

GEMEENTE DILBEEK

Ruimtelijk uitvoeringsplan
Bijgaardenhof

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

november 2018



Oprichtgever

Gemeente Dilbeek



Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur

Willy Segers
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 **22 mei 2018**.
Op last,

Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur

Karina Peeters
Voorzitter gemeenteraad

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

Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur

Karina Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **4 juni 2018** tot en met **3 augustus 2018**.
Op last,

Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur

Willy Segers
Burgemeester

Inhoud

ARTIKEL 0	Algemene voorschriften	5
0.1	Overgangmaatregelen	6
0.2	Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	6
ARTIKEL 1	Projectgebied voor wonen	7
1.1	Bestemming	8
1.2	Inrichting	8
1.3	Omgevingsvergunningsaanvraag	13
ARTIKEL 2	Verbinding voor langzaam verkeer	15
2.1	Bestemming	16
2.2	Inrichting	16

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Overgangsmatregelen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>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;- verbouwingen binnen het bestaande fysieke volume. <p>Bij gedeeltelijke of volledige 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>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> <p><i>Voor de definitie van 'hoofdzakelijk vergund', niet-verkrot' en 'herbouw' wordt verwezen naar de bepaling uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>

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

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>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.</p>	<p><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></p> <p><i>Onder milieutechnische ingrepen worden onder meer werken in het kader van saneringen, aanpassingswerken aan rioleringen en pompinstallaties en het aanleggen en inrichten van waterbufferbekkens (al dan niet ondergronds) begrepen.</i></p>



ARTIKEL 1 PROJECTGEBIED VOOR WONEN

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

1.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Onder 'wonen' wordt verstaan: een combinatie van regulier wonen en zorgwonen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige handel en diensten, horeca en gemeenschapsvoorzieningen.</p>	<p><i>Binnen het RUP wordt een multifunctioneel programma voorzien van wonen voor alle leeftijden (levensloopbestendig wonen), maar waar ook aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogelijk zijn. Deze verwante activiteiten blijven kleinschalig en buurtgericht.</i></p> <p><i>Levensloopbestendig wonen omvat een diversiteit op vlak van bewoners en vraagt dus ook een diversiteit aan woonvormen voor alleenstaanden, 1-oudergezinnen, jonge en oudere koppels, kleine en grote gezinnen, samengestelde gezinnen, personen met een beperking en zo verder.</i></p> <p><i>Onder handel en diensten wordt onder meer begrepen (niet limitatief): buurtwinkel, bio-shop, was-salon, strijkdienst, groenteboer, kapper, interimkantoor, fietsatelier,</i></p> <p><i>Onder horeca worden onder meer begrepen (niet limitatief): koffiebar, ijssalon, snackbar,</i></p> <p><i>Onder gemeenschapsvoorzieningen worden onder meer begrepen (niet limitatief): zorgondersteunende functies, buurtontmoetingscentrum, kindercrèche, huisartsenpost, maakatelier,</i></p>

1.2 Inrichting

1.2.1 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>Het regulier wonen en zorgwonen bestaat uit een combinatie van eengezinswoningen en meer-gezinswoningen met een maximum van 105 woonentiteiten.</p> <p>Minimaal 35% van de woonentiteiten dient te worden voorzien in functie van zorgwonen.</p> <p>Minimaal 15% van de woonentiteiten dienen te bestaan uit eengezinswoningen binnen de indicatieve zone aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd binnen de bouwvolumes. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter van de omgeving.</p>	<p><i>Onder regulier wonen, type eengezinswoningen, worden onder meer begrepen: compacte dorpswoningen, dorpswoningen, begijnhofwoningen,</i></p> <p><i>Onder regulier wonen, type meergezinswoningen, worden onder meer begrepen: studio's, appartementen met 1, 2 of 3 kamers, lofts,</i></p> <p><i>Onder zorgwonen, type eengezinswoningen worden onder meer begrepen: assistentiewoningen, begeleid wonen, aanleunwoningen,</i></p> <p><i>Onder zorgwonen, type meergezinswoningen worden onder meer begrepen: assistentiefiets, serviceflats,</i></p>

Bezettingsgraad

De totale bruto bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 3.250m².

De totale bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 12.000m².

De bruto vloeroppervlakte van de eengezinswoningen bedraagt minimaal 10% en maximaal 15% van de totale bruto vloeroppervlakte.

De bruto vloeroppervlakte van de meergezinswoningen bedraagt minimaal 75% en maximaal 85% van de totale bruto vloeroppervlakte.

De bruto vloeroppervlakte van de aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen bedraagt minimaal 5% en maximaal 10% van de totale bruto vloeroppervlakte.

