

RUP RUISBROEK CENTRUM - ACV-SITE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ONTWERP

Sint-Pieters-Leeuw
Januari 2025

Leeswijzer

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

Sil Goossens, erkend ruimtelijke planner

Opdrachtgever: gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Contact: Erik Wuyts - Dienst Omgeving - erik.wuyts@sint-pieters-leeuw.be

Ontwerper: BUUR Part of Sweco

BUUR Part of Sweco | www.swecobelgium.be | www.buur.be

Contactpersoon voor het RUP: Sil Goossens | Elfjulistraat 43, 9000 Gent | sil.goossens@swecobelgium.be

Fase en aanpassingen

Ontwerp januari 2025

Planidentificatienummer

RUP_23077_214_00021_00001

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van gemeente Sint-Pieters-Leeuw in zitting van		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	
Vanwege het College,			
Algemeen directeur	De voorzitter	Algemeen directeur	De burgemeester
Onderhavige voorschriften zijn gezien en defintief aangenomen door de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw		Voor eensluidend afschrift van de door aanvaarde voorschriften door de Gemeenteraad van Sint-Pieter-Leeuw	
Algemeen directeur	De voorzitter	Algemeen directeur	De burgemeester

Inhoudstabel

Inhoudstabel	4
Voorafgaande bepalingen	5
Algemene bepalingen	8
Art. 1 Woonzone 1: bestaande woonschil	11
Art. 2 Woonzone 2: projectzone ACV-site	15
Art. 3 Woonzone 3: projectzone Kerkstraat.....	19
Art. 4 Projectzone Stationsplein (overdruk bestaande woonschil)	23
Art. 5 Buurtbos (overdruk projectzone ACV-site).....	24
Art. 6 Ontsluiting voor zacht verkeer (overdruk)	25
Art. 7 Zone voor openbaar wegenis	26

Voorafgaande bepalingen

1.1 Begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het RUP bevat een deel van het BPA Ruisbroek-centrum en is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand **grafisch plan**. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan.

1.2 Relatie met andere voorschriften en voorrang van voorschriften binnen het RUP

1.2.1 Op te heffen bepalingen

Dit RUP heft binnen haar contouren de bepalingen van het **BPA Ruisbroek-centrum** (4 september 2006) op.

Het RUP heft de **verkavelingen** in onderstaande lijst op. Verkavelingen die reeds vervallen zijn of waaraan verzaakt werd, zijn niet opgenomen in de lijst.

DATUM BESLISSING	BESLISSING	DOSSIER NR	AROHM
16 april 2020	Vergunning	2019/0008/VK	

1.2.2 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. In dat geval primeren de voorschriften van het RUP.

De vergunningverlenende overheid zal elke omgevingsvergunningsaanvraag 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.

1.2.3 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.

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen algemene bepalingen en bepalingen per zone, hebben deze laatste steeds voorrang.

1.3 Overgangsmaatregelen

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. Deze regeling geldt enkel indien er geen specifieke voorschriften binnen de bestemmingszone is opgenomen.

1.4 Afwijkingsmogelijkheden

De decretale afwijkingsmogelijkheden zijn onverminderd van kracht.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid (beperkte) afwijkingen toestaan op de bepalingen van dit RUP in één van volgende gevallen:

- voor panden die opgenomen zijn op de Inventaris van het Bouwkundige Erfgoed (indien de afwijking het behoud van de erfgoedwaarde ten goede komt);
- voor percelen of panden met een "atypische vorm" (vb. driehoekig perceel, hoekperceel), voor percelen of panden met beperkte omvang gelegen tussen twee bebouwde percelen

Afwijkingen zijn slechts uitzonderlijk mogelijk indien ze de vereisten op vlak van woonkwaliteit en de goede ruimtelijke ordening respecteren én indien ze een ruimtelijke meerwaarde genereren, rekening houdende met artikel 1.2.2.

