

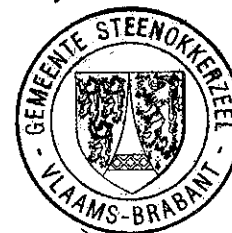
Gemeente Steenokkerzeel
Orchideeënlaan 17
1820 Steenokkerzeel



*Definitief aangenomen door de gemeenteraad
in zitting van 25 juni 2009*

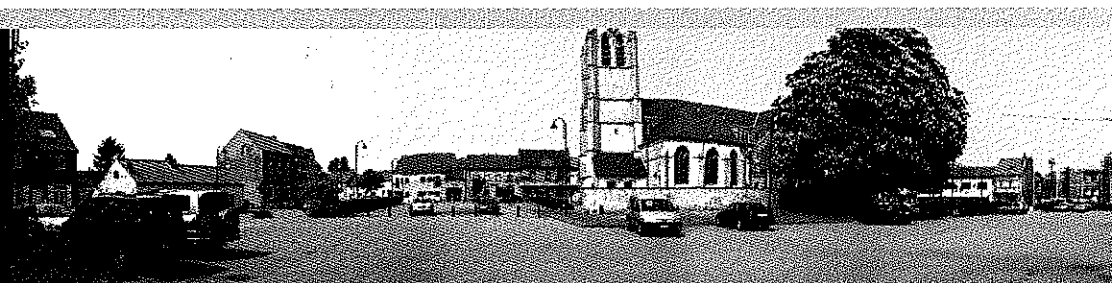
RUP Wijk centrum

Heidi Abeloos
gemeentesecretaris



K. SERVIRANCKX
Burgemeester

stedenbouwkundige voorschriften
versie GR 2 - juni 2009



D+A CONSULT NV RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING
ruimte voor

RUIMTE VOOR IDEEËN

MEIBOOM 26 1500 HALLE
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11
email: info@daconsult.be



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - dienst ruimtelijke ordening
Kenmerk / IST-RO-RUP-STE-Wijk Centrum-definitieve vaststelling-goedkeuring
om gevoegd te worden bij het besluit van de deputatie van 17 december 2009

dr. ir. Hilde TORFS
directeur infrastructuur
Met uitsluiting van de als volgt gemarkeerde gedeelten



fase	datum	aanpassing	opgemaakt	vrijgave
plenaire vergadering	april 2008		jde/jvo	ala
GR1	juni 2008	i.f.v. plenaire vergadering	jde/jvo	ala
GR2	juni 2009	i.f.v. openbaar onderzoek	ala	ala

P21902 - - Aanvullingen in de voorschriften werden onderlijnd.

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL.....	2
VOORSCHRIFTEN RUP WIJK CENTRUM - ALGEMENE BEPALINGEN -	4
1. ALGEMENE BEPALINGEN.....	4
1.1 begrenzing van het RUP	4
1.2 bestaande vergunde verkavelingen.....	4
1.3 overgangsbepalingen	4
1.4 nutsleidingen	5
1.5 waterhuishouding	5
1.6 voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed	5
1.7 bepalingen betreffende de nabijheid van de luchthaven	6
2. PROJECTZONES.....	6
2.1 projectzones	6
3. TERMINOLOGIE.....	7
VOORSCHRIFTEN RUP WIJK CENTRUM - BEPALINGEN PER ZONE -	11
4. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	11
4.1 voorafgaande bepalingen	11
4.2 zone voor openbare lokale wegenis	11
4.3 zone voor pleinfunctie	12
4.4 wandel- en fietsverbinding (indicatief)	12
4.5 poortgebied	13
5. WOONZONES.....	14
5.1 voorafgaande bepalingen	14
5.2 zone voor aaneengesloten bebouwing	15
5.3 zone voor gekoppelde bebouwing	19
5.4 wonen in het binnengebied Coenenstraat	23
6. GROENZONES	25
6.1 zone voor tuinen en collectief groen	25
6.2 zone voor park – groen tapijt	27
6.3 zone voor buurtpark	28
7. BUFFERZONES	29
7.1 bufferzone – volumebuffer tegen grondlawaai.....	29

7.2	bufferzone – groenbuffer PG-L	30
8.	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	31
8.1	zone voor gemeenschapsvoorzieningen A.....	31
8.2	zone voor gemeenschapsvoorzieningen B.....	34
9.	GEMENGDE ZONES	34
9.1	voorafgaande bepalingen	34
9.2	gemengde zone voor wonen – gemeenschapsvoorzieningen	36
10.	ZONES VOOR BEDRIJFVIGHEID.....	41
10.1	zone voor handelsvestigingen	41
10.2	Bedrijvenzone PG-L	44

VOORSCHRIFTEN RUP WIJK CENTRUM

- ALGEMENE BEPALINGEN -

1. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTENDE BEPALINGEN	VERORDENENDE BEPALINGEN
	1.1 begrenzing van het RUP Het Ruimtelijke Uitvoeringsplan is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire stedenbouwkundige voorschriften ervan vullen elkaar aan. 1.2 bestaande vergunde verkavelingen Voor elke bestaande, niet-vervallen verkaveling blijven de eigen voorschriften van toepassing. De nieuwe voorschriften van het RUP zullen er pas van kracht worden mits een wijziging van verkavelingsvergunning (normale procedure daaromtrent) waarbij voor de voorschriften naar dit RUP verwezen wordt. 1.3 overgangsbepalingen Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe RUP ontstaan. Onbebouwde gronden mogen niet afgegraven of aangevuld worden tenzij in functie van vergunde bouwwerken. Bomen mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van vergunde bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Het aanwenden van deze gronden voor het storten van vuilnis of afvalproducten of voor opslagplaatsen van materialen, vloeistoffen en gassen of van schroot, van welke aard ook, is verboden.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.4 nutsleidingen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen is toegelaten op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden (elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen, ...)

1.5 waterhuishouding

De nodige maatregelen dienen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel.

In onbebouwde zones zullen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang/retentie van hemelwater zorgen (zoals grachten, wadi's, waterpartijen...). Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van infiltratievoorzieningen die de afvoer van water verminderen en vertragen.

Toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten zo gerealiseerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies, betreding door rolstoelgebruikers en dergelijke.

1.6 voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Voorafgaand aan de ontwikkeling, herbouw of reconversie van zones binnen de afbakening van het RUP kan met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle archeologische gebieden, een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd. Dit vooronderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt.

Bij aanwezigheid van archeologische sporen op de zones die als archeologisch waardevol worden aangeduid, kunnen bijkomende archeologische opgravingen worden uitgevoerd.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

'Normaal akoestisch comfort' is een term die gehanteerd wordt in de norm NBN S 01-400-1 "Akoestische criteria voor woongebouwen". Deze norm bepaalt de vereisten waaraan afgewerkte gebouwen moeten voldoen op het vlak van de lucht- en contactgeluidsisolatie, de gevelisolatie, het lawaai van de technische uitrustingen en de nagalmbeheersing in specifieke ruimten.

2. PROJECTZONES

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De projectzones dienen de nodige garanties te bieden voor een kwalitatieve inrichting en ontwikkeling van de aangeduide zones op het grafisch plan.

De ontwikkeling van de gebieden:

- Coenenstraat;
- PG-L;

kunnen slechts plaatsvinden na een positieve evaluatie van een inrichtingsplan voor de projectzones zoals aangeduid op het

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.7 bepalingen betreffende de nabijheid van de luchthaven

aanvraag vergunningen

Omtrent de hoogte van masten, bomen en andere constructies die niet nader bepaald worden binnen voorliggend RUP dienen de vergunningen aan het advies van de beheerder van de luchthaven voorgelegd te worden.

isolatie van gebouwen

Een aangepaste isolatie van gebouwen met woon- en verblijfsfuncties is verplicht teneinde de lawaaihinder voortvloeiend uit de luchthavenactiviteiten terug te dringen. De isolatie van de betreffende gebouwen dient op zijn minst een 'normaal akoestisch comfort' te garanderen.

duiventillen

In het RUP geldt omwille van de luchthavenactiviteiten een verbod op het plaatsen en bouwen van duiventillen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

2.1 projectzones

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het ontwikkelen van elke projectzone dient een inrichtingsplan (grafisch en tekstueel) gevoegd te worden voor het geheel van de gronden binnen de perimeter van de projectzone.

Het inrichtingsplan geeft een volledig inzicht in de potentiële invulling van het gebied met inbegrip van de wegenis, inplanting van bebouwing, eventuele tuinzones, publieke ruimten, parkeerzones en bufferzones. Bij het inrichtingsplan worden ontwerptekeningen bijgevoegd waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke niveaus, en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen in zoverre dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de projectzone.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

grafisch plan. Dit inrichtingsplan omvat een grafische en tekstuele visie en verantwoording voor de inrichting van de betreffende projectzone.

VERORDENENDE BEPALINGEN

Het inrichtingsplan moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering, en de landschappelijk inrichting wanneer dit vereist is. Bij niet-realiseren van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven.

Na de gehele of een gedeeltelijke uitvoering van het project, is het voor verbouwingen of aanpassingswerken niet noodzakelijk om bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning een dergelijk inrichtingsplan toe te voegen. Wel dient aangetoond te worden dat de aangevraagde ingreep geen afbreuk doet aan het totaalbeeld en -concept van de projectzone.

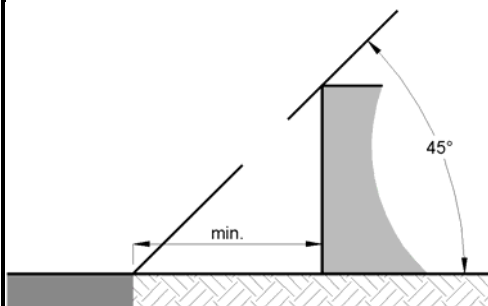
3. TERMINOLOGIE

45° regel

Aaneengesloten bebouwing

B/T – bebouwingsindex (%)

Bouwdiepte



Bij toepassing van de 45° regel dient de bouwafstand groter of gelijk te zijn aan de hoogte van het gebouw. Hierbij wordt een denkbeeldige driehoek gevormd door de bouwwand, maaiveld en de neergaande zijde onder een hoek van 45°.

← schematische voorstelling van de 45° regel inzake de minimale inplanting en/of bouwhoogte van de gebouwen.

Of gesloten bebouwing. Gebouwen met twee gemene zijgevels of wachtgevels (blinde gevels) met uitzondering van de kopgebouwen.

Is de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.

Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten, inclusief afdaken en uitbouwen. Niet ommuurde balkons of terrassen worden niet meegerekend in de bouwdiepte.

