

Gemeente Dilbeek

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Stationsomgeving Dilbeek

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

november 2023

D
STEDEN
BOUWER
deel van PLANPLUS

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Stationsomgeving Dilbeek

Opdrachtgever **Gemeente Dilbeek**



Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur

Willy Segers
Burgemeester

Opdrachthouder **PLAN+ bv**



Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner

Fase:

Definitieve vaststelling

Plan-ID:

RUP_23016_214_00005_00001

Normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (deze zijn verordenend):

- grafisch plan;
- stedenbouwkundige voorschriften.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **3 juni 2019** tot en met **1 augustus 2019**.
Op last,

De algemeen directeur

De burgemeester

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 maart 2023**.
Op last,

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **11 april 2023** tot en met **9 juni 2023**.
Op last,

De algemeen directeur

De burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 november 2023**.
Op last,

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad

Inhoud

ARTIKEL 0	Algemene voorschriften	11
0.1	Overgangsmaatregelen	12
0.2	Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	12
0.3	Integraal waterbeheer	13
0.4	Stedenbouwkundige verordening	13
0.5	Bouwvrije strook in functie van de spoorlijn	14
0.6	Mobiliteit	15
0.7	Inrichtingsstudie	15
ARTIKEL 1	Woongebied	17
1.1	Bestemming	18
1.2	Inrichting	18
ARTIKEL 2	Stationsomgeving	21
2.1	Bestemming	22
2.2	Deelzones	23
2.3	Algemene bepalingen	23
2.4	Specifieke bepalingen voor deelzone A / Royer	27
2.5	Specifieke bepalingen voor deelzone B / Odisee	28
2.6	Specifieke bepalingen voor deelzone C / Schietse	30
2.7	Specifieke bepalingen voor deelzone D / Politie	31
2.8	Specifieke bepalingen voor deelzone E / Lange Haagstraat - Stationsstraat	32
2.9	Specifieke bepalingen voor deelzone F / Lange Haagstraat	32
2.10	Specifieke bepalingen voor deelzone G / Station	33
ARTIKEL 3	Recreatiegebied	35
3.1	Bestemming	36
3.2	Inrichting	36

ARTIKEL 4	Gebied voor spoorinfrastructuur	39
4.1	Bestemming	40
4.2	Inrichting.....	40
4.3	Ongelijkvloerse kruising	41
ARTIKEL 5	Natuurgebied	43
5.1	Bestemming	44
5.2	Inrichting.....	44
ARTIKEL 6	Parkgebied	47
6.1	Bestemming	48
6.2	Inrichting.....	48
6.3	Gebouwen en constructies.....	49
ARTIKEL 7	Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, kantoren en diensten	51
7.1	Bestemming	52
7.2	Deelzones	53
7.3	Algemene bepalingen	53
7.4	Specifieke bepalingen voor deelzone A / Don Bosco	55
7.5	Specifieke bepalingen voor deelzone B / Wivina	56
ARTIKEL 8	Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen met nabestemming natuurgebied	59
8.1	Bestemming	60
8.2	Nabestemming	60
8.3	Inrichting.....	60
ARTIKEL 9	Verbinding voor gemotoriseerd verkeer	61
9.1	Bestemming	62
9.2	Inrichting.....	62
ARTIKEL 10	Verbinding voor langzaam verkeer	63
10.1	Bestemming	64
10.2	Inrichting.....	64

ARTIKEL 11 Fietssnelweg	65
11.1 Bestemming.....	66
11.2 Inrichting	66

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'Verordenende stedenbouwkundige voorschriften' is bindend. De tekst en de figuren in de kolom 'Toelichting' dienen samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen als interpretatiekader, maar zijn niet verordenend. De figuren geven een illustratieve weergave van de desbetreffende bepalingen en vormen geen uitgewerkte ontwerpen.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones, tenzij anders is bepaald. In de bestemmingszones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende bestemmingszone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

Terminologie

Begrip	Definitie
Activiteit	Het feitelijk gebruik (de werking) van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.
Alzijdig gebouw	Een vrijstaand gebouw met minimaal 4 zijden.
Beukmaat	De bruto breedte van een gebouw, gemeten van het midden van de (dragende) scheidingsmuur tot het midden van de volgende (dragende) scheidingsmuur. Dit is hetzelfde als de breedte van de binnenkant plus de helft van de dikte van beide scheidingsmuren.
Bouwlaag	Het horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de ondergrondse bouwlaag.
Bruto bouwvolume	Het bruto bouwvolume (BBV) omvat het volume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. Het volume wordt gerekend vanop het maaiveld en niet vanop de nulpas.
Bruto vloeroppervlakte	De bruto vloeroppervlakte (BVO) omvat de som van alle bovengrondse vloeroppervlaktes per verdieping gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren.
Bruto bebouwde oppervlakte	De bruto bebouwde oppervlakte (BBO) omvat de gehele oppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes op het terrein of de zogenaamde footprint. Verhardingen en terrassen worden niet meegerekend.
Buitenruimte	De onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.
Collectief private (buiten)ruimte	De gemeenschappelijk toegankelijke (buiten)ruimte die in eigendom is van verschillende mede-eigenaars.
Collectief wonen	Een woonvorm waarbij bewoners (verschillende gezinnen of individuen), vrijwillig in mindere of meerdere mate van betrokkenheid samenleven, met de bedoeling om minstens een sociale meerwaarde te geven aan dit samenwonen.
Diensten	Bedrijven die niet-fysieke producten aan een consument leveren.
Detailhandel	Bedrijven die fysieke producten in kleine hoeveelheden of aantallen voor persoonlijk gebruik aan een consument leveren.

Begrip	Definitie
Groenindex	De groenindex geeft de verhouding weer van het geheel van de (onbebouwde en onverharde) oppervlakte aan groen tot de totale oppervlakte van de buitenruimte.
Horeca	Bedrijven die toeristische logies en/of dranken en voeding voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte aanbieden.
Kantoren	Bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief en personeelsintensief karakter.
Kelder	De ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld is gelegen zonder daglichttoetreding (volgens stedenbouwkundige verordening bepaald). De kelder wordt niet als een leefruimte beschouwd.
Kroonlijsthoogte	De hoogte van een gebouw dat gemeten wordt vanaf het straatniveau of het maaiveldniveau tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.
Langzaam verkeer	Verkeer bestaande uit niet-gemotoriseerde voertuigen, fietsers, voetgangers en berijders van een dier.
Maaiveld	De hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op een gebouw. Het niveau van het maaiveld kan verschillen van het straatniveau.
Netto vloeroppervlakte	De netto vloeroppervlakte (NVO) omvat de som van de verschillende ruimtes die deel uitmaken van de woontiteit, met uitzondering van daken en terrassen. Deze oppervlakte wordt berekend door de som oppervlakte van de ruimte tussen de afgewerkte binnenzijden. Enkel de NVO waarboven de plafondhoogte minstens 2,5m bedraagt bij nieuwbouw of minstens 2,4m bedraagt bij verbouwing wordt in rekening gebracht bij de NVO. Bij hellende plafonds wordt de NVO meegerekend met een vrije hoogte vanaf 2m. Kelders, zolders, technische ruimtes, stookplaatsen, al dan niet overdekte buitenruimten, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke delen worden niet in rekening gebracht.
Openbaar domein	Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn voor het gebruik van allen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare dienst.
Pandsgewijze opbouw	Het opdelen van een bebouwingswand in panden met een wisselende beukmaat (gevelbreedte) en een wisselende kroonlijsthoogte (bouwhoogte).
Private (buiten)ruimte	De individueel toegankelijke (buiten)ruimte die in eigendom is van één of meerdere eigenaars.

Begrip	Definitie
Publieke (buiten)ruimte	De voor iedereen toegankelijke (buiten)ruimte.
STOP-principe	Het STOP-principe staat voor de rangorde van vervoermiddelen, die vertrekt vanuit Stappers (voetgangers), Trappers (fietsers) en Openbaar (en collectief, maar ook gedeeld) vervoer en eindigt bij de minst wenselijke mobiliteitsvorm, de personenwagens (privé gemotoriseerd vervoer).
Terras	De toegankelijke verharde buitenruimte in, aan, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.
Tuin	De onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuinrichting behoren.
Verharding	Een constructie die dient om voldoende stabiliteit te geven waardoor de ondergrond harder wordt en/of beter toegankelijk. Dit kan een harde laag zijn, zoals beton of asfalt, maar ook een laag gestabiliseerd zand of zelfs een dikke laag kiezel (zogenaamde halfverhardingen). Een intensief groendak en een ondergrondse kelder worden niet beschouwd als verharding.
Zolder	De bovenste verdieping direct onder het dak van een gebouw. De zolder wordt niet als een leefruimte beschouwd, tenzij de zolder als kamer wordt ingericht.

