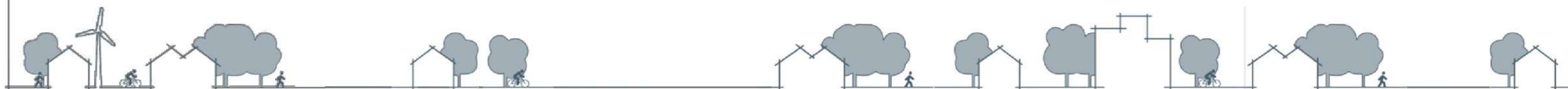


GEMEENTE BEERSEL

Ruimtelijk uitvoeringsplan
Herstructureren en optimaliseren van bestemmingen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

december 2019



Opdrachtgever

Gemeente Beersel



Hilde Devisch
Algemeen directeur

Hugo Vandaele
Burgemeester

Ontwerper

PLAN+ bvba



Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

Hilde Devisch Algemeen directeur	Marc Beling Voorzitter gemeenteraad
-------------------------------------	--

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek
op het gemeentehuis werd neergelegd van tot en met
Op last,

Hilde Devisch Algemeen directeur	Hugo Vandaele Burgemeester
-------------------------------------	-------------------------------

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

Hilde Devisch Algemeen directeur	Marc Beling Voorzitter gemeenteraad
-------------------------------------	--

Inhoud

ARTIKEL 0	Algemene voorschriften	7
0.1	Bestaande gebouwen en constructies	8
0.2	Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	8
0.3	Afwijking van de voorschriften	8
ARTIKEL 1	Woongebied Parochiezaal Beersel	9
1.1	Bestemming	10
1.2	Inrichtingsplan	10
1.3	Inrichting	11
ARTIKEL 2	Gebied voor openbaar groen	15
2.1	Bestemming	16
2.2	Inrichting	16
ARTIKEL 3	Woongebied Voetbalveld Beersel	17
3.1	Bestemming	18
3.2	Inrichtingsplan	18
3.3	Inrichting	19
ARTIKEL 4	Gebied voor openbaar groen	23
4.1	Bestemming	24
4.2	Inrichting	24
4.3	Verbinding voor langzaam verkeer	25
ARTIKEL 5	Parkgebied met woonzorgfunctie	27
5.1	Bestemming	28
5.2	Inrichting	28
ARTIKEL 6	Natuurgebied	31
6.1	Bestemming	32
6.2	Inrichting	32
6.3	Beheer	33

ARTIKEL 7	Recreatiegebied.....	35
7.1	Bestemming	36
7.2	Inrichting.....	36
ARTIKEL 8	Projectgebied Grote Sleutel	39
8.1	Bestemming	40
8.2	Inrichting.....	40
ARTIKEL 9	Gemengd openruimtegebied.....	41
9.1	Bestemming	42
9.2	Inrichtingsplan	42
9.3	Inrichting.....	42
9.4	Verbinding voor langzaam verkeer	43
9.5	Beheer.....	44
ARTIKEL 10	Woongebied Deneyerstraat.....	45
10.1	Bestemming	46
10.2	Inrichting.....	46
ARTIKEL 11	Gebied met speciaal statuut.....	49
11.1	Bestemming	50
11.2	Inrichting.....	50
ARTIKEL 12	Woongebied Speelplein Halsendallaan.....	51
12.1	Bestemming	52
12.2	Inrichtingsplan	52
12.3	Inrichting.....	53
ARTIKEL 13	Gebied voor openbaar groen	57
13.1	Bestemming	58
13.2	Inrichting.....	58
13.3	Verbinding voor langzaam verkeer	59

ARTIKEL 14	Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	61
14.1	Bestemming.....	62
14.2	Inrichtingsplan	62
14.3	Inrichting	62
ARTIKEL 15	Projectgebied Zoniënwoodlaan.....	67
15.1	Bestemming.....	68
15.2	Inrichtingsplan	68
15.3	Inrichting	69

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Bestaande gebouwen en constructies

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van herbouw, dienen de voorschriften van dit RUP nageleefd te worden. Verbouwingswerken, uitbreidingswerken of gedeeltelijke herbouw mogen echter geen nieuwe strijdigheden met het RUP doen ontstaan.	

0.2 Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de essentie en de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.	<i>Onder werken en constructies van openbaar nut worden onder meer (onderhoud en inspectie van) waterlopen, groenzones, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, zendmasten, rioleringen en andere ondergrondse constructies begrepen.</i> <i>Onder milieutechnische ingrepen worden onder meer het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen en pompinstallaties en het aanleggen en inrichten van waterbufferbekkens (al dan niet ondergronds) begrepen.</i>

0.3 Afwijking van de voorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Een afwijking op de inrichtingsvoorschriften kan toegelaten worden indien het resultaat van het ontwerp beter is dan wat binnen de voorschriften mogelijk is. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen dient de afwijking gemotiveerd te worden en ter advies voorgelegd te worden aan de vergunningverlenende instantie.	<i>In de steeds sneller veranderende wereld wordt statische regelgeving meer en meer een obstakel. Vaak helpt deze regelgeving niet of sorteert soms zelfs het tegenovergestelde effect van wat beoogd wordt. Regelgeving dient daarom zelfsturend en flexibel te zijn, variabel in de tijd en eerder gericht op de kwaliteit van het resultaat dan op het al dan niet conform zijn met de regelgeving zelf.</i>



ARTIKEL 1

WOONGEBIED PAROCHIEZAAL BEERSEL

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'*

1.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige handel en diensten, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen. Economische activiteiten worden enkel toegelaten, voor zover ze door omvang, verkeersgeneratie en milieuhinder verweefbaar zijn met het woongebied. Naast wonen zijn vrije en niet verkeersgenererende beroepen, die alleen diensten verschaffen complementair aan het wonen, toegelaten.	<i>Het woongebied vormt op deze plaats een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i> <i>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, rekening houdende met de geplande woontypologie van dit gebied. Het accent van ligt immers op de woonfunctie.</i>

1.2 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied dient bij een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de (gedeeltelijke) ontwikkeling van het woongebied een inrichtingsplan te worden gevoegd. Het inrichtingsplan geeft aan hoe op een coherente manier wordt omgegaan met de principes voor de inrichting van het woongebied (cfr. artikel 1.3) en van het gebied voor openbaar groen (cfr. artikel 2.2), volgens een gezamenlijk ontwerp en één architecturaal geheel.	<i>Voor dit woongebied is het wenselijk dat de ontwikkeling ervan wordt gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat het inrichtingsplan vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie van de volledige site rond de parochiezaal. Op deze wijze geeft het inrichtingsplan een beeld van hoe het gebied zich integreert in de residentiële omgeving.</i> <i>Het inrichtingsplan omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i> <i>Het inrichtingsplan is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de vergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bestaande inrichtingsplannen voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldig inrichtingsplan.</i>

1.3 Inrichting

1.3.1 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie In deze bestemmingszone kunnen gekoppelde en/of gestapelde woningen worden voorzien, met inbegrip van zorgwoningen, in functie van zowel private als sociale woningbouw. In deze bestemmingszone dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan de integratie van nieuwe woontypologieën en aan een maximale bundeling van gebouwen. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in of aan de bestaande en/of geplande gebouwen en dienen qua vorm en schaal (oppervlakte) verenigbaar te zijn met de aanwezige en/of geplande functies. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter. De aan het wonen complementaire beroepen dienen één geheel te vormen met de woongelegenheid en mogen geen hinder veroorzaken voor de normale woonkwaliteit. De toekomstige ontwikkelingen dienen te gebeuren met respect voor de beeldbepalende elementen van het centrumgebied en de bakenwaarde van de kerk en dienen rekening te houden met de kwalitatieve elementen rondom de kerk, meer bepaald het groene karakter van de omgeving.	<i>Binnen deze bestemmingszone kunnen op een doordachte manier woonprojecten met een hogere woondichtheid gerealiseerd worden in functie van specifieke doelgroepen en sociale huisvesting.</i> <i>In het gebied wordt een diversiteit aan woontypologieën vooropgesteld met onder meer groeps-woningbouw in de zin van gestapelde woningen, geschakelde woningen en/of duplexwoningen. Voorbeelden van nieuwe woontypologieën zijn onder meer cohousing, doorgroeiwoningen, meegroeiwoningen en dergelijke.</i> <i>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende, zoals zorgwoningen, zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Deze voorzieningen zijn toegelaten overeenkomstig de vigerende wetgeving en worden niet beschouwd als meergezinswoningen.</i> <i>De ontwikkeling dient innovatief om te gaan met het bestaande reliëf en dient een dialoog aan te gaan met de kerk en het omliggende kerkplein.</i>
Bouwdichtheid Voor de bestemmingszone wordt een richtcijfer gehanteerd van 30 wo/ha. In functie van een globaal inbreidingsproject kan een hogere dichtheid toegelaten worden.	
Bouwvolume Er mogen maximaal 2 bouwlagen en een dakverdieping worden gerealiseerd. De dakvorm is vrij te kiezen met volgende voorwaarden: – bij gebruik van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45° vanaf de kroonlijst; – bij gebruik van een plat dak wordt de dakverdieping ingeschreven binnen de imaginaire ruimte gevormd door een dakverdieping onder hellend dak met een dakhelling van 45° vanaf de kroonlijst.	<i>Het niveau van het maaiveld aan de zijde van de kerk wordt gehanteerd als referentieniveau voor het aantal (bovengrondse) bouwlagen.</i>