Afwijkingen zijn beperkt indien ze de doelstelling en krachtlijnen van het RUP niet teniet doen.

1.5 Verklarende woordenlijst

Achtergevellijn: De denkbeeldige lijn die is getrokken langs de achtergevel van een gebouw tot aan de grenzen van het perceel.

Bijgebouw: bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw functioneert ondersteunend aan het hoofdgebouw en kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

Bouwlaag: Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. Een dakverdieping en technische constructies worden niet als bouwlaag beschouwd.

Een bouwlaag wordt in de zin van dit plan beschouwd als een bovengrondse verdieping, waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt en die zonder reliëfingrepen van daglichttoetreding kan worden voorzien. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te

rekenen als veelvoud van 2,25 meter. De minimale hoogte van een bouwlaag is 2,50 meter, onverminderd de vereisten binnen de sectorale regelgeving op woonkwaliteit.

Dakverdieping: Een dakverdieping is een bovengrondse verdieping geheel of gedeeltelijk onder een hellend dak valt of binnen het volume van een denkbeeldig hellend dak wordt gerealiseerd.

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 te worden of groen te zijn.

Kroonlijsthoogte: De hoogte vanaf het maaiveld tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak. Kroonlijst- of dakoversteken worden naar beneden gezien wat betekent dat de denkbeeldige snijlijn van het dakvlak en de gevel gezien wordt als de kroonlijsthoogte.

Maaiveld: het natuurlijk peil van de grond voorafgaand aan de werken in het middelpunt van het potentiële bouwvlak. Het aantal bouwlagen wordt berekend ter hoogte van het midden van het potentiële bouwvlak aan de voorbouwlijn. Het potentiële bouwvlak is het bouwvlak dat voorbestemd is voor bouwwerken binnen een aanlegplan of verkavelingsplan, of ontstaat na aftrek van de benodigde bouwvrije stroken vanaf de perceelsgrenzen en daarbij de reëel ingenomen bouwzone kan overschrijden.

Nevenbestemming: een bestemming die samen met de hoofdbestemming kan gerealiseerd worden (de hoofdbestemming moet dus steeds gerealiseerd zijn). De nevenbestemming beslaat minder oppervlakte dan de hoofdbestemming.

Platte dakvorm: een platte dakvorm kan een maximale helling hebben van 10%.

Referentiebeeld: het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men kijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Hierbij wordt ook gekeken naar de kenmerkende beeldkwaliteit van de plaatselijke omgeving, zoals reliëfrijheid van de gevel en gepaste materialen en kleuren.

V/T index: de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte (T). Als vloeroppervlakte geldt de som van de vloeroppervlakten (bebouwde en overdekte) van alle bovengrondse vloerniveaus van een gebouw, inclusief de vloeroppervlakte van het dakvolume vanaf 1,80 m nuttige hoogte. De buitenruimtes zoals (dak)terrassen worden niet mee in rekening gebracht, tenzij ze overdekt/inpandig zijn.

Waterdoorlatende verhardingen: alle soorten verhardingsmaterialen die een waterdoorlatend vermogen hebben zoals bepaald door de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordeningen.

Zacht verkeer: gebruikers zoals voetgangers, rolstoelen, fietsers of steps. Gemotoriseerd verkeer (behoudens elektronische rolstoelen) vallen niet onder zacht verkeer

Algemene bepalingen

2.1 Geldigheid

De algemene bepalingen zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover ze niet worden tegengesproken door de bijzondere bepalingen voor de betreffende zone.

2.2 Nutsleidingen, constructies en voorzieningen voor openbaar nut

Het oprichten, in stand houden en het uitvoeren van aanpassingen aan nutsleidingen, constructies en voorzieningen voor openbaar nut en installaties voor hernieuwbare energie 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.