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Overgangsmatregelen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, zijn aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, steeds volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">– onderhouds- en instandhoudingswerken;– verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume. <p>§2. Bij herbouw en/of bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, moeten de nieuwe gebouwen en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>Voor herbouw geldt een uitzondering bij vernieling of beschadiging door een vreemde oorzaak of overmacht.</p> <p>§3. De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p>	<p><i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i></p>

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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle bestemmingszones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de essentie en de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>Onder werken en constructies van openbaar nut wordt onder andere verstaan (niet limitatief): (onderhoud en inspectie van) waterlopen, groenzones, wegenis, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, zendmasten, spoorinfrastructuur, rioleringen en andere ondergrondse constructies begrepen.</i></p> <p><i>Onder wegenis wordt onder meer de verbinding voor gemotoriseerd verkeer (ARTIKEL 9), de ongelijkvloerse kruisingen (ARTIKEL 4.3), de verbindingen voor langzaam verkeer (ARTIKEL 10) en de fietssnelweg (ARTIKEL 11) bedoeld.</i></p> <p><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></p>

0.3 Integraal waterbeheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn in alle bestemmingszones toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>§2. In het kader van het maximaal behoud van ruimte voor water dient in alle bestemmingszones van het RUP rekening gehouden te worden met volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">– het maximaal inzetten op ontharding door het vermijden van niet-functionele verharde oppervlakten;– het mogelijk maken van infiltratie- en buffervoorzieningen in open bedding en het gebruik van (delen van) deze voorzieningen als een attractief ruimtelijk element binnen zijn omgeving;– het voorzien van de nodige maatregelen voor overstromingsveilig bouwen en wonen in overstromingsgevoelige zones.	

0.4 Stedenbouwkundige verordening

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De bepalingen van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Dilbeek blijven voor alle bestemmingszones van toepassing, tenzij de bepalingen van deze verordening in strijd zijn met de voorschriften van het RUP. In dat geval hebben de voorschriften van het RUP voorrang op de verordening.</p>	<p><i>Sinds 1 januari 2022 is de stedenbouwkundige verordening 'Kwaliteitsvol wonen' van kracht.</i></p> <p><i>Dit voorschrift is in overeenstemming met artikel 2.3.3 VCRO.</i></p>

0.5 Bouwvrije strook in functie van de spoorlijn

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

§1. Langsheen het spoorlichaam dient een bouwvrije strook van 10m behouden te worden. Binnen deze strook zijn enkel werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die betrekking hebben op spoor- en reizigersgebonden infrastructuur.

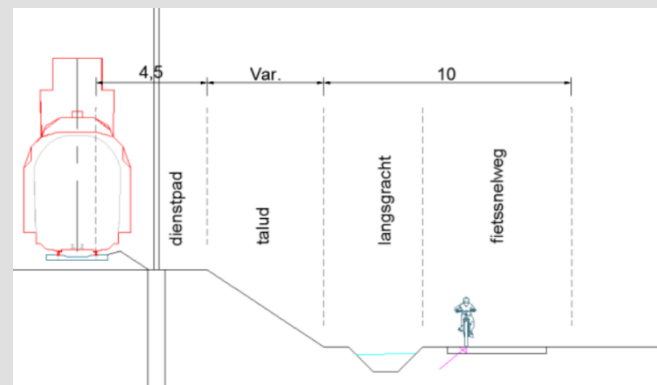
Toelichting

Een bouwvrije strook heeft als doel een zone voor erfdienstbaarheid in te richten. De bouwvrije strook langsheen het spoorlichaam wordt ingegeven vanuit:

- nood- en onderhoudsinterventies;
- de noodzaak om de spoorlijn op een duurzame en leefbare manier in het stedelijke weefsel in te bedden;
- de ruimte-impact van steeds strenger wordende eisen (hemelwater, geluid, veiligheid, ...) langsheen spoorlijnen enerzijds, en de noodzaak van het streven naar een uitbaatbare spoorlijn (bereikbaarheid voor onderhoud of in geval van calamiteiten) op lange termijn anderzijds.

De bouwvrije strook start bij een klassiek spoorwegtalud vanaf de vrije rand van het spoorlichaam. Deze vrije rand wordt als volgt begrensd (zie figuur):

- bij gelijkgrondse ligging door de buitenste rand van het dienstpad (standaard 4,5m vanaf de buitenste spoorrail);
- bij ongelijkgrondse ligging wordt gemeten vanaf de uiterste grens van het (theoretisch) 6/4 talud.



Bij 1, 2 of 3 bestaande sporen is een bouwvrije strook van 10m bouwvrij het minimum. Dit wordt 15m als er ook een fietsweg ingeplant wordt (op minimaal 4,5m van de buitenste spoorrail) of als er al een fietspad of wegenis aanwezig is.

Bij 4 of meer sporen wordt minimaal 10m gevraagd. Als er al een fietsweg aanwezig is, is 5m voldoende indien een uitbreiding van de capaciteit van de spoorlijn op lange termijn niet aan de orde is. In stedelijk gebied kan hiervan afgeweken worden als blijkt dat de spoorwegcorridor een belangrijke rol speelt voor andere mobiliteit, groen, nutsleidingen,

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§2. In afwijking van paragraaf §1 zijn werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen en constructies toegelaten, voor zover ze in overeenstemming zijn met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>§3. In afwijking van paragraaf §1 zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van infrastructuur voor langzaam verkeer toegelaten, voor zover ze in overeenstemming zijn met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>§4. In afwijking van paragraaf §1 zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van tijdelijke infrastructuur voor nevenbestemmingen toegelaten, voor zover ze in overeenstemming zijn met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.</p>	<p><i>Deze bepaling moet toelaten om verbindingen voor langzaam verkeer te realiseren langs de spoorlijn, waaronder de fietssnelweg (ARTIKEL 11).</i></p>

0.6 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De mobiliteit binnen het plangebied wordt georganiseerd volgens het STOP-principe.</p> <p>§2. In alle bestemmingszones geldt dat de minst vervuilende en belastende mobiliteitsstromen (wandelen en fietsen) prioriteit krijgen op gemotoriseerd verkeer.</p> <p>§3. Bij het indienen van een aanvraag van een omgevingsvergunning die de ondergrenzen voor de opmaak van een mobiliteitstoets of een MOBER overschrijdt, zal respectievelijk een mobiliteitstoets of een MOBER dienen te worden toegevoegd aan de aanvraag van een omgevingsvergunning.</p>	<p><i>Prioriteit moet hier verstaan worden als maximale aandacht voor het traag verkeer dat veilig, snel en direct doorheen het volledige gebied dient te kunnen circuleren. Dit heeft echter geen invloed op bepaalde voorrangsregelingen tussen vervoersmodi die moeten vastgelegd worden in bepaalde zones.</i></p> <p><i>De ondergrenzen voor de opmaak van een mobiliteitstoets of een MOBER werden bepaald binnen het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER, uitgegeven door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.</i></p>

0.7 Inrichtingsstudie

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De bepalingen, vermeld in §2 tot en met §3, zijn van toepassing op de bestemmingszones stationsomgeving (ARTIKEL 2) en gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, kantoren en diensten (ARTIKEL 7).</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

§2. In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van de stationsomgeving (ARTIKEL 2) en het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, kantoren en diensten (ARTIKEL 7) wordt door de vergunningverlenende overheid, in functie van de beoordeling ten gronde van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de realisatie van (een gedeelte van) één of meerdere deelzones, een inrichtingsstudie gevraagd. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de beschrijvende nota van de omgevingsvergunningsaanvraag.

In de beschrijvende nota kan gemotiveerd worden waarom een inrichtingsstudie niet relevant is voor de concrete omgevingsvergunningsaanvraag.

Elke nieuwe aanvraag van een omgevingsvergunning kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

§3. Een inrichtingsstudie moet minstens volgende aspecten bevatten:

- de aanvrager moet aantonen dat het project voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige gebied;
- de aanvrager moet aangeven hoe het project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied;
- een project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
- een project mag de ruimtelijke en/of programmatorische realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
- de inrichting dient afgestemd te worden op de inrichting van de omliggende straten en publieke ruimte;
- de inrichting dient te vertrekken van de historische structuur en de aanwezige erfgoedwaarden;
- de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt, dienen opgegeven te worden;
- de bestaande bomen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gerooid, dienen in kaart te worden gebracht.

Toelichting

Voor de verschillende deelzones is het noodzakelijk dat de ontwikkeling ervan wordt gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat de inrichtingsstudie vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie voor de volledige deelzone en (eventuele) aanpalende deelzones en/of bestemmingszones.