Bij gekoppelde woningen dient de kroonlijsthoogte en de dakvorm een architectonisch samenhangend geheel te vormen. Het gabarit van een nieuw op te richten woning heeft voorrang op een aanpalend ouder gebouw dat het bovengenoemde gabarit niet volgt en bepaalt het profiel van een nieuwe aanpalende woning op vlak van kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling.

Verschijningsvorm

De architectuur van de gebouwen, in al zijn verschillende facetten en onderdelen, moet getuigen van kwaliteit in vormgeving en materiaal. Daartoe moeten alle zichtbare constructiedelen van de gebouwen kwalitatief afgewerkt worden. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden.

De dakconstructies moeten geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van duurzame energie. Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. Groendaken zijn toegelaten.

Er wordt naar gestreefd om de dakconstructies met voldoende draagkracht uit te voeren zodat een (eventueel latere) plaatsing van fotovoltatische panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is, alsook de inrichting van groendaken.

1.3.2 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Typologie

De onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone kan ingericht worden als een strikt privaat gedeelte of een (semi)publiek gedeelte.

Er dient een passend evenwicht te worden voorzien tussen het private en het (semi)publieke gedeelte.

Verharding en groen

De onbebouwde ruimte mag ingericht worden met verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde functies of activiteiten.

De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met (standplaatsgebonden) groenelementen worden aangelegd.

Tevens moet binnen deze groene ruimte voldoende oppervlakte voorzien worden voor infiltratie en/of buffering van hemelwater.

De onbebouwde en onverharde oppervlakte binnen het privaat gedeelte dient ingericht te worden als tuin.

Toelichting

Het privaat gedeelte kan bestaan uit terrassen, tuinen en dergelijke.

Het (semi)publiek gedeelte kan bestaan uit (openbare) wegenis, gemeenschappelijke (erf)toegangen, paden, pleinen, speelweiden, aanplantingen, parkeerplaatsen en dergelijke.

Verhardingen kunnen voorzien worden in functie van wegen, toegangen, opritten, autostaanplaatsen, fietsstallingen, terrassen, patio's, tuinpaden, zwembaden en dergelijke.

De groene ruimte omvat zowel het privaat als het (semi)publiek gedeelte. Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en dergelijke.

Voorbeelden van infiltratiesystemen zijn onder meer (ondergrondse) reservoirs met doorlatende wanden en bodem, wadi's en grachten. Voorbeelden van buffersystemen zijn onder meer reservoirs met knijpconstructies.

1.3.3 Ontsluiting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De ontsluiting van het gebied is uitsluitend gericht op de Lotsestraat.	

1.3.4 Parkeervoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In functie van de toegelaten functies en activiteiten binnen deze bestemmingszone dienen voldoende parkeervoorzieningen te worden voorzien om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen. Binnen dit woongebied worden de onderstaande richtcijfers voor auto's gehanteerd: - wonen: minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woontiteit; - wonen voor senioren: minimaal 0,7 parkeerplaatsen per woontiteit; - handel en diensten: minimaal 2 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte; - horeca: minimaal 5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte; - gemeenschapsvoorzieningen: minimaal 1 parkeerplaats per 100m² bruto vloeroppervlakte; - socio-culturele voorzieningen: minimaal 2 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte. Bovengrondse parkeerplaatsen dienen maximaal te worden voorzien als gemeenschappelijke parkeerzones. Verspreid over de parkeerzones dienen groenelementen te worden aangebracht. Deze groenelementen zijn inheems en standplaats gebonden. Ondergronds parkeren is toegelaten.	



ARTIKEL 2 GEBIED VOOR OPENBAAR GROEN

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Overig groen'*

2.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een openbare groenzone.	<i>Het gebied fungeert als een groene ruimte voor de directe residentiële omgeving waarbij de klemtoon ligt op het openbaar karakter.</i>
Het gebied is tevens bestemd voor de aanleg van openbare parkeervoorzieningen.	<i>De bestaande 12 autostaanplaatsen dienen minimaal behouden te worden.</i>

2.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie Het gebied dient globaal en in één geheel ingericht te worden als een samenhangende groenstructuur onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting. Bestaande groenelementen worden zoveel als mogelijk behouden. Voor de aanplant van nieuw plantgoed zal geopteerd worden voor standplaatsgebonden beplantingen.	
Werken, handelingen en wijzigingen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. In de onderhavige bestemmingszone geldt een bouwverbod met uitzondering van volgende werken, handelingen en wijzigingen, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen: - Het aanleggen van een openbare parkeerplaatsen; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik van het gebied. De parkeerplaatsen en andere kleinschalige constructies dienen in het groene kader geïntegreerd te worden. Verhardingen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.	<i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied worden onder meer toegangspoorten, wandelpaden, afsluitingen, verlichting, ... verstaan.</i> <i>Onder kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik worden onder meer informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, (boom)hutten, speluitrustingen, ... verstaan.</i>



ARTIKEL 3 WOONGEBIED VOETBALVELD BEERSEL

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'*

3.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige handel en diensten en horeca. Naast wonen zijn vrije en niet verkeersgenererende beroepen, die alleen diensten verschaffen complementair aan het wonen, toegelaten.	<i>Het woongebied vormt op deze plaats een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i> <i>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, rekening houdende met de geplande woon-typologie van dit gebied. Het accent van ligt immers op de woonfunctie.</i>

3.2 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied dient bij een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de (gedeeltelijke) ontwikkeling van het woongebied een inrichtingsplan te worden gevoegd. Het inrichtingsplan geeft aan hoe op een coherente manier wordt omgegaan met de principes voor de inrichting van het woongebied (cfr. artikel 3.3) en van het gebied voor openbaar groen (cfr. artikel 4.2), volgens een gezamenlijk ontwerp en één architecturaal geheel.	<i>Voor dit woongebied is het wenselijk dat de ontwikkeling ervan wordt gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat het inrichtingsplan vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie van de volledige site langs de Grote Baan. Op deze wijze geeft het inrichtingsplan een beeld van hoe het gebied zich integreert in de residentiële omgeving.</i> <i>Het inrichtingsplan omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordenende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i> <i>Het inrichtingsplan is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de vergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bestaande inrichtingsplannen voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldig inrichtingsplan.</i>

