor technische installaties noodzakelijk is wordt ingericht als groendak en/of met installaties voor winning van duurzame energie.

- Zone C: 1987 m²
- Zone D: 2204 m²
- Zone E: 2103 m²

De bestaande hoogstammige bomen moeten zoveel mogelijk bewaard blijven. Kappen van een hoogstam is mogelijk indien hij de realisatie van een kwalitatief ontwerp zou verhinderen. In dat geval moet er elders op de site een nieuwe hoogstam worden aangeplant.

Bouwlagen

- Het aantal bouwlagen is per zone vastgelegd zoals aangegeven in de kencijfers.
- Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en worden niet meegerekend in het aantal bouwlagen noch in de B/T en de V/T.
- Indien in een functionele dakverdieping voorzien wordt, wordt deze verdieping als aparte bouwlaag gerekend, ook indien het een teruggetrokken bouwlaag betreft.

Bouwhoogte/plafondhoogte

- De bouwhoogte wordt bepaald door het aantal toegelaten bouwlagen, exclusief de ruimte vereist voor technische installaties op het dak evenals installaties voor het winnen van duurzame energie.
- Per verdieping wordt voor de leefruimtes een (minimale) plafondhoogte van 2,5 m voorzien.

3.2.2 Onbebouwde ruimte**Kencijfers**

- G/T-index: minimaal 0,6

Inrichting

- De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg met streekeigen beplanting, zitplaatsen en kleine ontmoetingsruimten.

Verhardingen

- Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van fietsenstalplaatsen, toegangen en terrassen en mits respect voor de G/T-index van de zone voor wonen.

Artikel 4. Centrale groenzone

| Gebiedscategorie: overig groen

Verordenende bepalingen

4.1. Bestemming

- publieke parkruimte

4.2. Inrichting en beheer

De zone wordt ontwikkeld als centrale groenruimte met grasvelden, streekeigen beplanting met hoog- en laagstammig groen, waterpartijen, kleinschalige rustplaatsen met parkmeubilair en speeltoestellen voor kinderen.

De G/T-index bedraagt minimaal 0,8.

De groendooradering van de woonzones moet aansluiten op de centrale groenzone. Elke woonzone moet een vlotte toegang hebben tot de centrale groenzone.

Paden en onderhoudswegen moeten aangelegd worden in natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Elke verharding dient in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden. Bij de aanleg van paden dient aandacht besteed te worden aan de toegankelijkheid voor minder mobiele mensen. Gemotoriseerd verkeer is verboden met uitzondering van verkeer in functie van onderhoud en beheer van de paden en de centrale groenzone.

Het plaatsen van kleinschalige verlichting met minimaal storende effecten op de omgeving is toegestaan.

Toelichtende bepalingen

De centrale groenzone is vrij toegankelijk voor (buurt)bewoners en bezoekers.

In functie van een flexibele inplanting en afstemming van de zone voor wonen en de centrale groenzone wordt aan de grens met de centrale groenzone een overgangszone (zie artikel 8) voorzien waarbinnen zowel de voorschriften van artikel 3 als van artikel 4 kunnen worden toegepast.

Artikel 5. Natuurgebied

| Gebiedscategorie: natuur

Verordenende bepalingen

5.1. Algemeen

5.1.1 Bestemming

- natuurbehoud en -ontwikkeling;
- speelbos;
- waterlopen en hun oeverstroken;
- passieve recreatie.

5.1.2 Inrichting en beheer

Natuurlijke ontwikkeling

- er wordt ingezet op het versterken van de natuurwaarden en biodiversiteit in combinatie met ruimte voor passieve recreatie;
- alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten;
- de inrichting dient aan te sluiten bij het landschappelijk-natuurlijk karakter van het grenzende landschap van de vallei van de Vogel(en)zangbeek;
- het nemen van inrichtingsmaatregelen om een mogelijke en/of toekomstige overstromings- en erosieproblematiek te bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuurtechnische milieubouw worden toegepast.

Constructies

- verhardingen zijn niet toegestaan,
- toegelaten constructies buiten de zone van artikel 7:
 - parkmeubilair zoals een picknickbank, vuilnisbakjes...
 - kleinschalige speeltoestellen in natuurlijke materialen
 - speelzandbak.

Toelichtende bepalingen

In deze zone is passieve recreatie zoals wandelen, verpozen en vrij spelen toegelaten.