De bruto bebouwde oppervlakte omvat het geheel van alle gelijkvloerse ruimtes op het terrein of de zogenaamde footprint. Verhardingen en terrassen worden niet meegerekend.

De bruto vloeroppervlakte omvat de som van alle bovengrondse vloeroppervlaktes, inclusief de vloeroppervlakte van de dakverdieping vanaf 1,5m nuttige hoogte. De buitenruimtes zoals (dak)terrassen worden niet mee in rekening gebracht, tenzij ze inpandig zijn.

Leefkwaliteit van de woontiteiten

Zowel de eengezinswoningen als de meergezinswoningen moeten beschikken over een kwalitatieve, private buitenruimte.

Per woontiteit moet een bergruimte worden voorzien.

Minimaal 20% van de woontiteiten dient intern te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Met een kwalitatieve buitenruimte wordt een tuin, patio, loggia en/of terras bedoeld.

Bergruimtes kunnen zowel individueel als gegroepeerd ingericht worden.

Achterbouwlijn

De minimale afstand van de achterbouwlijn ten opzichte van de aanpalende percelen van het gebied is aangeduid op het grafisch plan.

De zone tussen de achterbouwlijn en de aanpalende percelen wordt opgevat als een private, semi-private en/of publieke buitenruimte.

Gabarit

Binnen de indicatieve zone op het grafisch plan aangeduid met de letter A gelden volgende specifieke voorschriften:

- de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10m;
- een dakverdieping is toegelaten.

Binnen de indicatieve zone op het grafisch plan aangeduid met de letter B gelden volgende specifieke voorschriften:

- de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5m;
- een dakverdieping is toegelaten.

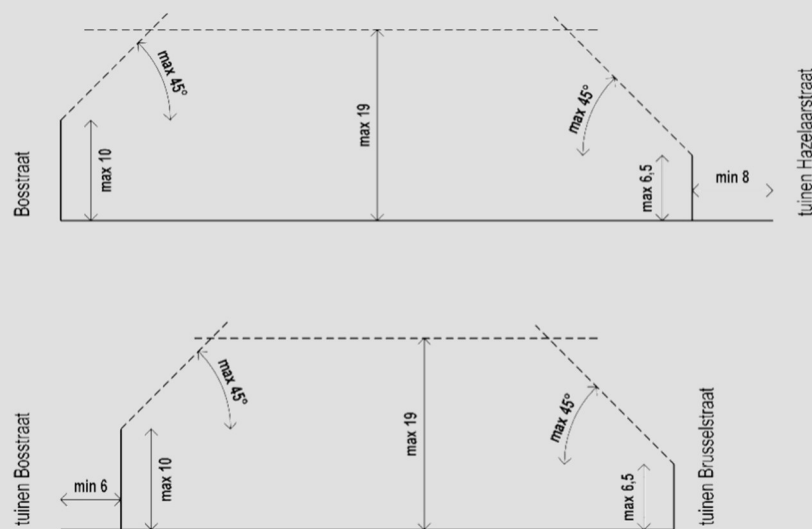
De grenzen tussen de indicatieve zones vallen grotendeels samen met de indicatieve aanduiding van de verbindingen voor langzaam verkeer, zoals opgenomen in artikel 2.

De kroonlijsthoogte omvat de afstand tussen het peil van het gelijkvloers en de snijlijn van de gevel en het dakvlak. De dakverdieping dient begrepen te zijn binnen het maximale gabarit.

Binnen de indicatieve zone op het grafisch plan aangeduid met de letter C gelden volgende specifieke voorschriften:

- de maximale kroonlijsthoogte wordt bepaald door toepassing van de 45° regel ten opzichte van de maximale kroonlijsthoogte vanaf de achterbouwlijn of vanaf de perceelsgrens (waar geen achterbouwlijn geldt);
- een variatie aan kroonlijsthoogtes is vereist waarbij een landmark met een maximale kroonlijsthoogte van 19m kan gerealiseerd worden.

Aan de gevels die uitgeven op de aanpalende percelen van het gebied mogen geen uitpandige terrassen worden voorzien.



Kwaliteit en duurzaamheid

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.

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

Op vlak van duurzaamheid dient binnen het RUP minstens rekening gehouden te worden met de volgende technische en natuurlijke maatregelen:

- het energieprestatiepeil;
- het gebruik van hernieuwbare energiebronnen;
- de locatie en oriëntatie van de gebouwen;
- de flexibiliteit, aanpasbaarheid en gebruikscomfort van de gebouwen;
- de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het gebied;
- het voorzien van parkeerplaatsen voor deelauto's, elektrische wagens en mindervaliden;
- het voorzien van fietsenstallingen met elektrische laadpalen.