3.3 Inrichting

3.3.1 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie In deze bestemmingszone kunnen eengezinswoningen worden voorzien, met inbegrip van zorgwoningen, in functie van zowel private als sociale woningbouw. In deze bestemmingszone dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan de integratie van nieuwe woontypologieën, aan een maximale bundeling van gebouwen en aan een optimale oriëntatie. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in of aan de bestaande en/of geplande gebouwen en dienen qua vorm en schaal (oppervlakte) verenigbaar te zijn met de aanwezige en/of geplande functies. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter. De aan het wonen complementaire beroepen dienen één geheel te vormen met de woongelegenheden en mogen geen hinder veroorzaken voor de normale woonkwaliteit.	<i>Binnen deze bestemmingszone kunnen op een doordachte manier woonprojecten met een hogere woondichtheid gerealiseerd worden in functie van specifieke doelgroepen en sociale huisvesting.</i> <i>In het gebied wordt een diversiteit aan woontypologieën vooropgesteld met onder meer groeps- en duplexwoningen, in de zin van gestapelde woningen, geschakelde woningen en/of duplexwoningen. Voorbeelden van nieuwe woontypologieën zijn onder meer cohousing, doorgroeiwoningen, meegroeiwoningen en dergelijke.</i> <i>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende, zoals zorgwoningen, zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Deze voorzieningen zijn toegelaten overeenkomstig de vigerende wetgeving en worden niet beschouwd als meergezinswoningen.</i>
Bouwdichtheid Voor de bestemmingszone wordt een richtcijfer gehanteerd van 30 wo/ha. In functie van een globaal inbreidingsproject kan een hogere dichtheid toegelaten worden.	
Bouwwolume Er mogen maximaal 2 bouwlagen en een dakverdieping worden gerealiseerd. De dakvorm is vrij te kiezen met volgende voorwaarden: – bij gebruik van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45° vanaf de kroonlijst; – bij gebruik van een plat dak wordt de dakverdieping ingeschreven binnen de imaginaire ruimte gevormd door een dakverdieping onder hellend dak met een dakhelling van 45° vanaf de kroonlijst. Bij gekoppelde woningen dient de kroonlijsthoogte en de dakvorm een architectonisch samenhangend geheel te vormen. Het gabarit van een nieuw op te richten woning heeft voorrang op een	

aanpalend ouder gebouw dat het bovengenoemde gabarit niet volgt en bepaalt het profiel van een nieuwe aanpalende woning op vlak van kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling.	
Verschijningsvorm De architectuur van de gebouwen, in al zijn verschillende facetten en onderdelen, moet getuigen van kwaliteit in vormgeving en materiaal. Daartoe moeten alle zichtbare constructiedelen van de gebouwen kwalitatief afgewerkt worden. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden. De dakconstructies moeten geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van duurzame energie. Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. Groendaken zijn toegelaten.	<i>Er wordt naar gestreefd om de dakconstructies met voldoende draagkracht uit te voeren zodat een (eventueel latere) plaatsing van fotovoltaïsche panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is, alsook de inrichting van groendaken.</i>

3.3.2 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie De onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone kan ingericht worden als een strikt privaat gedeelte of een (semi)publiek gedeelte. Er dient een passend evenwicht te worden voorzien tussen het private en het (semi)publieke gedeelte.	<i>Het privaat gedeelte kan bestaan uit terrassen, tuinen en dergelijke.</i> <i>Het (semi)publiek gedeelte kan bestaan uit (openbare) wegenis, gemeenschappelijke (erf)toegangen, paden, pleinen, speelweiden, aanplantingen, parkeerplaatsen en dergelijke.</i>
Verharding en groen De onbebouwde ruimte mag ingericht worden met verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde functies of activiteiten. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met (standplaatsgebonden) groenelementen worden aangelegd. Tevens moet binnen deze groene ruimte voldoende oppervlakte voorzien worden voor infiltratie en/of buffering van hemelwater. De onbebouwde en onverharde oppervlakte binnen het privaat gedeelte dient ingericht te worden als tuin.	<i>Verhardingen kunnen voorzien worden in functie van wegen, toegangen, opritten, autostaanplaatsen, fietsstallingen, terrassen, patio's, tuinpaden, zwembaden en dergelijke.</i> <i>De groene ruimte omvat zowel het privaat als het (semi)publiek gedeelte. Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en dergelijke.</i> <i>Voorbeelden van infiltratiesystemen zijn onder meer (ondergrondse) reservoirs met doorlatende wanden en bodem, wadi's en grachten. Voorbeelden van buffersystemen zijn onder meer reservoirs met knijpconstructies.</i>

3.3.3 Parkeervoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In functie van de toegelaten functies en activiteiten binnen deze bestemmingszone dienen voldoende parkeervoorzieningen te worden voorzien om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen. Binnen dit woongebied worden de onderstaande richtcijfers voor auto's gehanteerd: - wonen: minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woontiteit; - wonen voor senioren: minimaal 0,7 parkeerplaatsen per woontiteit; - handel en diensten: minimaal 2 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte; - horeca: minimaal 5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte. Bovengrondse parkeerplaatsen dienen maximaal te worden voorzien als gemeenschappelijke parkeerzones. Verspreid over de parkeerzones dienen groenelementen te worden aangebracht. Deze groenelementen zijn inheems en standplaats gebonden. Ondergronds parkeren is toegelaten.	



ARTIKEL 4 GEBIED VOOR OPENBAAR GROEN

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Overig groen'*

4.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een openbare groenzone.	<i>Het gebied fungeert als een groene ruimte voor de directe residentiële omgeving waarbij de klemtoon ligt op het openbaar karakter.</i>

4.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie Het gebied dient globaal en in één geheel ingericht te worden als een samenhangende groenstructuur onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting. Bestaande groenelementen worden zoveel als mogelijk behouden. Voor de aanplant van nieuw plantgoed zal geopteerd worden voor standplaatsgebonden beplantingen.	
Werken, handelingen en wijzigingen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. In de onderhavige bestemmingszone geldt een bouwverbod met uitzondering van volgende werken, handelingen en wijzigingen, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen: – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer; – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik van het gebied. De kleinschalige constructies dienen in het groene kader geïntegreerd te worden.	<i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied worden onder meer toegangspoorten, wandelpaden, afsluitingen, verlichting, ... verstaan.</i> <i>Onder kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik worden onder meer informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, (boom)hutten, speluitrustingen, ... verstaan.</i>

4.3 Verbinding voor langzaam verkeer



Deze **lijn (indicatief)** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De verbinding is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer. De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en duidt aan welke gebieden met elkaar verbonden moeten worden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg of het aanpassen van een verbinding voor langzaam verkeer en aanhorigheden. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als functionele fietsroute. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer als aan sociale veiligheid. Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog wandel- en of rijcomfort aan de fietser of voetganger bieden. De minimale verharde breedte van de verbindingen is 2m.	<i>Door de realisatie van deze verbinding voor langzaam verkeer moet een functionele en veilige verbinding gerealiseerd worden voor fietsers en voetgangers tussen de Grote Baan en het achterliggende sportcentrum Kerkeveld.</i>



W

ARTIKEL 5 PARKGEBIED MET WOONZORGFUNCTIE

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Overig groen'*

5.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park met een semipubliek karakter. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. In het gebied zijn ook voorzieningen ten behoeve van de woonzorgfunctie toegelaten. Functies die complementair zijn met de zorgfunctie zijn als nevenbestemming toegelaten. In beperkte mate wordt ook wonen als nevenbestemming toegelaten. Deze aanvullende nevenfuncties zijn ten allen tijde ondergeschikt en mogen de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen. Het parkgebied dient toegankelijk te worden gemaakt voor het publiek. In de eerstvolgende omgevingsvergunningsaanvraag volgend op de inwerkingtreding van het RUP moet aangegeven worden hoe de toegankelijkheid van het parkgebied wordt gerealiseerd.	<i>De site van het woonzorgcentrum De Ceder wordt opgevat als een lokaal parkgebied waarbinnen de bestaande en vergunde zorgfunctie van het woonzorgcentrum wordt ondersteund.</i> <i>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen unieke functie. De woonzorgfunctie wordt toegelaten in relatie tot de verdere ontwikkeling van het woonzorgcentrum De Ceder, met inbegrip van een rusthuis, zorg- en assistentiewoningen en een zorghotel.</i> <i>Gelet op de nieuwe ontwikkelingen in de woonzorgsector om binnen woonzorgcentra meerdere functies te verweven en zo meer kwaliteit te bieden aan de zorgfunctie, worden complementaire nevenfuncties zoals een dansschool en een kinderdagverblijf (niet limitatief) toegelaten. Ook een beperkt aanbod aan wonen wordt toegelaten als nevenfunctie.</i> <i>Er wordt een publieke toegankelijkheid verbonden aan het park, met uitzondering van de strikt private gedeelten. De publieke toegankelijkheid gaat samen met de exploitatie van de toegelaten activiteiten in het gebied.</i>

5.2 Inrichting

5.2.1 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie De gebouwen kunnen hun woonzorgfunctie behouden in relatie tot de verdere ontwikkeling van het woonzorgcentrum. Daarnaast kunnen de gebouwen ook een invulling krijgen in relatie tot de toegelaten complementaire nevenfuncties. De activiteiten dienen te allen tijde verweefbaar te zijn met de omgeving. Hoogdynamische activiteiten of toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn niet toegelaten.	<i>De erkende capaciteit van het woonzorgcentrum bedraagt 60 bedden en 30 assistentiewoningen. Het geplande, maar niet limitatieve bouwprogramma omvat onder meer een verdubbeling van het aantal bedden. Daarnaast kunnen ook administratieve diensten, ontmoetingsruimten, cafetaria en dergelijke worden voorzien.</i>

Werken, handelingen en wijzigingen

Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan de gebouwen toegelaten. Daarnaast zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- verbouwen binnen het bestaande, vergunde of vergund geachte bouwvolume;
- herbouwen en uitbreiden in functie van de toegelaten functies tot een maximale bruto bovengrondse bebouwde oppervlakte van 5.000m².