<u>Bouwhoogte</u>	De bouwhoogte is de gevelhoogte hetzij de hoogte dakrandprofiel bij plat dak of de kroonlijsthoogte bij een andere dakvorm.
<u>Bouwlaag</u>	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, of tussen een vloer en het dak. Kelderverdiepingen worden niet in rekening gebracht als bouwlaag.
<u>Complementaire activiteiten (Synergie en complementariteit met het woonweefsel)</u>	Complementaire activiteiten zijn activiteiten die aanvullend zijn bij het woonweefsel, zoals eerstelijnsvoorzieningen, kleinhandel, lokale garage, kleine schrijnwerkerij en dergelijke (voorzieningen met lokaal cliënteel of activiteiten die een wisselwerking vertonen met het woonweefsel).
<u>G/T groenterreinindex (%)</u>	De groen/terreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de niet-bebouwde oppervlakte van het volledige terrein of de volledige zone (%). Dit betekent bv. dat bij een groen/terreinindex van 1 de gehele zone waarover sprake dient beplant te worden.
<u>Gemeenschapsvoorzieningen</u>	Niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen), het onderwijs, de sociaal-medische dienstverlening (ziekenhuizen, verzorgingstehuizen voor bejaarden, gehandicapten of psychiatrische patiënten, serviceflats, beschut wonen, ...), de voorzieningen van cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, culturele centra, musea, openbare bibliotheken, ...), kerkelijke voorzieningen en religieuze gebouwen en centra, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrije tijdscentra, bioscopen, accommodatie van verenigingsleven, congres- en tentoonstellingsinfrastructuur, ... (naar Sebreghs, H.C.; Tijs, Reiner: <i>Ruimte Ordenen. Het juridisch kader</i> . Uitgeverij Vanden Broele, 2007, p. 367)
<u>Gekoppelde bebouwing</u>	Gebouwen met één of twee gemene zijgevels of wachtgevels (blinde gevels). De gebouwen worden minstens per twee en maximaal per 6 gekoppeld.
<u>Halfopen bebouwing</u>	Bebouwing waar aan één zijde kan op aangesloten worden.
<u>Handelsvestigingen</u>	Handelsvestiging is de verzamelnaam voor zowel klein- als groothandelszaken, of elke vorm van commerciële activiteit van het verkopen (met handelsoppervlakte) van goederen aan de gebruiker. – grootschalige handelsvestigingen zijn bedrijven met een netto handelsoppervlakte groter dan 1000 m². – middenschalige handelsvestigingen zijn bedrijven met een netto handelsoppervlakte tussen 400 en 1000 m² – kleinschalige handelsvestigingen zijn bedrijven met een netto handelsoppervlakte kleiner dan 400 m².
<u>Herbouw</u>	Het volledig ontmantelen van het gebouw en terug opbouwen al dan niet binnen het bestaande bebouwingsgabariet. Structuren en kamers onder het maaiveld zijn van geen tel binnen deze definitie.
<u>Hoofdbestemming</u>	De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.

<u>Hoofdgebouw</u>	Gebouw waarin de hoofdbestemming van het pand wordt ondergebracht.
<u>Kroonlijst</u>	Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
<u>Meergeneratiewoning</u>	Een meergeneratiewoning is de zogenaamde kangoeroewoning met als specifiek doel de huisvesting van twee gezinnen die elkaar wederzijds ondersteuning geven. Het gaat hier meestal concreet om een jong gezin en een 65-plussers gezin. In dergelijke woning kan een gedeelte van het huis worden omgebouwd zodat meerdere wooneenheden gecreëerd worden in één woning. Daarbij staat het gezamenlijk gebruik van bepaalde ruimtes voorop naast afzonderlijke private ruimtes per gezin. Maximum 2 woongelegenheden per woning worden toegelaten. Er wordt geen apart huisnummer toegekend en de woning kan niet als klassieke meergezinswoning worden aangewend.
<u>Meergezinswoning</u>	Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn (er wordt een onderscheid gemaakt tussen een meergeneratiewoning en een meergezinswoning).
<u>Netto handelsoppervlakte</u>	De oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. De oppervlakte omvat met name de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkoopruimte indien deze ook worden aangewend om waren uit te stallen of te verkopen.
<u>Nevenbestemming</u>	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Ontwerpsnelheid</u>	Gekozen toe te laten snelheid die maatgevend is voor de vormgeving van de wegenis en de ontwerpelementen, zodat bestuurders indien niet gehinderd door het overige verkeer, bij deze snelheid veilig en comfortabel kunnen rijden.
<u>Overdruk</u>	Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden
<u>Parkeerplaats</u>	Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en door de vergunning verlenende overheid geschikt bevonden.
<u>Straatbeeld</u>	Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.

<u>Tuincentra</u>	Een tuincentrum is een handelsvestiging gespecialiseerd in de verkoop van tuinartikelen en aanverwanten.
<u>V/T – Vloerterreinindex (%)</u>	Is de verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte. De afmetingen worden buitenwerks gemeten.
<u>Waterdoorlatende verhardingen en/of Halfverharde natuurlijke materialen</u>	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen... Deze materialen dienen steeds te passen in de context van de omgeving. Het gebruik van gebroken steenpuin en andere afbraakmaterialen wordt niet toegelaten.
<u>Woongelegenheden</u>	Een woongelegenheden is een functioneel geheel van ruimtes met een gezamenlijke vloeroppervlakte groter dan 40 m ² , enkel bestemd voor permanente en duurzame bewoning. Elke woongelegenheden beschikt naast een leefruimte over één aparte sanitaire cel.
<u>Woonlaag</u>	Bouwlaag of combinatie van bouwlagen of van delen van bouwlagen die met een woonfunctie zijn ingevuld.

VOORSCHRIFTEN RUP WIJK CENTRUM - BEPALINGEN PER ZONE -

4. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1 voorafgaande bepalingen

bestemming

Deze zone is bestemd voor de openbare wegenis. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

inrichting

De inrichting van de openbare wegenis moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verblijfsruimte, infrastructuur en voorzieningen in de omgeving met speciale aandacht voor een verkeersveilige verblijfsfunctie en kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid. Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, etc. zijn toegelaten. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zoals parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer, straatmeubilair, etc.

4.2 zone voor openbare lokale wegenis

bestemming

De zone is bestemd voor openbare lokale wegenis met de daarbij horende vrije ruimten, met als voornaamste functie het ontsluiten van de aanpalende percelen, inclusief de aanpalende tuinpercelen. Tevens is ruimte voor collectieve parkeervoorzieningen toegelaten.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De zones aangeduid als pleinfunctie dienen overzichtelijk, kwalitatief en eenduidig opgewaardeerd te worden met aandacht voor de verschillende verkeersmodi.

VERORDENENDE BEPALINGEN

inrichting

Bij de inrichting en/of herinrichting van de weg geldt als principe dat het toegang geven en de verblijfskwaliteit primeren. Dit zal resulteren in het bewerkstelligen van een gemengde verkeersafwikkeling en de aanleg van kwalitatieve groenvoorzieningen. De niet verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg.

4.3 zone voor pleinfunctie

bestemming

De zone is bestemd voor pleinfuncties en moet fungeren als verkeersvriendelijk verblijfsgebied met een integraal langzaam verkeersnetwerk tussen de woongebieden, publieke ruimte, concentraties van voorzieningen en de open ruimte. Evenementen zoals kermissen, markten en dergelijke zijn toegelaten.

inrichting

Bij de inrichting en/of herinrichting binnen de zone voor pleinfunctie moeten de nodige maatregelen worden genomen om het verkeer zodanig te geleiden dat de verblijfsruimte (ontmoetingsruimte, speelruimte, marktruimte...) primeert boven de verkeersruimte. Hiertoe mogen wegversmallingen, ongelijkvloerse overgangen, groenaanplantingen, onverharde zones en voorzieningen (bv. banken) aangebracht worden die het verblijfskarakter van het plein benadrukken. De ontwerpsnelheid bedraagt 30 km/u en gemengde verkeersafwisseling wordt vooropgesteld.

4.4 wandel- en fietsverbinding (indicatief)

bestemming

De wandel- en fietsverbinding is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Het tracé van de wandel- en fietsverbinding is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Toegelaten zijn voetgangers, fietsers en onderhoudsdiensten.

inrichting

De wegenis wordt zo ingericht dat zij toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers. De minimale breedte

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

bedraagt 2 m. De materialen dienen waterdoorlatend te zijn en bij voorkeur te bestaan uit onverharde en/of halfverharde natuurlijke materialen.

4.5 poortgebied

bestemming

'Poortgebied' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. De poortgebieden zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan. Deze zone is bestemd voor de ruimtelijke- en verkeerskundige aanduiding van de toegang tot het dorpscentrum en het verkeersleefbaar verblijfsgebied.

inrichting

In de poortgebieden dient een ruimtelijke, verkeerskundige en stedenbouwkundige samenhang van alle bouwwerken en infrastructuur nagestreefd te worden in functie van een verkeersleefbaar verblijfskarakter, de kleinschaligheid en het dorpskarakter van de gemeente.

Zowel de verkeerskundige inrichting, de inrichting van de openbare wegenis als de volledige stedenbouwkundige configuratie van deze gebieden dient in functie te staan van toegang tot het dorpscentrum als een aangenaam en verkeersleefbaar verblijfsgebied.

De vergunningverlenende overheid kan hiervoor altijd bijkomende voorwaarden en maatregelen opleggen inzake onder meer wegmarkeringen en signalisatie, weggabariet, functies, materiaal, beplanting, architecturaal voorkomen...

5. WOONZONES

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1 voorafgaande bepalingen

begrenzing van de bouwzones

De verschillende woonzones zijn, tenzij anders gespecificeerd in de voorschriften of op het grafisch plan begrensd door de grens van de bestemmingszone.

verkaveling – herverkaveling

Bij verkavelen en herverkavelen in de toegelaten woonzones bedraagt de minimale perceelsbreedte:

- 7,00 m voor aaneengesloten bebouwing, uitgezonderd voor hoekpercelen;
- 10,00 m voor halfopen bebouwing.

opbouw pleinrand

De opbouw pleinrand is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Bij deze bestemming in overdruk dienen de hoofdgebouwen verplicht ingeplant te worden op de bestemmingsgrens zone voor aaneengesloten bebouwing en de zone voor pleinfunctie. Blinde gevels zijn niet toegelaten. Garagepoorten worden niet toegestaan in het gevelvlak. Bij nieuwbouw en/of herbouw is verplicht:

- een kroonlijsthoogte aan te houden tussen 6,5 en 7 m vanaf voorliggend straatniveau;
- een schuin dak te voorzien;
- de dakhelling te creëren tussen de 35° en 45°;
- door de vormgeving en architectuur van de gevels een harmonieus straatbeeld en pleinomgeving na te streven. Tevens vormt een gevel of gevelgroep op zichzelf een harmonieus geheel door o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

vloerpas

De vloerpas van de op te richten gebouwen mag niet onder het straatpeil liggen, behoudens afwijkingen welke door het College van Burgemeester en Schepenen kunnen toegestaan worden om reden van een

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Richtcijfers minimaal aantal parkeervoorzieningen:

- eengezinswoning: 1 parkeerplaats;
- meergezinswoning: indien maximaal 2 slaapkamers: 1 parkeerplaats – indien 3 of meer slaapkamers: 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (afgerond naar boven bij berekening van de totaliteit van een meergezinswoning).

VERORDENENDE BEPALINGEN

goede stedenbouwkundige integratie.

gevels

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch en duurzaam, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn.

koppelwoningen en aaneengesloten bebouwing

Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede de gevelhoogte en dakhellingen in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw.

parkeervoorzieningen

Bij nieuwbouw dienen voldoende parkeervoorzieningen te worden ingericht hetzij in het gebouw, hetzij in de onbebouwde ruimte op het eigen terrein.

Het openbaar domein mag niet gebruikt worden om de private parkeervoorzieningen voor bewoners op te vangen met uitzondering van de projectzones waar in het openbaar domein collectieve parkeervoorzieningen voor de bewoners kunnen worden ingericht.

5.2 zone voor aaneengesloten bebouwing

bestemming

Hoofdbestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen en meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing.

Nevenbestemming

- horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen;
- kleinschalige handelsvestigingen;
- vrije beroepen, banken, verzekeraars, immobiëlen...

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

- bedrijvigheid verweefbaar met de woonfunctie;
- deze inrichtingen dienen complementair te zijn met en mogen geen hinder verwekken voor het woonkarakter.

Maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte per gebouw kan door een nevenbestemming worden ingenomen.

inrichting – bebouwde ruimte

Onderbrekingen in de gesloten bouwlijn

Onderbrekingen in de gesloten bouwlijn zijn toegelaten mits dit gebeurt met afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt. Alleenstaande bebouwing is uitgesloten. De hoofdgebouwen worden minstens per drie gekoppeld.

Bouwlijn en inplanting

De hoofdgebouwen dienen verplicht ingeplant te worden op de bestemmingsgrens met de openbare weg. Voor de zone voor aaneengesloten bebouwing langs de Van Frachenlaan gelegen tussen de Coenenstraat en de Dr. L. Wijckmansstraat geldt dat:

- de woningen verplicht geïënteerd moeten zijn op hetzij de Van Frachenlaan, hetzij de Coenenstraat hetzij de Dr. L. Wijckmansstraat;
- de inplanting van nieuwe woningen die aantakken op en ontsluiten via de weg van het binnengebied Coenenstraat niet is toegelaten.

Bouwdiepte

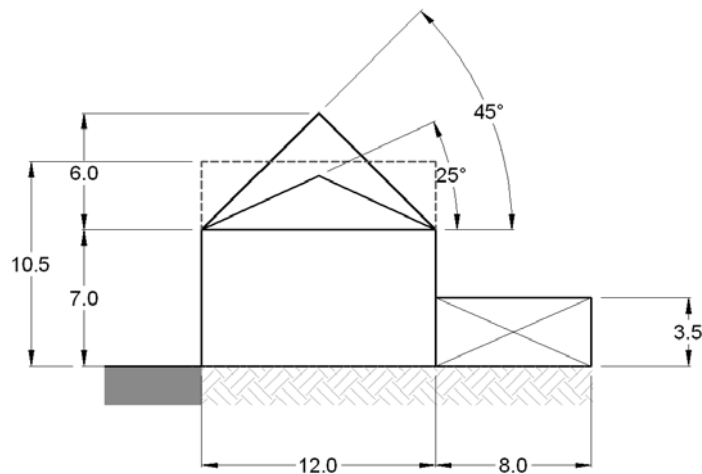
De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m, de maximum bouwdiepte 12 m te meten vanaf de voorgevellijn.

Aanbouwen

Achter het hoofdgebouw kunnen op het gelijkvloers aanbouwen voorzien worden tot een diepte van 8 m gemeten van en aanpalend aan de achtergevel. In elk geval bedraagt de afstand tussen de aanbouw en de achterste perceelsgrens minimum 10 m.

Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur en materiaalgebruik als het hoofdgebouw worden opgetrokken.

TOELICHTENDE BEPALINGEN



schematische voorstelling van de mogelijke bouwhoogte, -diepte en dakhelling, maximalistisch aangeduid

VERORDENENDE BEPALINGEN

Bouwlagen en woonlagen

Er zijn maximaal 3 bouwlagen toegelaten inclusief het dak of de dakverdieping. Binnen deze bouwlagen zijn maximaal 2 woonlagen toegestaan. Het is toegestaan in de 3^{de} bouwlaag of in de dakverdieping een woonfunctie in te richten doch uitsluitend indien deze een functioneel geheel vormt met de onderliggende woonlaag en niet wordt aangewend als afzonderlijke woongelegenheden.

In de Torrekenstraat, Eduard Behetsstraat, Dr. L. Wijckmansstraat, Lo-Molen, Boekweykoekstraat en de Fuérisonplaats zijn zowel drie bouwlagen als drie woonlagen toegelaten. Op de hoekpercelen met de aanpalende straten geldt dat zowel drie bouwlagen als drie woonlagen zijn toegelaten binnen dezelfde bestemming 'zone voor aaneengesloten bebouwing'.

Uitsprongen in het gevelvlak

Uitsprongen van het gevelvlak zijn toegelaten over maximaal 1/3 van de geveloppervlakte en met een maximale diepte van 60 cm. Deze zijn niet toegestaan op het gelijkvloers, en/of over een breedte van 60 cm vanaf de zijdelingse perceelsgrens.

Bouwhoogte

Hoofdgebouw:

- schuine dakvorm:
 - kroonlijsthoogte: minimum 5 m en maximum 7 m;
 - nokhoogte: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.
- platte dakvorm:
 - hoogte rand afgewerkt dakprofiel: minimum 7 m en maximum 10,5 m.

Aanbouw:

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de aanbouw dient aan te sluiten op de verdiepingshoogte van het gelijkvloers van het aanpalende hoofdgebouw.

Dakhelling en dakvorm

Hoofdgebouw:

Plat dak of schuin dak. In geval van schuin dak dienen de dakhellingen te variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit opgenomen is in de bouw aanvraag.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Aanbouw:

Verplicht plat dak. Het is toegestaan op het dak een zonneterras te voorzien met een maximale diepte van 3 m, te meten vanaf de achtergevellijn. In functie van de privacy kan in onderling overleg met de eigenaars van de naburige percelen een scheidingwand met een maximale hoogte van 2 m voorzien worden. Indien dit laatste niet voorzien wordt, dient een minimale afstand van 1 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd te worden.

inrichting - onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private of collectieve tuin. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten. Parkeerruimte in open lucht kan voorzien worden in de onbebouwde ruimte doch met respect voor de groen/terreinindex van 0,8.

In de zone voor tuinen is het bouwen van tuinhuisen, bergplaatsen en fietsstallingen toegelaten. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 1 m. Mits onderling akkoord van de eigenaars van belendende percelen mag op de perceelsgrens gebouwd worden. Voor tuinhuisen, bergplaatsen en fietsstallingen geldt:

- Slechts 1 constructie is toegelaten per perceel (eventueel een combinatie van functies).
- De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m.
- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.
- De dakvorm is vrij.
- De maximale oppervlakte bedraagt 21 m², maar nooit meer dan 10% van de tuin.

Herbruik van bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen in de tuinzone kunnen hergebruikt worden binnen het bestaande volume voor buurtondersteunende functies en als aanvullende bedrijfsruimte voor kleinschalige activiteiten die met het wonen verweefbaar zijn.

Volgende werkzaamheden en functies zijn niet toegestaan:

- herbouw, nieuwbouw en uitbreiding van bebouwde ruimte;
- het omvormen naar woongelegenheden;
- het verhuren van deze bestaande gebouwen in de zone voor privé-tuin.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Het gebouw in stand houden en functioneel opwaarderen naar hedendaagse normen inzake brandveiligheid, elektriciteitsvoorziening... is wel mogelijk.

Zwembaden

Zwembaden kleiner dan 50 m² met een maximale hoogte van 1,5 m zijn toegelaten. Deze dienen ingeplant te worden op minder dan 30 m van de vergunde woning. De afstand t.o.v. de perceelsgrenzen bedraagt minimum 2 m.

Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegestaan in de (achter)tuinen doch uitsluitend als haagstructuren al dan niet in combinatie met draadwerk. De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 2 m.

5.3 zone voor gekoppelde bebouwing

Bestemmingen

Hoofdbestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen en meergezinswoningen in gekoppelde bebouwing.

Nevenbestemming

- vrije beroepen, banken, verzekeraars, immobiëlen...;
- bedrijvigheid verweefbaar met de woonfunctie;
- kleinschalige buurtondersteunende functies met sociaal karakter.

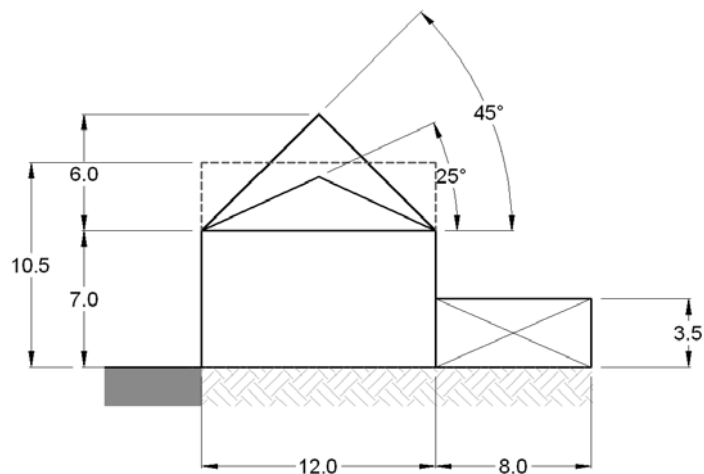
Maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte per gebouw kan door een nevenbestemming worden ingenomen.

Inrichting - bebouwde ruimte

Onderbrekingen in de gesloten bouwlijn

Alleenstaande bebouwing is uitgesloten. De hoofdgebouwen worden minstens per twee en maximaal

TOELICHTENDE BEPALINGEN



schematische voorstelling van de mogelijke bouwhoogte, -diepte en dakhelling, maximalistisch aangeduid.

VERORDENENDE BEPALINGEN

per 6 gekoppeld.

Bouwlijn en inplanting

De voorgevel van de gebouwen mag vrij ingeplant worden in een zone tussen de bestemmingsgrens met de zone voor lokale wegenis en een diepte van maximaal 6 m gemeten vanaf deze grens. Het eerste gerealiseerde gebouw legt de bouwlijn vast voor de overige gebouwen in dezelfde gebouwengroep. Daarbij zijn afwijkingen op deze bouwlijn toegelaten over maximaal 1/3 van de geveloppervlakte. Deze afwijkingen zijn niet toegestaan op minder dan 1 m van de zijgevel.

Bij de hoekgebouwen dient ingeval van gekoppelde bebouwingsvormen een bouwvrije strook langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen behouden te worden van minimaal 3 m. Deze zone kan verruimd worden in functie van de bezonning en de privacy van de aanpalende percelen.

Bij de inplanting van de gebouwen dient het natuurlijke niveau van het terrein gerespecteerd te worden.

Bouwdiepte

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m, de maximum bouwdiepte 12 m te meten vanaf de voorgevellijn.

Aanbouwen

Achter het hoofdgebouw kunnen aanbouwen voorzien worden tot een diepte van 8 m gemeten van en aanpalend aan de achtergevel. In elk geval bedraagt de afstand tussen de aanbouw en de achterste perceelsgrens minimum 10 m.

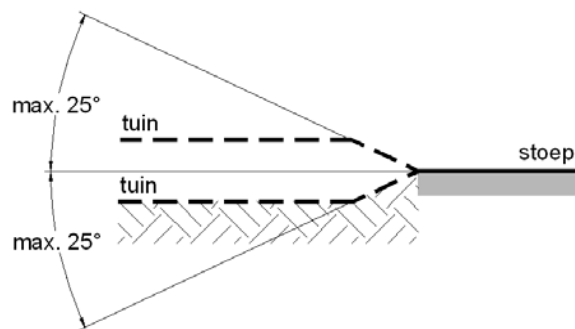
Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur en materiaalgebruik als het hoofdgebouw worden opgetrokken.

Bouwlagen en woonlagen

Er zijn maximaal 3 bouwlagen toegelaten inclusief het dak of de dakverdieping. Binnen deze bouwlagen zijn maximaal 2 woonlagen toegestaan. Het is toegestaan in de 3^{de} bouwlaag of in de dakverdieping een woonfunctie in te richten doch uitsluitend indien deze een functioneel geheel vormt met de onderliggende woonlaag en niet wordt aangewend als afzonderlijke woongelegenheid.

In de Lo-Molen en de Boekweykoekstraat zijn zowel drie bouwlagen als drie woonlagen toegelaten. Op de hoekpercelen met de aanpalende straten geldt dat zowel drie bouwlagen als drie woonlagen zijn toegelaten binnen dezelfde bestemming 'zone voor gekoppelde bebouwing'.