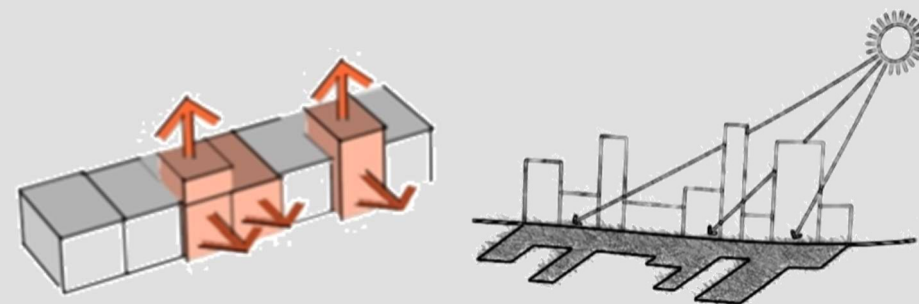
Er wordt naar gestreefd om de dakconstructies met voldoende draagkracht uit te voeren zodat een (eventueel latere) plaatsing van fotovoltaïsche panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is, alsook de inrichting van groendaken.

Deze lijst is niet limitatief.

Het ontwerp zal op zijn duurzaamheid getoetst worden op basis van de Meetlat Duurzaam Bouwen. De meetlat is onderverdeeld in 7 thema's, met name wetgeving, proces, omgeving, welzijn, energie, water en materialen met hun bijhorende subthema's en vragen.

Om de ruimtelijke leef- en woonkwaliteit te verhogen, dient tussen de verschillende bouwvolumes onderling een variatie aan kroonlijsthoogtes te worden gerealiseerd.

De nieuwe invulling heeft een hogere densiteit dan het omliggende bebouwde weefsel, maar moet zich op een kwalitatieve wijze inpassen in de omgeving. Om bouwvolumes met uitgelijnde kroonlijsten te vermijden, worden verspringingen in de kroonlijsthoogte als voorwaarde opgelegd. Dit leidt tot een betere bezonning van het publiek toegankelijk domein (straten en pleinen) en het privaat domein (leefruimtes en tuinen) en waarborgt de privacy van de bestaande omgeving. Het principe wordt met onderstaande schetsen verduidelijkt.



1.2.2 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>De onbebouwde ruimte binnen dit RUP wordt ingericht als een private, semi-private en/of publieke buitenruimte.</p> <p>De onbebouwde ruimte, zowel de private, semi-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 onbebouwde ruimte kan bestaan uit toegangen, doorsteken, fietsstalplaatsen, terrassen, patio's, loggia's, tuinen, groenruimten, wandelpaden, brandwegen en dergelijke.</i></p> <p><i>De onbebouwde ruimte moet het karakter vertonen van een groene, verkeersluwe ontmoetingsplaats.</i></p>
<p>Verharding</p> <p>De onbebouwde ruimte mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen in functie van de toegang tot de woningen of voorzieningen, als verbinding voor langzaam verkeer, zoals opgenomen in artikel 2 en/of op plaatsen waar een rustplek voorzien wordt.</p>	

De onbebouwde ruimte mag niet volledig worden verhard. Hetzelfde geldt voor de private, semi-private of publieke buitenruimtes, zelfs als deze gelegen zijn langs de verbindingen voor langzaam verkeer.	
Verhardingen dienen maximaal te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.	
Groen	
De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met (streekeigen) groenelementen worden aangelegd.	<i>Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en opgaand groen zoals klimplanten en dergelijke.</i>

1.2.3 Toegankelijkheid

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het RUP dient een publieke toegankelijkheid te garanderen doorheen het gebied onder de vorm van verbindingen voor langzaam verkeer tussen de omliggende straten.	<i>De doorwaadbaarheid van het gebied wordt verzekerd door een minimale oppervlakte aan publiek toegankelijke ruimte vast te leggen.</i>
De oppervlakte van de publiek toegankelijke ruimte bedraagt minimaal 35% van de totale oppervlakte van het RUP.	

1.2.4 Parkeervoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Binnen dit RUP zijn de volgende parkeernormen voor auto's van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - regulier wonen, type eengezinswoningen: minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit; - regulier wonen, type meergezinswoningen: minimaal 1 parkeerplaats per woonentiteit; - zorgwonen, type eengezinswoningen: minimaal 0,75 parkeerplaats per woonentiteit; - zorgwonen, type meergezinswoningen: minimaal 0,5 parkeerplaats per woonentiteit; - aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: <ul style="list-style-type: none"> - handel en diensten: minimaal 2,0 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte; - horeca: minimaal 5,0 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte; - gemeenschapsvoorzieningen: minimaal 1,0 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte. <p>De parkeercapaciteit dient volledig ondergronds te worden ingericht onder de vorm van open parkeerplaatsen.</p>	<i>Gesloten parkeergarages of -boxen worden niet toegelaten om te vermijden dat deze ruimtes enkel als bergplaatsen worden gebruikt.</i>

Voor de globale parkeer capaciteit gelden volgende normen:

- parkeerplaatsen voor mindervaliden: minimaal 5%;
- parkeerplaatsen voor autodelen: minimaal 5%;
- parkeerplaatsen voor elektrische wagens: minimaal 5%.