De inrichtingsstudie is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de (beschrijvende nota van de) aanvraag van een omgevingsvergunning en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie moet een beeld geven van hoe het project zich in het volledige gebied integreert. De inrichtingsstudie omvat daartoe een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordenende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.



ARTIKEL 1 WOONGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen'*

1.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige detailhandel, horeca, kantoren en diensten. Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met het wonen.</p> <p>§2. Groothandel en grootschalige detailhandel worden niet toegelaten.</p>	<p><i>Het gebied omvat de bestaande woonzones langs de Robert Dansaertlaan, de Stationsstraat en de Wolsemstraat. Het woongebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i></p> <p><i>Met wonen worden zowel de woonentiteiten zelf als de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en dergelijke bedoeld.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige detailhandel wordt onder andere verstaan (niet limitatief): krantenwinkels, bakkers en slagers.</i></p> <p><i>Onder horeca wordt onder andere verstaan (niet limitatief): frituren, cafés, B&B, restaurants en tavernes.</i></p> <p><i>Onder kantoren wordt onder andere verstaan (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants en reclamebureaus.</i></p> <p><i>Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten.</i></p>

1.2 Inrichting

1.2.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie en dichtheid</p> <p>§1. In deze bestemmingszone worden enkel grondgebonden woningen toegelaten. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in of aan de bestaande en/of geplande gebouwen. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§2. Binnen een aaneengesloten bestemmingszone geldt een maximale bruto woningdichtheid van 25 woningen per hectare.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§3. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 en de verkeersleefbaarheid; – de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; – de inpassing in de omgeving. 	

1.2.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone dient ingericht te worden als een private en/of collectief private buitenruimte.</p> <p>Landschappelijke inpassing</p> <p>§2. Op de percelen waarvan de tuin aansluit bij het natuurgebied (ARTIKEL 5) is het gebruik van streekeigen groen verplicht en zijn afsluitingen langs dit gebied beperkt tot een hoogte van maximaal 1,5m.</p>	<p><i>Het is aangewezen dat daar waar de tuinzones aansluiten bij het natuurgebied, de tuinen op zulke wijze dienen aangelegd te worden dat ze deel uitmaken van of een gepaste overgang vormen naar het landschap.</i></p>



ARTIKEL 2 STATIONSOMGEVING

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen'*

2.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor een gemengd programma waarbinnen volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">– wonen;– kantoren;– diensten;– commerciële voorzieningen;– recreatieve voorzieningen;– gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.	<p><i>De bestemmingszone is onderverdeeld in zes deelzones. Om een leefbare stationsomgeving te realiseren, is menging van activiteiten op deelzoneniveau essentieel. Om deze functiemix te bekomen, wordt per deelzone een bepaald programma (met eventuele opgave van minimale en maximale BVO) vastgelegd. De algemene bestemmingsvoorschriften moeten steeds samen gelezen worden met de specifieke bepalingen voor de deelzones.</i></p> <p><i>Met wonen worden zowel de woonentiteiten zelf als de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en dergelijke bedoeld.</i></p> <p><i>Onder kantoren wordt onder andere verstaan (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants, reclamebureaus en uitzendbureaus.</i></p> <p><i>Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten.</i></p> <p><i>Met commerciële voorzieningen worden horeca en detailhandel bedoeld die in hoofdzaak een buurtverzorgend karakter hebben en voorzien in dagelijkse of (in beperkte mate) periodieke aankopen.</i></p> <p><i>Onder recreatieve voorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): speelpleinen, sportvelden en sport- en fitnesscentra.</i></p> <p><i>Onder gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): politiekantoren, onderwijsvoorzieningen, culturele centra, gemeenschapscentra en voorzieningen voor jeugdwerking.</i></p>
<p>§2. Kantoren, diensten, commerciële voorzieningen, recreatieve voorzieningen en gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met het wonen.</p>	
<p>§3. Commerciële en gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen dienen te worden geclusterd om de (economische) levensvatbaarheid ervan te garanderen.</p>	
<p>§4. Milieubelastende bedrijvigheid, grootschalige logistieke bedrijvigheid, grootschalige commerciële voorzieningen (met uitzondering van een supermarkt) zijn niet toegelaten.</p>	

2.2 Deelzones

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Binnen het gebied stationsomgeving worden zes verschillende deelzones onderscheiden. Elke deelzone vormt op zich een ruimtelijk geheel waarbinnen specifieke voorschriften gelden.</p> <p>De verschillende deelzones dienen wel een globale samenhang te vertonen binnen het volledige gebied stationsomgeving op ruimtelijk en functioneel vlak en wat betreft de inrichting van de publieke ruimte. Een deelzone vormt architecturaal één ensemble.</p> <p>§2. Bij elke aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw, herbouw of uitbreiding binnen een deelzone dient een inrichtingsstudie (0.7) opgemaakt te worden voor de volledige deelzone.</p>	<p><i>De deelzones zijn homogene en coherente gebieden die elk over eigen karakteristieken beschikken en die een onafhankelijke ontwikkeling (kunnen) kennen, doch rekening houdend met de ruimtelijke en architecturale relaties met en de kwaliteiten van de andere deelzones die samen de stationsomgeving vormen.</i></p> <p><i>Met de inrichting van de publieke ruimte wordt onder andere bedoeld (niet limitatief): materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen en groeninrichting.</i></p>

2.3 Algemene bepalingen

2.3.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De NVO per woonentiteit wordt voor grondgebonden woningen vastgelegd op minimaal 95m².</p> <p>§2. De NVO per woonentiteit wordt voor niet-grondgebonden woningen vastgelegd op:</p> <ul style="list-style-type: none">– minimaal 75m² voor appartementen met 1 slaapkamer;– minimaal 90m² voor appartementen met 2 slaapkamers– minimaal 105m² voor appartementen met 3 slaapkamers. <p>Het programma voor niet-grondgebonden woningen voorziet volgende differentiatie:</p> <ul style="list-style-type: none">– minimaal 15% van de appartementen heeft een NVO groter dan 105m²;– maximaal 30% van de appartementen heeft een NVO tussen 75m² en 90m².	

2.3.2 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Pandsgewijze opbouw</p> <p>§1. De gevelwanden van de gebouwen hebben een pandsgewijze opbouw. De panden hebben wisselende beukmaten en wisselende kroonlijsthoogtes. De pandsgewijze opbouw dient op schaal en op maat van het gebouw te worden geïnterpreteerd. De beukmaat varieert van minimaal 6m tot maximaal 15m, uitgezonderd voor alzijdige gebouwen.</p>	<p><i>De pandsgewijze opbouw zorgt voor een vertrouwd, rijkgeschakeerd verticaal beeld. Inzake wisselende kroonlijsthoogtes is er tussen twee aaneensluitende panden een voldoende groot hoogteverschil tussen de kroonlijsten zichtbaar.</i></p> <p><i>Voor voorbeelden van hoe collectief wonen beter kan aangepakt worden en welke kwaliteiten je met meervoudig wonen kan toevoegen aan een dorpse context, wordt verwezen naar de Toolbox Dorpse Architectuur.</i></p>
<p>Technische installaties</p> <p>§2. Technische installaties worden in een architecturale oplossing opgenomen en mogen niet louter als restelementen op het dak worden voorzien. Ze worden geclusterd binnen het maximaal bouwvolume, hebben dezelfde vormtaal als het gebouw en zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</p>	<p><i>Onder technische installaties wordt onder andere verstaan (niet limitatief): warmte-, ventilatie- en aircoinstallaties, zonnepanelen, liftkokers, schoorstenen, zonneboiler, rookluiken,</i></p>

2.3.3 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Inrichting</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte van de deelzone wordt ingericht als een private, collectief private en/of publieke buitenruimte.</p> <p>§2. De onbebouwde ruimte, zowel de private, collectief private als publieke buitenruimte, wordt ontworpen en ingericht vanuit één samenhangend concept waarbij de vormgeving, de keuze van de materialen en de beplanting in relatie staan tot de bebouwing en het aangrenzend openbaar domein. De onbebouwde ruimte wordt zo ontworpen dat ze ontmoeten stimuleert. Daartoe wordt ze maximaal als verkeersluwe verblijfsplek ontworpen.</p>	<p><i>De inrichting van een buitenruimte houdt rekening met ruimtelijke, sociale, hydrologische en ecologische aspecten.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Verharding</p> <p>§3. De onbebouwde ruimte van de deelzone kan slechts ingericht worden met verhardingen in functie van pleinen, parkings, toegangen, paden en terrassen. Terrassen dienen aansluitend bij de gebouwen te worden aangelegd.</p> <p>Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is.</p> <p>Groen</p> <p>§4. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de collectief private buitenruimte dient ingericht te worden met groenelementen. Tevens moet binnen deze groene ruimte voldoende oppervlakte voorzien worden voor infiltratie en/of buffering van hemelwater.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p> <p>§5. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de private buitenruimte dient ingericht te worden als tuin.</p>	<p><i>Onnodige verhardingen komen de biodiversiteit van de onbebouwde ruimte niet ten goede.</i></p> <p><i>Onder groenelementen worden begrepen (niet limitatief): grasperken, plantvakken, hagen en bomen.</i></p>