TOELICHTENDE BEPALINGEN



Schematische voorstelling van de maximale taludovergang tussen tuinzone en maaiveld van het voetpad.

VERORDENENDE BEPALINGEN

Bouwhoogte

Hoofdgebouw:

- schuine dakvorm:
 - kroonlijsthoogte: minimum 5 m en maximum 7 m;
 - nokhoogte: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.
- platte dakvorm:
 - hoogte rand afgewerkt dakprofiel: minimum 7 m en maximum 10,5 m.

Aanbouw:

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de aanbouw dient aan te sluiten op de verdiepingshoogte van het gelijkvloers van het aanpalende hoofdgebouw.

Dakhelling en dakvorm

Hoofdgebouw:

Plat dak of schuin dak. In geval van schuin dak dienen de dakhellingen te variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit opgenomen is in de bouwaanvraag.

Aanbouw:

Verplicht plat dak. Het is toegestaan op het dak een zonneterras te voorzien met een maximale diepte van 3 m, te meten vanaf de achtergevellijn. In functie van de privacy kan in onderling overleg met de eigenaars van de naburige percelen een scheidingwand met een maximale hoogte van 2 m voorzien worden. Indien dit laatste niet voorzien wordt, dient een minimale afstand van 1 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd te worden.

inrichting - onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de zone voor openbare wegenis en de voorgevel van het hoofdgebouw wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten. De opritten kunnen tevens fungeren als parkeerruimte in open lucht.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Bij een talud gevormd tussen de tuinzone en het niveau van het voetpad mag de helling niet groter zijn dan 25°.

(Achter)tuinen

De overige onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private of collectieve tuin. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,7. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten.

Constructies

In de zone voor tuinen is het bouwen van tuinhuisen, bergplaatsen en fietsstallingen toegelaten. De constructies dienen minimaal 10 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 1 m. Mits onderling akkoord van de eigenaars van belendende percelen mag op de perceelsgrens gebouwd worden. In dit geval dienen de gabarieten op elkaar aan te sluiten. Voor tuinhuisen, bergplaatsen en fietsstallingen geldt:

- Slechts 1 constructie is toegelaten per perceel waarbij de verschillende functies kunnen gecombineerd worden.
- De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m.
- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.
- De dakvorm is vrij.
- Maximale oppervlakte: 21 m² doch nooit meer dan 10% van de achtertuin, gelegen in de voor wonen bedoelde bestemming.

Herbruik van bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen in de achtertuinzone kunnen hergebruikt worden binnen het bestaande volume voor buurtondersteunende functies en als aanvullende bedrijfsruimte voor kleinschalige activiteiten die met het wonen verweefbaar zijn.

Volgende werkzaamheden en functies zijn niet toegestaan:

- herbouw, nieuwbouw en uitbreiding van bebouwde ruimte;
- het omvormen naar woongelegenheden;
- het verhuren van deze bestaande gebouwen in de zone voor privé-tuin.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De gemeente wil het gebied noordelijk van de Fuérisonplaats met inbegrip van het oude veilinggebouw herwaarderen. Het betreft een verwaarloosde plek in de dorpskern van Steenokkerzeel. De ontwikkeling bestaat uit één project in het woonuitbreidingsgebied WUG4 (maximaal een 30-tal wooneenheden in het binnengebied). Door de invulling van het binnengebied zal het centrum versterkt worden. Het gebied dient ontwikkeld te worden door een sociale huisvestingmaatschappij. Bij de ontwikkeling van de projectzone Coenenstraat wil de gemeente tegemoet komen aan de behoefte van haar bevolking en de vraag naar sociale wooneenheden.

VERORDENENDE BEPALINGEN

Het gebouw in stand houden en functioneel opwaarderen naar hedendaagse normen inzake brandveiligheid, elektriciteitsvoorziening... is wel mogelijk.

Zwembaden

Zwembaden kleiner dan 50 m² met een maximale hoogte van 1,5 m zijn toegelaten. Deze dienen ingeplant te worden op minder dan 30 m van de vergunde woning. De afstand t.o.v. de perceelsgrenzen bedraagt minimum 2 m.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegestaan in de (achter)tuinen doch uitsluitend als haagstructuren al dan niet in combinatie met draadwerk. De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 2 m.

5.4 wonen in het binnengebied Coenenstraat

bestemming

Hoofdbestemming

Wonen onder vorm van meergezinswoningen en/of ééngezinswoningen voor de gesubsidieerde woningmarkt in aaneengesloten bebouwing, met inbegrip van tuinen, groenzones, pleinen, parkings en toegangen.

Nevenbestemming

- vrije beroepen, uitsluitend gekoppeld aan de woonfunctie;
- kleinschalige buurtondersteunende functies met sociaal karakter;
- garages binnen het volume van de woning.

inrichting - perceelsstructuur

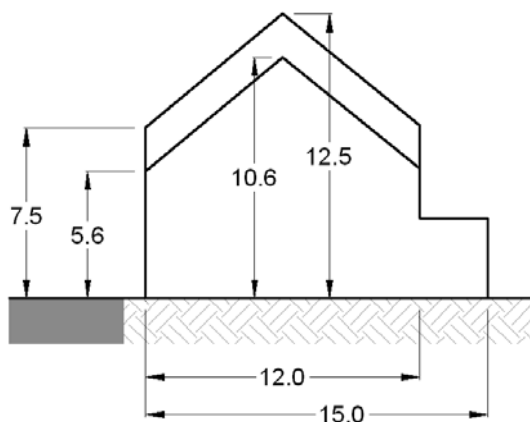
Het opsplitsen van de zone in meerdere loten voor individuele woningen is toegelaten. In dit geval dient elke kavel minimaal 7m breed te zijn aan de straatkant uitgezonderd hoekpercelen. De kavelgrenzen dienen loodrecht op de openbare weg te worden voorzien.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

richtcijfers projectzone Coenenstraat (over de bestemmingen heen)

aantal wooneenheden in het binnengebied	30
aantal wooneenheden afwerken Dr. L. Wijckmansstraat	4
aantal wooneenheden voor de globale projectzone	34
wegenis (inclusief pleinen)	25%
B/T	0.30
V/T	0.80
G/T	0,35

Voor de resultaten van het ontwerpmatig onderzoek wordt er verwezen naar de bijgevoegde toelichtingsnota van het RUP.



schematische voorstelling van het mogelijke bouwvolume in geval van eengezinswoningen, maximalistisch aangeduid

VERORDENENDE BEPALINGEN

inrichting – bebouwde ruimte

Inplanting van de gebouwen

De voorgevel dient ingeplant te worden op de grens van de openbare wegenis. Bij de inplanting van de gebouwen moet het natuurlijke niveau van het terrein gerespecteerd worden op een afstand van 0,5 m van de bestemmingsgrens art. 2 projectzones.

Bouwdiepte

De bouwdiepte bedraagt minimum 8 m. Voor hoekpercelen betreft dit minimum 7 m. De maximale bouwdiepte bedraagt:

- in geval van eengezinswoningen: 15 m op het gelijkvloers, 12 m op de verdiepingen;
- in geval van meergezinswoningen: 15 m.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte of hoogte rand afgewerkt dakprofiel bij plat dak bedraagt minimum 5,6 m en maximum 7,5 m. De nokhoogte bedraagt maximum 12,5 m voor 2 bouwlagen en 10,6 m voor minder dan 2 bouwlagen.

Bouwlagen/woonlagen

Er zijn maximaal 3 bouwlagen toegelaten inclusief het dak of de dakverdieping. Binnen deze bouwlagen zijn maximaal 2 woonlagen toegestaan. Het is toegestaan in de dakverdieping een woonfunctie in te richten doch uitsluitend indien deze een functioneel geheel vormt met de onderliggende woonlaag en niet wordt aangewend als afzonderlijke woongelegenheid.

Dakhelling en dakvorm

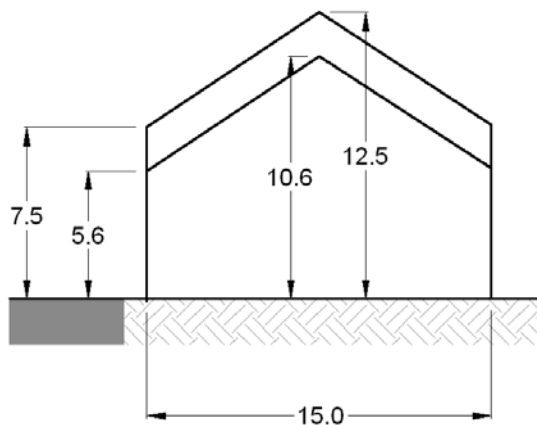
Vrij.

Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle definitief zichtbare delen van gebouwen en bijgebouwen of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

TOELICHTENDE BEPALINGEN



schematische voorstelling van het mogelijke bouwvolume in geval van meergezinswoningen, maximalistisch aangeduid

VERORDENENDE BEPALINGEN

Elke gebouwengroep moet als één geheel ontworpen worden. De volumewerking en configuratie van de gebouwengroepen worden zo opgevat dat een samenhangend, esthetisch geheel gerealiseerd wordt, hetzij door harmonie of door contrast

inrichting – onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als collectief groen of als private tuin. De groen/terreinindex (G/T) van de tuinen bedraagt minimum 0,5 van de totale oppervlakte van het onbebouwde woonperceel.

Afsluitingen

Afsluitingen bestaan uit levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen of gesloten muurconstructies. Ze moeten één samenhangend, esthetisch geheel vormen en een kwalitatieve dialoog aangaan met de woonbebouwing in het binnengebied Coenenstraat. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 1,80m.

beheer

Recht van voorkoop

In de zone voor wonen in het binnengebied Coenenstraat geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in het decreet ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- – (1) de gemeente;
- – (2) een gesubsidieerde huisvestingsmaatschappij.

6. GROENZONES

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

6.1 zone voor tuinen en collectief groen

bestemming

Deze zone is bestemd om ingericht te worden als:

- privé-tuin om gebruikt te worden voor privé-doeleinden;

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

- of (semi-)publieke of collectieve groene ruimte.

Inrichting

bij een functie als privé- tuin

- De groen/terreinindex (G/T) van de tuinen bedraagt minimum 0,7. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten.
- In de zone voor tuinen is het bouwen van tuinhuisen, bergplaatsen, fietsstallingen toegelaten. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 1 m. Mits onderling akkoord van de eigenaars van belendende percelen mag op de perceelsgrens gebouwd worden. In dit geval dienen de gabarieten op elkaar aan te sluiten. Voor de tuinhuisen, bergplaatsen, fietsstallingen en geldt:
 - Slechts 1 constructie is toegelaten per perceel waarbij de verschillende functies kunnen gecombineerd worden.
 - De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m.
 - De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.
 - De dakvorm is vrij.
 - De maximale oppervlakte bedraagt 21 m², maar nooit meer dan 10% van de achtertuin.

bij de functie van (semi-)publieke of collectieve groene ruimte

- bij de hoofdbestemming (semi-)publieke of collectieve groene ruimte dient de onbebouwde ruimte ingericht te worden waarbij alle niet-bebouwde oppervlakte kan worden aangewend voor:
 - groene speelruimte;
 - groene pleinruimtes;
 - groen- en buffervoorzieningen.
- de groen/terreinindex voor de volledige zone bedraagt minimaal 0,7. Wandelpaden en onderhoudswegen mogen in de onbebouwde ruimte worden aangelegd in functie van passieve recreatie en in functie van het onderhoud van het parkgebied. Deze paden/wegen moeten aangelegd worden in natuurlijke, zachte of halfverharde materialen;
- kleinschalige constructies in functie van de bestemming als speelruimte zijn toegelaten;
- de inrichting van de (semi-)publieke of collectieve groene ruimte moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van het binnengebied Coenenstraat;

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

- collectieve bergruimten in de tuin zijn toegelaten als volgt:
 - Slechts 1 constructie is toegelaten per bouwblok van meergezinswoningen.
 - De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m.
 - De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.
 - De dakvorm is vrij.
 - De maximale oppervlakte bedraagt 21 m², maar nooit meer dan 10% van de collectieve groene ruimte.