2.3 Technische ruimtes en constructies op het dak

Technische ruimtes en constructies voor de uitbating van het gebouw (zoals liftkokers, koelinstallaties, zonnepanelen en -boilers) kunnen op het dak voorkomen indien deze architecturaal worden geïntegreerd en de visuele- en geluidsimpact wordt geminimaliseerd. De constructies dienen teruggetrokken voor te komen met een afstand van minstens de hoogte van de ruimte en/of constructie en dit ten opzichte van de kroonlijst van de onderliggende bouwlaag.

2.4 Kwalitatieve eisen en stedenbouwkundige duurzaamheid

2.4.1 Waterhuishouding

Voor toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten de **verhardingen** worden beperkt tot het strik noodzakelijke, zoals bij zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies en dergelijke.

In niet-bebouwde zones moeten maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van **hemelwater** worden geïntegreerd.

Bij aanleg van verharde oppervlakten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende** materialen op waterdoorlatende fundering gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.

2.4.2 Stedenbouwkundige duurzaamheid

Het **vergroenen** van de site is een algemene doelstelling. De inplanting van groenelementen en soortenkeuze dient gekaderd worden binnen een landschappelijke inrichtingsvisie.

De inplanting, oriëntatie en opvatting van de gebouwen in het algemeen is gericht op het verschaffen van leefkwaliteit voor zowel de bewoners en andere gebruikers van betreffende gebouwen als voor burens. Hierbij dient aandacht te gaan naar privacy en bezonning evenals naar sociale controle.

Voor alle werken en handelingen wordt zoveel mogelijk gestreefd naar **duurzaamheid**. Het streven naar volgende elementen wordt gemotiveerd in de vergunningsaanvraag:

- Compact en zuinig ruimtegebruik;
- De optimalisatie van de waterhuishouding: de maatregelen en materialen voor goede waterhuishouding: Bijvoorbeeld retentie, infiltratie, groendaken, beplanting, ... ;
- Efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie: Bijvoorbeeld isolatiewaarde, zonneboilers- en panelen, warmtepompen, ... ;
- Duurzaam materiaalgebruik: Bijvoorbeeld hergebruik van materialen, het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen;
- Maximale waterdoorlatendheid van de bodem: Bijvoorbeeld functie, materiaalgebruik, groenelementen, .. ;
- Duurzame mobiliteit: Bijvoorbeeld de implementatie van autodelen, oplaadpunten voor elektrische wagens, ...

Gebouwen en overige constructies worden **duurzaam** en degelijk gebouwd en afgewerkt. De architectuur van de gebouwen en constructies moet een hoge beeldkwaliteit hebben. Het gebruik van duurzame esthetisch en architectonisch verantwoorde materialen is verplicht.

Iedere constructie of groep van constructies dient architecturaal ingepast te worden in de omgeving. Een groep van constructies moet op zichzelf een harmonieus geheel vormen door hun vormgeving, volumegebruik, kleur en duurzaamheid van de materialen.

2.5 Geïnteriseerd erfgoed

Het gaat over panden die opgenomen zijn in de Vlaamse Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (IBE). De panden van het IBE worden beschreven in de (Vlaamse) Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en worden op het grafisch plan aangeduid met een asterisk. Gebouwen waar op latere datum van beslist wordt om op de inventaris te plaatsen, vallen vanaf dan ook onder dit artikel.

Het geïnteriseerd erfgoed wordt aangeduid op het grafisch plan. Dit bouwkundig erfgoed is karakteristiek voor het centrum van Ruisbroek. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag 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 omgevingsvergunningsaanvraag.

2.6 Inrichtingsstudie

Conform artikel 5.6 van het Provinciaal RUP 'Kernafbakening Zennevallei dienen aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.

De inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingsstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:

- de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);
- de organisatie van het parkeren;
- het waterbeheer;
- de inpassing in de omgeving;
- de groenaanleg;
- zuinig en duurzaam ruimtegebruik;
- woondichtheid;
- duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit;

Grafisch dient er minstens een inrichtingsplan en twee terreinprofielen te worden opgemaakt voor geheel de projectzone met inbegrip van de aangrenzende bestemmingen. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de bebouwde oppervlakte en functies te illustreren per bouwlaag.

