

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

KERNAFBAKENINGEN ZENNEVALLEI

VERORDENEND DEEL - STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Provincie Vlaams-Brabant
Directie ruimte
Dienst ruimtelijke planning

Jonah Scheppers
016 26 75 07
ruimtelijke.planning@vlaamsbrabant.be

DOSSIERNUMMER: PRJ-2022-002
ONS KENMERK: RMT/RP/projecten/kernafbakeningen/PRUP Zennevallei
DATUM: mei 2024

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijk planner opgenomen in het register van de ruimtelijke planners:



Jonah SCHEPPERS
Erkend ruimtelijk planner

Voorlopig vastgesteld door de Provincieraad op 19 december 2023

Van raadswege:



An CELEN
wd. provinciegriffier



Linda DE DOBBELEER-VAN DEN EEDE
voorzitter

Definitief vastgesteld door de Provincieraad op 18 juni 2024

Van raadswege:



An CELEN
wd. provinciegriffier



Linda DE DOBBELEER-VAN DEN EEDE
voorzitter

1. BEGRIPPEN

- **Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- **Bouwlaag:** een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping die zonder reliëfingrepen van daglichttoetreding kan worden voorzien. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Bij een schuine zoldering dient het hoogste punt aangehouden te worden. De dakvorm is niet bepalend voor het aantal bouwlagen, ook een teruggetrokken laag of een laag deels of volledig onder een dakkap, indien nuttig, is een bouwlaag. In voorliggend RUP wordt de bouwlaag van de dakverdieping beperkt tot het volume gecreëerd door een hellend dak met een helling tussen 30 en 60 graden, waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter. Wanneer geen hellend dak wordt voorzien kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter.

Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt. Waarbij het maaiveldniveau dient berekend te worden als het natuurlijk peil van de grond voorafgaand aan de werken in het middelpunt van het potentiële bouwvlak (zie verdere definiëring). Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter. De minimale hoogte van een bouwlaag is 2,50 meter, onverminderd de vereisten binnen de sectorale regelgeving op woonkwaliteit.

De wijze van interpretatie van het aantal bouwlagen in relatie tot een (hellend) maaiveld op terrein: Het aantal bouwlagen wordt berekend ter hoogte van het midden van het potentiële bouwvlak aan de voorbouwlijn. Het potentiële bouwvlak is het bouwvlak dat voorbestemd is voor bouwwerken binnen een aanlegplan of verkavelingsplan, of ontstaat na aftrek van de benodigde bouwvrije stroken vanaf de perceelsgrenzen en daarbij de reël ingenomen bouwzone kan overschrijden.

- **(Eén)gezinswoning:** Een grondgebonden gebouw dat de woning van één huishouden omvat onder het eigen dak. Conform de bepalingen van de VCRO kan hieraan tijdelijk een zorgwoning worden toegevoegd.
- **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. In dit Provinciale Ruimtelijke uitvoeringsplan betreft het enkel gebouwen met een woonfunctie, zowel ééngezins- als meergezinswoningen.
- **Goede ruimtelijke ordening:** De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld op basis van de criteria opgenomen in art. 4.3.1. (§2) van de VCRO. § 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen: a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°; b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover: 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving; 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunningvoorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

- **Meergezinswoning:** Gebouw waarin twee of meer zelfstandige woonentiteiten geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen zijn (klassiek gekend als 'appartement'), of gebouw met meerdere woningen en gezamenlijke toegang/circulatie, of gebouw voor cohousing (definitie hierboven).

- **PRUP:** Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
- **Ruimtelijk rendement:** Ruimtelijk rendement is de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Een hoger ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit. Een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen kan bereikt worden door verkavelen van percelen (al dan niet gekoppeld aan nieuwe wegenis) zodat meer grondgebonden eengezinswoningen op dezelfde site worden gerealiseerd, en/of door het voorzien van meerdere woonentiteiten op één kavel (meergezinswoningen, cohousing,...).
- **RUP:** Ruimtelijk uitvoeringsplan zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt op Vlaams, Provinciaal (PRUP) en gemeentelijk niveau.
- **VCRO:** De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15.05.2009 en al haar latere wijzigingen.
- **Verbouwen:** Het uitvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie, waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.
- **Woonkavel:** Perceel of groep van percelen dat voldoet aan elk van volgende bepalingen:
 - gelegen in een bestemming die valt onder de hoofdcategorie van gebiedsaanduiding wonen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg (m.u.v. van de woonuitbreidings- en andere woonreservegebieden waarover nog geen beslissing tot ontwikkeling werd genomen); of in een niet-vervallen en niet-opgeheven vergunde verkaveling
 - gelegen aan de uitgeruste weg
 - met een omvang en met fysieke kenmerken die woningbouw toelaat conform de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Niet elk perceel, gekend in het kadaster, is tot stand gekomen op een manier die het juridisch geschikt maakt voor woningbouw. De VCRO art. 4.1.1.14 vereist immers een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning (omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) voor het “verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”.