5.2. **Landschapsparking (overdruk)**

Binnen deze zonering is het behoud en de heraanleg van een publieke parking toegelaten met de nodige verharde circulatieruimte en parkeervoorzieningen in het groen inclusief hoog- en laagstammig groen.

Artikel 6. Indicatieve groene doorsteek (overdruk)

Verordenende bepalingen

6.1. Bestemming

- indicatieve groene doorsteek voor fietsers en voetgangers
-

6.2. Inrichting en beheer

- de indicatieve groene doorsteek is een landschappelijke trage weg ingevuld met streekeigen groen;
- de aangegeven groene doorsteek is indicatief, dit wil zeggen dat de exacte ligging van de ontsluitingsweg kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan, voor zover:
 - de groene doorsteek een verbinding garandeert tussen de Vogel(en)zangbeek, de Bezemstraat, de centrale groenzone (artikel 4) en de Dauw-Defossezlaan;
 - het één aaneengesloten groene doorsteek betreft die harmonieus deel uitmaakt van de centrale groenzone en de onbebouwde ruimte van de woonzones.
- de indicatieve groene doorsteek heeft een min. breedte van 4 m binnen het plangebied van het RUP;
- de G/T-index bedraagt minimaal 0,5;
- binnen de groene doorsteek is het voorzien van verharding voor een vlotte circulatie voor traag verkeer toegelaten.

Toelichtende bepalingen

Verharding is toegelaten om de doorsteek ook voor minder mobiele vlot toegankelijk te maken.

Artikel 7. Waterlopen en oeverstroken (overdruk)

Verordenende bepalingen

7.1. Bestemming

- waterlopen al dan niet gelegen in open bedding en hun oeverstroken

7.2. Inrichting en beheer

- de waterloop kan altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden en in functie van het optimaliseren van de afwatering en het nemen van maatregelen tegen de overstroming van een gebied;
 - binnen de aangeduide zone zijn aanpassingswerken aan de bestaande waterlopen toegelaten. Hieronder wordt verstaan:
 - de aanleg van meanders in de waterloop;
 - de natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw;
 - de aanleg van de verbredingen van de waterloop met een meerwaarde voor de parksfeer.
-

Toelichtende bepalingen

Er dient steeds rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving omtrent waterlopen en oeverstroken.

Bij een mogelijke wijziging en herprofilering van het huidige tracé van de waterloop is voorafgaandelijk advies van de beheerder van de waterloop vereist.

Artikel 8. Overgangszone (overdruk)

Verordenende bepalingen

Om de nodige flexibiliteit bij de inrichting van de zone voor wonen (artikel 3) en de centrale groenzone (artikel 4) te bieden evenals de afstemming met het natuurgebied zoals vastgelegd in artikel 5 wordt voorzien in een overgangszone in het grensgebied tussen de bestemmingen van artikel 3 en artikel 4.

8.1. Overgangszone wonen met centrale groenzone

In de overgangszone van artikel 8.1. mogen de voorschriften van artikel 4 toegepast worden naast de voorschriften van artikel 3. Dit houdt in dat er hier belangrijke delen groen kunnen worden voorzien volgens de voorschriften van artikel 4.

8.2. Overgangszone centrale groenzone met wonen

In de overgangszone van artikel 8.2 mogen de voorschriften van artikel 3 toegepast worden binnen artikel 4. Dit houdt in dat ook daar bebouwing en verharding is toegelaten overeenkomstig de voorschriften van artikel 3. De B/T en de V/T voor artikel 3 blijven echter berekend op de totale oppervlakte van artikel 3, inclusief de overgangszone van artikel 8.1 en zijn meebepaald volgens de deelgebieden van artikel 3 (inclusief artikel 8.1) De B/T en de V/T mogen niet opgetrokken worden.

Toelichtende bepalingen

Door het voorzien van de overgangszone van artikel 8.1 wordt meer flexibiliteit geboden aan de exacte inplanting van de nieuwe bebouwing naast ruimte voor de centrale groenzone, de hiertoe vereiste landscaping en de afstemming op het natuurgebied aan de overkant van de Bezemstraat.

Door het voorzien van de overgangszone van artikel 8.2 wordt meer flexibiliteit geboden aan de exacte inplanting van de nieuwe bebouwing en de hiertoe vereiste constructies en landscaping.