Afsluitingen

Afsluitingen bestaan uit levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen of gesloten muurconstructies. Ze moeten één samenhangend, esthetisch geheel vormen en een kwalitatieve dialoog aangaan met de woonbebouwing in het binnengebied Coenenstraat. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 1,80m.

6.2 zone voor park – groen tapijt

bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd om ingericht te worden als open ruimte. Binnen deze zone zijn toegestaan:

- agrarisch gebruik en beheerslandbouw;
- groenaanleg.

Deze hoofdbestemmingen kunnen gerealiseerd worden in zoverre zij niet in strijd zijn met de veiligheidsbepalingen van het luchthavenwezen.

Nevenbestemming

- wandel- en fietspaden.
- alle vormen van ondergrondse nutsleidingen eigen aan de normale luchthavenuitbating of ten dienste van de gemeente.

Verboden bestemmingen

- alle vormen van gebouwen en/of constructies;
- alle vormen van hoogstammig groen;

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

- alle beplantingen of gewassen die vogels aantrekken;
- alle vormen van afsluitingen en hekwerk.

inrichting

De zonering betreft een afgebakende bouwvrije strook in het verlengde van de landingsbaan R25. Technische infrastructuur voor de beveiliging bij het landen en opstijgen is toegelaten. Bebouwing en hoogstammig groen zijn verboden.

Indien het geheel niet met landbouwgewassen of weide wordt ingevuld dient de zone zo te worden ingericht dat de groen/terreinindex voor de volledige zone minimaal 0,9 bedraagt. Wandelpaden en onderhoudswegen mogen in het gebied worden aangelegd in functie van passieve recreatie, functionele verbindingen of in functie van het onderhoud van het gebied. Deze paden/wegen moeten aangelegd worden in waterdoorlaatbare en/of halfverharde materialen en dienen bij voorkeur ook voor rolstoelgebruikers toegankelijk te zijn.

beheer

Deze strook dient zijn groene openheid te behouden. Alle handelingen die gesteld worden binnen de zone dienen voor bindend advies voorafgaandelijk voorgelegd te worden aan de beheerder van de luchthaven.

6.3 zone voor buurtpark

bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd om ingericht te worden als buurtpark. Wandel-, rust-, en bijhorende voorzieningen zijn toegelaten (zitbanken, speeltuinen e.d.). Eveneens toegestaan is één enkel kleinschalig uitkijkpunt voor vliegtuigspotters.

Nevenbestemming

In nevenbestemming is deze zone bestemd als buffergebied, met name als groene volumebuffer t.o.v. bedrijvenzone PG-L en de kern van Steenokkerzeel.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

inrichting

De groen/terreinindex voor de volledige zone bedraagt minimaal 0,8. Wandelpaden en onderhoudswegen mogen in het parkgebied worden aangelegd in functie van passieve recreatie, functionele verbinding of in functie van het onderhoud van het parkgebied. Deze paden/wegen moeten aangelegd worden in natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Bij de aanleg moet rekening gehouden worden met natuurlijke gegevens zoals reliëf, aanwezige belangrijke bomen, grachten, ... Afsluitingen zijn toegestaan indien zij bestaan uit levende hagen al dan niet in combinatie met draadafsluitingen.

beheer

Het is niet toegelaten de zone voor parkgebied op te delen in verschillende geprivatiseerde delen. De beplantingen dienen in stand gehouden te worden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Het gebruik van herbiciden wordt zoveel mogelijk teruggedrongen bij het onderhoud.

Deze zone moet uiterlijk samen met de PG-L zone ontwikkeld worden. De ontwikkeling is ten laste van de ontwikkelaar van de PG-L zone.

7. BUFFERZONES

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Een bufferzone is een overgangsgebied tussen twee gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn en die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening en hun aanverwante activiteiten gescheiden dienen te worden. In een bufferzone geldt principieel een bouwverbod.

VERORDENENDE BEPALINGEN

7.1 bufferzone – volumebuffer tegen grondlawaaai

bestemming

Zone voor de aanleg van geluidswerende infrastructuur, al dan niet in combinatie met beplanting.

inrichting

De constructies dienen te worden gerealiseerd zodat een landschappelijk-visueel verantwoorde overgang naar het aanpalende woongebied gegarandeerd wordt. Alle inrichtingen zijn toegelaten om de rand van het woongebied een meer esthetische afwerking te bezorgen.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

beheer

De beplantingen dienen in stand gehouden te worden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Het gebruik van herbiciden wordt zoveel mogelijk teruggedrongen bij het onderhoud.

7.2 bufferzone – groenbuffer PG-L

bestemming

Zone voor buffergroen tussen de bedrijvenzone PG-L en de zone voor aaneengesloten bebouwing. Deze zone bestaat uit 10 m aaneengesloten groenscherm en 5 m verharding in functie van de aanleg van brandwegen of onderhoudswegen rondom de gebouwen. Indien er geen brandwegen of onderhoudswegen voorzien worden in deze 5 m dient de zone beplant te worden. De 5m-zone mag niet gebruikt worden voor opslag, circulatie of andere bedrijfsactiviteiten.

inrichting

Binnen de zone dient langs de zijde grenzend aan de 'zone voor aaneengesloten bebouwing' (art. 5.2) een aaneengesloten groenscherm voorzien te worden met een diepte van 10 m en een minimale hoogte van 4 m. Het groenscherm dient aangebracht te worden met inheems en streekeigen opgaande beplanting.

De overige ruimte mag verhard worden in functie van het onderhoud van de gebouwen en de bereikbaarheid van de gebouwen voor de hulpdiensten. De verhardingen dienen wel beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke oppervlakte die vereist is voor het onderhoud van het gebouw en de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. Ze mogen in geen geval worden aangewend voor bedrijfsactiviteiten zoals het laden en lossen ten behoeve van aanpalende functies. De verhardingen mogen uitsluitend worden aangebracht in waterdoorlatende en/of halfverharde natuurlijke materialen.

Bebouwing en constructies worden niet toegelaten in de zone, met uitzondering van de noodzakelijke nutsvoorzieningen.

beheer

Het aanplanten van de groenbuffer gebeurt ten laatste in hetzelfde plantseizoen als die waarin de

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

aanleg van de infrastructuur voor de 'bedrijvenzone PG-L' (cf. art. 10.2) aangevat wordt.

8. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen behelst de pleinen, gebouwen of inrichtingen, voor het publiek, in zoverre zij niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden. Volgende zones worden onderscheiden:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen A: bestemming voor het binnengebied langsheen de Van Frachenlaan en de Coenenstraat;
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen B: bestemming van de bebouwing gesitueerd op de Fuérisonplaats.

VERORDENENDE BEPALINGEN

8.1 zone voor gemeenschapsvoorzieningen A

bestemmingen

Deze zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen van openbaar nut zoals containerpark, begraafplaats, gemeentelijke opslagplaats, socio-culturele functies en ontmoetingsruimten, met inbegrip van parkings, toegangen en groenvoorzieningen. Uitbreidingen en herbouw zijn mogelijk in functie van gemeenschapsvoorzieningen. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen dient steeds vormen van synergie en complementariteit te vertonen met het woonweefsel.

inrichting – bebouwde ruimte

Bebouwbare oppervlakte

De B/T – bebouwingsindex bedraagt maximaal 0,3. Tot de bebouwde oppervlakte worden gerekend:

- alle gebouwen;
- overdekte ruimte;
- overdekte fietsenstallingen.

Potentiële uitbreiding, nieuwbouw en/of renovatie van de bebouwing dient te harmoniëren met bestaande gebouwen en met het straatbeeld. Bij uitbreidings- en verbouwingswerken zullen de bestaande bouwgarabarieten en materialen als uitgangspunt gebruikt worden waarbij een harmonieuze aansluiting dient voorzien te worden.

Qua inplanting en dimensionering van de bouwvolumes, dient er steeds rekening gehouden te worden met onderlinge proporties, verhoudingen tot het (semi-)publiek domein en de bebouwing in de omgeving.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Inplanting

De minimale afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens met de openbare wegenis wordt bepaald door de 45° regel zoals beschreven in de terminologie (cfr. art. 3), waarbij de afstand minimum 5 m bedraagt.

M.b.t. de afstand t.o.v. de perceelgrenzen gelden volgende regels:

- Gekoppelde bebouwing over de perceelsgrenzen heen kan worden toegelaten.
- Voor niet gekoppelde bebouwing geldt voor de inplantingsafstand t.o.v. de perceelgrenzen het volgende:
 - Bij een kroonlijsthoogte of hoogte afgewerkt dakprofiel van maximaal 5 m bedraagt de afstand t.o.v. de perceelsgrenzen minimaal 3 m;
 - Bij een kroonlijsthoogte of hoogte afgewerkt dakprofiel hoger dan 5 m en maximaal 9 m, exclusief de borstwering is minimaal 5 m voorzien vanaf de perceelsgrens;
 - De afstand tot de achterste perceelsgrens wordt bepaald door de 45° regel met een minimum van 5 m kroonlijsthoogte.

Bouwlagen

Maximum 2 bouwlagen.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte van de gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen bedraagt maximum 9 m. De nokhoogte wordt in elk geval beperkt tot 15 m.

Dakvorm

Vrij.

Materialen

Het geheel dient een architectonische meerwaarde te bieden. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch en duurzaam zijn.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

inrichting - onbebouwde ruimte

De inrichting van de onbebouwde ruimte dient een (semi-)publiek karakter te hebben met aandacht voor de sereniteit van de begraafplaats.

De groen/terreinindex bedraagt minimum 0,4. Al de niet bebouwde oppervlakte kan aangewend worden voor:

- circulatieruimte en parking;
- groenvoorzieningen;
- begraafplaats;
- opslagplaatsen.

Afsluitingen zijn toegelaten in levende hagen, in draadwerk en in metselwerk. Het niveau, de aanleglijn en de aard van de afsluiting wordt bepaald door het Schepencollege.

beheer

Parkeer- en fietsvoorzieningen

Binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen A dienen voldoende parkeer- en fietsvoorzieningen gerealiseerd te worden ten behoeve van een normale uitbating van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Parkbeheer

De beplantingen dienen in stand gehouden te worden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoon rechtelijke bepalingen terzake. Het gebruik van herbiciden wordt zoveel mogelijk teruggedrongen bij het onderhoud.

Recht van voorkoop

In deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen A geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in het decreet ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties, in aangegeven volgorde:

- - (1) de gemeente;
- - (2) het OCMW.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

8.2 zone voor gemeenschapsvoorzieningen B

bestemming

In deze zone zijn enkel (semi-)openbare gebouwen, infrastructuren en/of gebouwencomplexen van openbaar nut en erediensten toegelaten. Het gaat hier over de bestaande cultuurhistorische beeldbepalende bebouwing van het kerkgebouw op de Fuérisonplaats.

inrichting

De huidige bebouwing dient behouden te blijven als cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente Steenokkerzeel.