Art. 1 Woonzone 1: bestaande woonschil

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

BESTEMMING

Toelichting

Verordenend

De bestaande woonschil betreft de woningen aan de rand van de ACV-site.

Het gedeelte aan het stationsplein krijgt bijkomende mogelijkheden indien een 'totaalproject' wordt gerealiseerd. Deze bepalingen zijn opgenomen onder Art. 4 Projectzone Stationsplein (overdruk bestaande woonschil)

3.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen.

Ter hoogte van de percelen langs de Stationsstraat en het Kerkplein zijn ook de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten, voor zover deze verenigbaar zijn met het wonen en hun onmiddellijke omgeving: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en kleinschalige ambacht.

3.2 Bepalingen overdrukzone 'Projectzone Stationsplein'

Een deel van woonzone 1 ligt in overdrukzone 'Projectzone Stationsplein'. In deze zone gelden bijkomende bepalingen t.o.v. de voorschriften voor woonzone 1.

3.3 Woontypologie

Zowel eengezinswoningen, gemeenschappelijk wonen als meergezinswoningen zijn toegestaan.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN BEBOUWING

Verbouwingen, herbouw en nieuwbouw in de bestaande straatranden dienen in overeenstemming te gebeuren met de reeds aanwezige (woon)bebouwing (in harmonie). Hierbij is de volumetrie, bouwhoogte en inplanting op het perceel van de naastliggende woningen richtinggevend voor de nieuw op te richten woning en/of de verbouwing.

Bij toepassing van de harmonieregel is het niet de bedoeling om de mogelijke ontwikkelingspotenties te beknotten van de nieuw op te richten woning en/of de verbouwing, echter wel om een coherent straatbeeld/tuinzones te verkrijgen met een goede afstemming tussen gebouwen.

Bij de toepassing van de harmonieregel kijkt men naar een lijn of een gebied: soms is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te plaatsen waar een harmonie duidelijk merkbaar is. Andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld voor de harmonieregel. Meestal zijn dit de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw van de omgevingsvergunningaanvraag en dit van straathoek tot straathoek.

Het bouwblok bestaat overwegend uit bebouwing in gesloten verband, af en toe onderbroken door halfopen of open bebouwing.

3.4 Harmonieregel

Elke verbouwing, herbouw of nieuwbouw dient zodanig ontworpen te worden dat ze in harmonie zijn met het referentiebeeld. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen en/of naar de straatwand.

In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen inzake inplanting en bouwhoogte worden opgelegd.

3.5 Bebouwingsverband

Gesloten en halfopen bebouwing is toegelaten.

Alleen bestaande gebouwen in open verband kunnen worden vervangen door nieuwe gebouwen in open verband.

Gebouwen zijn op de rooilijn ingeplant of hebben een kleine voortuin. Deze variatie (qua verband en rooilijn) zorgt voor afwisseling en draagt bij aan het karakter van de kern.

Inzake de bouwhoogte wordt een algemeen beleid gevoerd van drie volwaardige bouwlagen en een dakverdieping.

Een dakverdieping kan ook een plat dak hebben indien het binnen dit denkbeeldig volume wordt gerealiseerd.

3.6 Inplanting

Gebouwen worden ingeplant op dezelfde bouwlijn als de aanpalende gebouwen indien deze op of achter de rooilijn zijn ingeplant.

3.7 Bouwdiepte

De bouwdiepte bedraagt op de gelijkvloerse verdieping maximaal 15,00 m en 12,00 m voor de verdiepingen. Gebouwen in open verband hebben een maximale bouwdiepte van 17,00 m. De minimale bouwdiepte bedraagt 8,00 m.