Contextuele inpassing

Zowel bij het verbouwen, herbouwen als uitbreiden van de gebouwen staat de contextuele inpassing voorop. Om de landschappelijke waarde en kenmerkende elementen van het parkgebied te waarborgen gelden volgende randvoorwaarden op vlak van inrichting:

- het bouwprogramma en de bijhorende dynamiek dienen in overeenstemming te zijn met de ruimtelijke draagkracht;
- een uitbreiding moet streven naar een ontwerp in de hoogte waardoor de bebouwde oppervlakte wordt beperkt;
- de architecturale conceptie moet een goede landschappelijke integratie garanderen en een meerwaarde verlenen aan de omgeving;
- bij herbouw dient het ontwerp een maximale overlap te voorzien tussen de footprint van bestaande en nieuwe bouwvolumes;
- de bouwvolumes hebben een maximale hoogte van 15m;
- de bouwvolumes dienen te worden ingeplant op een minimale afstand van 8m ten opzichte van de zuidelijke grens van het plangebied;
- het landschappelijk karakter van het parkgebied mag niet geschaad worden.

De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt circa 3.360m². Het geplande bouwprogramma voorziet dat een nieuw bouwvolume in functie van de uitbreiding en modernisering van het woonzorgcentrum. Op basis van de uitbreidingsbehoefte van het woonzorgcentrum bedraagt de bebouwde oppervlakte van de nieuwbouw in totaal circa 1.640m².

De werken, handelingen en wijzigingen met betrekking tot de woonzorgfunctie en de complementaire nevenfuncties kunnen slechts toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving, noch de gewenste ruimtelijke structuur in het gedrang brengt of verstoort. Om de goede plaatselijke ruimtelijke ordening af te wegen kunnen extra stukken bij de stedenbouwkundige aanvraag worden gevoegd waarin wordt verduidelijkt hoe dat de draagkracht van de gebouwen en de omgeving niet wordt overschreden.

5.2.2 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Typologie

De onbebouwde ruimte van de onderhavige bestemmingszone dient ingericht te worden als een samenhangende groenstructuur, met een afwisseling aan hoogstammige beplanting (solitaire bomen, bomenrijen of gegroepeerde bomen), plantgoed en bezaaiing en met maximaal behoud van de bestaande hoogstammige bomen. Voor de aanplant van nieuw plantgoed zal geopteerd worden voor standplaatsgebonden beplantingen.

De inrichting van het parkgebied moet steeds de visuele en landschappelijke relatie met de omliggende bebouwing behouden en streven naar integratie van en samenhang tussen het parkgebied en het aangrenzend bebouwd weefsel.

Toelichting

De landschappelijk waardevolle elementen van het park dienen in zijn intrinsieke natuurlijke en landschappelijke waarden maximaal gevrijwaard te worden.

Het parkgebied zal steeds in zijn geheel worden ingericht en conform de hedendaagse parkinrichting en natuurontwikkeling.

Werken, handelingen en wijzigingen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden, natuurwaarden en het waterbergend vermogen in het gebied bewaard blijven.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn eveneens volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- het aanleggen van noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de toegelaten functies en activiteiten;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik van het gebied.

Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het parkgebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.

Onder noodzakelijke verhardingen worden toegangswegen, parkeerplaatsen, pleinen en gelijkvloerse terrassen begrepen.

Onder kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied worden onder meer toegangspoorten, wandelpaden, afsluitingen, verlichting, ... verstaan.

Onder kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik worden onder meer informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, (boom)hutten, speluitrustingen, ... verstaan.

Verharding en groen

De onbebouwde oppervlakte van het gebied mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen. Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is.

De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte. De groenindex van de bestemmingszone bedraagt minimaal 80%.

De groenindex geeft de verhouding weer van het geheel van de (onbebouwde en onverharde) oppervlakte aan groen tot de totale oppervlakte van de bestemmingszone.

5.2.3 Ontsluiting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De ontsluiting van het gebied is uitsluitend gericht op de Grote Baan.

Toelichting

5.2.4 Parkeervoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

In de bestemmingszone kan een ruimtelijk geïntegreerd aanbod van maximaal 40 bovengrondse parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Ondergronds parkeren is toegelaten.

Toelichting

Om de parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient een aanbod aan parkeerplaatsen binnen de bestemmingszone te worden voorzien.

Gelet op de bestaande landschappelijke structuur van het gebied en de optie om het als een park te bewaren, wordt slechts een beperkt aanbod aan parkeerplaatsen bovengronds toegelaten.



N

ARTIKEL 6 NATUURGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Reservaat en natuur'*

6.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.	<i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</i> <i>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.</i>

6.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie Bij de inrichting van dit gebied staat behoud en versterking van de natuurwaarden en het reguleren van de waterhuishouding voorop.	
Werken, handelingen en wijzigingen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Bijzondere aandacht dient in dit gebied uit te gaan naar het behoud en de ontwikkeling van kleine landschapselementen zoals onder meer boomgaarden, heggen, hagen, houtkanten, veedrinkpoelen en landschapbosjes. Het gebied kan tevens volledig worden bebost. In deze bestemmingszone geldt een bouwverbod met uitzondering van volgende werken, handelingen en wijzigingen, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen: – het aanleggen van wandelpaden gericht op het toegankelijk maken van het gebied; – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik van het gebied.	<i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i> <i>Onder kleinschalige gebouwen worden onder meer paviljoenen, rusthoeken, ... verstaan. Onder kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik worden onder meer informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, (boom)hutten, speluitrustingen, ... verstaan.</i>
Verharding en groen Het natuurgebied mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen in functie van wandelpaden. Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen.	

De onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte. De groenindex van de bestemmingszone bedraagt minimaal 80%.

De groenindex geeft de verhouding weer van het geheel van de (onbebouwde en onverharde) oppervlakte aan groen tot de totale oppervlakte van de bestemmingszone.

6.3 Beheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel dient als een 'goede huisvader' te zorgen voor het beheer en onderhoud van de kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische en ecologische waarde ervan optimaal behouden blijft.

Toelichting



ARTIKEL 7 RECREATIEGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Recreatie'*

7.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor dagrecreatie in open lucht en laagdynamische verblijfsrecreatie, gericht op het lokale niveau van de gemeente Beersel. Kleinschalige horeca kan ondersteunend aan de hoofdactiviteit toegelaten worden. Volgende vormen van sport- en recreatieve activiteiten zijn uitgesloten: - hoogdynamische recreatie; - gemotoriseerde en geluidshinderlijke sporten.	<i>Het recreatiegebied kan ingericht worden in functie recreatieve activiteiten (bv. de gemeentelijke speelpleinwerking onder de vorm van een plein met speelbos) en in functie van laagdynamische verblijfsactiviteiten (bv. B&B, blokhutten, ...). Tevens is het gebied gerelateerd aan het strategisch landinrichtingsproject 'Land van Teirlinck' en moeten de activiteiten verweefbaar zijn met de principes van dit project.</i> <i>Permanente horeca die niet in relatie staat tot de recreatieve functie is niet gewenst.</i>

7.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie Het gebied dient ingericht te worden als een kwalitatief recreatiegebied met respect voor de ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische en de landschappelijke waarde van het gebied.	<i>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven</i>
Werken, handelingen en wijzigingen In deze bestemmingszone zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten in functie van het realiseren van de bestemming: - het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van gebouwen in functie van de toegelaten activiteiten; - het aanleggen van parkeervoorzieningen (circulatie ruimte en parkeerplaatsen); - het aanleggen van een speelterrein en een speelbos, met inbegrip van de technische infrastructuur die verband houdt met de activiteiten; - het plaatsen van afsluitingen in en rond het terrein; - het aanbrengen van verlichting in functie van de toegelaten activiteiten voor zover lichtverstrooiing en lichthinder wordt vermeden.	<i>Voorbeelden van gebouwen in functie van de activiteiten zijn een jeugdlokaal, een berging, sanitair en dergelijke.</i> <i>Technische infrastructuur omvat bijvoorbeeld speeltoestellen, zitbanken en dergelijke</i>
Gebouwen De inplanting van de bovengenoemde gebouwen en parkeervoorzieningen dient maximaal gebundeld te worden. De bruto bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 250m².	