9. GEMENGDE ZONES

TOELICHTENDE BEPALINGEN

In een zone voor gemengde functies mogen diverse functies onderling gemengd, naast elkaar of boven elkaar voorkomen. Hierbij zijn alle functies toegelaten zoals aangegeven in de betreffende bestemmingsvoorschriften.

In de zone voor gemengde functies staat verweving voorop. Verweving betekent het bevestigen en bij elkaar brengen van functies en activiteiten op dusdanige wijze dat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteit ontstaan.

VERORDENENDE BEPALINGEN

9.1 voorafgaande bepalingen

opbouw pleinrand

De opbouw pleinrand is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Bij deze bestemming in overdruk dienen de hoofdgebouwen verplicht ingeplant te worden op de bestemmingsgrens gemengde zone voor wonen - gemeenschapsvoorzieningen en de zone voor pleinfunctie. Blinde gevels dienen maximaal vermeden te worden. Garagepoorten worden niet toegestaan in het gevelvlak. Tevens dient bij nieuwbouw en/of herbouw verplicht:

- een kroonlijsthoogte aangehouden te worden tussen 6,5 en 7 m vanaf voorliggend straatniveau;
- een schuin dak voorzien te worden;
- de dakhelling gelegen te zijn tussen de 35° en 45°;
- de vormgeving en architectuur van de gevels een harmonieus straatbeeld of pleinomgeving na te streven. Tevens vormt een gevel of gevelgroep op zichzelf een harmonieus geheel door o.a.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

vloerpas

De vloerpas van de op te richten gebouwen mag niet onder het straatpeil liggen, behoudens afwijkingen welke door het College van Burgemeester en Schepenen kunnen toegestaan worden om reden van een goede stedenbouwkundige integratie.

gevels

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch en duurzaam, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn. Blinde gevels zichtbaar vanaf de straatzijde zijn niet toegestaan.

materialen

Het geheel dient een architectonische meerwaarde te bieden. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

onderbrekingen in de gesloten bouwrijen

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt. Alleenstaande bebouwing is uitgesloten. Minstens gekoppelde bebouwing (2 gebouwen) is mogelijk.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

9.2 gemengde zone voor wonen – gemeenschapsvoorzieningen

bestemming

Hoofdbestemming

- woonfunctie:
 - zone bestemd voor ééngezinswoningen en meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing.
- gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en collectieve voorzieningen:
 - socio-culturele voorzieningen, jeugthuizen, podiumzaal...
 - sociaal-verzorgende voorzieningen, serviceflats, kinderdagverblijven, strijkwinkel...
 - bijhorende infrastructuur zoals de nodige gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen (vergader ruimtes, burelen, bar, restaurant....).
- kleinschalige handelsvestigingen zoals beschreven in de terminologie (cfr. art. 3) en dit enkel op het gelijkvloers (kleinhandel, speciaalhandel e.d.).

De voornoemde gemengde functies moeten steeds een lokaal karakter hebben en mogen de rustige aard van de buurt niet hypothekeren.

Nevenbestemming

Binnen deze zone zijn horeca en verzorgende diensten eveneens toegelaten op het gelijkvloers. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het woonkarakter en dienen steeds voor te komen in combinatie met de woonfunctie en/of de gemeenschapsvoorziening.

inrichting - bebouwbare ruimte

Inplanting

De hoofdgebouwen dienen verplicht ingeplant te worden op de bestemmingsgrens met de lokale wegenis. Bij behoorlijk vergunde gebouwen zijn enkel verbouwingen mogelijk zonder volumevermeerdering indien de voorgevel niet samenvalt met de bestemmingsgrens met de lokale wegenis. Bij herbouw of nieuwbouw op deze betreffende percelen dient de voorgevel ingeplant te worden volgens bovenstaande stedenbouwkundige voorschriften.

Qua inplanting en dimensionering van de bouwvolumes, dient er steeds rekening gehouden te worden

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

met onderlinge proporties, verhoudingen tot het (semi-)publiek domein en de bebouwing in de omgeving.

Bouwdiepte

- Algemeen bedraagt de minimum bouwdiepte 9 m, en de maximum bouwdiepte 12 m, te meten vanaf de voorgevellijn.
- Voor gebouwen met een exclusieve gemeenschapsfunctie bedraagt de maximale bouwdiepte 25 m.

Aanbouwen

Achter het hoofdgebouw kunnen aanbouwen voorzien worden tot een diepte van 8 m gemeten van en aanpalend aan de achtergevel. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur en materiaalgebruik als het hoofdgebouw worden opgetrokken. Technische constructies zoals loskades, opslagruimtes en trappenvoorzieningen worden verrekend als aanbouw.

Bouwlagen en woonlagen

Er zijn maximaal 3 bouwlagen toegelaten inclusief het dak of de dakverdieping. Binnen deze bouwlagen zijn maximaal 2 woonlagen toegestaan. Het is toegestaan in de dakverdieping een woonfunctie in te richten doch uitsluitend indien deze een functioneel geheel vormt met de onderliggende woonlaag en niet wordt aangewend als afzonderlijke woongelegenheid

Bouwhoogte

Hoofdgebouw:

- 1 tot 2 bouwlagen al dan niet met 3de woonlaag in dakvolume (schuine dakvorm):
 - kroonlijsthoogte: minimum 5 m en maximum 7 m;
 - nokhoogte: maximum 6 m boven kroonlijsthoogte.
- 3 bouwlagen met platte dakvorm:
 - hoogte rand afgewerkt dakprofiel: minimum 7 m en maximum 10,5 m

Aanbouw:

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m, gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de aanbouw dient aan te sluiten op de verdiepingshoogte van het gelijkvloers van het aanpalende hoofdgebouw.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Dakhelling en dakvorm

Hoofdgebouw:

Plat dak of schuin dak. In geval van schuin dak dienen de dakhellingen te variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit opgenomen is in de bouwaanvraag.

Aanbouw:

Verplicht plat dak. Het is toegestaan op het dak een zonneterras te voorzien met een maximale diepte van 3 m, te meten vanaf de achtergevellijn. In functie van de privacy kan in onderling overleg met de eigenaars van de naburige percelen een scheidingwand met een maximale hoogte van 2 m voorzien worden. Indien dit laatste niet voorzien wordt, dient een minimale afstand van 1 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd te worden.

Bestaande gebouwen voor gemeenschapsfunctie

Bestaande gebouwen die reeds voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan ingevuld worden door een exclusieve gemeenschapsfunctie, kunnen in hun huidige bouwhoogte en vorm behouden blijven.

inrichting - onbebouwde ruimte

Algemeen

De onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als tuin. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,6. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten.

Constructies

In de zone voor tuinen is het bouwen van tuinhuisen, bergplaatsen en fietsstallingen toegelaten. De constructies dienen minimaal 10 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 1 m. Mits onderling akkoord van de eigenaars van belendende percelen mag op de perceelsgrens gebouwd worden. Voor tuinhuisen, bergplaatsen, en fietsstallingen, geldt:

- Slechts 1 constructie is toegelaten per perceel waarbij de verschillende functies kunnen gecombineerd worden.
- De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.
- De dakvorm is vrij.
- Maximale oppervlakte: 21 m² doch nooit meer dan 10% van de achtertuin, gelegen in de voor wonen bedoelde bestemming.

Zwembaden

Zwembaden kleiner dan 50 m² met een maximale hoogte van 1,5 m zijn toegelaten. Deze dienen ingeplant te worden op minder dan 30 m van de vergunde woning. De afstand t.o.v. de perceelsgrenzen bedraagt minimum 2 m.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in levende hagen, draadwerk en muurconstructies voor zover deze esthetisch te verantwoorden zijn (betonplaten zijn niet toegelaten). Het niveau, de aanleglijn en de aard van de afsluiting wordt bepaald door het Schepencollege.

Bij gebouwen met een exclusieve gemeenschapsfunctie

- Bij de hoofdbestemming gemeenschapsvoorzieningen dient de onbebouwde ruimte ingericht te worden als (semi-)publieke ruimte waarbij alle niet-bebouwde oppervlakte kan worden aangewend voor:
 - toegangswegen;
 - pleinfunctie;
 - circulatieruimte en parking;
 - groenvoorzieningen.
- *Toegangen en verhardingen*
De toegangen met (semi-)publiek karakter dienen verplicht aan te sluiten op de zone voor lokale wegenis. De inrichting van deze toegangen dient zo te worden opgevat dat er voldoende garanties worden geboden op een veilige toegang voor elke verkeersdeelnemer. Voor toegangswegen inclusief fiets- en wandelpaden en parkeerfaciliteiten zijn gesloten verhardingen zoals asfalt- en betonproducten toegelaten. De parkeerzones dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen.
- *Verlichting*
Het plaatsen van verlichting is overal in de zones voor gemengde functies toegelaten in functie

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

van de veiligheid en het gebruik van de zones. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden.

- *Groenvoorziening*

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse plantensoorten. De minimale groen/terreinindex bedraagt 0,3.

beheer

Recht van voorkoop

In de gemengde zone voor wonen – gemeenschapsvoorzieningen geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in het decreet ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties, in aangegeven volgorde:

- – (1) de gemeente;
- – (2) het OCMW.

10. ZONES VOOR BEDRIJVGHEID

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Deze zone is momenteel ingevuld met vergunde handelsvestigingen. De gemeente wenst deze voorzieningen te behouden en verdere ontwikkelingen van deze bedrijven toe te laten.

VERORDENENDE BEPALINGEN

10.1 zone voor handelsvestigingen

bestemming

Hoofdbestemming

- Middenschalige handelsvestigingen en tuincentra zoals beschreven in de terminologie. Indien de bestaande handelsvestigingen uitdoven kunnen zij uitsluitend vervangen worden door handelsvestigingen op niveau van Steenokkerzeel.

Nevenbestemming

- Kleinschalige kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, sociale voorzieningen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming zijn toegelaten binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite.
- Woningen nodig voor de uitbating van deze zones zijn toegelaten. Per bedrijf mag maximum één woning voorzien worden.
- Het bestemmingsparkeren in functie van de hoofd- en nevenbestemming dient volledig binnen de zone voor handelsvestigingen te worden opgevangen

Verboden bestemmingen

- Milieubelastende activiteiten: hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevarenrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden;
- Inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot.

inrichting - bebouwde ruimte

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte omvat de terreininname door gebouwen, serres, luifels en schaduwhallen. De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 65% per bedrijfseigendom.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Het voorzien van de borstwering is conform de veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

VERORDENENDE BEPALINGEN

Inplanting van de bedrijfsgebouwen bij nieuwbouw

- De voorgevel van de gebouwen die opgetrokken worden aan de Lodewijk Mulslaan wordt verplicht ingeplant op de bestemmingsgrens met de openbare wegenis.
- De inplanting van de overige bebouwing in de binnenruimte van het gebied is vrij, mits een afstand gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum 5 m gerespecteerd wordt t.o.v. de aangrenzende woonpercelen.
- Gekoppelde bebouwing op de zijdelingse perceelsgrenzen is toegelaten mits voorzien wordt in een harmonieuze aansluiting op de aanpalende bebouwing. Indien deze aansluiting niet voorzien wordt, wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bepaald door de 45° regel met een minimum van 5 m.
- De gebouwen dienen zodanig te worden ingeplant dat zij voor toelevering (vrachtverkeer) kunnen ontsloten worden via de zone PG-L.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte of de hoogte rand afgewerkt dakprofiel bij plat dak bedraagt maximum 10,50 m gemeten vanaf straatpeil. De nokhoogte bedraagt maximum 13 m. Bij de bouwhoogte mag 1 meter borstwering worden toegevoegd.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Gevels

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch en duurzaam, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten evenals blinde gevels die zichtbaar zijn vanaf de straatzijde.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

inrichting - onbebouwde ruimte

Alle niet bebouwde oppervlakte kan aangewend worden voor:

- circulatieruimte en parking;
- groenvoorzieningen;
- (periodieke) opslagplaatsen in open lucht, mits de stapeling niet zichtbaar is vanaf de openbare wegenis en de aanpalende percelen;
- andere bedrijfseigen voorzieningen.