Uitbreidingen op deze bouwdieptes 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 en met behoud van voldoende tuinzone. Dit moet duidelijk aangetoond worden in de motivatienota van de omgevingsvergunningaanvraag.

3.8 Aantal bouwlagen

De bouwhoogte bedraagt maximaal **drie bouwlagen** en een eventuele dakverdieping met een maximale kroonlijsthoogte van 10,50m.

Gebouwen in open verband hebben een bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen, eveneens aangevuld met een eventuele dakverdieping, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 m.

De dakverdieping heeft een helling tussen 30 en 60 graden waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet meer is dan 4,50 meter.

Op de overgang tussen een panden met een verschillend aantal bouwlagen, moet het verschil in hoogte kwalitatief worden vormgegeven. In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte.

3.9 Bijgebouwen

De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 20% van de oppervlakte van de achtertuin.

3.10 Open ruimte

Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De groen/terrein-index van de achtertuin bedraagt minimaal 0,7. De groen/terrein-index van de voortuin bedraagt minimaal 0,3.

Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

3.11 Afsluitingen

De afsluitingen moeten worden opgevat als één samenhangend en esthetisch geheel met de bebouwing en de tuinzones.

De afsluitingen in achtertuin zijn maximaal 2,00 m hoog vanaf de achtergevellijn. Deze mogen bestaan uit levende hagen, palen met draad en houten schuttingen. Een gemetselde muurconstructie als afsluiting kan enkel de eerste 3 m vanaf de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

De afsluitingen in voortuin zijn maximaal 1,00 m hoog. Deze mogen bestaan uit levende hagen, palen met draad en houten schuttingen.

Art. 2 Woonzone 2: projectzone ACV-site

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

BESTEMMING

Toelichting

Verordenend

In deze zone worden functies toegelaten die passen binnen de centrumfunctie die de site kan opnemen binnen het weefsel van Ruisbroek, voor zoverre deze verenigbaar zijn met de woonfunctie.

4.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen en volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met het wonen en hun onmiddellijke omgeving: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele en recreatieve voorzieningen.

Een gedeelte van de projectzone krijgt bijkomende bepalingen inzake behoud van de aanwezige groenruimte. Deze bepalingen zijn binnen een specifieke overdrukzone opgenomen.

4.2 Bepalingen overdrukzone 'Buurtbos'

Een deel van woonzone 2 ligt in overdrukzone 'Buurtbos' In deze zone gelden bijkomende bepalingen t.o.v. de voorschriften voor woonzone 2.

Verschillen type woonvormen zijn toegelaten.

4.3 Woontypologie

Zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen als woonvormen van het type co-housing, studentenwoningen, woonzorg,... zijn toegestaan.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN BEBOUWING

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid, dat gehanteerd wordt voor de beoordeling van voorliggende en latere omgevingsvergunningsaanvragen.

In de projectzone kan gebouwd worden tot maximaal vijf bouwlagen. De hoogte en inplanting dient afgestemd worden op de omliggende bebouwing. Hiervoor wordt de 45°-regel gehanteerd.

Waar de site grenst aan de Boomkwekerijstraat en Kerkstraat kan worden aangesloten op de bestaande bebouwing en dient de 45° regel dus niet te worden toegepast.

De parkeernorm wordt bepaald door de gemeentelijke verordening.

De parkeergelegenheden dienen direct toegankelijk te zijn. Het autoverkeer mag het wooncomfort niet schaden.

4.4 Inrichtingsstudie

Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de (her)ontwikkeling van deze site dient een inrichtingsstudie te worden toegevoegd zoals omschreven in de algemene bepalingen onder punt 2.6.

4.5 Inplanting

De V/T-index bedraagt maximaal 1.