De gebouwen moeten opgetrokken worden in materialen die architecturaal, esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, zowel voor het gebouw als voor de omgeving. Bij het gebruik van verschillende materialen moeten deze een esthetisch geheel vormen. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden.

De gebouwen mogen niet gebruikt worden voor huisvesting, tenzij in functie van de uitbater van de ondersteunende horeca.

Verharding en groen

De onbebouwde oppervlakte van het recreatiegebied mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen in functie van parkeervoorzieningen en noodzakelijke toegangen. Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen.

De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte.

Parkeervoorzieningen

In deze bestemmingszone kan een ruimtelijk geïntegreerd aanbod van maximaal 20 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Verspreid over de parkeerzone dienen groenelementen te worden aangebracht.

In deze bestemmingszone dient een ruimte ingericht te worden voor het stallen van fietsen.

Gelet op een combinatie van de huidige en gewenste landschappelijke elementen, de inrichting van de site en het grondgebruik worden voor de verharding binnen de bestemmingszone enkel waterdoorlatende materialen toegelaten.

Onder noodzakelijke toegangen worden onder meer toegangen tot de gebouwen bedoeld.

Om parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient een parking binnen het recreatiegebied te worden voorzien.



ARTIKEL 8 PROJECTGEBIED GROTE SLEUTEL

*Dit **symbool** (indicatief) heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur*

8.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Met deze symbolische aanduiding wordt aangegeven dat, bovenop de onderliggende bestemming, de site van de Grote Sleutel wordt bestemd als een projectgebied waarbinnen de bestaande gebouwen functioneel en bouwkundig heringedeeld kunnen worden in woonegelegenheden, rekening houdend met de cultuurhistorische en architecturale eigenheid van de gebouwen	<i>De gemeente wenst de toekomstige bestemming van de site te verbreden door ook een woonfunctie te faciliteren. Op basis van een bouwhistorisch onderzoek kan bekeken worden hoe het functioneel evenwicht in het als monument beschermde gebouw kunnen ingericht worden, rekening houdend met de historische erfgoedwaarden.</i>

8.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Binnen dit gebied mogen enkel werken, handelingen en wijzigingen uitgevoerd worden die rekening houden met de historische erfgoedwaarde van de site en met de erfgoedelementen die deze erfgoedaarde ondersteunen. De werken, handelingen en wijzigingen dienen voorgelegd en gunstig geadviseerd te worden door de betrokken instantie van het beleidsveld onroerend erfgoed.	<i>De site van de Grote Sleutel is beschermd als monument bij ministerieel besluit van 4 maart 2004 en beschikt daarom over een specifiek beschermingsstatuut.</i>

GO

ARTIKEL 9 GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Overig groen'*

9.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevenge-schikte functies. Het gebied dient geheel of gedeeltelijk toegankelijk te worden gemaakt voor het publiek.	<i>Het gebied wordt opgevat als een gemengde groene ruimte die kan behouden en/of ontwikkeld voor diverse verweefbare functies en die het behoud van het groene karakter van de kern moet ondersteunen en versterken. Tevens is het gebied gerelateerd aan het strategisch landinrichtings-project 'Land van Teirlinck' en moeten de activiteiten verweefbaar zijn met de principes van dit project.</i>

9.2 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied dient bij een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de (gedeeltelijke) aanleg van het gebied een inrichtingsplan te worden gevoegd. Het inrichtingsplan geeft aan hoe wordt omgegaan met de principes voor de inrichting van het gemengd openruimtegebied, volgens een gezamenlijk ontwerp en één landschappelijk geheel.	<i>Voor het gebied is het wenselijk dat de aanleg ervan wordt gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat het inrichtingsplan vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie van het volledige gebied. Op deze wijze geeft het inrichtingsplan een beeld van hoe het gebied zich integreert in de residentiële omgeving.</i> <i>Het inrichtingsplan omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i> <i>Het inrichtingsplan is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de vergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bestaande inrichtingsplannen voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldig inrichtingsplan.</i>

9.3 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie Het gemengd openruimtegebied dient globaal en in één geheel ingericht te worden als een samenhangende groenstructuur, met een afwisseling aan hoogstammige beplanting (solitaire bomen, bomenrijen of gegroepeerde bomen), plantgoed en bezaaiing. Voor de aanplant van nieuw plantgoed zal geopteerd worden voor standplaatsgebonden beplantingen.	

De inrichting van het gebied moet steeds de visuele en landschappelijke relatie met de omliggende bebouwing behouden en streven naar integratie van en samenhang tussen het parkgebied en het aangrenzend bebouwd weefsel.

Werken, handelingen en wijzigingen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang, landschapswaarden en het waterbergend vermogen in het gebied bewaard blijven.

In de onderhavige bestemmingszone geldt een bouwverbod met uitzondering van volgende werken, handelingen en wijzigingen, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik van het gebied.

Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.

Onder kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied worden onder meer toegangspoorten, wandelpaden, afsluitingen, verlichting, ... verstaan.

Onder kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik worden onder meer informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, (boom)hutten, speluitrustingen, ... verstaan.

9.4 Verbinding voor langzaam verkeer



Deze lijn (indicatief) heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De verbinding is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer. De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en duidt aan welke gebieden met elkaar verbonden moeten worden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg of het aanpassen van een verbinding voor langzaam verkeer en aanhorigheden.	<i>Door de realisatie van deze verbinding voor langzaam verkeer moet een functionele en veilige verbinding gerealiseerd worden voor fietsers en voetgangers tussen de Brusselsesteenweg en Witteweg.</i>

Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als functionele fietsroute. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer als aan sociale veiligheid.

Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog wandel- en of rijcomfort aan de fietser of voetganger bieden.

De minimale verharde breedte van de verbindingen is 2m.

9.5 Beheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De bevoegde overheid staat in voor het beheer van het park en dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke in-kleding van de zone te behouden.	



ARTIKEL 10 WOONGEBIED DENEYERSTRAAT

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'*

10.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor wonen. Naast wonen zijn vrije en niet verkeersgenererende beroepen, die alleen diensten verschaffen complementair aan het wonen, toegelaten.	<i>Verkeersgenerende activiteiten zijn hier ongewenst, rekening houdende met de geplande woontypologie van dit gebied. Het accent van ligt immers op de woonfunctie.</i>

10.2 Inrichting

10.2.1 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie In deze bestemmingszone kunnen eengezinswoningen worden voorzien, met inbegrip van zorgwoningen, in functie van zowel private als sociale woningbouw. De aan het wonen complementaire beroepen dienen één geheel te vormen met de woongelegenheid en mogen geen hinder veroorzaken voor de normale woonkwaliteit.	<i>Binnen deze bestemmingszone ligt de focus op eengezinswoningen.</i> <i>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende, zoals zorgwoningen, zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Deze voorzieningen zijn toegelaten overeenkomstig de vigerende wetgeving en worden niet beschouwd als meergezinswoningen.</i>
Bouwvolume Er mogen maximaal 2 bouwlagen en een dakverdieping worden gerealiseerd. De dakvorm is vrij te kiezen met volgende voorwaarden: - bij gebruik van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45° vanaf de kroonlijst; - bij gebruik van een plat dak wordt de dakverdieping ingeschreven binnen de imaginaire ruimte gevormd door een dakverdieping onder hellend dak met een dakhelling van 45° vanaf de kroonlijst. Bij gekoppelde woningen dient de kroonlijsthoogte en de dakvorm een architectonisch samenhangend geheel te vormen. Het gabarit van een nieuw op te richten woning heeft voorrang op een aanpalend ouder gebouw dat het bovengenoemde gabarit niet volgt en bepaalt het profiel van een nieuwe aanpalende woning op vlak van kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling.	

Verschijningsvorm

De architectuur van de gebouwen, in al zijn verschillende facetten en onderdelen, moet getuigen van kwaliteit in vormgeving en materiaal. Daartoe moeten alle zichtbare constructiedelen van de gebouwen kwalitatief afgewerkt worden. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden.