2.3.4 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeerstrategie voor fietsen</p> <p>§1. Bij de inrichting van fietsstalplaatsen bij kantoren en diensten wordt in de nabijheid van de fietsstalplaatsen de nodige douche- en kleedruimtes voorzien.</p>	<p><i>Infrastructuur voor (trein)reizigers behoort tot gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en valt bijgevolg niet onder deze bepaling.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeernorm voor fietsen</p> <p>§2. Het aantal stalplaatsen (sp) voor fietsen wordt vastgelegd op:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen: conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening; – kantoren en diensten: minimaal 3 sp per 100m² BVO; – gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen: minimaal 3 sp per 100m² BVO. <p>§3. Voor commerciële voorzieningen wordt de parkeernorm op maat bepaald bij een aanvraag van een omgevingsvergunning op basis van het aantal gebruikers en/of bezoekers, de schaal, het type van gebruik en de capaciteit van de openbare ruimte.</p> <p>§4. Bij een fietsenstalling met meer dan 20 fietsstalplaatsen dient minimaal 10% van het aantal fietsstalplaatsen te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen.</p> <p>§5. Minimaal 25% van het aantal fietsstalplaatsen wordt voorzien op maaiveldniveau en zo dicht mogelijk in de nabijheid van de toegangen tot de gebouwen.</p> <p>Parkeerstrategie voor personenwagens</p> <p>§6. Het parkeren voldoet aan volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – maximale clustering; – maximaal efficiënt en meervoudig parkeergebruik. <p>Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.</p> <p>Parkeren moet ondergronds of in geclusterde vorm bovengronds te worden georganiseerd.</p> <p>Parkeernorm voor personenwagens</p> <p>§7. Het aantal parkeerplaatsen (pp) voor auto's wordt vastgelegd op (bezoekers inbegrepen):</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen: minimaal 1 pp per woonentiteit; – kantoren en diensten: minimaal 0,6 pp per 100m² BVO en maximaal 1 pp per 100m² BVO; – commerciële voorzieningen: minimaal 1 pp per 100m² BVO en maximaal 1,4 pp per 100m² BVO. <p>§8. Voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen wordt de parkeernorm op maat bepaald bij een aanvraag van een omgevingsvergunning op basis van het aantal gebruikers en/of bezoekers, de schaal, het type van gebruik en de capaciteit van de openbare ruimte.</p>	<p><i>Om een modal shift beter te ondersteunen, moet meer ingezet worden op meer en betere fietsstalplaatsen ter vervanging van autostaanplaatsen. Vandaar wordt er gestreefd om minimaal zoveel fietsstalplaatsen te voorzien als autostaanplaatsen.</i></p> <p><i>Onder buitenmaatse fietsen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): cargobikes, ligfietsen, fietskarren, bakfietsen en tandems.</i></p> <p><i>Om fietsgebruik te stimuleren dienen fietsstallingen zich te bevinden op een voor de fietser vlot bereikbare plaats.</i></p> <p><i>Bij nieuwe ontwikkelingsinitiatieven mag het openbaar domein niet aangesneden worden als oplossing voor de eigen parkeerbehoefte. Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen en in te zetten op meervoudig parkeergebruik. Om de ook de parkeerbehoefte voor het station te kunnen opvangen, dient bij nieuwbouwprojecten gekeken te worden hoe er een bijkomend (betalend) aanbod aan publieke parkeerplaatsen kan gecreëerd worden in het zog van de nieuwe plannen. Bij voorkeur gebeurt dit ondergronds.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§9. Indien kan aangetoond worden dat geclusterde parkeerfaciliteiten met meervoudig gebruik of andere duurzame parkeersystemen haalbaar en realistisch zijn, kan van bovenvermelde parkeernormen worden afgeweken.</p> <p>§10. Het aantal publieke parkeerplaatsen bedraagt minimaal 100 autostaanplaatsen, dewelke worden voorzien in deelzone A, B, C of een combinatie van deze deelzones.</p>	<p><i>Onder duurzame parkeersystemen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): initiatieven voor autodelen, carpool en intelligente parkeersystemen.</i></p> <p><i>Het RUP voorziet in een stationsparking die kan ingericht worden ten noorden (deelzone A en B) of ten zuiden (deelzone C) van de spoorlijn of kan verdeeld worden over deze drie deelzones. Op basis van de toegestane totale BVO aan nieuwe ontwikkelingen (zie verder) levert dit een verdeling op van 60 parkeerplaatsen in deelzone A (Royer) en 40 parkeerplaatsen in deelzone C (Schietsse). Deze verdeling is richtinggevend, maar indien bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van de deelzones A of C hiervan wordt afgeweken door minder publieke parkeerplaatsen te voorzien, dient aan de aanvraag het akkoord gevoegd te worden van de eigenaar(s) van de deelzone(s) waar de extra compenserende parkeerplaatsen voorzien zullen worden. De keuze voor de locatie van de parking zal gebeuren op basis van ruimtelijk ontwerpend onderzoek. Hierbij wordt verwezen naar de studie voor de inrichting van de openbare ruimte in de stationsomgeving.</i></p> <p><i>De privatieve parkeerplaatsen kunnen via een (intelligent) parkeersysteem mede in gebruik genomen worden als publieke parkeerplaatsen (bijkomend aan de minimaal te voorziene 100 publieke parkeerplaatsen). Omgekeerd kunnen ook publieke plaatsen eenzelfde meervoudig gebruik kennen. Dit meervoudig gebruik draagt op een duurzame manier bij tot een voldoende aanbod aan publieke én privatieve parkeerplaatsen.</i></p>

2.4 Specifieke bepalingen voor deelzone A / Royer

2.4.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De totale BVO bedraagt maximaal 13.050m².</p> <p>§2. De BVO aan activiteiten, andere dan wonen, bedraagt minimaal 1.000m² en maximaal 3.000m². De BVO aan commerciële voorzieningen maximaal 500m² bedraagt.</p> <p>§3. Het aantal woonentiteiten bedraagt maximaal 75 entiteiten.</p>	<p><i>Deze deelzone behelst de 'zone Royer' ten zuiden van de Wolsemstraat met de sites van de voormalige doe-het-zelfzaak met atelier (houtbewerkingsbedrijf) die zich aan weerszijden van de Stationsstraat bevinden.</i></p>

2.4.2 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bebouwingsgraad §1. De totale BBO bedraagt maximaal 5.000m ² . Bouwhoogte §2. Er worden maximaal 4 bouwlagen toegelaten.	<i>De totale grondoppervlakte (op basis van het GRB) van het privaat gedeelte van deelzone A bedraagt ongeveer 17.040m².</i>

2.4.3 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Groen §1. De groenindex binnen de (collectief) private buitenruimte bedraagt minimaal 45%. Een uitzondering hierop is toegelaten in functie van de aanleg van een stationsparking.	