4.6 Aantal bouwlagen

De bouwhoogte bedraagt maximaal **vijf bouwlagen** met een maximale kroonlijsthoogte van 17 m. Een bijkomende dakverdieping is uitgesloten. Voor de inplanting van de gebouwen dient de 45°-graden regel t.o.v. de bestemmingsgrens van woonzone 1 te worden gerespecteerd. Aan straatzijde kan worden aangesloten op de bestaande bebouwing.

De overgang tussen panden met een verschillend aantal bouwlagen, moet het verschil in hoogte via een esthetische overgang worden opgevangen. In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte.

4.7 Parking en ontsluiting

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer in functie van de ontwikkeling van het binnengebied verloopt via het Stationsplein, de Stationsstraat en/of de Boomkwekerijstraat.

Zacht verkeer wordt ontsloten zoals bepaald in Art. 6 Ontsluiting voor zacht verkeer (overdruk).

Bewonersparking wordt ondergronds gerealiseerd. De bezoekersparking kan geclusterd bovengronds worden georganiseerd. De parkeergelegenheden zijn direct via het openbaar domein toegankelijk.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ONBEBOUWDE RUIMTE

4.8 Coherente invulling

De onbebouwde ruimte wordt als één samenhangend geheel ontworpen.

4.9 Pastorijtuin

Aansluitend op de pastorijwoning dient een kwalitatieve en publiek toegankelijke open ruimte te worden voorzien.

4.10 Open ruimte

Het openbaar domein wordt ingericht volgens de principes omschreven in de algemene bepalingen onder punt 2.4.

Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De groen/terrein-index van de achtertuin bedraagt minimaal 0,7. De groen/terrein-index van de voortuin bedraagt minimaal 0,3.

Bestaande, waardevolle hoogstambomen worden zoveel mogelijk behouden. Indien er bomen moeten gekapt worden, dan zullen deze worden gecompenseerd met streekeigen bomen of planten.

4.11 Bijgebouwen

De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 20% van de oppervlakte van de achtertuin.

Het voormalig industrieel gebruik van de site geeft het gebied (en het dorp Ruisbroek) een eigen identiteit. Waar mogelijk worden deze industriële elementen bewaard en geïntegreerd

4.12 Eigenheid en integratie erfgoed

Er wordt voldoende aandacht besteed aan het voormalige industriële karakter van de site. Waar mogelijk worden elementen hergebruikt of opnieuw geïntegreerd in het nieuwe project.

4.13 Afsluitingen

De afsluitingen moeten worden opgevat als één samenhangend en esthetisch geheel met de bebouwing en de tuinzones.

De afsluitingen in achtertuin zijn maximaal 2,00 m hoog vanaf de achtergevellijn. Deze mogen bestaan uit levende hagen, palen met draad en houten schuttingen. Een gemetselde muurconstructie als afsluiting kan enkel de eerste 3 m vanaf de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

De afsluitingen in voortuin zijn maximaal 1,00 m hoog. Deze mogen bestaan uit levende hagen, palen met draad en houten schuttingen.

Art. 3 Woonzone 3: projectzone Kerkstraat

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

BESTEMMING

Toelichting

Verordenend

Analoog aan Art. 2 Woonzone 2: projectzone ACV-site worden in deze zone functies toegelaten die passen binnen de centrumfunctie die de site kan opnemen binnen het weefsel van Ruisbroek, voor zoverre deze verenigbaar zijn met de woonfunctie.

Verschillen type woonvormen zijn toegelaten.

5.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen en volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met het wonen en hun onmiddellijke omgeving: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele en recreatieve voorzieningen.

5.2 Woontypologie

Zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen als woonvormen van het type co-housing, studentenwoningen, woonzorg,... zijn toegestaan.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid, dat gehanteerd wordt voor de beoordeling van voorliggende en latere omgevingsvergunningsaanvragen.

5.3 Inrichtingsstudie

Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de (her)ontwikkeling van deze site dient een inrichtingsstudie te worden toegevoegd zoals omschreven in de algemene bepalingen onder punt 2.6.