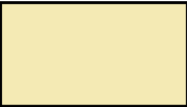
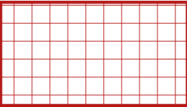
Het is mogelijk dat bepaalde notarieel gevormde percelen niet voor woningbouw kunnen worden ingezet, tenzij er eerst een verkavelingsvergunning kan worden afgeleverd. Deze beoordeling moet geval per geval gebeuren. Daarom spreken we in voorliggend PRUP van woonkavel, dewelke ook een groep van percelen kan inhouden.

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

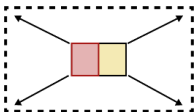
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 0	TOEPASSINGSGEBIED	
	§1: Het Provinciaal RUP is van toepassing op de bestemmingen 'woongebied' zoals aangeduid op het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, KB 7 maart 1977, met name en in voorkomend geval 'woongebied', 'woongebied met landelijk karakter', 'woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde met cultuurhistorische waarde', 'woonpark', 'woongebied met recreatief karakter', 'woonuitbreidingsgebied', 'reservegebied voor woonwijken' en 'woonaansnijdingsgebied'. De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zullen ondergeschikt blijven aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen. In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van het planvoornemen niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van dit RUP. De bepalingen van voorliggend ruimtelijk uitvoeringplan vervangen de voorschriften van de bestaande nog geldende plannen van aanleg niet. Ook in het geval van tegenstrijdigheid met de bepalingen van gemeentelijke verordeningen primeren deze bepalingen op de bepalingen van voorliggend ruimtelijk uitvoeringplan. Alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijk uitvoeringplannen en bijzondere plannen van aanleg en hun bijhorende voorschriften blijven dus van toepassing binnen het plangebied behalve indien expliciet vermeld in de hierop volgende voorschriften binnen voorliggend ruimtelijke uitvoeringsplan. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld in functie van een kwalitatieve inrichting en ruimtelijke kwaliteit door voorschriften voor een verhoging van het ruimtelijk rendement, verweving, vergroening, ontharding en ontpitting.	
	§2: Percelen die getroffen zijn door een zoneringslijn	

	1. Indien een perceel geheel of gedeeltelijk binnen de zone 'centrumgebied' valt zijn de voorschriften van de zone 'centrumgebied' van toepassing op het volledige kadastrale perceel. Deze indeling primeert dan op een mogelijke indeling van het perceel binnen 'stedelijke kern' en 'dorpskern'. 2. Indien een perceel geheel of gedeeltelijk binnen de zone 'stedelijke kern' valt zijn de voorschriften van de zone 'stedelijke kern' van toepassing op het volledige kadastrale perceel. Deze indeling primeert dan op een mogelijke indeling van het perceel binnen 'dorpskern'. 3. Indien een perceel geheel of gedeeltelijk binnen de zone 'dorpskern' valt zijn de voorschriften van de zone 'dorpskern' van toepassing op het volledige kadastrale perceel. Deze indeling primeert dan op een mogelijke indeling van het perceel binnen 'woongebieden buiten de afgebakende kernen'.	
--	--	--

ARTIKEL 1	STEDELIJKE KERNEN	
	De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot de stedelijke kern. Voor aanvragen binnen de afgebakende stedelijke kern kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. In voorkomende gevallen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de bebouwingsdichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit RUP planvoorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.	<i>Binnen de overdrukzone 'stedelijke kern' wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd. Dit betekent onder meer een proactief beleid inzake het aantrekken van nieuwe inwoners. De stedelijke kernen dienen de toekomstige groei van de maatschappelijke activiteiten prioritair op te vangen. In stedelijke kernen is een verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk.</i> <i>Het voeren van een stedelijk gebiedsbeleid is meer dan enkel een ruimtelijk aspect en veronderstelt een actief en stimulerend beleid om de stad als omgeving voor wonen aantrekkelijk te maken. Veel van deze maatregelen hebben niet enkel betrekking op ruimtelijke ordening en zeker niet enkel op het stedenbouwkundig vergunningenbeleid waarvoor voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan het afwegingskader vormt. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen deze lijn zullen in eerste instantie nog steeds getoetst worden aan de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan).</i>