2.5 Specifieke bepalingen voor deelzone B / Odisee

2.5.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het bestaande vergunde programma bij inwerkingtreding van het RUP valt onder de activiteit gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (ARTIKEL 2.1). Het bestaande vergunde bouwvolume bij inwerkingtreding van het RUP geldt als maximum binnen de deelzone. Een beperkte uitbreiding is mogelijk tot maximaal 5% van het bestaande vergunde bouwvolume in functie van de goede werking van het bestaande vergunde programma mits de uitbreiding aansluit op de bestaande gebouwen. §2. De BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt maximaal 500m ² .	<i>Deze deelzone behelst de 'zone Odisee' tussen de spoorlijn en de Wolsemstraat die vandaag door de Hogeschool Odisee wordt ingenomen, inclusief de achterliggende groenzone.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§3. Binnen deze deelzone wordt geen programma voor wonen toegelaten.</p> <p>§4. Wanneer een andere dan de bestaande vergunde activiteit wordt ontwikkeld, dient bij de inrichtingsstudie bijkomend aangegeven te worden hoe de mobiliteit opgevangen en afgewikkeld zal worden en dit in het kader van de volledige deelzone.</p>	<p><i>Bij een herontwikkeling van de deelzone Odissee is het van belang om de bijkomende mobiliteits-effecten op projectniveau te kunnen inschatten. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een mobiliteitstoets, mobiliteitsstudie of MOBER.</i></p>

2.5.2 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bebouwingsgraad</p> <p>§1. De totale BBO bedraagt maximaal 4.500m².</p>	<p><i>De totale grondoppervlakte (op basis van het GRB) van het privaat gedeelte van deelzone B bedraagt ongeveer 18.090m².</i></p>
<p>Bouwhoogte</p> <p>§2. De hoogte van de bestaande gebouwen bij inwerkingtreding van het RUP geldt als maximale bouwhoogte.</p>	<p><i>De hoogte van de huidige gebouwen wordt als referentie gehanteerd.</i></p>

2.5.3 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Groen</p> <p>§1. De groenindex binnen de (collectief) private buitenruimte bedraagt minimaal 55%. Een uitzondering hierop is toegelaten in functie van de aanleg van een stationsparking.</p>	

2.6 Specifieke bepalingen voor deelzone C / Schietse

2.6.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De totale BVO bedraagt maximaal 8.500m².</p> <p>§2. De BVO aan activiteiten, andere dan wonen, bedraagt maximaal 1.000m². De BVO aan commerciële voorzieningen minimaal 500m² bedraagt.</p> <p>§3. Het aantal woonentiteiten bedraagt maximaal 60 entiteiten.</p>	<p><i>Deze deelzone behelst de 'zone Schietse' ten zuiden van de spoorlijn waar zich een leegstaand bedrijfspand bevindt.</i></p>

2.6.2 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bebouwingsgraad</p> <p>§1. De totale BBO bedraagt maximaal 2.500m².</p> <p>Bouwhoogte</p> <p>§2. Er worden maximaal 4 bouwlagen toegelaten, met uitzondering van de zijde van de Stationsstraat waar plaatselijk maximaal 5 bouwlagen zijn toegelaten.</p> <p>In de zone tussen de spoorlijn en de percelen van de woningen langs de Robert Dansaertlaan worden maximaal 3 bouwlagen toegelaten en dient een bouwvrije zone van 10m behouden te worden ten aanzien van de achterste perceelsgrenzen van deze woningen.</p>	<p><i>De totale grondoppervlakte (op basis van het GRB) van het privaat gedeelte van deelzone C bedraagt ongeveer 8.655m².</i></p>

2.6.3 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Groen §1. De groenindex binnen de (collectief) private buitenruimte bedraagt minimaal 45%. Een uitzondering hierop is toegelaten in functie van de aanleg van een stationsparking.	

2.7 Specifieke bepalingen voor deelzone D / Politie

2.7.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De totale BVO bedraagt maximaal 4.875m ² .	<i>Deze deelzone behelst de 'zone Politie' op de hoek van de Stationsstraat en de Robert Dansaertlaan waar zich het operationeel gebouw van de lokale politie bevindt. Binnen deze zone wenst de politie zijn diensten samen te brengen in 1 nieuw gebouw.</i>
§2. De BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt maximaal 1.000m ² , met een maximum van 500m ² per voorziening.	<i>Door deze bepaling kunnen 2 of meer kleinschalige voorzieningen gerealiseerd worden, wat in deze deelzone aangewezen is.</i>
§3. Binnen deze deelzone wordt geen programma voor wonen toegelaten.	

2.7.2 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bebouwingsgraad §1. De totale BBO bedraagt maximaal 1.500m ² .	<i>De totale grondoppervlakte (op basis van het GRB) van het privaat gedeelte van deelzone D bedraagt ongeveer 2.130m².</i>
Bouwhoogte §2. Er worden maximaal 4 bouwlagen toegelaten.	

2.8 Specifieke bepalingen voor deelzone E / Lange Haagstraat - Stationsstraat

2.8.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De totale BVO bedraagt maximaal 3.500m ² .	<i>Deze deelzone behelst de 'zone Lange Haagstraat - Stationsstraat' in de driehoek tussen de Stationsstraat en de Lange Haagstraat waar zich een mix aan wonen, handel en diensten (waaronder het administratief gebouw van de lokale politie) bevindt.</i>
§2. De BVO aan activiteiten, andere dan wonen, bedraagt minimaal 500m ² .	

2.8.2 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bebouwingsgraad §1. De totale BBO bedraagt maximaal 1.000m ² .	<i>De totale grondoppervlakte (op basis van het GRB) van het privaat gedeelte van deelzone E bedraagt ongeveer 2.220m².</i>
Bouwhoogte §2. Er worden maximaal 4 bouwlagen toegelaten.	

2.9 Specifieke bepalingen voor deelzone F / Lange Haagstraat

2.9.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De totale BVO bedraagt maximaal 1.250m ² .	<i>Deze deelzone behelst de 'zone Lange Haagstraat' ten westen van de Lange Haagstraat die een residentiële zone aan de rand van het park van Wolsem vormt.</i>
§2. Binnen deze deelzone wordt enkel een programma voor wonen toegelaten.	

2.9.2 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bebouwingsgraad §1. De totale BBO bedraagt maximaal 500m ² .	<i>De totale grondoppervlakte (op basis van het GRB) van het privaat gedeelte van deelzone F bedraagt ongeveer 2.085m².</i>
Bouwhoogte §2. Er worden maximaal 3 bouwlagen toegelaten.	

2.10 Specifieke bepalingen voor deelzone G / Station

2.10.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het bestaande vergunde bouwvolume bij inwerkingtreding van het RUP geldt als maximum binnen de deelzone. Een beperkte uitbreiding is mogelijk tot maximaal 15% van het bestaande vergunde bouwvolume in functie van de goede werking van de faciliteiten mits de uitbreiding aansluit op de bestaande gebouwen.</p> <p>§2. Het stationsgebouw en de directe omgeving heeft een belangrijke erfgoedwaarde. Op voorwaarde van behoud of versterking van deze erfgoedwaarde, wordt een zorgvuldig gekozen nieuw programma toegelaten.</p> <p>§3. Binnen deze deelzone wordt geen programma voor wonen toegelaten, tenzij het wonen in functie staat van een andere activiteit.</p>	<p><i>Deze deelzone behelst de 'zone Station' ten zuiden van de spoorlijn met het bestaande stationsgebouw en zijn directe omgeving.</i></p> <p><i>Wonen kan in deze deelzone enkel toegelaten worden als ondersteunende functie, niet als hoofd-functie (bv. huisvesting voor uitbater van een horecazaak).</i></p>

2.10.2 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bebouwingsgraad §1. De totale BBO bedraagt maximaal 350m ² .	<i>De totale grondoppervlakte (op basis van het GRB) van het privaat gedeelte van deelzone G bedraagt ongeveer 505m².</i>
Bouwhoogte §2. Er worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten.	



ARTIKEL 3 RECREATIEGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Recreatie'*

3.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor sportactiviteiten, recreatieve activiteiten en jeugdactiviteiten. Ondersteunende horeca in relatie tot de sportactiviteiten, recreatieve activiteiten of jeugdactiviteiten is toegelaten.</p> <p>§2. Volgende vormen van sport- en recreatieve activiteiten zijn uitgesloten:</p> <ul style="list-style-type: none">– hoogdynamische recreatie;– gemotoriseerde sporten;– terreinen voor modelvliegtuigen;– fuifzalen.	<p><i>Onder hoogdynamische recreatie wordt die infrastructuur verstaan die omwille van haar ruimtelijke impact, sterk geluidsstoerend en/of verkeersgenererend karakter, in haar onmiddellijke omgeving dermate veranderingen en dynamiek teweegbrengt dat ze niet inpasbaar worden geacht. Het is onmogelijk algemeen geldende kwantitatieve normen te definiëren die het onderscheid maken tussen hoog- en laagdynamische recreatieve infrastructuur.</i></p>