De dakconstructies moeten geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van duurzame energie. Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. Groendaken zijn toegelaten.

Er wordt naar gestreefd om de dakconstructies met voldoende draagkracht uit te voeren zodat een (eventueel latere) plaatsing van fotovoltaïsche panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is, alsook de inrichting van groendaken.

10.2.2 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Typologie

De onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone dient ingericht te worden als een private buitenruimte.

Verharding en groen

De tuinzone mag ingericht worden met verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde functies of activiteiten.

De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met (standplaatsgebonden) groenelementen worden aangelegd.

Verhardingen kunnen voorzien worden in functie van toegangen, opritten, autostaanplaatsen, terrassen, patio's, tuinpaden, zwembaden en dergelijke.

Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en dergelijke.

10.2.3 Parkeervoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Parkeervoorzieningen

Elke woning dient op eigen terrein over minimaal 2 parkeerplaatsen te beschikken, bij voorkeur onder de vorm van een inpandige garage.



ARTIKEL 11 GEBIED MET SPECIAAL STATUUT

*Deze **overdruk** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur*

11.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor de ontwikkeling van een gemengd openruimtegebied en voor wonen zoals bepaald in artikels 9 en 10 van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.	

11.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied dient de inrichting van het gebied te gebeuren door op of initiatief van de gemeente. Voor de inrichting gelden de voorschriften van de onderliggende bestemmingszones, meer bepaald artikels 9 en 10.	



ARTIKEL 12 WOONGEBIED SPEELPLEIN HALSENDALLAAN

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'*

12.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige handel en diensten en horeca. Naast wonen zijn vrije en niet verkeersgenererende beroepen, die alleen diensten verschaffen complementair aan het wonen, toegelaten.	<i>Het woongebied vormt op deze plaats een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i> <i>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, rekening houdende met de geplande woon-typologie van dit gebied. Het accent van ligt immers op de woonfunctie.</i>

12.2 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied dient bij een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de (gedeeltelijke) ontwikkeling van het woongebied een inrichtingsplan te worden gevoegd. Het inrichtingsplan geeft aan hoe op een coherente manier wordt omgegaan met de principes voor de inrichting van het woongebied (cfr. artikel 12.3) en van het gebied voor openbaar groen (cfr. artikel 13.2), volgens een gezamenlijk ontwerp en één architecturaal geheel.	<i>Voor dit woongebied is het wenselijk dat de ontwikkeling ervan wordt gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat het inrichtingsplan vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie van de volledige site tussen de Halsendallaan en de Jan Baptist Vandenboschstraat. Op deze wijze geeft het inrichtingsplan een beeld van hoe het gebied zich integreert in de residentiële omgeving.</i> <i>Het inrichtingsplan omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordenende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i> <i>Het inrichtingsplan is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de vergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bestaande inrichtingsplannen voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldig inrichtingsplan.</i>

12.3 Inrichting

12.3.1 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie In deze bestemmingszone kunnen gekoppelde en/of gestapelde woningen worden voorzien, met inbegrip van zorgwoningen, in functie van zowel private als sociale woningbouw. In deze bestemmingszone dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan de integratie van nieuwe woontypologieën, aan een maximale bundeling van gebouwen en aan een optimale oriëntatie. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in of aan de bestaande en/of geplande gebouwen en dienen qua vorm en schaal (oppervlakte) verenigbaar te zijn met de aanwezige en/of geplande functies. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter. De aan het wonen complementaire beroepen dienen één geheel te vormen met de woongelegenheid en mogen geen hinder veroorzaken voor de normale woonkwaliteit.	<i>Binnen deze bestemmingszone kunnen op een doordachte manier woonprojecten met een hogere woondichtheid gerealiseerd worden in functie van specifieke doelgroepen en sociale huisvesting.</i> <i>In het gebied wordt een diversiteit aan woontypologieën vooropgesteld met onder meer groeps-woningbouw in de zin van gestapelde woningen, geschakelde woningen en/of duplexwoningen. Voorbeelden van nieuwe woontypologieën zijn onder meer cohousing, doorgroeiwoningen, meegroeiwoningen en dergelijke.</i> <i>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende, zoals zorgwoningen, zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Deze voorzieningen zijn toegelaten overeenkomstig de vigerende wetgeving en worden niet beschouwd als meergezinswoningen.</i>
Bouwdichtheid De bouwdichtheid van de bestemmingszone bedraagt maximaal 30 wo/ha. In functie van een globaal inbreidingsproject kan een hogere dichtheid toegelaten worden.	
Bouwvolume Er mogen maximaal 2 bouwlagen en een dakverdieping worden gerealiseerd. De dakvorm is vrij te kiezen met volgende voorwaarden: – bij gebruik van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45° vanaf de kroonlijst; – bij gebruik van een plat dak wordt de dakverdieping ingeschreven binnen de imaginaire ruimte gevormd door een dakverdieping onder hellend dak met een dakhelling van 45° vanaf de kroonlijst. Bij gekoppelde woningen dient de kroonlijsthoogte en de dakvorm een architectonisch samenhangend geheel te vormen. Het gabarit van een nieuw op te richten woning heeft voorrang op een	

aanpalend ouder gebouw dat het bovengenoemde gabarit niet volgt en bepaalt het profiel van een nieuwe aanpalende woning op vlak van kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling.	
Verschijningsvorm De architectuur van de gebouwen, in al zijn verschillende facetten en onderdelen, moet getuigen van kwaliteit in vormgeving en materiaal. Daartoe moeten alle zichtbare constructiedelen van de gebouwen kwalitatief afgewerkt worden. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden. De dakconstructies moeten geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van duurzame energie. Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. Groendaken zijn toegelaten.	<i>Er wordt naar gestreefd om de dakconstructies met voldoende draagkracht uit te voeren zodat een (eventueel latere) plaatsing van fotovoltaïsche panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is, alsook de inrichting van groendaken.</i>

12.3.2 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie De onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone kan ingericht worden als een strikt privaat gedeelte of een semi(publiek) gedeelte. Er dient een passend evenwicht te worden voorzien tussen het private en het (semi)publieke gedeelte.	<i>Het privaat gedeelte kan bestaan uit terrassen, tuinen en dergelijke.</i> <i>Het (semi)publiek gedeelte kan bestaan uit (openbare) wegenis, gemeenschappelijke (erf)toegangen, paden, pleinen, speelweiden, aanplantingen, parkeerplaatsen en dergelijke.</i>
Verharding en groen De onbebouwde ruimte mag ingericht worden met verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde functies of activiteiten. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met (standplaatsgebonden) groenelementen worden aangelegd. Tevens moet binnen deze groene ruimte voldoende oppervlakte voorzien worden voor infiltratie en/of buffering van hemelwater. De onbebouwde en onverharde oppervlakte binnen het privaat gedeelte dient ingericht te worden als tuin.	<i>Verhardingen kunnen voorzien worden in functie van wegen, toegangen, opritten, autostaanplaatsen, fietsstallingen, terrassen, patio's, tuinpaden, zwembaden en dergelijke.</i> <i>De groene ruimte omvat zowel het privaat als het (semi)publiek gedeelte. Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en dergelijke.</i> <i>Voorbeelden van infiltratiesystemen zijn onder meer (ondergrondse) reservoirs met doorlatende wanden en bodem, wadi's en grachten. Voorbeelden van buffersystemen zijn onder meer reservoirs met knijpconstructies.</i>

12.3.3 Parkeervoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In functie van de toegelaten functies en activiteiten binnen deze bestemmingszone dienen voldoende parkeervoorzieningen te worden voorzien om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen. Binnen dit woongebied worden de onderstaande richtcijfers voor auto's gehanteerd: - wonen: minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woontiteit; - wonen voor senioren: minimaal 0,7 parkeerplaatsen per woontiteit; - handel en diensten: minimaal 2 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte; - horeca: minimaal 5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte. Bovengrondse parkeerplaatsen dienen maximaal te worden voorzien als gemeenschappelijke parkeerzones. Verspreid over de parkeerzones dienen groenelementen te worden aangebracht. Deze groenelementen zijn inheems en standplaats gebonden. Ondergronds parkeren is toegelaten.	