Binnen dit RUP zijn de volgende parkeernormen voor fietsen van toepassing:

- regulier wonen, type eengezinswoningen: minimaal 3,0 stalplaatsen per woonentiteit;
- regulier wonen, type meergezinswoningen: minimaal 2,0 stalplaatsen per woonentiteit;
- zorgwonen, type eengezinswoningen: minimaal 1,5 stalplaatsen per woonentiteit;
- zorgwonen, type meergezinswoningen: minimaal 1,0 stalplaatsen per woonentiteit;
- aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen:
 - handel en diensten: minimaal 5,0 stalplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte;
 - horeca: minimaal 5,0 stalplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte;
 - gemeenschapsvoorzieningen: minimaal 2,5 stalplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte.

De fietsstalplaatsen dienen ondergronds of geïntegreerd in een bouwvolume ingericht te worden. Ten behoeve van de aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen kunnen fietsstalplaatsen op een kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in het publiek toegankelijk domein.

De ondergrondse ruimte kan ook aangewend worden voor bergruimtes, oplaadpunten voor elektrische wagens of bromfietsen, (gemeenschappelijke) werkruimtes in functie van bovengrondse voorzieningen en technische ruimtes.

1.3 Omgevingsvergunningsaanvraag

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Iedere inrichting van deze bestemmingszone dient te gebeuren met één omgevingsvergunningsaanvraag, volgens een gezamenlijk ontwerp en één architecturaal geheel.</p> <p>De uitvoering van de vergunning kan gefaseerd verlopen.</p>	<p><i>Het is voor de vergunningverlenende overheid wenselijk dat de ontwikkeling van dit gebied gebeurt via één omgevingsvergunningsaanvraag die een inzicht geeft in de globale ruimtelijke visie en inrichting op het gebied.</i></p> <p><i>Omwille van technische en financiële haalbaarheid moet evenwel een fasering in de ontwikkeling mogelijk blijven. In de omgevingsvergunningsaanvraag dient wel aangegeven te worden hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</i></p>



ARTIKEL 2 VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER

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

2.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De verbindingen zijn bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer.</p> <p>De publieke ruimte gevormd door deze verbindingen blijft enkel toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer in functie van laden en lossen en voor hulpdiensten.</p> <p>De verbindingen zijn indicatief weergegeven op het grafisch plan en geven aan welke gebieden met elkaar verbonden moeten worden.</p>	<p><i>Door de realisatie van deze verbindingen voor langzaam verkeer wordt de doorwaadbaarheid van de nieuwe woonwijk verzekerd. Tevens wordt hierdoor ook een mogelijkheid gecreëerd om de woonwijk van de Hazelaarstraat op een andere manier met het centrum te verbinden.</i></p> <p><i>Gelet op de kleinschaligheid van de nieuwe woonwijk worden geen auto's doorheen de woonwijk toegelaten en worden geen parkeerplaatsen binnen de publiek toegankelijke ruimte voorzien. Gemotoriseerd verkeer mag slechts onder bepaalde voorwaarden gebruik maken van het publiek toegankelijk domein.</i></p>

2.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van een publieke ruimte voor langzaam verkeer en aanhorigheden.</p>	
<p>Inrichtingselementen</p> <p>Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moeten afgestemd zijn op de woonomgeving en op de functie als recreatieve en functionele wandel- en fietsverbinding. Bij de inrichting moet evenveel aandacht worden geschonken aan een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer als aan sociale veiligheid.</p> <p>Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog wandel- en of rijcomfort aan de fietser of voetganger bieden.</p> <p>De breedte van de verbinding bedraagt minimaal 4m. Ter hoogte van de aansluiting met de omliggende straten (Bosstraat, Brusselstraat, Hazelaarstraat) en centraal in het gebied dient extra ruimte te worden gecreëerd onder de vorm van pleintjes.</p>	

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: **2016-1154**

Versie: **Definitief ontwerp - v1**

Publicatie: **november 2018**

Opdrachtgever:

Gemeente Dilbeek

Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek

Contact:

Laurent Coppens

Omgevingsambtenaar

Telefoon: 02 451 68 70

Email: laurent.coppens@dilbeek.be