3.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In dit gebied zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten in functie van het realiseren van de bestemming:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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 sportterreinen en speelterreinen, met inbegrip van de technische infrastructuur die verband houdt met de activiteiten;– het plaatsen van afsluitingen rond de terreinen;– het aanbrengen van verlichting in functie van de toegelaten activiteiten voor zover lichtverstrooiing en lichthinder wordt vermeden. <p>Gebouwen</p> <p>§2. De inplanting van gebouwen en parkeervoorzieningen dient maximaal gebundeld te worden.</p> <p>De gebouwen mogen niet gebruikt worden voor wonen, tenzij in functie van de uitbater van de activiteit op het terrein.</p>	<p><i>Onder technische infrastructuur wordt onder andere verstaan (niet limitatief): doelen, ballenvangers, scoreborden, speeltoestellen en zitbanken.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Verharding</p> <p>§3. De onbebouwde oppervlakte van het recreatiegebied kan slechts ingericht worden met verhardingen nodig voor het uitoefenen van de toegelaten activiteiten en verhardingen in functie van parkeervoorzieningen.</p> <p>Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale technische eisen niet mogelijk is.</p> <p>Groen</p> <p>§4. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte die de inpassing van het recreatiegebied in zijn omgeving bevordert.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p> <p>Parkeervoorzieningen</p> <p>§5. In dit gebied dient een geclusterd en ruimtelijk geïntegreerd aanbod aan parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan de capaciteit in relatie staat tot de uitgeoefende activiteit.</p>	<p><i>De uitzonderingen op vlak van toegankelijkheid of technische eisen kunnen betrekking hebben op sportterreinen of (toegangswegen tot) parkeervoorzieningen.</i></p> <p><i>Om parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient een parking binnen het recreatiegebied te worden voorzien in functie van bezoekers van de sportactiviteiten, recreatieve activiteiten of jeugdactiviteiten.</i></p>



ARTIKEL 4 GEBIED VOOR SPOORINFRASTRUCTUUR

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Lijninfrastructuur'*

4.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.	<p><i>Het gebied omvat een deel van de spoorlijn 50 (Brussel - Gent).</i></p> <p><i>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seinrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractieonderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations en eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.</i></p>

4.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van de spoorinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, mobipunten en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	

4.3 Ongelijkvloerse kruising



Deze **symbolische aanduiding (indicatief)** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Ter hoogte van de indicatieve aanduiding, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van de ongelijkvloerse verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>De ongelijkvloerse infrastructuur ter hoogte van de Stationsstraat zal enkel dienstdoen als ondergrondse verbinding voor langzaam verkeer.</p>	<p><i>De ongelijkvloerse kruisingen omvatten de bestaande tunnels onder de spoorlijn ter hoogte van de Wolsemstraat (aan de René De Cuypersstraat en aan de Robert Dansaertlaan). Daarnaast wordt een nieuwe fiets- en voetgangerstunnel voorzien ter hoogte van de Stationsstraat.</i></p>



ARTIKEL 5 NATUURGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Reservaat en natuur'*

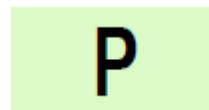
5.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p>	<p><i>De zones langs de Steenvoordbeek worden bestemd als natuurgebied omdat ze een belangrijke rol hebben binnen het ecologisch systeem. De natuurgebieden, zowel klein- als grootschalig, zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als stapstenen tussen de grotere aaneengesloten natuurgebieden. Het natuurgebied is bestemd om bestaande natuur te behouden en nieuwe natuur- en bosontwikkeling mogelijk te maken. De biologische waarde van het natuurgebied moet behouden blijven en versterkt worden.</i></p> <p><i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Educatief en recreatief medegebruik is ondergeschikt aan deze hoofdfunctie en omvat onder meer wandelen, rustig fietsen, spelen, picknicken, rusten en vogels/dieren kijken. De ondergeschikte functie laat ook toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden of niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</i></p>

5.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden. Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaat steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld in een goedgekeurd beheersplan.</p> <p>§2. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">– het oprichten van de noodzakelijke constructies met een beperkte omvang in functie van natuurbeheer;– het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ten behoeve van het educatief of recreatief medegebruik in het gebied.	<p><i>Binnen de bestemmingszone voor natuur wordt expliciet gekozen om de ecologische waarde van het gebied te laten primeren. Het natuurlijk karakter moet beschermd en versterkt worden. Nieuwe beplanting is steeds inheems en bij voorkeur gebiedseigen.</i></p> <p><i>Mogelijkheden voor het oprichten van constructies zijn beperkt aangezien de natuurfunctie kwetsbaar is en de impact ervan dus groot kan zijn. In het gebied zijn daarom uitsluitend constructies toegelaten die noodzakelijk zijn voor het natuurbeheer en met een beperkte omvang. Hieronder wordt onder andere verstaan (niet limitatief): schuilplaatsen en bergplaatsen voor materiaal.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het educatief en recreatief medegebruik wordt onder andere verstaan (niet limitatief): picknickplaatsen, vuilnisbakken, (boom)hutten, toegangspoortjes, informatieborden, vogelkijkhutten, primaire en secundaire zitelementen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandel- en fietspaden, vlonderpaden, trappen, afsluitingen, verlichting, ...).</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§3. Verharding is enkel toegelaten in functie van de aangeduide verbindingen voor langzaam verkeer (ARTIKEL 10). Hemelwater van de aanwezige verharding in het natuurgebied dient ter plaatse te kunnen infiltreren.</p> <p>§4. Reliëfwijzigingen worden beperkt tot deze noodzakelijk in functie van natuurbeheer of landschapsbeheer.</p>	<p><i>De natuurgebieden zijn waar mogelijk toegankelijk en doorwaadbaar voor zover dit de ecologische waarde van het gebied niet aantast. Daarom dienen verhardingen tot een minimum beperkt te blijven. Wegenis of (half)verharding is omwille van zijn negatieve impact op het groenbestand niet toegelaten, met uitzondering van paden die kaderen binnen een ruimer functioneel netwerk van trage wegen.</i></p>



ARTIKEL 6 PARKGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Overig groen'*

6.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</p> <p>Natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie zijn nevensgeschikte functies.</p>	<p><i>Het Wivinapark is een open, groene ruimte die als parkruimte fungeert en een ontmoetingsfunctie heeft.</i></p> <p><i>Een beperkte invulling met zachte recreatie is toegelaten. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen unieke functie. Recreatie is ook ondergeschikt aan de parkfunctie. Het omvat onder meer wandelen, fietsen, spelen, picknicken en sporten buiten clubverband. De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke recreatieve mogelijkheden er zijn. Voorbeelden van recreatie die niet meer als ondergeschikt aan de parkfunctie beschouwd kan worden zijn tennisvelden, kunstgrasvelden, grootschalig skatepark, ...</i></p>

6.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van het groene karakter van de parken en voor de andere nevensgeschikte functies.</p> <p>§2. In dit gebied zijn nieuwe gebouwen of constructies niet toegelaten. In uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">– het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur en constructies ten behoeve van de publieke parkfunctie;– het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ten behoeve van de recreatieve functie in het gebied.	<p><i>Het behouden en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van de parken staat voorop, zoals bijvoorbeeld het behoud van bestaande waardevolle bomen en vegetatie. Bij de heraanleg van een park zijn onder andere werken (afgravingen of verhardingen) in functie van sport of spel mogelijk. Dit moet steeds afgewogen worden in functie van de schaal, de identiteit en de draagkracht van het park. Er dient bij de aanplant van opgaand groen steeds rekening gehouden te worden met belangrijke zichten, vista's, waardevolle dreven en waardevolle parkrand- of perceelsrandbegroeiing. Nieuwe beplanting is bij voorkeur inheems.</i></p> <p><i>Binnen het parkgebied wordt expliciet gekozen om het onbebouwde en onverharde karakter te laten primeren. Daarom worden nieuwe gebouwen of constructies niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige infrastructuur en constructies gelinkt aan het gebruik en het beheer van het park. Hieronder wordt onder andere verstaan (niet limitatief): primaire en secundaire zitelementen, picknickplaatsen, hondenweiden, kunstwerken, vuilnisbakken, zandbakken, toegangspoortjes, informatieborden, fietsstallingen en kleinschalige brugconstructies.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§3. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke samenhang, de natuurwaarden, de landschapswaarden en de cultuurhistorische waarden van het betreffende park.</p> <p>§4. Verharding is enkel toegelaten in functie van publieke toegankelijkheid, in functie van de aangeduide verbindingen voor langzaam verkeer (ARTIKEL 10) of in functie van verblijfruimtes in het park. Hemelwater van de aanwezige verharding in het parkgebied dient ter plaatse te kunnen infiltreren.</p>	<p>Onder kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie wordt onder andere verstaan (niet limitatief): speeltuigen, petanquevelden, trapveldjes, basketbalveldjes en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandel- en fietspaden, trappen, afsluitingen, verlichting, ...).</p> <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>In parkgebieden staat de vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers voorop. Een terrein is doorwaadbaar wanneer er meerdere toegankelijke doorgangen zijn in verschillende richtingen. Verhardingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Daarom moeten fiets- en wandelpaden gecombineerd worden. Ontdubbelde fiets- en wandelpaden zijn niet toegelaten. Verharding wordt zo veel als mogelijk vermeden omwille van het groene karakter van het gebied en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Evenwel is verharding ook mogelijk in functie van de creatie van een beperkte verblijfsruimte (zithoek met banken, beperkt pleintje). Hemelwater van de in het park aanwezige verharding dient ter plaatse te kunnen infiltreren.</p>