ARTIKEL 13 GEBIED VOOR OPENBAAR GROEN

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Overig groen'*

13.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een openbare groenzone.	<i>Het gebied fungeert als een groene ruimte voor de directe residentiële omgeving waarbij de klemtoon ligt op het openbaar karakter.</i>

13.2 Inrichting

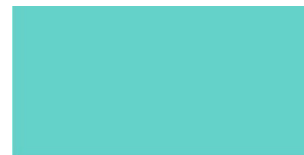
Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie Het gebied dient globaal en in één geheel ingericht te worden als een samenhangende groenstructuur onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting. Bestaande groenelementen worden zoveel als mogelijk behouden. Voor de aanplant van nieuw plantgoed zal geopteerd worden voor standplaatsgebonden beplantingen.	
Werken, handelingen en wijzigingen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. In de onderhavige bestemmingszone geldt een bouwverbod met uitzondering van volgende werken, handelingen en wijzigingen, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen: – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer; – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik van het gebied. De kleinschalige constructies dienen in het groene kader geïntegreerd te worden.	<i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied worden onder meer toegangspoorten, wandelpaden, afsluitingen, verlichting, ... verstaan.</i> <i>Onder kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik worden onder meer informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, (boom)hutten, speluitrustingen, ... verstaan.</i>

13.3 Verbinding voor langzaam verkeer



Deze **lijn (indicatief)** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De verbinding is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer. De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en duidt aan welke gebieden met elkaar verbonden moeten worden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg of het aanpassen van een verbinding voor langzaam verkeer en aanhorigheden. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als functionele fietsroute. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer als aan sociale veiligheid. Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog wandel- en of rijcomfort aan de fietser of voetganger bieden. De minimale verharde breedte van de verbindingen is 2m.	<i>Door de realisatie van deze verbinding voor langzaam verkeer moet een functionele en veilige verbinding gerealiseerd worden voor fietsers en voetgangers tussen de Halsendallaan en de Jan Baptist Vandenboschstraat.</i>



ARTIKEL 14 GEBIED VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'*

14.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.	<i>Het gebied is bedoeld om een verweving van openbare en socio-culturele functies te realiseren, met als voornaamste functies het cultureel centrum De Meent, de bibliotheek, de gemeentelijke basisschool, het bezoekerscentrum De Lambiek en de evenementenhal DOC. Tevens is het gebied voor een deel gerelateerd aan het strategisch landinrichtingsproject 'Land van Teirlinck' en moeten op die plaats de activiteiten verweefbaar zijn met de principes van dit project.</i>

14.2 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied dient bij een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de (gedeeltelijke) aanleg van het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen een inrichtingsplan te worden gevoegd. Het inrichtingsplan geeft aan hoe wordt omgegaan met de principes voor de inrichting van het gebied, volgens een gezamenlijk ontwerp en één landschappelijk geheel.	<i>Voor het gebied is het wenselijk dat de aanleg ervan wordt gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat het inrichtingsplan vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie van het volledige gebied. Op deze wijze geeft het inrichtingsplan een beeld van hoe het gebied zich integreert in de omgeving.</i> <i>Het inrichtingsplan omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i> <i>Het inrichtingsplan is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de vergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bestaande inrichtingsplannen voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldig inrichtingsplan.</i>

14.3 Inrichting

14.3.1 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie In deze bestemmingszone wordt gestreefd naar een maximale bundeling van gebouwen.	<i>Deze bepaling kadert in het streven naar zuinig ruimtegebruik.</i>

Bebouwingsindex De bebouwingsindex van de bestemmingszone bedraagt maximaal 40%.	<i>De bebouwingsindex geeft de verhouding weer van het geheel van de bruto bebouwde oppervlakte tot de totale oppervlakte van de bestemmingszone. Deze oppervlakte is het geheel van alle gelijkvloerse ruimtes op het terrein of de zogenaamde footprint. De huidige bruto bebouwde oppervlakte bedraagt circa 6.350m².</i> <i>De maximale bruto bebouwde oppervlakte wordt als volgt berekend:</i> - totale oppervlakte bestemmingszone = circa 27.370m²; - maximale bebouwingsindex = 40%; - maximale bebouwde oppervlakte = circa 10.950m².
Bouwvolume De gebouwen kunnen uitgevoerd worden met een plat of een hellend dak. Bij een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximaal 45°.	
Verschijningsvorm De architectuur van de gebouwen, in al zijn verschillende facetten en onderdelen, moet getuigen van kwaliteit in vormgeving en materiaal. Daartoe moeten alle zichtbare constructiedelen van de gebouwen kwalitatief afgewerkt worden. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden. De dakconstructies moeten geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van duurzame energie. Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. Groendaken zijn toegelaten.	<i>Er wordt naar gestreefd om de dakconstructies met voldoende draagkracht uit te voeren zodat een (eventueel latere) plaatsing van fotovoltaïsche panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is, alsook de inrichting van groendaken.</i>

14.3.2 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie De onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone dient ingericht te worden als een kwalitatief gebied met een parkachtig karakter voor de ontwikkeling en ondersteuning van gemeenschapsvoorzieningen met respect voor de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van het gebied. Het parkachtig karakter van het gebied moet tot uiting komen in de inrichting van de zone tussen de gebouwen en de Molenbeek als een samenhangende groenstructuur, met een afwisseling aan hoogstammige beplanting (solitaire bomen, bomenrijen of gegroepeerde bomen), plantgoed en	<i>De gemeente opteert binnen dit gebied voor de verdere ontwikkeling van een voorzieningenbundel door het behoud en de uitbreiding van de aanwezige voorzieningen (cultureel centrum, school, ...). Een belangrijk aspect hierbij is de kwalitatieve opwaardering van het gebied door het creëren van meer samenhang tussen de voorzieningen in een parkachtige omgevingsaanleg die een relatie aangaat met de aangrenzende Molenbeek.</i>

bezaaiing en met maximaal behoud van de bestaande hoogstammige bomen. Deze zone moet een visuele en landschappelijke relatie met de Molenbeek realiseren.	
Verharding en groen De onbebouwde oppervlakte van het gebied mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen. Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte. De groenindex van de bestemmingszone bedraagt minimaal 20%.	<i>Onder verhardingen worden onder meer (openbare) wegenis, (gemeenschappelijke) toegangswegen, voetgangersverbindingen, pleinen, parkeerplaatsen en dergelijke begrepen.</i> <i>De groenindex geeft de verhouding weer van het geheel van de (onbebouwde en onverharde) oppervlakte aan groen tot de totale oppervlakte van de bestemmingszone.</i>
Inrichtingselementen Het aanbrengen van verlichting is toegelaten voor zover de lichtbundels niet naar de aanpalende omgeving wordt georiënteerd en lichtverstrooiing wordt vermeden. Het plaatsen van afsluitingen is toegelaten voor zover een maximale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en wandelaars gegarandeerd wordt.	

14.3.3 Ontsluiting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied wordt ontsloten via een toegang langs de Gemeenveldstraat en een toegang langs de Brusselsesteenweg. Tussen de twee toegangswegen kan een interne dienstweg voorzien worden in functie van plaatselijk verkeer.	<i>Het is aangewezen om het gebied te ontsluiten aan de zijde van de evenementenhal DOC en aan de zijde van het cultureel centrum De Meent. Tussen de twee toegangswegen wordt bij voorkeur gemotoriseerd verkeer geweerd, met uitzondering van plaatselijk verkeer zoals veiligheidsdiensten, (school)bussen en leveringen.</i>

14.3.4 Parkeervoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In deze bestemmingszone dient een ruimtelijk geïntegreerd aanbod van minimaal 170 bovengrondse parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Verspreid over de parkeerzones dienen groenelementen te worden aangebracht. Deze groenelementen zijn inheems en standplaats gebonden. Ondergronds parkeren is toegelaten.	<i>Om de parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient een aanbod aan parkeerplaatsen binnen de bestemmingszone te worden voorzien. Het bovengrondse parkeeraanbod is gebaseerd op het bestaande aantal parkeerplaatsen, waarbij een stand-still principe werd gehandhaafd.</i> <i>Gelet op de optie om het gebied tevens met een parkachtig karakter te ontwikkelen, wordt slechts een beperkt aanbod aan parkeerplaatsen bovengronds toegelaten en wordt getracht geen 'verharde vlaktes', maar wel groene parkeerzones te creëren middels een aangepaste aankleding.</i>

Het oprichten van één of meerdere fietsenstallingen is verplicht. De fietsenstalling wordt geïntegreerd in een bouwvolume of opgetrokken in dezelfde materialen als een aanpalend hoofdgebouw of in hout.