Het behoud van de erfgoedwaarde van de **pastorijwoning** staat voorop. Er dient worden aangetoond hoe op een kwalitatieve manier de relatie wordt aangegaan met deze pastorijwoning.

De realisatie van een totaalproject waarbij de ontwikkeling in woonzones 2 en 3 wordt gecombineerd, kan bijvoorbeeld een meerwaarde vormen op vlak van coherentie van inrichting van de open ruimte of betere ruimtelijke organisatie van parkeren en ontsluiting (zoals ook wordt gesteld onder punt 5.7).

De parkeernorm wordt bepaald door de gemeentelijke verordening.

De parkeergelegenheden dienen direct toegankelijk te zijn. Het autoverkeer mag het wooncomfort niet schaden.

5.4 Totaalproject

Een totaalproject wordt in deze zone gedefinieerd als een project waarbij een directe link en een meerwaarde voor de projectzone ACV-site wordt gecreëerd.

Het totaalproject mag de ontwikkeling in woonzone 2 niet verhinderen. Dit dient te worden aangetoond door middel van een inrichtingsstudie.

5.5 Inplanting

De V/T-index bedraagt maximaal 2.

5.6 Aantal bouwlagen

De bouwhoogte bedraagt maximaal **vier bouwlagen** met een maximale kroonlijsthoogte van 14 m. Een bijkomende dakverdieping is uitgesloten.

De overgang tussen panden met een verschillend aantal bouwlagen, moet het verschil in hoogte via een esthetische overgang worden opgevangen.

5.7 Parking en ontsluiting

Zacht verkeer wordt ontsloten zoals bepaald in Art. 6 Ontsluiting voor zacht verkeer (overdruk).

Bewonersparking wordt ondergronds gerealiseerd. De bezoekersparking kan geclusterd bovengronds worden georganiseerd. De parkeergelegenheden zijn direct via het openbaar domein toegankelijk.

Parkeren dient te worden opgevangen op eigen terrein. Indien een totaalproject wordt gerealiseerd, waarbij ook woonzone 2 wordt opgenomen, kan het parkeren geclusterd over de bestemmingszones heen gerealiseerd worden.

5.8 Coherente invulling

De onbebouwde ruimte wordt als één samenhangend geheel ontworpen. Bij een totaalproject wordt deze onbebouwde ruimte als een geheel ontworpen met de onbebouwde ruimte in projectzone ACV-site (woonzone 2).

5.9 Open ruimte

Het openbaar domein wordt ingericht volgens de principes omschreven in de algemene bepalingen onder punt 2.4.

Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De groen/terrein-index van de achtertuin bedraagt minimaal 0,7. De groen/terrein-index van de voortuin bedraagt minimaal 0,3.

Bestaande, waardevolle hoogstambomen worden zoveel mogelijk behouden. Indien er bomen moeten gekapt worden, dan zullen deze worden gecompenseerd met streekeigen bomen of planten.

5.10 Bijgebouwen

De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 20% van de oppervlakte van de achtertuin.

5.11 Afsluitingen

De afsluitingen moeten worden opgevat als één samenhangend en esthetisch geheel met de bebouwing en de tuinzones.

De afsluitingen in achtertuin zijn maximaal 2,00 m hoog vanaf de achtergevellijn. Deze mogen bestaan uit levende hagen, palen met draad en houten schuttingen. Een

gemetselde muurconstructie als afsluiting kan enkel de eerste 3 m vanaf de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

De afsluitingen in voortuin zijn maximaal 1,00 m hoog. Deze mogen bestaan uit levende hagen, palen met draad en houten schuttingen.

Art. 4 Projectzone Stationsplein (overdruk bestaande woonschil)

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

BESTEMMING

Toelichting

Verordenend

De percelen ter hoogte van de Stationsplein kunnen opgenomen worden binnen de projectzone mits een totaalproject aansluitend op woonzone 1.