6.3 Gebouwen en constructies



(X = A, B of C)

Deze **symbolische aanduiding** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bestemming</p> <p>§1. In bestaande vergunde gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de andere activiteiten toegelaten worden. Het betreft volgende gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – pachtwoning (A); – oud hospitaal (B); – VLP-gebouw (C). 	<p>Behoud en hergebruik van de bestaande bebouwing in het parkgebied is mogelijk, rekening houdend met de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied en de schaal en de grootte van de gebouwen.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§2. In de pachtwoning (A) kan wonen toegelaten worden onder de vorm van maximaal 1 grondgebonden woning.</p> <p>§3. In het oud hospitaal (B) en het VLP-gebouw (C) kunnen de volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen onder de vorm van collectief wonen; – horeca; – socioculturele voorzieningen; – kantoren en diensten. 	<p><i>De woonfunctie van de bestaande vergunde woning, gekend als de pachtwoning, wordt bestemd.</i></p> <p><i>Het oud hospitaal is beschermd als monument bij ministerieel besluit van 13 september 1996 en beschikt daarom over een specifiek beschermingsstatuut. De bestaande vergunde functie van het VLP-gebouw (De La Salle-centrum) wordt bestemd. Daarnaast is een functionele verbreding voor beide gebouwen mogelijk.</i></p> <p><i>Onder collectief wonen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): wonen in functie van ouderenzorg en jeugdzorg, sociale huisvesting en kloostergemeenschappen.</i></p> <p><i>Met horeca wordt onder andere verstaan (niet limitatief): frituren, cafés, B&B, restaurants en tavernes.</i></p> <p><i>Onder socioculturele voorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): culturele centra, gemeenschapscentra, tentoonstellingsruimtes en centra voor lezingen.</i></p> <p><i>Onder kantoren en diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): vergaderzalen, burelen, en leslokalen. Geen hoogdynamisch congrescentrum.</i></p>
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§4. Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan het gebouw toegelaten. Daarnaast zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – verbouwen en herbouwen binnen het vergunde bouwvolume voor zover de bouwkundige erfgoedwaarde en het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde of herstelde constructie gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt; – beperkt uitbreiden in functie van de goede werking van de faciliteiten (brandladder, ...) mits de uitbreidingen aansluiten op de bestaande gebouwen; – aanleggen en onderhouden van kleinschalige infrastructuur en noodzakelijke verhardingen die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten, mits ze aansluiten op de bestaande gebouwen. <p>§5. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.</p>	<p><i>Onder kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor de toegelaten activiteiten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): infoborden, kunstwerken en speeltuigen.</i></p> <p><i>Onder noodzakelijke verhardingen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): toegangen, parkeerplaatsen, paden en terrassen.</i></p> <p><i>Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen niet in het gedrang brengt of verstoort.</i></p>



ARTIKEL 7 GEBIED VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN, KANTOREN EN DIENSTEN

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'*

7.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor een gemengd programma waarbinnen volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">– gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;– kantoren;– diensten. <p>Collectief wonen en horeca zijn nevensgeschikte functies. Feest- en evenementenzalen zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De bestemmingszone is onderverdeeld in twee deelzones. Om de ontwikkelingen in het gebied beheersbaar te houden, wordt per deelzone een bepaald programma (met eventuele opgave van minimale en maximale BVO) vastgelegd. De algemene bestemmingsvoorschriften moeten steeds samen gelezen worden met de specifieke bepalingen voor de deelzones.</i></p> <p><i>Onder gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): onderwijsvoorzieningen, culturele centra, zorgcentra, gemeenschapscentra en voorzieningen voor jeugdwerking.</i></p> <p><i>Onder kantoren wordt onder andere verstaan (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants, reclamebureaus en uitzendbureaus.</i></p> <p><i>Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten.</i></p> <p><i>Een beperkte invulling met collectief wonen en horeca is toegelaten.</i></p> <p><i>Onder collectief wonen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): wonen in functie van ouderenzorg en jeugdzorg, sociale huisvesting en kloostergemeenschappen.</i></p> <p><i>Onder horeca wordt onder andere verstaan (niet limitatief): frituur, café, B&B, restaurant en taverne.</i></p>
<p>§2. Kantoren en diensten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met hun omgeving.</p>	
<p>§3. Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen dienen te worden geclusterd om de (economische) levensvatbaarheid ervan te garanderen.</p>	

7.2 Deelzones

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Binnen het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, kantoren en diensten worden twee verschillende deelzones onderscheiden. Elke deelzone vormt op zich een ruimtelijk geheel waarbinnen specifieke voorschriften gelden.</p> <p>De verschillende deelzones dienen wel een globale samenhang te vertonen binnen het volledige gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, kantoren en diensten op ruimtelijk en functioneel vlak en wat betreft de inrichting van de publieke ruimte.</p>	

7.3 Algemene bepalingen

7.3.1 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Inrichting</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte van de deelzone wordt ingericht als een private, collectief private en/of publieke buitenruimte.</p> <p>§2. De onbebouwde ruimte, zowel de private, collectief private als publieke buitenruimte, wordt ontworpen en ingericht vanuit één samenhangend concept waarbij de vormgeving, de keuze van de materialen en de beplanting in relatie staan tot de bebouwing en het aangrenzend openbaar domein. De onbebouwde ruimte wordt zo ontworpen dat ze ontmoeten stimuleert. Daartoe wordt ze maximaal als verkeersluwe verblijfsplek ontworpen.</p> <p>Verharding</p> <p>§3. De onbebouwde ruimte van de deelzone kan slechts ingericht worden met verhardingen in functie van pleinen, parkings, toegangen, paden en terrassen. Terrassen dienen aansluitend bij de gebouwen te worden aangelegd.</p> <p>Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is.</p>	<p><i>De inrichting van een buitenruimte houdt rekening met ruimtelijke, sociale, hydrologische en ecologische aspecten.</i></p> <p><i>Onnodige verhardingen komen de biodiversiteit van de onbebouwde ruimte niet ten goede.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Groen</p> <p>§4. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de collectief private buitenruimte dient ingericht te worden met groenelementen. Tevens moet binnen deze groene ruimte voldoende oppervlakte voorzien worden voor infiltratie en/of buffering van hemelwater.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p> <p>§5. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de private buitenruimte dient ingericht te worden als tuin.</p>	<p><i>Onder groenelementen worden begrepen (niet limitatief): grasperken, plantvakken, hagen en bomen.</i></p>

7.3.2 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeerstrategie voor fietsen</p> <p>§1. Bij de inrichting van fietsstalplaatsen bij kantoren en diensten wordt in de nabijheid van de fietsstalplaatsen de nodige douche- en kleedruimtes voorzien.</p> <p>Parkeernorm voor fietsen</p> <p>§2. Het aantal stalplaatsen (sp) voor fietsen wordt vastgelegd op: – kantoren en diensten: minimaal 3 sp per 100m² BVO; – collectief wonen: conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p> <p>§3. Voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en voor horeca wordt de parkeernorm op maat bepaald bij een aanvraag van een omgevingsvergunning op basis van het aantal gebruikers en/of bezoekers, de schaal, het type van gebruik en de capaciteit van de openbare ruimte.</p> <p>§4. Bij een fietsenstalling met meer dan 20 fietsstalplaatsen dient minimaal 10% van het aantal fietsstalplaatsen te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen.</p> <p>§5. Minimaal 25% van het aantal fietsstalplaatsen wordt voorzien op maaiveldniveau en zo dicht mogelijk in de nabijheid van de toegangen tot de gebouwen.</p>	<p><i>Onder buitenmaatse fietsen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): cargobikes, ligfietsen, fietskarren, bakfietsen en tandems.</i></p> <p><i>Om fietsgebruik te stimuleren dienen fietsstallingen zich te bevinden op een voor de fietser vlot bereikbare plaats.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeerstrategie voor personenwagens</p> <p>§6. Het parkeren voldoet aan volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – maximale clustering; – maximaal efficiënt en meervoudig parkeergebruik. <p>Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.</p> <p>Parkeren moet ondergronds of in geclusterde vorm bovengronds te worden georganiseerd.</p> <p>Parkeernorm voor personenwagens</p> <p>§7. Het aantal parkeerplaatsen (pp) voor auto's wordt vastgelegd op (bezoekers inbegrepen):</p> <ul style="list-style-type: none"> – kantoren en diensten: minimaal 1 pp per 100m² BVO; – collectief wonen: minimaal 1 pp per woontiteit. <p>§8. Voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en voor horeca wordt de parkeernorm op maat bepaald bij een aanvraag van een omgevingsvergunning op basis van het aantal gebruikers en/of bezoekers, de schaal, het type van gebruik en de capaciteit van de openbare ruimte.</p> <p>Parkeerplaatsen in functie van horeca dienen, indien mogelijk, voorzien te worden binnen het medegebruik.</p>	<p><i>Bij nieuwe ontwikkelingsinitiatieven mag het openbaar domein niet aangesneden worden als oplossing voor de eigen parkeerbehoefte. Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen en in te zetten op meervoudig parkeergebruik.</i></p>