Ontsluiting van de zone voor handelsvestigingen

- voor autoverkeer:
 - de zone voor handelsvestigingen dient ontsloten te worden vanaf de Lodewijk Mulslaan voor het autoverkeer van personeel, cliënteel en bezoekers;
 - de ontsluiting van de zone voor handelsvestigingen is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de onderliggende bestemming is. Het tracé van de ontsluitingsweg voor autoverkeer is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Deze doorgang dient gegarandeerd te worden in functie van de ontsluiting van de achterliggende bedrijvigheid. De minimale breedte van de ontsluitingsweg bedraagt 8,4 m met een bouwwrije hoogte van 4,2 m gemeten over geheel de toegang. Deze zone mag overbouwd worden vanaf de 1ste verdieping.
- voor vracht- en toeleveringsverkeer:
 - de zone voor handelsvestigingen dient voor vracht- en toeleveringsverkeer verplicht ontsloten te worden langsheen de bedrijvenszone PG-L.

Afsluitingen

- Levende hagen of een combinatie van levende hagen en heesterbeplantingen met draadafsluitingen of spijlenvakwerk. Maximumhoogte 3,00 m.
- Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen en draadafsluiting van max. 3,00 m hoogte.
- Uitzonderingsmaatregel: Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting en de bestemming binnen de afsluiting of bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De vrije ruimte tussen de Omleiding en de Gorislaan / Mulsiaan zal plaats bieden aan lokale bedrijvigheid, het projectzone PG-L.

De ontwikkeling van de zone dient te gebeuren op initiatief van de gemeente en bij voorkeur door een publieke instelling of een PPS-constructie. Het gebied moet ook ruimte bieden voor de potentiële uitbreidingen van bedrijven die reeds gevestigd zijn langs de Gorislaan/Mulsiaan. Verder wordt het gebied ingevuld met nieuwe vestigingen en bedrijven die omwille van hun (omgevings)zonevreemd karakter dienen te herlokalisieren.

De site wordt ontwikkeld als duurzame KMO-zone met:

- een maximaal gezamenlijk gebruik van infrastructuur. Dit gebeurt onder andere door de aanleg van een gezamenlijke ontsluitingsweg en gemeenschappelijke groen en parkeervoorzieningen;
- een kwalitatief waterbergingssysteem, door de aanleg van retentie/afwateringsgracht in de aan te leggen groenberm parallel aan de Omleiding;
- de plaatsing en vorm van de bedrijfsgebouwen en constructies in functie van geluidswering van de grondgebonden luchthavenactiviteiten tegenover het omliggende woongebied;
- een optimale kavelindeling, rationeel verkaveld met maximale flexibiliteit;
- meerlagige en gekoppelde bebouwing.

richtcijfers bedrijvenzone PG-L

totale oppervlakte	69.860,7m ²
nuttige bedrijfsoppervlakte	49.032,3m ²
opgelegde bufferzone (cf. art. 7.2)	4.937,6m ²
aantal bedrijfsspercelen	tot 40
publieke ruimte	4,1%
geraamde ontsluitende wegenis	13.6%

VERORDENENDE BEPALINGEN

10.2 Bedrijvenzone PG-L

Binnen de bedrijvenzone PG-L wordt een opdeling gemaakt tussen:

- de zone PG-L A: de zone gesitueerd aangrenzend aan de woonbebouwing aan de Lodewijk Mulsiaan;
- de zone PG-L B: de zone aansluitend aan de Omleiding N227.

bestemming zone PG-L A

Hoofdbestemming

- zone voor kleine en middelgrote ondernemingen;
- de bedrijfsactiviteiten mogen in geen geval een degradatie betekenen van de woonkwaliteit in de directe omgeving;
- de bedrijven in de zone PG-L A mogen op geen enkele wijze milieubelastende emissie (geluid, stof,...) genereren die de woonkwaliteit van de omliggende woonzones kan schaden;
- het bereikbaarheidsprofiel van de Zone PG-L A laat geen sterk verkeersgenererende bedrijven toe.

Nevenbestemming

- kleinschalige kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, sociale voorzieningen, garages (al dan niet ondergronds) als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite;
- toonzalen en verkoopsruimten doch uitsluitend indien deze gekoppeld zijn aan bedrijvigheid en concreet aan productie, ambachten en nijverheid zoals bijvoorbeeld garageactiviteiten gekoppeld aan autoverkoop, schrijnwerkerij met meubelverkoop...;
- woonfunctie enkel ten behoeve van de bedrijfsleider, het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf en dienen zij verplicht fysisch geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw. De maximale oppervlakte bedraagt 250 m².

Verboden bestemmingen

- Seveso-inrichtingen;
- zuivere detailhandel en grootschalige handelsvestigingen;

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Voor de resultaten van het ontwerpmatig onderzoek wordt er verwezen naar de bijgevoegde toelichtingsnota van het RUP.

Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen die een bepaalde hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig hebben. Deze inrichtingen vallen onder het toepassingsgebied van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.

De gemeente kan akkoord gaan met het invullen van een beperkt deel van de zone PG-L door een stelplaats voor De Lijn. De gemeente stelt hiertoe een aantal voorwaarden, in surplus aan de overige inrichtingsvoorschriften van de zone PG-L.

De gemeente stelt ook duidelijk dat De Lijn - los van alle voorwaarden zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Wijk Centrum - zelf moet voldoen aan de voorwaarden van het agentschap RWO van het Vlaamse Gewest inzake het aantonen van de behoeften en het verantwoorden van de gekozen locatie. De gemeente wenst ook de zone PG-L op korte termijn te kunnen ontwikkelen en wenst deze ontwikkeling niet te laten hypothekeren door de stelplaats voor De Lijn. In dit laatste geval geeft de gemeente er expliciet de voorkeur aan om geen stelplaats voor De Lijn toe te laten.

VERORDENENDE BEPALINGEN

- grootschalige transport, distributie, en logistiek;
- zuivere kantoorcomplexen;
- milieubelastende activiteiten: hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden;
- inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot;
- grootschalige aannemersbedrijven uit de bouwsector.

bestemming zone PG-L B

Hoofdbestemming

- Zone voor kleine en middelgrote ondernemingen die dienen afgescheiden te worden van het woonweefsel omwille van hun intrinsieke aard.
- Lokale bedrijven, zoals transportbedrijven, tuinaanleggers, aannemers in omgevingswerken en overige aannemersbedrijven die reeds in Steenokkerzeel gevestigd zijn en die omwille van hun (omgevings)zonevreemdheid dienen te herlokaliseren zijn toegelaten.
- In de zone voor PG-L B kan ruimte voorzien worden voor een stelplaats van de Vlaamse Vervoersmaatschappij, mits volgende voorwaarden bijkomend worden ingevuld;
 - de stelplaats mag maximaal $\frac{1}{4}$ van totale oppervlakte van de bedrijvenzone PG-L innemen;
 - de stelplaats dient ingericht te worden met de nodige bebouwingsbuffers (geluidswering van de grondgebonden luchthavenactiviteiten en de Omleiding tegenover het omliggende woongebied);
 - de stelplaats dient in de nodige buffers te voorzien ter beperking van de lawaaihinder ten aanzien van de omwonenden;
 - een door het agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed goedgekeurd locatieonderzoek moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden gevoegd.

Nevenbestemming

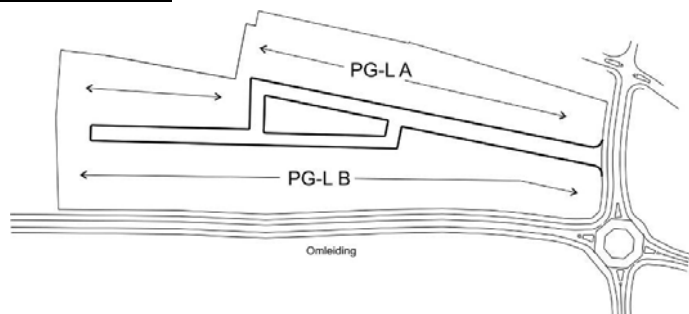
- kleinschalige kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, sociale voorzieningen, garages (al dan niet ondergronds) als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite;

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Een functionele en morfologische opdeling wordt gemaakt in het gedeelte grenzend aan het woonlint van de Mulslaan (PG-L A) en het gedeelte bij de Omleiding (PG-L B).

Bij de concrete aansnijding van het terrein dient de publieke en/of private ontwikkelaar maximaal te kunnen inspelen op de eisen en noden van de kandidaat-bedrijven, waarbij een maximale benuttingsefficiëntie als oogmerk moet meespelen.

indicatieve schets



VERORDENENDE BEPALINGEN

- toonzalen en verkoopsruimten doch uitsluitend indien deze gekoppeld zijn aan bedrijvigheid en concreet aan productie, ambachten en nijverheid zoals bijvoorbeeld garageactiviteiten gekoppeld aan autoverkoop, schrijnwerkerij met meubelverkoop...;
- woonfunctie enkel ten behoeve van de bedrijfsleider, het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf en dienen zij verplicht fysisch geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw. De maximale oppervlakte bedraagt 250 m².

Verboden bestemmingen

- Seveso-inrichtingen;
- zuivere detailhandel en grootschalige handelsvestigingen;
- grootschalige transportbedrijven, aannemersbedrijven, distributie, en logistiek die niet vallen onder lokale bedrijven die reeds in Steenokkerzeel gevestigd zijn;
- zuivere kantoorcomplexen;
- milieubelastende activiteiten: hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden;
- inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot.

inrichting - perceelsstructuur

De bestemmingsgrens tussen de PG-L A en de PG-L B zones geldt niet als harde grens in de toegelaten bestemmingen. Rekening houdend met de gekoppelde voorwaarden zoals gesteld voor de zone PG-L A mag deze grenslijn overbouwd worden en dient er geen expliciete scheiding gemaakt te worden in de perceelstructuur van de globale bedrijvenzone PG-L. De percelering dient bij voorkeur haaks (loodrecht) op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg te gebeuren.

In de bedrijvenzone PG-L wordt een kavelgrootte van minimaal 1.000 m² tot maximaal 5.000 m² vooropgesteld.

Op deze kavelgrootte kunnen voor de zone PG-L B twee afwijkingen worden toegestaan:

- kavels kunnen gekoppeld worden ten dienste van lokale, reeds in Steenokkerzeel gevestigde bedrijven die omwille van hun (omgevings)zonevreemd karakter dienen te herlokaliseren en die op basis van hun huidige bedrijfsgrootte, hun bestaande bedrijfsactiviteiten en hun

TOELICHTENDE BEPALINGEN

indicatieve schets – verplichte bouwhoogte zijde Omleiding.

bij platte dakvorm



bij hellende dakvorm



De bebouwing dient minimaal 10,5 m hoog te zijn aan de zijde van de Omleiding (PGL-B). Dit geldt voor het gehele gebouw of minimaal voor een deel van het gebouw.

Het voorzien van de borstwering is conform de veiligheidsvoorschriften, EG richtlijn 92/57/EEG dd. 24.06.1992.