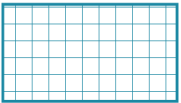
ARTIKEL 2 	DORPSKERNEN De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot de dorpskernen. Voor aanvragen binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in zoverre de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen zich kunnen inpassen in de onmiddellijke omgeving. In voorkomende geval primeert de verhoging van het ruimtelijk rendement niet op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit RUP planvoorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. <i>De dorpskernen hebben een landelijk karakter inzake bebouwingstypologie. Het woningaanbod kan verder groeien met aandacht voor het behoud van het specifiek landelijk karakter van de kern. Binnen deze kernen is het woonbeleid erop gericht om de bijkomende woningen te clusteren in de centrumgebieden, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen. Binnen de overdrukzone 'dorpskern' is een selectieve verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk in zoverre het landelijk karakter van deze kernen gevrijwaard kan worden.</i> <i>Deze verdichting kan gerealiseerd worden door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande panden voor woningen, etc. De ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied mogen er niet toe leiden dat het stedelijk gebied wordt gelijkgesteld met één te verdichten woongebied. Het dichtheidsbeheer binnen het stedelijke gebied moet - conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling - de bestaande nederzettingsstructuur als basis nemen. Daarom is het aangewezen de specifieke landelijke eigenheid van bepaalde woongebieden binnen het stedelijke gebied te vrijwaren en er het beleid om de bebouwingsdichtheid af te stemmen op het karakter van de omgeving veeleer aan te scherpen dan af te zwakken.</i> <i>Het gemeentelijke bestuursniveau kan de voorschriften van voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan verder verfijnen, aanvullen en ruimtelijk differentiëren via de opmaak van eigen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of stedenbouwkundige verordeningen.</i>
ARTIKEL 3 	CENTRUMGEBIED De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot het centrumgebied binnen een specifieke type kern. Voor aanvragen binnen de afgebakende centrumgebieden moet bij de beoordeling op gelijkwaardige wijze rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement én de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied. In voorkomende gevallen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie <i>Buiten de verschillende kernen wordt in de overdrukzone 'centrumgebied' bijkomend ingezet op het kwalitatief ontwikkelen van een aantrekkelijkere en levendigere kern. De overdrukzone 'centrumgebied' omvat het historische centrum van de kern.</i> <i>Binnen de overdrukzone 'centrumgebied' is een selectieve verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk. Binnen deze 'centrumgebieden' kunnen specifieke overwegingen inzake de goede ruimtelijke ordening gemaakt worden die ruimer of net</i>

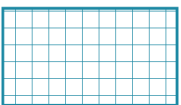
	van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen in zoverre de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied niet worden aangetast. Omgekeerd kunnen in voorkomende gevallen de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied primeren op de verhoging van het ruimtelijk rendement. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit RUP planvoorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.	<i>minder ruim zijn dan voor de onderliggende kernaafbakening. Er kan in dit verband ook afgeweken worden van de bestaande woondichtheid van de omgeving als richtinggevend voor woonontwikkelingen in het centrumgebied. Anderzijds kan een rendementsverhoging niet te verantwoorden zijn vanuit cultuurhistorische overwegingen en het behoud van het specifieke karakter van de kern (beeldwaarde).</i> <i>Deze verdichting kan gerealiseerd worden door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande panden voor woningen, etc.</i>
--	---	---

ARTIKEL 4 	WOONGEBIEDEN BUITEN DE AFGEBAKENDE KERNEN	
	De planperimeter omvat de gebieden binnen de overdrukzone van de planperimeter (gehele grondgebied Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw) met uitsluiting van de in de voorgaande artikelen afgebakende zoneringen. Voor aanvragen buiten de afgebakende kernen kan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen geen rekening gehouden worden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. Buiten de afgebakende kernen is de inplanting van meergezinswoningen gecreëerd door (ver)nieuwbouw en/of opdeling van bestaande gebouwen niet toegestaan. Ook verdere opdeling van bestaande meergezinswoningen is niet toegestaan. Verder is de bebouwing van percelen in tweede orde en/of creatie van bijkomende bouwpercelen in tweede orde niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bouwpercelen (in geval van ontsluiting aan een voldoende uitgeruste weg of in het geval van percelen in een nog geldende	<i>Buiten de afgebakende kernen is de verhoging van het ruimtelijk rendement in de woongebieden niet aan de orde omwille van de perifere ligging en de impact op de omliggende open ruimtebestemmingen.</i> <i>Binnen deze overdrukzone is verdichting van het woonweefsel niet wenselijk.</i> <i>In de woongebieden buiten de kernen is een verhoging van het ruimtelijk rendement niet aan de orde omwille van de perifere ligging en de impact op de omliggende open ruimtebestemmingen. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en in hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen zijn appartementsgebouwen er niet op hun plaats.</i>

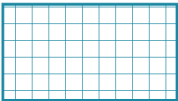
	goedgekeurde verkaveling) en reeds bebouwde percelen. Opdeling en verkavelen van bouwpercelen in tweede orde is niet toegestaan. Het is enkel toegelaten gronden te verkavelen, op voorwaarde dat de verkaveling geen noodzakelijke wegeniswerken omvat en de gronden dus reeds gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Alle gronden binnen de verkaveling dienen dus gelegen te zijn aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de verkavelingsaanvraag reeds bestaat. De decretale uitzondering op de vereiste van het bestaan van de weg op basis van artikel 4.3.5 § 3 VCRO is hier niet langer van toepassing. Verkavelingen waarbij de aanvrager/opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, zijn niet toegelaten. In het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, blijft de decretale uitzondering wel van kracht en kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra een omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen. Artikels. 5.2.2 en 6.2.2. van het gemeentelijk RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem te Sint-Pieters-Leeuw, zoals goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant bij besluit van 25 oktober 2012 en zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 6 september 2012 worden opgeheven. De creatie van bijkomende woonkavels is niet uitgesloten in zoverre de bebouwingsdichtheid in overeenstemming is met het karakter van de omgeving en/of in zoverre dit niet wordt uitgesloten in toepassing van een gemeentelijke verordening en/of in toepassing van een ander gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan.	<i>Het gemeentelijk RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem te Sint-Pieters-Leeuw sluit de creatie van bijkomende woonkavels uit binnen de plancontour. Buiten dit RUP, en dus ook in andere woongebieden buiten de kernen, is de creatie van bijkomende woonkavels wel nog toegestaan. Dit geeft een ongelijke behandeling tot gevolg die niet verantwoord kan worden vanuit een verschillende ruimtelijke feitelijkheid. Om te kunnen komen tot een coherent kader dat alle woongebieden binnen voorliggende RUP worden daarom, op vraag van de gemeente, de specifieke voorschriften van dit gemeentelijk RUP opgeheven. De</i>
--	---	--

	Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.	<i>gemeente kan dan gelijke regels opleggen inzake de creatie van bijkomende woonkavels in alle woongebieden buiten de afgebakende kernen via een gemeentelijke verordening.</i>
--	--	--

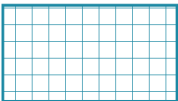
ARTIKEL 5 	PROJECTZONE	
	De bijzondere voorschriften voor projectzones zijn aanvullend op de algemene voorschriften voor de voorgaande bestemmingszones. De gemeente kan de voorschriften voor de projectzones ook verder verfijnen via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of via een stedenbouwkundige verordening. In dat geval - na goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan - vervalt de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan voor die delen van het plangebied waarop het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan betrekking heeft. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.	

ARTIKEL 5.1 	PROJECTZONE 'SOCIALE WOONWIJK WINDMOLEKEN'	
	Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: ▪ Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. ▪ Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.	<i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i>

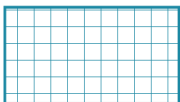
	▪ De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); - de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik; - woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. ▪ In afwijking op artikel 6 'Bouwlagen' wordt een verhoging van het aantal bouwlagen toegestaan. Binnen de projectzone 1 'Sociale woonwijk Windmoleken' zoals afgebakend binnen dit RUP is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 3 (exclusief de dakverdieping).	
--	--	--

ARTIKEL 5.2 	PROJECTZONE 'GROEBENGRACHT'	
	Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: ▪ Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. ▪ Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe	<i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i>

	inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone. - De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); - de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik; - woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. Waterbergend vermogen - Het waterbergend vermogen in de projectzone dient toe te nemen door het creëren van bijkomende ruimte voor de Groebengracht. Het landschappelijk accentueren van de aanwezige Groebengracht is een uitgangspunt: - Het beheer van de waterloop en zijn oevers dient gericht te zijn op het bevorderen van de ecologische verbindingsfunctie, van de specifieke fauna en op een vergroten van de plantensoortrijkdom.	
--	--	--

ARTIKEL 5.3 	PROJECTZONE 'ROGGEMANSKAAI' Het gemeentelijk BPA 'Roggemanskaai', zoals goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant bij besluit van 9 november 2006 en zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 12 september 2006, wordt opgeheven binnen de aangeduide projectzone. De gewestplanbestemming blijft binnen de projectzone van kracht.	<i>Het BPA 'Roggemanskaai' herbestemde 'woongebied' uit het gewestplan naar parkgebied. De percelen werden reeds voor het BPA bebouwd. Gezien de goede knooppuntwaarde (ligging nabij het station Halle) en het aanwezige voorzieningenniveau kent deze locatie een groeipotentieel. Het niet selecteren van de locatie binnen de afbakening stedelijke kern 'Buizingen' (deels: stedelijke uitloper) zou niet stroken met de doelstelling van het voorliggend RUP. Het opheffen van het BPA 'Roggemanskaai' voor deze zone zorgt ervoor dat we terugvallen op de onderliggende gewestplanbestemming 'woongebied'. Daarnaast ligt de projectzone binnen de kernaafbakening 'Stedelijke kern' van dit ruimtelijke uitvoeringsplan.</i>
---	---	--

ARTIKEL 5.4



PROJECTZONE 'BINNENGEBIED ALSEMBERGSESTEENWEG- OUDSTRIJDERSSTRAAT'

Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:

- Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.
- Deze inrichtingsstudie dient voorafgaand aan de vergunningsaanvraag zelf aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd te worden ter kennisname.
- Deze inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.
- De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. De studie dient rekening te houden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.
- De inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:
 - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);
 - de organisatie van het parkeren;
 - het waterbeheer;
 - de inpassing in de omgeving;
 - de groenaanleg;
 - zuinig en duurzaam ruimtegebruik;
 - woondichtheid;
 - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.

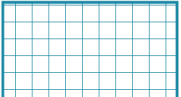
Collectieve buitenruimte

In de projectzone wordt minimaal **50%** van het terrein voorzien als collectieve buitenruimte. Deze collectieve buitenruimte moet minstens vrij toegankelijk

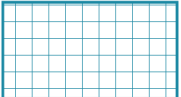
Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De voorafgaandelijke kennisname van de inrichtingsstudie zal voor een grotere gedragenheid en betere afstemming zorgen voor de vergunningsaanvraag.

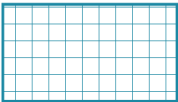
	zijn voor bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte wordt als een kwalitatieve verblijfsplek ingericht en beheert. Deze collectieve buitenruimte kan niet worden ingenomen voor andere doeleinden zoals bovengrondse autoparkeerplaatsen, fietsenstallingen of bergplaatsen.	
--	--	--

ARTIKEL 5.5 	PROJECTZONE 'STERRESTRAAT'	
	Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: ▪ Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. ▪ Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone. ▪ De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); - de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik;	<i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i>

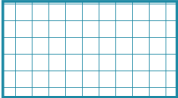
	- woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. Collectieve buitenruimte ▪ In de projectzone wordt minimaal 50% van het terrein voorzien als collectieve buitenruimte. Deze collectieve buitenruimte moet minstens vrij toegankelijk zijn voor bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte wordt als een kwalitatieve verblijfsplek ingericht en beheert. Deze collectieve buitenruimte kan niet worden ingenomen voor andere doeleinden zoals bovengrondse autoparkeerplaatsen, fietsenstallingen of bergplaatsen.	
--	---	--

ARTIKEL 5.6 	PROJECTZONE 'ACV-SITE' Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: ▪ Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. ▪ Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone. ▪ De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);	<i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i>
---	---	--

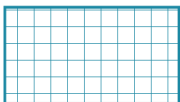
	- de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik; - woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.	
--	--	--

ARTIKEL 5.7	PROJECTZONE 'STATIONSOMGEVING RUISBROEK'	
	Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: ▪ Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. ▪ Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone. ▪ De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); - de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg;	<i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i>

	- zuinig en duurzaam ruimtegebruik; - woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.	
--	---	--

ARTIKEL 5.8 	PROJECTZONE 'OEVERBEEMD' Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: ▪ Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. ▪ Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone. ▪ De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); - de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik; - woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.	<i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i>
---	---	--

ARTIKEL 5.9



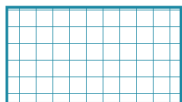
PROJECTZONE 'LAEKEBEEMD'

Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:

- Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.
- De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.
- Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.
- De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:
 - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);
 - de organisatie van het parkeren;
 - het waterbeheer;
 - de inpassing in de omgeving;
 - de groenaanleg;
 - zuinig en duurzaam ruimtegebruik;
 - woondichtheid;
 - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.

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

ARTIKEL 5.10

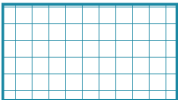
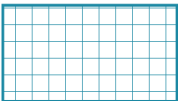


PROJECTZONE 'KANAALTUINEN'

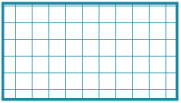
Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:

- Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.
- De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.
- Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.
- De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:
 - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);
 - de organisatie van het parkeren;
 - het waterbeheer;
 - de inpassing in de omgeving;
 - de groenaanleg;
 - zuinig en duurzaam ruimtegebruik;
 - woondichtheid;
 - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.

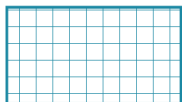
Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

ARTIKEL 5.11 	PROJECTZONE 'MAKRO-SITE' Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijhorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijhorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omringende gebieden, worden vastgesteld in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringplan vooraleer het gebied ontwikkeld kan worden voor onder andere wonen.	<i>De bestaande bestemming van deze projectzone laat geen woonontwikkelingen toe. Een herontwikkeling naar met een aandeel wonen is hier echter wel ruimtelijk verantwoord en wenselijk op termijn. Om zo'n herontwikkeling mogelijk te maken én om de randvoorwaarden daarvoor te onderzoeken is de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vereist voor het geheel van deze projectzone.</i>
ARTIKEL 5.12 	PROJECTZONE 'ZUUNBEEK' Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: - Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. - De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. - Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone. - De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); - de organisatie van het parkeren;	<i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i>

	- het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik; - woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. Waterbergend vermogen ▪ Het waterbergend vermogen in de projectzone dient toe te nemen door het creëren van bijkomende ruimte voor de Zuunbeek. Het landschappelijk accentueren van de aanwezige Zuunbeek is een uitgangspunt: - Het beheer van de waterloop en zijn oevers dient gericht te zijn op het bevorderen van de ecologische verbindingfunctie, van de specifieke fauna en op een vergroten van de plantensoortrijkdom.	
--	---	--

ARTIKEL 5.13 	PROJECTZONE 'VOGELZANGBEEK' Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: ▪ Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. ▪ Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone. ▪ De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie	<i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i>
--	--	--

	omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); - de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik; - woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. Waterbergend vermogen ▪ Het waterbergend vermogen in de projectzone dient toe te nemen door het creëren van bijkomende ruimte voor de Vogelzangbeek. Het landschappelijk accentueren van de aanwezige Vogelzangbeek is een uitgangspunt: - Het beheer van de waterloop en zijn oevers dient gericht te zijn op het bevorderen van de ecologische verbindingfunctie, van de specifieke fauna en op een vergroten van de plantensoortrijkdom. Collectieve buitenruimte ▪ In de projectzone wordt minimaal 50% van het terrein voorzien als collectieve buitenruimte. Deze collectieve buitenruimte moet minstens vrij toegankelijk zijn voor bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte wordt als een kwalitatieve verblijfsplek ingericht en beheert. Deze collectieve buitenruimte kan niet worden ingenomen voor andere doeleinden zoals bovengrondse autoparkeerplaatsen, fietsenstallingen of bergplaatsen.	
--	--	--

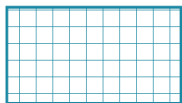
ARTIKEL 5.14**PROJECTZONE 'REYSBERG'**

Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:

- Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.
- De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.
- Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.
- De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:
 - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);
 - de organisatie van het parkeren;
 - het waterbeheer;
 - de inpassing in de omgeving;
 - de groenaanleg;
 - zuinig en duurzaam ruimtegebruik;
 - woondichtheid;
 - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.

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

ARTIKEL 5.15

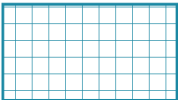
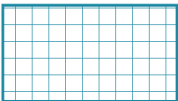


PROJECTZONE 'BINNENGEBIED J. HUYSMANSLAAN'

Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:

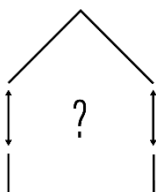
- Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.
- Deze inrichtingsstudie dient voorafgaand aan de vergunningsaanvraag zelf aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd te worden ter kennisname.
- Deze inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.
- De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. De studie dient rekening te houden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.
- De inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:
 - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);
 - de organisatie van het parkeren;
 - het waterbeheer;
 - de inpassing in de omgeving;
 - de groenaanleg;
 - zuinig en duurzaam ruimtegebruik;
 - woondichtheid;
 - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.

Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.
De voorafgaandelijke kennisname van de inrichtingsstudie zal voor een grotere gedragenheid en betere afstemming zorgen voor de vergunningsaanvraag.

ARTIKEL 5.16 	PROJECTZONE 'WOLFSHAGEN-VAARTKANT' Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijhorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijhorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omringende gebieden, worden vastgesteld in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vooraleer het gebied ontwikkeld kan worden voor wonen.	<i>De bestaande bestemming van deze projectzone laat geen woonontwikkelingen toe. Een herontwikkeling naar wonen is hier echter wel ruimtelijk verantwoord en wenselijk op termijn. Om zo'n herontwikkeling mogelijk te maken én om de randvoorwaarden daarvoor te onderzoeken is de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vereist voor het geheel van deze projectzone. Tot zolang blijft de bestaande bestemming gelden.</i>
ARTIKEL 5.17 	PROJECTZONE 'VASTIAU-GODEAU & DELHAIZE' Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften: - Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied. - Deze inrichtingsstudie dient voorafgaand aan de vergunningsaanvraag zelf aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd te worden ter kennisname. - Deze inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. - De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. De studie dient rekening te houden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone. - De inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);	<i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. De voorafgaandelijke kennisname van de inrichtingsstudie zal voor een grotere gedragenheid en betere afstemming zorgen voor de vergunningsaanvraag.</i>

	- de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik; - woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.	
--	--	--

ARTIKEL 6



AANTAL BOUWLAGEN

De bouwverordening van de Randfederatie Halle van 27 januari 1975 vastgesteld bij KB van 4 oktober 1976 én Artikel 8 van de bijzondere voorschriften voor het gewestplan Halle-Vilvoorde zoals ingevoegd bij KB van 7.03.77 worden opgeheven binnen de perimeter van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en vervangen door onderstaande bepalingen inzake bouwlagen. In afwijking van artikel 7.4.5. VCRO vervangen de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan de nog geldende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse niet. Niettemin heffen de voorschriften van dit ruimtelijke uitvoeringsplan Artikel 8 van de bijzondere voorschriften voor het gewestplan Halle-Vilvoorde zoals ingevoegd bij KB van 7.03.77 op binnen de perimeter van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en vervangt het door onderstaande bepalingen inzake bouwlagen. Deze bepalingen inzake bouwlagen zijn van toepassing op de hele perimeter van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, behoudens op die gebieden waar volgens een geldend RUP, BPA of verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor verkaveling afwijkende voorschriften inzake bouwlagen gelden.

Binnen de **'stedelijke kern'** zoals afgebakend binnen dit RUP is het aantal bouwlagen beperkt tot **maximaal 3 (exclusief de dakverdieping)**.

In de andere afgebakende **'dorpskernen'** evenals in de **'woongebieden buiten de afgebakende kernen'** is het aantal bouwlagen beperkt tot **maximaal 2 (exclusief de dakverdieping)**.

Binnen de afgebakende **'centrumgebieden'** is het aantal bouwlagen beperkt tot **maximaal 3 (exclusief de dakverdieping)**.

Wanneer er een hellend dak met een helling tussen 30 en 60 graden op het gebouw wordt voorzien, mag in dit volume nog een bijkomende bouwlaag worden voorzien, waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bevat in artikel 8 van de bijhorende voorschriften bepalingen omtrent de beperking van het aantal "woonlagen" bij het bouwen van woningen in een door het gewestplan vastgestelde woongebied.

Paragraaf 1 stelt het aantal woonlagen binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse vast op maximum 4 woonlagen.

Paragraaf 2 stelt dat elders het aantal woonlagen wordt beperkt tot maximum 2 woonlagen.

Gezien dit gewestplanvoorschrift enkel geldt voor het bouwen van "woongebouwen" en enkel het maximum aantal "woonlagen" bepaalt en niet het maximum aantal "bouwlagen", ontstonden er in de praktijk problemen met de verschillende bouwhoogtes. In de gebouwen met een andere functie (kantoren, bedrijven, hotels, etc.) leek er geen enkele beperking inzake de bouwlagen te gelden en in woongebouwen leek er naast het beperkte aantal woonlagen, een onbeperkt aantal bouwlagen bestemd voor andere functies te kunnen worden voorzien.

Binnen voorliggend planvoornemen wordt er maximaal afgestemd met de voorschriften inzake bouwlagen voor de nieuw gecreëerde woongebieden binnen het Vlaams RUP voor het Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) zodat er een coherent kader ontstaat voor alle woongebieden binnen de planperimeter. Momenteel is het vergunningskader zeer incoherent. In de woongebieden van het VSGB gelden momenteel strengere beperkingen inzake bouwlagen dan in geïsoleerde woonlinten in het buitengebied.

Voor de stedelijk kern van Halle wordt de huidige regeling van max. 4 woonlagen (die in de gebouwen met een andere functie (kantoren, bedrijven, hotels, etc.) dus kan leiden tot 5 of 6 bouwlagen) verstrengd naar een beperking tot max. 3 bouwlagen (exclusief de dakverdieping). Bij de beoordeling van

4,50 meter. Wanneer geen hellend dak wordt voorzien kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter.

Binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat minder bouwlagen toegelaten kunnen worden. Het aantal bouwlagen van de woningen wordt vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel. Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen met meer bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft.

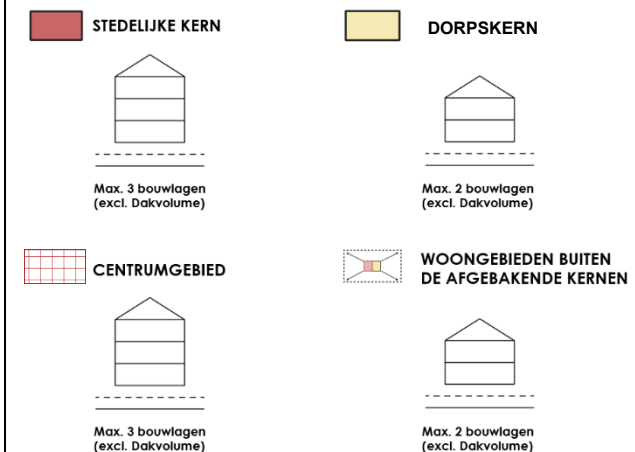
Afwijkingen inzake het aantal bouwlagen kunnen toegestaan worden in geval van wachtgevels met een afwijkend aantal bouwlagen. Bij gesloten of halfopen bebouwing mag ten hoogste op dezelfde **kroonlijsthoogte** van de reeds bestaande aanpalende constructies worden gebouwd.

Bij het bepalen van het aantal bouwlagen moet gekeken worden naar de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Indien wordt afgeweken van het bestaande straatbeeld in de omgeving dient dit gemotiveerd te worden door de aanvrager. Met name aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen.

vergunningsaanvragen kan verder op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat er minder bouwlagen toegelaten kunnen worden. Het aantal bouwlagen van de woningen kan dan worden vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel.

Het voorgenomen plan zal een verduidelijking en verstrenging van de generieke regels inzake bouwlagen inhouden t.o.v. van de regeling zoals ze geldt via het gewestplan. De onduidelijkheid over het aantal bouwlagen wordt weggenomen. De geldende beperkingen inzake woonlagen worden verstrengd tot beperkingen inzake bouwlagen. Ook voor gebouwen met andere nevenfuncties zal dezelfde beperking als voor woongebouwen gelden. Het RUP omvat dus geen verhoging van het aantal toegelaten bouwlagen volgens het gewestplan.

Illustratieve weergave van het aantal bouwlagen:



Naast deze generieke regeling zoals verankerd is voorliggend RUP kan het ruimtelijk wenselijk en/of toelaatbaar zijn om op specifieke sites wel een hoger aantal bouwlagen toe te staan. De bestaande gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg blijven gelden ook wat betreft de toegestane bouw- en woonlagen. Via de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplannen kan voor specifieke gebieden het aantal bouwlagen in voorkomende geval worden verhoogd. Op plaatsen waar een hoger aantal bouwlagen wenselijk en/of toelaatbaar is kan dit ook mogelijk

		<i>worden gemaakt via de opmaak van een specifiek RUP waarbij de inpassing van het hoger aantal bouwlagen dan wordt gemotiveerd binnen het planproces voor dit RUP. Het is immers mogelijk dat voor specifieke sites een hoger aantal bouwlagen kan bijdragen tot een betere ruimtelijk kwaliteit. Dit vraagt echter een gebiedsgericht ontwerpend onderzoek. De opmaak van een specifiek RUP maakt dat ook participatie en inspraak van de omwonenden gegarandeerd kan worden.</i>
--	--	--