De fietsenstalling is verplicht op te richten. Indien een aparte fietsenstalling wordt opgericht moet ze voldoen aan de voorschriften zoals hier opgenomen. De fietsenstalling mag ook worden geïntegreerd in een gebouw.



ARTIKEL 15 PROJECTGEBIED ZONIËNWOUDLAAN

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Bedrijvigheid'*

15.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor handel en openbare ruimte voor mobiliteit. In het gebied wordt wonen als nevenbestemming toegelaten.	<i>Het projectgebied vormt op deze plaats een ruimte waar verweving van handel met wonen als ondergeschikte nevenfunctie een uitgangspunt is. Deze verweving is niet alleen toegelaten maar zelfs wenselijk voor zover deze nevenfunctie qua aard en omvang verenigbaar is met de hoofdbestemming.</i> <i>Verweving is toegelaten op niveau van het deelgebied, op onderdelen van het deelgebied en op perceelsniveau. De verweving sluit daarbij uiteraard niet uit dat op niveau van het gebouw de hoofdfunctie 100% van de bruto vloeroppervlakte inneemt.</i> <i>Gezien de ligging van het gebied aan een kruispunt van twee belangrijke verbindingswegen, dient in het gebied voldoende (openbare) ruimte voor mobiliteit te worden voorzien. Deze ruimte is bedoeld voor circulatie van voetgangers, fietsers, bus- en autoverkeer.</i>

15.2 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied dient bij een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de (gedeeltelijke) ontwikkeling van het gebied een inrichtingsplan te worden gevoegd. Het inrichtingsplan geeft aan hoe wordt omgegaan met de principes voor de inrichting van het projectgebied, volgens een gezamenlijk ontwerp en één architecturaal geheel.	<i>Voor dit gebied is het wenselijk dat de ontwikkeling ervan wordt gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat het inrichtingsplan vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie van het volledige gebied. Op deze wijze geeft het inrichtingsplan een beeld van hoe het gebied zich integreert in de omgeving.</i> <i>Het inrichtingsplan omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i> <i>Het inrichtingsplan is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de vergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bestaande inrichtingsplannen voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldig inrichtingsplan.</i>

15.3 Inrichting

15.3.1 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie In deze bestemmingszone kunnen handelsgebouwen worden voorzien, al of niet in combinatie met een woonfunctie. De woonfunctie is niet toegelaten op het gelijkvloers. Er wordt gestreefd naar een maximale bundeling van gebouwen.	<i>Deze bepaling kadert in het streven naar zuinig ruimtegebruik.</i>
Bebouwingsindex De bebouwingsindex van de bestemmingszone bedraagt maximaal 35%. De vloerindex van de bestemmingszone bedraagt maximaal 100%. De woonfunctie wordt beperkt tot maximaal 40% van de totale bruto vloeroppervlakte.	<i>De bebouwingsindex geeft de verhouding weer van het geheel van de bruto bebouwde oppervlakte tot de totale oppervlakte van de bestemmingszone. Deze oppervlakte is het geheel van alle gelijkvloerse ruimtes op het terrein of de zogenaamde footprint. De huidige bruto bebouwde oppervlakte bedraagt circa 4.250m².</i> <i>De maximale bruto bebouwde oppervlakte en bruto vloeroppervlakte wordt als volgt berekend:</i> - totale oppervlakte bestemmingszone = circa 23.150m²; - maximale bebouwingsindex = 35%; - maximale bebouwde oppervlakte = circa 8.100m²; - maximale vloerindex = 100%; - maximale vloeroppervlakte = circa 23.150m².
Inplanting Tussen de gebouwen en de grens van de bestemmingszone en tussen de niet gekoppelde gebouwen dient een bouwvrije zone te worden gerespecteerd van minimaal 8m. Afwijkingen op deze afstand kunnen enkel toegestaan worden mits gunstig advies van de brandweer.	
Verschijningsvorm De architectuur van de gebouwen, in al zijn verschillende facetten en onderdelen, moet getuigen van kwaliteit in vormgeving en materiaal. Daartoe moeten alle zichtbare constructiedelen van de gebouwen kwalitatief afgewerkt worden. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden. De dakconstructies moeten geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van duurzame energie. Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. Groendaken zijn toegelaten.	<i>Er wordt naar gestreefd om de dakconstructies met voldoende draagkracht uit te voeren zodat een (eventueel latere) plaatsing van fotovoltaïsche panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is, alsook de inrichting van groendaken.</i>

15.3.2 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie De onbebouwde en openbare ruimte die dient ingericht te worden in functie van mobiliteit bedraagt minimaal 25% van de bestemmingszone. Afwijkingen op dit percentage kunnen enkel toegestaan worden mits gunstig advies van de betrokken instantie van het beleidsveld mobiliteit en openbare werken. De overige onbebouwde ruimte kan ingericht worden als een strikt privaat gedeelte of een semi(publiek) gedeelte.	<i>Deze mobiliteitsindex geeft de verhouding weer van het geheel van de openbare ruimte die wordt voorbehouden voor circulatie tot de totale oppervlakte van de bestemmingszone. In dit gebied wordt specifiek gedacht aan de inplanting een 'hub' (knooppunt) voor het openbaar vervoer om de verkeersdruk om en rond het kruispunt te verminderen.</i> <i>Het privaat gedeelte kan bestaan uit terrassen, tuinen en dergelijke.</i> <i>Het (semi)publiek gedeelte kan bestaan uit wegenis, gemeenschappelijke (erf)toegangen, pleinen, parkeerplaatsen, aanplantingen en dergelijke.</i>
Verharding en groen De onbebouwde ruimte mag ingericht worden met verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde functies of activiteiten. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte. De groenindex van de bestemmingszone bedraagt minimaal 25%. Tevens moet binnen deze groene ruimte voldoende oppervlakte voorzien worden voor infiltratie en/of buffering van hemelwater.	<i>Verhardingen kunnen voorzien worden in functie van toegangen, opritten, autostaanplaatsen, fietsstallingen, terrassen, patio's, tuinpaden, zwembaden en dergelijke.</i> <i>De groenindex geeft de verhouding weer van het geheel van de (onbebouwde en onverharde) oppervlakte aan groen tot de totale oppervlakte van de bestemmingszone. De groene ruimte omvat zowel het privaat als het (semi)publiek gedeelte. Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en dergelijke.</i> <i>Voorbeelden van infiltratiesystemen zijn onder meer (ondergrondse) reservoirs met doorlatende wanden en bodem, wadi's en grachten. Voorbeelden van buffersystemen zijn onder meer reservoirs met knijpconstructies.</i>

15.3.3 Ontsluiting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Met uitzondering van de bestaande bedrijven die georiënteerd zijn naar de Steenweg naar Eigenbrakel, is de ontsluiting van het gebied uitsluitend gericht op de Zoniënwoodlaan.	<i>Het is aangewezen om het gebied te ontsluiten via een beperkt aantal toegangen aan de zijde van de Zoniënwoodlaan.</i>

15.3.4 Parkeervoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
In functie van de toegelaten functies en activiteiten binnen deze bestemmingszone dienen voldoende parkeervoorzieningen te worden voorzien om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen. Binnen dit gebied worden de onderstaande richtcijfers voor auto's gehanteerd: – handel: minimaal 5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte; – wonen: minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit. De parkeerruimte op het maaiveld dient te worden beperkt ten voordele van parkeerruimte op de daken of ondergronds. Bovengrondse parkeerplaatsen dienen maximaal te worden voorzien als gemeenschappelijke parkeerzones. Verspreid over de parkeerzones dienen groenelementen te worden aangebracht. Deze groenelementen zijn inheems en standplaats gebonden.	<i>Het principe van ondergronds en op het dak parkeren kadert in de verhoging van het ruimtelijk rendement en het zuinig ruimtegebruik.</i>

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bvba

Contact:

Dirk De Loecker

Landmeter-expert m.s.o.g. - ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa

Geograaf - ruimtelijk planner

Ester Vanderstraeten

Stedenbouwkundige - ruimtelijk planner

Dossiernummer: **2014-1050**

Versie: **Ontwerp - v2**

Publicatie: **december 2019**

Opdrachtgever:

Gemeente Beersel

Domein Rondenbos - Alsebergsesteenweg 1046, 1652 Alseberg

Contact:

Karel De Vos

Projectleider

Telefoon: 02 359 17 07

Email: karel.devos@beersel.be