6.1 Bestemming

In deze overdrukzone geldt de bestemming van de onderliggende woonzone.

6.2 Nabestemming als projectzone ACV-site

Indien percelen worden opgenomen in een totaalproject, gelden de bepalingen van woonzone 2: projectzone ACV-site.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Bij meerwaarde wordt een doorgang tussen Stationsplein en ACV-site beoogd.

6.3 Totaalproject

Een totaalproject wordt in deze zone gedefinieerd als een project op twee of meer aanliggende percelen waarbij een directe link en een meerwaarde voor zowel Stationsplein als voor de projectzone ACV-site wordt gecreëerd.

Het totaalproject mag noch de ontwikkeling in woonzone 2, noch de mogelijkheden van nabije percelen binnen woonzone 1 verhinderen. Dit dient te worden aangetoond door middel van een inrichtingstudie.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid, dat gehanteerd wordt voor de beoordeling van voorliggende en latere omgevingsvergunningsaanvragen.

6.4 Inrichtingsstudie

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag van het totaalproject dient een inrichtingsstudie te worden toegevoegd zoals omschreven in de algemene bepalingen onder punt 2.6.

Art. 5 Buurtbos (overdruk projectzone ACV-site)

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

BESTEMMING

Toelichting

Verordenend

Centraal in het bouwblok is reeds een groot aandeel groen aanwezig. Deze zone wordt maximaal bewaard als een buurtbos.

7.1 Bestemming

In deze overdrukzone geldt de bestemming van de onderliggende woonzone. Bijkomend worden onderstaande bepalingen opgegeven.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Door zowel een ontsluiting te voorzien richting de Kerkstraat, als richting de Boomkwekerijstraat, wordt het buurtbos publiek toegankelijk.

Vanzelfsprekend wordt de toegankelijkheid en het publieke karakter van deze zone afgestemd op de omliggende bebouwing en de natuurwaarde. Door te werken met verschillende sferen wordt evenwicht gevonden tussen zones waar het luwe karakter en natuurwaarde meer centraal staan en zones waar eerder wordt ingezet op toegankelijkheid en spelwaarde.

7.2 Bestaande tuinen

De bestaande tuinzones kunnen als dusdanig worden behouden.

7.3 Bebouwing en constructies

In de zone zijn geen gebouwen toegelaten.

Het is evenwel mogelijk om kleinschalige infrastructuur aan te brengen om de zone toegankelijk en bruikbaar te maken voor recreatief gebruik, en om de zone terdege in stand te houden:

- Deze infrastructuur wordt opgebouwd met natuurlijke materialen die landschappelijk geïntegreerd zijn door kleur en uitzicht.
- De nodige ontsluitingen worden waterdoorlatend uitgevoerd.

7.4 Onbebouwde ruimte

De zone wordt maximaal groen ingericht. Er wordt uitgegaan van de bestaande vegetatie.

Art. 6 Ontsluiting voor zacht verkeer (overdruk)

BESTEMMING

Toelichting

Verordenend

Binnen de zone wordt een maximale doorwaadbaarheid voor trage weggebruikers gegarandeerd.

8.1 Bestemming

In deze overdrukzone geldt de bestemming van de onderliggende woonzone.

De tracés van de ontsluitingen voor het zacht verkeer zijn indicatief op het grafisch plan aangeduid. Deze ontsluitingen zijn steeds openbaar. Gemotoriseerd doorgaand verkeer is verboden behoudens uitzonderlijk verkeer -

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Daar waar de zone voor trage wegen niet samenvalt met de openbare wegenis wordt de breedte van de verharding afgestemd op het beoogde gebruik.

8.2 Inrichting

De verharding 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.

Art. 7 Zone voor openbaar wegenis

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

BESTEMMING	
Toelichting	Verordenend
	<p>9.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor openbare wegenis met de daarbij horende vrije ruimten</p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
	<p>9.2 Inrichting</p> <p>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.</p>