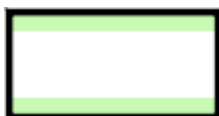
7.4 Specifieke bepalingen voor deelzone A / Don Bosco

7.4.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Voor het gedeelte van deze deelzone ten westen van de Hendrik Placestraat wordt geen specifiek minimaal of maximaal programma vastgelegd.</p>	<p><i>Dit gedeelte van de 'zone Don Bosco' behelst de bestaande bebouwing van de kapel en het klooster.</i></p>
<p>§2. Voor het gedeelte van deze deelzone ten oosten van de Hendrik Placestraat geldt het bestaande vergunde bouwvolume bij inwerkingtreding van het RUP als maximum. Een beperkte uitbreiding is mogelijk tot maximaal 5% van het bestaande vergunde bouwvolume in functie van de goede werking van de faciliteiten mits de uitbreiding aansluit op de bestaande gebouwen.</p>	<p><i>Dit gedeelte van de 'zone Don Bosco' behelst de bestaande bebouwing van het pachthof en het huidige schoolgebouw van de Broederschool.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§3. Het pachthof heeft een belangrijke erfgoedwaarde. Op voorwaarde van behoud of versterking van deze erfgoedwaarde, wordt een zorgvuldig gekozen nieuw programma toegelaten.	

7.4.2 Bouwvrije zone



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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Er wordt een bouwvrije zone voorzien langs de Sint-Wivinadreef die doorloopt langs de westelijke grens van de bestemmingszone, zoals aangeduid op het grafisch plan. Deze bouwvrije zone heeft een breedte van minimaal 20m.</p> <p>§2. Binnen deze overdrukzone geldt een verbod om gebouwen en constructies op te richten en een verbod om de muur langs de Sint-Wivinadreef af te breken. Een uitzondering hierop is toegelaten in functie van de realisatie van een verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 10), zoals aangeduid op het grafisch plan. De verbinding voor langzaam verkeer kan op deze plaats ook dienstdoen als ontsluiting voor hulpdiensten.</p>	

7.5 Specifieke bepalingen voor deelzone B / Wivina

7.5.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het bestaande vergunde programma bij inwerkingtreding van het RUP valt onder de activiteiten gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, kantoren en diensten (ARTIKEL 7.1).	<i>Deze deelzone behelst de 'zone Wivina' tussen de Hendrik Placestraat en het Wivinapark met het poortgebouw, het oud Priestergebouw en de kapel en het woonzorgcentrum Wivina.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§2. Het bestaande vergunde bouwvolume bij inwerkingtreding van het RUP geldt als maximum binnen de deelzone. Een beperkte uitbreiding is mogelijk tot maximaal 5% van het bestaande vergunde bouwvolume in functie van de goede werking van het bestaande vergunde programma mits de uitbreiding aansluit op de bestaande gebouwen.</p>	

7.5.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Inrichting</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte dient op vlak van inrichting en vormgeving aan te sluiten bij het aangrenzende Wivinapark.</p>	



ARTIKEL 8 GEBIED VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN MET NABESTEMMING NATUURGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'*

8.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het gebied is bestemd voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.	<i>Het gebied omvat het bestaande Oasecentrum dat momenteel gebruikt wordt door de Broederschool.</i>

8.2 Nabestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Na sloop van de bestaande constructies treedt, onomkeerbaar, de nabestemming natuurgebied (ARTIKEL 5) in werking.	

8.3 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, handelingen en wijzigingen §1. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. §2. Bij de inwerkingtreding van de nabestemming worden de inrichtingsvoorschriften van de bestemmingszone natuurgebied integraal van toepassing.	<i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winst-oogmerk.</i>



ARTIKEL 9 VERBINDING VOOR GEMOTORISEERD VERKEER

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

9.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De verbinding is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden voor gemotoriseerd verkeer en/of langzaam verkeer.</p> <p>De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en geeft aan dat een verbinding via de Hendrik Placestraat en de Wolsemstraat richting de Robert Dansaertlaan dient te worden gerealiseerd.</p>	<p><i>In de visie voor het plangebied wordt het gemotoriseerd verkeer van en naar de Robert Dansaertlaan langs de Wolsemstraat omgeleid. Hiervoor wordt de bestaande tunnel onder de spoorlijn aangepast en krijgen de Hendrik Placestraat en de Wolsemstraat een aangepast profiel. In de Stationsstraat ontstaan hierdoor twee doodlopende segmenten voor het gemotoriseerd verkeer.</i></p>

9.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van een publieke weginfrastructuur en aanhorigheden.</p>	<p><i>Deze bepaling houdt in dat ook het verbreden van weginfrastructuur (met inbegrip van kruispunten) mogelijk is.</i></p>



ARTIKEL 10 VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER

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

10.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De verbinding is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer.</p> <p>De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en duidt aan welke zones of knooppunten met elkaar verbonden moeten worden.</p>	<p><i>Deze verbindingen voor langzaam verkeer hebben betrekking enerzijds op bestaande paden als op nieuwe te realiseren paden die het plangebied vlot doorwaadbaar maken en het station op een aangename, veilige en snelle manier bereikbaar maken.</i></p>

10.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van een publieke wegeninfrastructuur voor langzaam verkeer en aanhorigheden.</p> <p>§2. Bij iedere aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van een gebouw en/of constructie, gelegen op een perceel waarop een verbinding voor langzaam verkeer wordt voorzien volgens het grafisch plan, dient de realisatie van de verbinding voor langzaam verkeer mee opgenomen te worden in de betreffende aanvraag volgens de bepalingen van het decreet houdende de gemeentewegen. De verbinding voor langzaam verkeer dient te worden gerealiseerd op zowel het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft als op de aanpalende percelen die in eigendom zijn van de aanvrager.</p> <p>Inrichtingsprincipes</p> <p>§3. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als recreatieve en functionele fietsroute. De inrichting moet rekening houden met een vlotte en fiets- en wandelveilige toegankelijkheid voor de gebruikers.</p>	<p><i>Een vlotte en veilige toegankelijkheid heeft onder meer betrekking op de keuze van verhardingen die een optimaal wandel- en rijcomfort bieden.</i></p>



ARTIKEL 11 FIETSSNELWEG

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

11.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De verbinding is bestemd voor openbare fietsinfrastructuur en aanhorigheden. De verbinding is openbaar en steeds toegankelijk.</p> <p>De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en duidt de ruimte aan voor de ligging van de fietssnelweg.</p>	<p><i>Deze verbinding heeft betrekking op de geplande fietssnelweg F2 langs spoorlijn 50. Binnen het plangebied wordt de fietssnelweg voorzien langs de noordzijde van de spoorlijn. De fietssnelweg sluit aan op een aantal lokale fietsroutes zodat de stationsomgeving op een veilige en comfortabele manier voor fietsers bereikbaar is.</i></p>

11.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van een openbare fietsinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Inrichtingsprincipes</p> <p>§2. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als fietssnelweg en dient prioriteit te geven aan het comfort en de veiligheid van de fietser.</p> <p>§3. In het kader van landschappelijke inpassing kan streekeigen groen voorzien worden naast de verharde breedte.</p>	<p><i>Een veilige infrastructuur heeft onder meer betrekking op de keuze van verhardingen die een optimaal rijcomfort bieden.</i></p> <p><i>Voor de vormgeving van fietssnelwegen wordt verwezen naar de bepalingen van het Vademecum fietsvoorzieningen voor fietssnelwegen (fiche D.4).</i></p>

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bv

Contact:

Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner

Dossiernummer: **2019-1299**

Versie: **Definitief ontwerp - v1**

Publicatie: **november 2023**

Oprachtgever:

Gemeente Dilbeek

Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek

Contact:

Laurent Coppens
Omgevingsambtenaar

Telefoon: 02 451 68 70

Email: wonenenondernemen@dilbeek.be

PLANPLUS

UITBUNDIG STEDENBOUWKUNDIG!

D
STEDEN
BOUWER



DE
LAND
METER

Gemeenteplein 14 bus 12
1730 Asse
BE 0463.478.470

T +32 (0)2 532 23 32
M info@plan-plus.be
W www.plan-plus.be