VERORDENENDE BEPALINGEN

gewenste groei meer ruimte nodig hebben dan 50 are;

- in functie van een stelplaats voor de Vlaamse Vervoersmaatschappij kunnen de kavels uitzonderlijk gekoppeld worden tot één enkele bedrijfssite met maximale oppervlakte van $\frac{1}{4}$ van totale oppervlakte van de bedrijvenzone PG-L.

inrichting - bebouwbare ruimte

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte omvat de terreinname door gebouwen, door luifels en – in voorkomend geval – door opslag in open lucht. De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 80% van de totale oppervlakte van het individueel bedrijfsperceel.

Er dient een verplichte gekoppelde bebouwing ingelast te worden met een minimale bebouwde oppervlakte van 40% van de totale oppervlakte van het individueel bedrijfsperceel. (inclusief overdekte bebouwing).

Een bedrijfswoning dient fysisch één geheel te vormen met de bedrijfsgebouwen en de maximale vloeroppervlakte bedraagt 250 m² en een totaal maximum volume van 1.000 m³. Woningbijgebouwen zijn uitgesloten.

Inplanting van de bedrijfsgebouwen

Ten opzichte van de perceelsgrenzen gelden volgende bouwvrije afstanden:

- minimum 6,00 m langs de aan te leggen ontsluitingsweg(en) en de Omleiding;
- minimum 4,00 m langs de zijdelingse perceelsgrenzen indien niet voorzien wordt in gekoppelde bebouwing.

De plaatsing en vorm van de bedrijfsgebouwen en constructies in de zone PG-L B dient in functie te staan van geluidswering van de grondgebonden luchthavenactiviteiten en de Omleiding tegenover het omliggende woongebied.

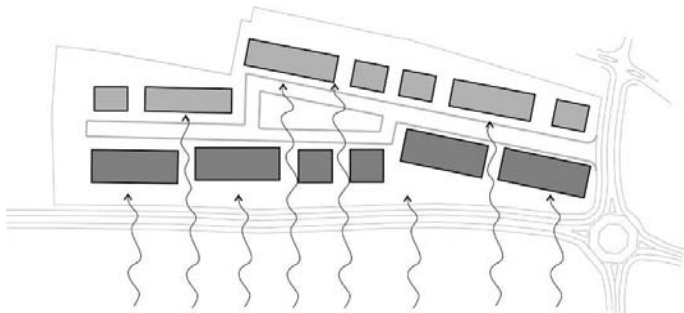
(zie ook vormgeving en materiaalgebruik)

Bouwhoogte

De hoogte van de gebouwen, gemeten boven straatpeil bedraagt maximum 15,00 m kroonlijsthoogte of hoogte rand afgewerkt dakprofiel bij plat dak, uitgezonderd voor bijzondere constructies, zoals silo's, kranen e.d. Bij hellende daken mag de helling maximum 25° bedragen. Bij de bouwhoogte mag 1,00 m borstwering worden toegevoegd. Voor de zone PG-L B geldt een minimale bouwhoogte van 10,50 m

TOELICHTENDE BEPALINGEN

indicatieve schets – geluidswering



VERORDENENDE BEPALINGEN

voor de gebouwen ingeplant langsheen de Omleiding.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Vormgeving en materiaalgebruik

Het geheel van de bebouwing dient een architectonische meerwaarde te bieden. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

In het bijzonder dient langsheen de Omleiding aandacht besteed te worden aan:

- een kwalitatieve beeldwaarde (zie ook buffering langsheen de Omleiding);
- technisch aangepaste bouwvolumes en gebruik van materialen om de geluids- en trillingseffecten optimaal te weerkaatsen en/of te absorberen (gebruik van isolerende en absorberende bouwmaterialen).

De voorgevels van de bedrijven moeten steeds gericht zijn naar de interne ontsluitingswegen en niet naar de Omleiding. De gebouwen moeten zodanig geconcentreerd worden dat langsheen de ontsluitingswegen een aangenaam straatbeeld ontstaat.

De gebouwen mogen noch functioneel noch publicitair gericht zijn op de Omleiding.

Gevels van de bedrijfsgebouwen

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch en duurzaam, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn. Zichtbaar verwerkte snelbouwstenen en betonblokken zijn niet toegelaten.

inrichting - onbebouwde ruimte

Alle niet bebouwde oppervlakte kan aangewend worden voor:

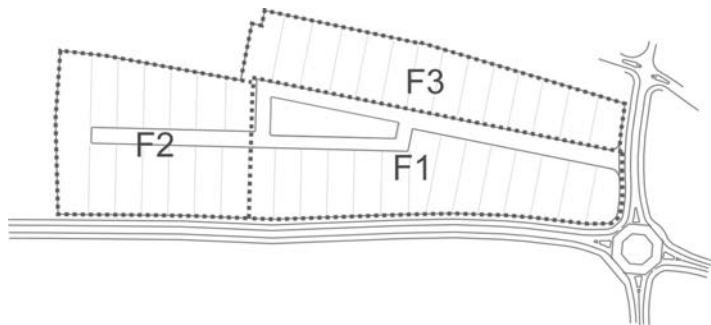
- circulatieruimte en parking;
- groenvoorzieningen;
- (periodieke) opslagplaatsen;

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De site dient te worden ontsloten via één centrale as naar de Omleiding/Kortenbergsesteenweg. De ontsluitingswegen dienen te voorzien in voet- en fietspaden (minimaal langs een kant). Het bedrijfsverkeer wordt naar de Omleiding gestuurd, zodat dit verkeer niet afgewenteld wordt naar het centrum. Een fiets- en wandelrelatie worden voorzien tussen:

- Lo-Molen en de projectzone;
- Lo-Molen en de Omleiding.

Indicatieve schets – fasering



In de fasering wordt ervoor geopteerd om eerst de zone PG-L B te ontwikkelen opdat de buffer tegen grondlawaaï effectief gerealiseerd wordt. Hierbij wordt in de eerste fase onmiddellijk 3ha ruimte vrijgemaakt om de bestaande behoefte naar ruimte voor lokale bedrijvigheid reeds volledig te kunnen invullen.

De bruto vrije oppervlakte (exclusief de opgelegde groenzones en de aanpalende openbare wegen) bedraagt ongeveer 6,43 ha. De fases worden als volgt ontwikkeld:

- fase 1: 3 ha volledig gelegen binnen zone PG-L B;
- fase 2: 1,84 ha volledig gelegen binnen zone PG-L B;
- fase 3: 1,59 ha volledig gelegen binnen zone PG-L A.

VERORDENENDE BEPALINGEN

- en andere bedrijfseigen voorzieningen.

De landschappelijk-visuele inkadering van het lokale bedrijventerrein dient opgenomen te worden als randvoorwaarde voor de nieuwe ontwikkelingen. Landschappelijke integratie betekent o.a. de landschappelijke inkleding van de projectzone met streekeigen groenelementen. In geval de bedrijfsactiviteiten afbreuk doen aan de beeldwaarde van de bedrijvenzone (bijv. opslag in open lucht), dienen deze gebufferd te worden. Deze buffering kan gerealiseerd worden in de vorm van een afsluiting in combinatie met groenvoorzieningen, een groenscherm, een groene bufferstrook of een combinatie van de voorgaande elementen. In elk geval dienen de visueel storende activiteiten afgeschermd te worden naar de omgeving toe.

Ontsluiting van de bedrijvenzone PG-L

De 'ontsluiting van de bedrijvenzone PG-L' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de onderliggende bestemming is. Deze ontsluiting omvat uitsluitend de aantakking op het wegennet die indicatief is aangeduid op het grafisch plan.

Bij de ontsluiting van de zone PG-L dient het verkeer ontsloten te worden richting de Omleiding/Kortenbergsesteenweg. Ontsluiting naar de L. Mulslaan is niet toegelaten.

De interne ontsluiting van de bedrijvenzone PG-L moet zo worden uitgewerkt dat deze ontsluiting tevens zal voorzien in de ontsluiting van het vracht- en toeleveringsverkeer voor de zone voor handelsvestigingen.

Vanuit de bedrijvenzone dient een fiets- en wandelrelatie voorzien te worden richting Lo-Molen.

Materialen voor verharding

Voor de aan te leggen verhardingen dienen kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen, steenslag, natuurlijke, zachte of halfverharde materialen gebruikt te worden. Beton- en/of asfaltverhardingen worden uitzonderlijk toegestaan voor:

- de centrale ontsluiting van de bedrijvenzone;
- bedrijfssites van ondernemingen waarvan de aard veelvuldig zwaar verkeer inhoudt.

Parkings dienen in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd tenzij voorschriften krachtens andere reglementeringen (milieuwetgeving) een andere verharding opleggen.

Afsluitingen

- Levende hagen of een combinatie van levende hagen en heesterbeplantingen met draadafsluitingen of spijlenwerk. Maximumhoogte 3,00 m.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

- Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen en draadafsluiting van max. 3,00 m hoogte.
- Uitzonderingsmaatregel: Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting en de bestemming binnen de afsluiting of bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

inrichting - fasering

Om de kwaliteit van de bedrijvenzone en de omgeving te garanderen, kan de zone pas ingevuld worden met bedrijfsgebouwen en/of -activiteiten na een volledige realisatie van de gemeenschappelijke ontsluiting, van het buffergroen in de 'bufferzone – groenbuffer PG-L' (cf. art. 7.2) en van het buurtpark in de 'zone voor buurtpark' (cf. art. 6.3).

De eigenlijke invulling van de bedrijvenzone dient fasegewijs te gebeuren. Hierbij wordt eerst de zone PG-L B ontwikkeld in twee fasen, en vervolgens de zone PG-L A. De eerste fase dient aan te sluiten bij de Kortenbergsesteenweg/Omleiding, en neemt een maximale oppervlakte in van 3 ha (inclusief wegenis). De ontwikkeling van fase 2, respectievelijk fase 3, kan pas worden aangevat na een invulling van minimaal 60% van fase 1, respectievelijk fase 2.

Bij niet-realisatie van een volgende fase dient in elk geval de kwaliteit van de bedrijvenzone en haar omgeving gegarandeerd te blijven.

beheer

Termijn aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Eigenaars van gronden in de bedrijvenzone dienen na aankoop van de grond binnen een termijn van 1 jaar een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen.

Afwatering en hemelwater

De afwatering hoort via een gescheiden stelsel te gebeuren. Hemelwater dient maximaal afgewaterd te worden via open grachten en op het eigen terrein te worden geïnfiltreerd tenzij omwille van de bedrijfsactiviteiten en de vigerende milieuwetgeving dit niet wordt toegelaten. De aanleg van hemelwaterputten en het gebruik van hemelwater is verplicht.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Publiciteit

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept. Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

Parkeerbeleid

Het bestemmingsparkeren in functie van de hoofd- en nevenbestemming dient binnen de zone te worden opgevangen:

- hetzij op collectieve voorzieningen binnen het bedrijventerrein;
- hetzij binnen de eigen terreinen van de individuele bedrijven;
- hetzij op een mengvorm van collectieve en private parkeerfaciliteiten.

Er wordt een indicatieve parkeernorm voorgehouden van 0,4 parkeerplaatsen per werknemer. Bijkomend dienen voldoende parkeerfaciliteiten voorzien te worden binnen de bedrijvenzone PG-L ten voordele van uitkijkpunten voor vliegtuigspotters in het aanliggende parkgebied.

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is overal in de bedrijvenzone PG-L toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zones. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden.

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper te Steenokkerzeel

Ann Lambrechts,
Erkend ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Steenokkerzeel in zitting van Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Steenokkerzeel bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuizen ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Steenokkerzeel, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de weerhouden adviezen en bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Steenokkerzeel, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de weerhouden adviezen en bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel