

Erratum RUP Zaventem Noord - stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundige voorschriften p.9, Artikel "0.10 Begrippen"

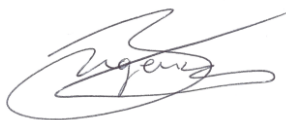
Bij Artikel 0.10 "Begrippen" betreffen de definities van "Nok" en "Perceelgrens" afzonderlijke definities, en moeten bijgevolg afzonderlijk weergegeven worden. De definitie van "Perceelsgrens" moet beginnen met een nieuw opsommingsteken, als volgt:

- ***"Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.***
- ***Perceelsgrens: de grens van het verkavelde (bouw)perceel."***

***RUP Zaventem Noord
Gemeente Zaventem***

***Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften***

Ruimtelijk planner,



Marten Dugernier

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van ...

Op bevel,
De Algemeen Directeur,

Wim Debruyn

De Voorzitter,

Natalie Miseur

COLOFON

Opdracht:

RUP Zaventem Noord

Opdrachtgever:

Gemeente Zaventem
Diegemstraat 37
1930 Zaventem

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.01
www.anteagroup.com

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4227023048_Zaventem Noord_sbv.docx

Datum:

status / revisie:

Oktober 2018	Concept RUP_rev00
November 2018	VO RUP_rev00
Januari 2019	O RUP_rev_00
Juni 2019	DV RUP
September 2019	DV RUP_rev01

Vrijgave:

Marten Dugernier, Account Manager / Ruimtelijk Planner

Projectmedewerkers:

Marten Dugernier - Account Manager/Ruimtelijk Planner
Jill Loos – Adviseur / Ruimtelijk planner
Giel Vanhoutte, adviseur
Dirk Bosmans, ruimtelijk planner

© Antea Group 2019

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

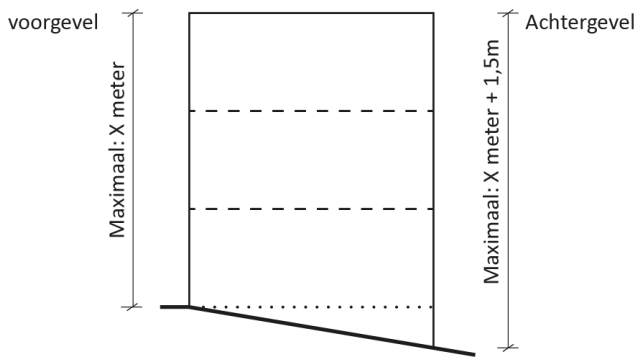
INHOUD

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	4
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	4
0.2	SCHAAL EN MAATVOERING	4
0.3	BESTAANDE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES	4
0.4	GELDENDE GOEDGEKEURDE NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	4
0.5	PRINCIPES VAN DUURZAAM (VER)BOUWEN	5
0.6	BOUWEN OF VERBOUWEN IN HARMONIE MET DE OMGEVING	6
0.7	GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES VOOR OPENBAAR NUT.....	7
0.8	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	7
0.9	LUCHTVAARTERFDIENSTBAARHEDEN EN LUCHTVERKEERSVEILIGHEID	8
0.10	BEGRIPPEN	8
ART. 1	CENTRUMGEBIED.....	11
1.1	BESTEMMING.....	11
1.2	INRICHTING.....	11
ART. 2	WOONGEBIED	15
2.1	BESTEMMING.....	15
2.2	INRICHTING.....	15
ART. 3	BINNENGEBIED GROENSTRAAT.....	20
3.1	BESTEMMING.....	20
3.2	INRICHTING.....	21
ART. 4	BINNENGEBIED LANDBOUWSTRAAT.....	23
4.1	BESTEMMING.....	23
4.2	INRICHTING.....	24
ART. 5	RECREATIEGEBIED	26
5.1	BESTEMMING.....	26
5.2	INRICHTING.....	26
ART. 6	BUFFERZONE MET GELUIDSWERENDE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES	27
6.1	BESTEMMING.....	27
6.2	INRICHTING.....	27
ART. 7	PARKGEBIED.....	28
7.1	BESTEMMING.....	28
7.2	INRICHTING.....	28
7.3	BEHEER.....	29

Art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
	0.2 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn evenwel bindend.
	0.3 Bestaande gebouwen en constructies Aan een bestaand vergund of vergund geacht en niet-verkrot gebouw, dat al of niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Bij herbouw van het gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.
Middels het RUP worden enkel de (delen van de) goedgekeurde niet vervallen verkavelingen, gelegen binnen de afbakening 'meergezinswoningen' volgens de geldende gemeentelijke verordening meergezinswoningen Zaventem (goedgekeurd 25/09/2017) afgeschaft. De (delen van de) goedgekeurde niet vervallen verkavelingen, gelegen buiten de afbakening 'meergezinswoningen' worden niet afgeschaft. De verkavelingsvoorschriften zijn nog van toepassing.	0.4 Geldende goedgekeurde niet vervallen verkavelingen Handelingen volgens de voorschriften van dit RUP zijn toegelaten voor zover ze niet strijdig zijn met een, op het moment van inwerkingtreding van voorliggend RUP geldende, niet middels voorliggend RUP af te schaffen, goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	0.5 <i>Principes van duurzaam (ver)bouwen</i> Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen: Duurzame stedenbouw: - Zuinig ruimtegebruik: - Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier. - Het vermijden van onbenutte restruimten. - Het verweven en clusteren van meerdere functies binnen eenzelfde ruimte (o.m. voor parkeervoorzieningen). - Integraal waterbeheer: - de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,... - Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Er wordt gestreefd naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren behoudens de aanleg van een terras bij de woning, tenzij kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is of tenzij dit in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften of normen voor de toegankelijkheid voor andersvaliden noodzakelijk is. - Het voorzien van de nodige maatregelen voor overstromingsveilig bouwen en wonen in overstromingsgevoelige zones. - De mogelijkheid tot gebruik van (delen van) het afwateringssysteem als een attractief ruimtelijk element binnen zijn omgeving. Duurzaam bouwen: - Vorm en inplanting: - Aandacht voor licht, lucht en ruimte bij de plaatsing en het ontwerp van een gebouw. - Energie-aspecten: - Efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	- Aandacht voor oriëntatie van het gebouw, van de raamopeningen en van de dakhellingen in functie van energie-efficiëntie, bezonning en potentie voor opwekken van hernieuwbare energie. - Het gebruik van hernieuwbare energie zoals installaties voor fotovoltaïsche cellen, zonneboiler, warmtepomp,... - Materiaalgebruik en bodemverzet: - Het ter plekke houden, gebruiken of herbruiken van materie en materialen. - Het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen. - Groenvoorzieningen; - Aanleg van kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende groenvoorzieningen onder de vorm van hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen; - Groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.
 Bij een hoogteverschil tussen de voor- en achterperceelsgrens is het belangrijk dat de bouwhoogte van het gebouw langs beide zijden van het openbaar domein kwalitatief inpast binnen het straatbeeld. Het hoogteverschil tussen voor- en achtergevel kan maximaal een halve bouwlaag bedragen. Dit om te vermijden dat via hellende terreinen een maximalisatie van het bouwvolume wordt bekomen	0.6 <i>Bouwen of verbouwen in harmonie met de omgeving</i> Het is essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag. Bij de beoordeling hiervan worden minstens de volgende criteria afgewogen: - Er dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de omgeving, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd. De voorziene gebouwgeleding dient zich in te passen in de overwegende/nagestreefde gebouwgeleding in de omgeving (straat, plein, wijk). - Indien een hoofdgebouw zowel langs- voor als achterzijde grenst aan openbaar domein, dient de bouwhoogte aangepast te worden zodat langs beide zijden een kwalitatief straatbeeld wordt bekomen. - Nieuwe bebouwing, herbouw of een uitbreiding van een bestaande gebouw dient in een kwalitatieve stedenbouwkundige en architecturale overgang te voorzien met de bestaande bebouwing, waarbij de privacy naar de aangrenzende achtertuinen, (dak)terrassen of patio's steeds gegarandeerd wordt. - Als het terrein afhelt naar de achtergevel, mag de bouwhoogte ten opzichten van de achtergevelbouwlijn niet hoger zijn dan de toegelaten bouwhoogte plus 1,5m. Anders moet de bouwhoogte verminderd worden. - De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
en een extra bouwlaag aan de tuinzijde wordt gecreëerd. Bij percelen met een sterk hellend reliëf dienen creatieve architecturale oplossingen gezocht te worden zodat de privacy naar aanpalende achtertuinen wordt gegarandeerd.	ondersteunen. Voor beschermde monumenten en bouwkundig erfgoed kunnen tevens materialen gebruikt worden die passen binnen de tijdsperiode. - Een kwalitatieve relatie met het openbaar domein wordt nagestreefd. - De plaatsing en het ontwerp van het gebouw dient rekening te houden met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. - Bij meergezinswoningen en/of groepswoningbouwprojecten wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur en materiaalgebruik. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van het gebouw(encomplex) ten aanzien van het publieke domein versterkt. - Onafgewerkte blinde gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn niet toegestaan. Het gedeelte van nieuwe en bestaande scheidsmuren die vrij blijven, moeten eveneens volwaardig worden afgewerkt, behoudens voor halfopen of gesloten bebouwing waarvan een afwerking binnen de 3 jaren na het verlenen van de vergunning kan worden aangetoond. - Het aantal bijgebouwen dient te worden beperkt. Bijgebouwen worden maximaal geïntegreerd in het hoofdgebouw. Bij tuinen met een oppervlakte kleiner dan 100m² bedraagt de maximale totale oppervlakte aan bijgebouwen 20m². Bijgebouwen dienen esthetisch afgewerkt te worden. - Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, parkaanleg, recreatieve doeleinden en toegankelijkheid.
	0.7 Gebouwen en constructies voor openbaar nut Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut op buurtniveau (gas, water, elektriciteit, riolering, telefoon, enz.), kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied. Het aanleggen, herstellen en heraanleggen van nutsleidingen en bijhorende ondersteunende infrastructuur is toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen.
	0.8 Integraal waterbeheer Zowel de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/overstromingsveilig-bouwen-en-wonen	lozing van afvalwater en hemelwater als het provinciaal beleidskader zijn van toepassing. Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving. Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen. Specifiek voor nieuwbouw en herbouw, die zich situeren in effectief overstromingsgevoelig gebied, dient de vergunningsaanvraag aan te tonen dat de principes van het overstromingsvrij bouwen opgenomen worden.
	0.9 <i>Luchtvaarterfdienstbaarheden en luchtverkeersveiligheid</i> Handelingen volgens de voorschriften van dit RUP zijn toegelaten voor zover ze niet strijdig zijn met de gangbare luchtvaarterfdienstbaarheden en voor zover ze geen gevaar opleveren voor de luchtverkeersveiligheid.
Overeenstemmend met de begrippenlijst van de geldende gemeentelijke parkeerverordening en gemeentelijke verordening meergezinswoningen.	0.10 <i>Begrippen</i> Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst: - 70°-regel: het terugtrekken van de gevelvlakken van een bouwdeel t.o.v. de gevelvlakken van de overige bouwdelen voor een afstand waarbij het volume van het teruggetrokken bouwdeel tenminste valt binnen een denkbeeldige hoek van 70° gemeten vanaf de kroonlijsthoogte van de gevelvlakken van de overige bouwdelen. - 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. - Bijgebouw: bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet onafhankelijk van het hoofdgebouw bestaan. - Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf de boordsteen van de aanpalende openbare weg. Indien het perceel langs meer dan 1 zijde grenst aan een aanpalende openbare weg, wordt de bouwhoogte gemeten langs de zijde van de voorgevelbouwlijn. - Bouwlaag: de ruimte die bestaat tussen de afgewerkte vloer en het afgewerkte plafond, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Enkel een technische verdieping onder een niet-plat dak en een kelderverdieping (die geheel of grotendeels onder het maaiveld is uitgevoerd) geldt niet als bouwlaag. Een dakvolume kan in die zin eveneens een bouwlaag zijn, indien deze dienstig is voor een woonentiteit.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. - Groen: is het geheel van begroeiing in een gebied, zowel spontaan als aangeplant. - Groepswoningbouw: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. - Grondgebonden woning: Betreft een woonentiteit waarbij er geen 2^{de} aparte inschrijving of gezin boven het andere woont, met uitzondering van zorgwonen. Tevens kan een ondergrondse, gezamenlijke, parkeergarage georganiseerd worden onder de grondgebonden woning. - Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen. - Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. - Kroonlijsthoogte/hoogte voorgevel: de hoogte van de voorgevel of de kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak. - Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. - De hoofdbestemming is deze waarvoor minstens 50% van de totale gerealiseerde bruto vloeroppervlakte is bestemd. - De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 50% van de totale gerealiseerde bruto vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden. De procentuele berekening gebeurt op basis van de bruto vloeroppervlakten. - Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. Perceelsgrens: de grens van het verkavelde (bouw)perceel. - Private buitenruimte: private ruimte in de open lucht die één aaneensluitend geheel vormt met de woonentiteit en diverse vormen kan aannemen (koer, tuin, terras, patio) - Projectzone: ontwikkeling van een of meerdere percelen met een minimale totale oppervlakte van 5.000m². - Totale vloeroppervlakte: de horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of van het geheel van aansluitende lokalen, al dan niet verspreid over meerdere bouwlagen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkanten van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woonentiteit begrenzen. De vloeroppervlakte van de delen van een woonentiteit met een hoogte van minder dan 1.80 meter, van de (al dan niet overdekte buitenruimte(en) en van technische, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke ruimtes worden evenwel niet in rekening gebracht.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	- Tuin: de oppervlakte van het perceel dat overblijft na aftrek van de effectief bebouwde oppervlakte. - Verhardingen: alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bijv. grasdals, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn. - Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de grens vorm tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel. - Woonentiteit: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, al dan niet verspreid over meerdere bouwlagen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als een woonentiteit: - Hotels, gastenverblijven, jeugdherbergen, jeugdverblijven; - Bejaardentehuizen, serviceflats, assistentiewoningen, zorgwoningen; - Kloosters, opvangcentra van erkende instanties. - Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

Art. 1 Centrumgebied

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Het centrumgebied betreft tevens het kernwinkelgebied van Zaventem.	Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen
	1.1 Bestemming - wonen; - gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Openbaar domein en groene ruimten. Voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, zijn volgende bestemmingen toegelaten: - vrije beroepen, kantoren en diensten; - Kleinhandelsbedrijven; - kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid; - restaurant en/of café; Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 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 zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 1.2 Inrichting 1.2.1 Plaatsing hoofdgebouw De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6m uit de rooilijn, behoudens wanneer andere vereisten gelden vanwege bestaande gewestelijke rooilijnplannen en achteruitbouwstroken Hoofdgebouwen dienen tot op de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met vergunde of vergund geachte bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel. Ten opzichte van een vrijliggende zijdelingse perceelsgrens dient een afstand van minimum 3 meter te worden gerespecteerd.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	1.2.2 <i>Bouwhoogte hoofdgebouw</i> - De bouwhoogte bedraagt maximum 14 m. - Bebouwing gelegen tegen de zonegrens dient harmonisch aan te sluiten op de bebouwing binnen de aanpalende zone. 1.2.3 <i>Dakvorm hoofdgebouw</i> De dakvorm is vrij. Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afgeweken worden voor zover uit de aanvraag tot omgevingsvergunning blijkt dat: - specifiek voor hoekgebouwen de nok- en /of kroonlijst dient af te wijken; - een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg; - de nok- en of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen. 1.2.4 <i>Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen</i> Een omgevingsvergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat: - het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt; - een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt; 1.2.5 <i>Onbebouwd terrein</i> - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als private dan wel semi-private tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. - Het is verboden gebruikte of afgedankte voertuigen, containers of allerlei materialen, materieel of afval permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Projectzones moeten ingericht worden als kwalitatieve (gemengde) woonprojecten die een meerwaarde bieden voor de omgeving. Dit kan door het voorzien van bijkomend kwalitatief openbaar domein, het integreren van een ruim groenaandeel, publiek toegankelijke groenruimtes, verbindingen voor langzaam verkeer en bijzondere architecturale kwaliteit. Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	1.2.6 Kwalitatieve inpassing grootschalige projecten Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.10) geldt dat deze op een kwalitatieve manier moeten ingepast worden in de omgeving en een meerwaarde moeten vormen voor het algemeen welzijn en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Een afwijking van max. 3m op de bouwhoogte kan gemotiveerd toegestaan worden voor max. 50% van de dakoppervlakte, in de vorm van een teruggetrokken volume rekening houdend met de 70°-regel ten aanzien van de vrijliggende gevels en indien ruimtelijk inpasbaar binnen het totaalproject. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor “projectzones” die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met: - De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden: - Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen. - Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen. - Inpassing in de bestaande ruimtelijke ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten. - De organisatie en beeldkwaliteit: - De ontsluiting en de organisatie van het verkeer op eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen. - De inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van de bebouwing, de bebouwingsvorm en de publiek toegankelijke delen. - Zorgvuldig ruimtegebruik: daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan het groeperen van de gebouwen en het uitbreiden aansluitend op de bestaande gebouwen. - Functieverwerving binnen het project, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving. - Het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het duurzaam materiaalgebruik en de beplanting. - De kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve ontsluiting op het omgevende bestaande weefsel, het parkeergebeuren, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein en het aangename verblijfskarakter van de openbare ruimte. - In functie van beeldkwaliteit en het versterken van het groen karakter van de onbebouwde delen dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk verwerkt te worden in het hoofdgebouw. - De realisatie van openbare, collectieve of private groenruimten. - De realisatie van doorsteken voor langzaam verkeer. - De realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen en/of andere functies, hetzij op de individuele percelen.

Art. 2 Woongebied

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 2.1 Bestemming - wonen; - gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Openbaar domein en groene ruimten. Voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, zijn volgende bestemmingen toegelaten: - vrije beroepen, kantoren en diensten; - Kleinhandelsbedrijven; - kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en landbouw; - restaurant en/of café; Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 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 zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 2.2 Inrichting 2.2.1 Plaatsing hoofdgebouw De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6m uit de rooilijn, behoudens wanneer andere vereisten gelden vanwege bestaande gewestelijke rooilijnplannen en achteruitbouwstroken Hoofdgebouwen dienen tot op de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met vergunde of vergund geachte bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel. Ten opzichte van een vrijliggende zijdelingse perceelsgrens dient een afstand van minimum 3 meter te worden gerespecteerd.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	2.2.2 <i>Bouwhoogte hoofdgebouw</i> - De bouwhoogte bedraagt maximum 11m. - Voor hoekpercelen met een minimale gevellengte van 15m gemeten op rooilijn langs 2 zijden van het aanpalende openbaar domein kan een afwijking met max. 3m extra bouwhoogte in functie van de realisatie van een hoekaccent toegestaan worden in de vorm van een teruggetrokken volume binnen de 70°-regel ten aanzien van de vrijliggende gevels. 2.2.3 <i>Dakvorm hoofdgebouw</i> De dakvorm is vrij. Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afgeweken worden voor zover uit de aanvraag tot omgevingsvergunning blijkt dat: - specifiek voor hoekgebouwen de nok- en /of kroonlijst dient af te wijken; - een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg; - de nok- en of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen. 2.2.4 <i>Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen</i> Een omgevingsvergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat: - het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt; - een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt; 2.2.5 <i>Onbebouwd terrein</i> - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als private dan wel semi-private tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	- Het is verboden gebruikte of afgedankte voertuigen, containers of allerlei materialen, materieel of afval permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel. 2.2.6 Pleinwand (aanduiding grafisch plan) Voor de percelen die palen aan de aanduiding 'Pleinwand' op het grafisch plan kan een afwijking op de bouwhoogte gemotiveerd worden toegestaan in de vorm van een teruggetrokken volume binnen de 70°-regel ten aanzien van de vrijliggende gevels. De maximale bouwhoogte bedraagt 14m. Bij hoekpercelen is deze afwijking toegestaan ter hoogte van de niet aangeduide gevel, grenzend aan het openbaar domein, voor een gevallengte van max. 15,00m. 2.2.7 Waardevol bouwkundig geheel (overdrukzone) De in overdruk aangeduide zone op het grafisch plan wordt beschouwd als een waardevol bouwkundig geheel. Dit houdt in dat de archetypische, vormelijke en /of ruimtelijke elementen waaraan de betreffende panden hun waarde danken, moeten behouden blijven, zelfs wanneer deze elementen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften voor de betreffende zones. Het wijzigen van de functie van het bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouw is toegestaan, voor zover de functiewijziging ruimtelijk verantwoord is en de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad noch de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden en op voorwaarde dat de nieuwe functie de (erfgoed)waarde ongeschonden laat of ze verhoogt. 2.2.8 Zone voor tuinen en ondersteunende constructies (overdrukzone) Binnen de in overdruk aangeduide zone 'Zone voor tuinen en ondersteunende constructies' is het oprichten van hoofdgebouwen niet toegestaan. Het oprichten van bijgebouwen en ondersteunende kleinschalige constructies eigen aan tuinen en gerelateerd aan het wonen en aan wonen verwante activiteiten is toegelaten. 2.2.9 Kwalitatieve inpassing grootschalige projecten Voor "projectzones" (zie definitie artikel 0.10) geldt dat deze op een kwalitatieve manier moeten ingepast worden in de omgeving en een meerwaarde moeten vormen voor het algemeen welzijn en het verbeteren van de kwaliteit van de
Het betreft de aanduiding van zowel de tuinwijk Rode Cité als de tuinwijk Witte Cité. Daarbij staan de vormelijke elementen niet op zich maar wordt het gebouw binnen het architecturaal en stedenbouwkundig geheel bekeken. Bedoeling is dat er gewaakt wordt over de historische, wetenschappelijke, socio-culturele en/of architecturale waarde van de wijk. Het is echter niet de bedoeling de gebouwen in hun bestaande toestand te bevriezen, maar eventuele aanpassingen, renovatie, en/of restauratie dienen te gebeuren op een bedachtzame, zorgzame en verantwoorde manier. Het betreft het achterste gedeelte van de achtertuinen van de woningen langs de Kerkhoflaan. Gezien de geluidshinder ter hoogte van het niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebied omwille van de ligging vlakbij de luchthaven is het oprichten van nieuwe woongebouwen op deze locatie niet wenselijk. De bestaande tuinen kunnen als tuinzones behouden blijven, kleinschalige gebouwen en constructies (tuinberging, ...) kunnen hier wel toegelaten worden. Projectzones moeten ingericht worden als kwalitatieve (gemengde) woonprojecten die een meerwaarde bieden voor de omgeving. Dit kan door het voorzien van bijkomend kwalitatief	

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
openbaar domein, het integreren van een ruim groenaandeel, publiek toegankelijke groenruimtes, verbindingen voor langzaam verkeer en bijzondere architecturale kwaliteit. Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	leefomgeving. Een afwijking van max. 3m op de bouwhoogte kan gemotiveerd toegestaan worden voor max. 50% van de dakoppervlakte, in de vorm van een teruggetrokken volume rekening houdend met de 70°-regel ten aanzien van de vrijliggende gevels en indien ruimtelijk inpasbaar binnen het totaalproject. Deze afwijking is niet combineerbaar met de afwijkmogelijkheid bij hoekpercelen en bij de aanduiding “pleinwand”. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor “projectzones” die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met: - De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden: - Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen. - Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen. - Inpassing in de bestaande ruimtelijke ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten. - De organisatie en beeldkwaliteit: - De ontsluiting en de organisatie van het verkeer op eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen. - De inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van de bebouwing, de bebouwingsvorm en de publiek toegankelijke delen. - Zorgvuldig ruimtegebruik: daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan het groeperen van de gebouwen en het uitbreiden aansluitend op de bestaande gebouwen. - Functieverwerving binnen het project, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving. - Het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het duurzaam materiaalgebruik en de beplanting. - De kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking,

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve ontsluiting op het omgevende bestaande weefsel, het parkeergebeuren, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein en het aangename verblijfskarakter van de openbare ruimte. - In functie van beeldkwaliteit en het versterken van het groen karakter van de onbebouwde delen dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk verwerkt te worden in het hoofdgebouw. - De realisatie van openbare, collectieve of private groenruimten. - De realisatie van doorsteken voor langzaam verkeer. - De realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen en/of andere functies, hetzij op de individuele percelen.

Art. 3 *Binnengebied Groenstraat*

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Binnen de zone dient een gemeenschapsfunctie voorzien te worden zoals een publieke parking, schoolgebouw, administratief gebouw, kinderopvang, publieke ruimte, ...	Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen
	3.1 Bestemming 3.1.1 Hoofdbestemming - gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening - openbaar domein en groene ruimten. 3.1.2 Nevenbestemming Voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten: - wonen; - vrije beroepen, kantoren en diensten; - Kleinhandelsbedrijven; - kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid; - restaurant en/of café; Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 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 zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

3.2 Inrichting

3.2.1 Inrichtingsstudie

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met:

- De aanvraag streeft een coherent totaalproject na dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de rest van de site en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.
- De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
 - Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving.
 - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen.
 - Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen.
 - Inpassing in de bestaande ruimtelijke ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- De organisatie en beeldkwaliteit:
 - De kwalitatieve inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van de bebouwing, de bebouwingsvorm en de publiek toegankelijke delen.
 - Zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan het groeperen van de gebouwen en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden.
 - Architecturale kwaliteit van de gebouwen en duurzaam materiaalgebruik.
 - Integratie van de belangrijkste bestaande karakteristieke architecturale elementen zoals de schouw.
 - De kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve ontsluiting op het omgevende bestaande weefsel, het parkeergebeuren, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein en het aangename verblijfskarakter van de openbare ruimte.

	- De realisatie van kwalitatieve openbare, collectieve of private groenruimten. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. geklasseerde gebouwen en bouwkundig erfgoed. Groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving. - De realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen en/of andere functies, hetzij op de individuele percelen. 3.2.2 Plaatsing hoofdgebouw De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de zonegrens, mits rekening wordt gehouden met de impact op naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. 3.2.3 Bouwhoogte hoofdgebouw De bouwhoogte bedraagt maximum 11m. Hierop kan een afwijking met max. 3m extra bouwhoogte toegestaan worden in de vorm van een teruggetrokken volume, rekening houdend met de 70°-regel ter hoogte van de vrijstaande gevels en voor zover beperkt tot max. 50% van de dakoppervlakte. 3.2.4 Dakvorm hoofdgebouw De dakvorm is vrij. 3.2.5 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als private dan wel semi-private tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. - Het is verboden gebruikte of afgedankte voertuigen, containers of allerlei materialen, materieel of afval permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.
--	---

Art. 4 *Binnengebied Landbouwstraat*

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 4.1 <i>Bestemming</i> 4.1.1 <i>Hoofdbestemming</i> - wonen - gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening - openbaar domein en groene ruimten. Voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten: - vrije beroepen, kantoren en diensten; - Kleinhandelsbedrijven; - kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid; - restaurant en/of café; Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 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 zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

4.2 Inrichting

4.2.1 Inrichtingsstudie

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met:

- De aanvraag streeft een coherent totaalproject na dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de rest van de site en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.
- De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
 - Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving.
 - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen.
 - Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen.
 - Inpassing in de bestaande ruimtelijke ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- De organisatie en beeldkwaliteit:
 - De kwalitatieve inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van de bebouwing, de bebouwingsvorm en de publiek toegankelijke delen.
 - Zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan het groeperen van de gebouwen en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden.
 - Architecturale kwaliteit van de gebouwen en duurzaam materiaalgebruik.
 - Integratie van de belangrijkste bestaande karakteristieke architecturale elementen zoals de schouw.
 - De kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve ontsluiting op het omgevende bestaande weefsel, het parkeergebeuren, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein en het aangename verblijfskarakter van de openbare ruimte.

	- De realisatie van kwalitatieve openbare, collectieve of private groenruimten. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. geklasseerde gebouwen en bouwkundig erfgoed. Groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving. - De realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen en/of andere functies, hetzij op de individuele percelen. 4.2.2 Plaatsing hoofdgebouw De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de zonegrens, mits rekening wordt gehouden met de impact op naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. 4.2.3 Bouwhoogte hoofdgebouw De bouwhoogte bedraagt maximum 11m. Hierop kan een afwijking met max. 3m extra bouwhoogte toegestaan worden in de vorm van een teruggetrokken volume, rekening houdend met de 70°-regel ter hoogte van de vrijstaande gevels en voor zover beperkt tot max. 50% van de dakoppervlakte. 4.2.4 Dakvorm hoofdgebouw De dakvorm is vrij. 4.2.5 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als private dan wel semi-private tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. - Het is verboden gebruikte of afgedankte voertuigen, containers of allerlei materialen, materieel of afval permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.
--	---

Art. 5 Recreatiegebied

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van de gebiedsaanduiding: recreatie 5.1 Bestemming 5.1.1 Hoofdbestemming - aanleg van sport- en recreatieterreinen; - gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, recreatie, jeugdvoorzieningen en jeugdverblijf, kinderopvang, jeugdwerking, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening. - de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het gebied als samenhangend groengebied; - openbaar domein en groene ruimten. 5.1.2 Nevenbestemming - Kleinschalig restaurant en café, verbonden aan de hoofdactiviteit 5.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied kunnen opgericht worden binnen de voorziene zone. Een zuinig ruimtegebruik is een vereiste waarbij de integratie van de verschillende onderdelen voorop wordt gesteld. De niet bebouwde en niet verharde delen van het terrein dienen hetzij ingericht te worden als sport- of recreatieterrein, hetzij als zone voor publiek domein, ontsluiting en parking, hetzij als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Art. 6 *Bufferzone met geluidswerende gebouwen en constructies*

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van de gebiedsaanduiding: overig groen 6.1 Bestemming <i>6.1.1 Hoofdbestemming</i> Deze bufferzone dient ingericht als geluidwerende en visuele scheiding tussen de internationale luchthaven Zaventem en de aansluitende bestemmingen. In de bufferzone kunnen geluidswerende gebouwen worden opgericht en uitgebreid in harmonie met zowel de internationale luchthaven Zaventem alsook met de aansluitende en omliggende bestemmingen. De aanleg van openlucht sport- en recreatieve terreinen en het voorzien van de nodige accommodatie zoals clublokaal, cafetaria, tribune, kleedruimten, sanitair en materiaalopslag; de ontsluiting van het gebied en de aanleg van parkeerterreinen is toegelaten. Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 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 zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 6.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Bij een vergunningsaanvraag die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsniewbouw, uitbreidingen of de aanleg van openlucht recreatieve terreinen dient tenminste aangetoond te worden hoe de geluids- en visueel bufferende overgang tussen het woongebied langsheen de Steenokkerzeelstraat en de internationale luchthaven Zaventem kwalitatief wordt vormgegeven.
Aantonen hoe de geluids- en visueel bufferende overgang tussen het woongebied langsheen de Steenokkerzeelstraat en de internationale luchthaven Zaventem kwalitatief wordt vormgegeven, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	

Art. 7 Parkgebied

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Afgestemd op gewestplanbestemming.	Categorie van de gebiedsaanduiding: overig groen 7.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. In bestaande vergunde gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden: - wonen; - horeca; - diensten; - nuts- en gemeenschapsvoorziening; - socioculturele voorzieningen; - kantoren; - recreatievoorzieningen. 7.2 Inrichting Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.. Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan bestaande vergunde gebouwen toegelaten. Daarnaast zijn toegelaten: - verbouwen binnen het bestaande volume; - herbouwen van de historische gebouwen is niet toegestaan, tenzij na een calamiteit buiten de wil van de eigenaar of beheerder om, die de quasi volledige vernietiging van het historisch gebouw tot gevolg had. Herbouw moet in dit geval geschieden op dezelfde plaats en dient te gebeuren met respect en in verhouding tot de oorspronkelijke historische gebouwen. - uitbreiden voor zover noodzakelijk voor het goede functioneren van het gebouw, mits gepaste integratie in het

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	oorspronkelijke volume. De uitbreiding dient fysisch één geheel te vormen met het hoofdvolume. 7.3 <i>Beheer</i> De zone wordt beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.