RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Laporta-Caroly te LIER

Stedenbouwkundige voorschriften – ontwerp

november 2016

BUUR | Bureau voor urbanisme cvba

Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven

Korenmarkt 14A, 9000 Gent

T 016 89 85 50 – F 016 89 85 49

info@buur.be – www.buur.be

art 0. voorafgaande bepalingen 4

gebiedsaanduiding 'wonen - woongebied' 5

art 1. zone voor wonen 5

art 2. zone voor ontwikkeling 6

art 3. zone voor park 8

gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur' 9

art 4. indicatieve harde ontsluiting 9

art 5. indicatieve zachte ontsluiting 9

Leeswijzer

De toelichtende bepalingen, doelstellingen en verklarende figuren van de stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden in de vergezellende toelichtingsnota. De stedenbouwkundige voorschriften in deze bundel, inclusief verklarende woordenlijst, zijn steeds verordenend.

Marjolein Claesen, Erkend ruimtelijk planner

Opdrachtgever

Stadsbestuur Lier | Paradeplein 2 bus 1 |2500 Lier | 03 8000 300

Projectverantwoordelijken: Afdelingshoofd Wonen, Leven en Ondernemen: Werner Van Gijsel & Teamcoördinator Ruimte: Ann Hellemans | werner.vangijsel@lier.be & ann.hellemans@lier.be

BUUR | bureau voor urbanisme

BUUR cvba | bureau voor urbanisme | www.buur.be | contactpersoon RUP: Marjolein Claesen | Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven | Korenmarkt 14a, 9000 Gent | 016 89 85 50 | marjolein@buur.be

Fase en aanpassingen

A. schetsontwerp – april 2016

B. voorontwerp – oktober 2016

C. ontwerp – november 2016

Planidentificatienummer

xxx

art 0. voorafgaande bepalingen

§ 1. Verhouding tussen stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan

Bij eventuele tegenstrijdige interpretaties primeren de stedenbouwkundige voorschriften steeds op de grafische aanduidingen en de specifieke bepalingen op de algemene bepalingen.

§ 2. Stedenbouwkundige aanvraag

1. Bij aanvragen in art. 2 – zone voor ontwikkeling dient per deelzone te worden aangetoond dat aan volgende elementen is voldaan:

   - een goede ruimtelijke ordening en het respecteren van de intrinsieke bepalingen van voorliggend RUP;
   - een kwalitatieve vormgeving en architectuur met hoge beeldkwaliteit en afstemming tussen bebouwing, infrastructuur en omgevingsaanleg;
   - een goede onderlinge ruimtelijke samenhang en functionele afstemming tussen de woonzones en 'zone voor park';
   - een verantwoorde verenigbaarheid met de omgeving en een kwalitatieve overgang met het bestaande woonweefsel.

2. Indien percelen uit art.1 – zone voor wonen wensen mee te delen in een ruimer project dan dient de aanvraag te worden gekaderd binnen de aanpalende deelzone en moet voldaan worden aan art. 0 §2 punt 1

§ 3. Faseringen

De realisatie van de bestemmingszones kan gefaseerd gebeuren. De fasering dient op het globaal richtplan duidelijk te worden aangegeven. Bij niet-realisatie van een volgende fase dient een kwalitatieve beeldwaarde gewaarborgd te zijn.

§ 4. Streekeigen en inheems plantenmateriaal

De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient steeds op basis van streekeigen en inheems laag- en hoogstammig groen te gebeuren.

§ 5. Verklarende woordenlijst

- <u>Bebouwde grondoppervlakte</u>: De oppervlakte is gelijk aan de bruto bebouwde grondoppervlakte (exclusief tuinbergingen tot 9m², verhardingen en open lucht zwembaden)

- <u>Binnengebied</u>: bebouwde of onbebouwde zone dat niet direct aansluit op het bestaande openbaar domein; hier zijnde Antwerpsesteenweg of Ring

- <u>Bouwlaag</u>: horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van kelders, niet-bewoonde half ondergrondse verdiepingen (≤1,50m bovengronds) en niet-bewoonde zolders.

- <u>G/T index</u>: of groen-terreinindex: De verhouding van oppervlakte groen ten opzichte van de volledige terreinoppervlakte of nader beschreven deel van de bestemmingszone. Dit betekent bv. dat bij een groen/terreinindex van 1 de gehele zone waarover sprake dient beplant te worden of groen te zijn.

- <u>Netto winkeloppervlakte (WVO)</u>: Winkeloppervlakte die in gebruik is voor directe verkoop van goederen, inclusief kassa's en verkoopruimtes, maar exclusief magazijnen, sanitaire ruimtes, enz.

- <u>Overdruk</u>: overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.

gebiedsaanduiding 'wonen - woongebied'

art 1. *zone voor wonen*

§1. Bestemming

1. De zone wordt uitsluitend bestemd voor wonen met inbegrip van woongebouwen, aanhorigheden, tuinen, groenzones, toegangen, (ondergrondse) parkings en wegenis. Detailhandel wordt niet toegelaten.

§2. Inrichting - bebouwde ruimte

1. De voorschriften wat betreft inrichting in bestaande niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.

2. Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

   - inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,…);
   - kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; - vormgeving en beeldkwaliteit;
   - integratie in de omgeving;
   - aard en hoeveelheid van verharding.

   Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.

   Indien percelen uit art.1 – zone voor wonen wensen mee te delen in een ruimer project dan gelden de bepalingen van de aanpalende deelzone en moet voldaan worden aan art. 0 §2 punt 1.

3. **zone voor vier bouwlagen (overdruk)**

   In de aangeduide zone voor vier bouwlagen worden vier bouwlagen toegelaten. Deze overdruk kan enkel worden toegepast indien alle percelen instappen in een perceeloverschrijdend project met de aanpalende deelzone.

   Bij individuele aanvragen zijn de voorschriften voor de overdruk niet toepassing en gelden de bepalingen onder art.1. §2.2.

4. Er geldt een achteruitbouwstrook van 8,00m ten opzichte van de Antwerpsesteenweg en van 15,00m ten opzichte van de Ring.

§3. Inrichting - open ruimte

1. De niet-bebouwde ruimte van de bestemmingszone kan worden ingericht als wegenis, paden, toegangen, tuin- en terraszones, collectief privatieve groenzones of als publiek doorwaadbaar parkgebied. De open ruimte dient één samenhangend en esthetisch geheel te vormen met de zone voor park en omgeving.

2. De afsluitingen palend aan de zone voor het park dienen uniform te zijn voor de gehele zone voor tuinen.

3. Gestapelde woningen hebben een private buitenruimte die rechtstreeks aansluit op de voornaamste leefruimte of op de circulatieruimte van de woning, van minstens 10 m². De bruikbare diepte van de individuele private buitenruimte bedraagt minstens 1,8 meter. Men mag de individuele private buitenruimte van de woongelegenheid tot de helft verkleinen (met een minimum van 5 m²) indien de niet-gerealiseerde oppervlakte wordt ondergebracht in een collectieve private buitenruimte die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de verticale circulatie die de woongelegenheid bedient of indien het een woongelegenheid betreft met slechts één slaapkamer. Deze vervangende buitenruimte is ingericht als verblijfsruimte en mag niet ingenomen zijn voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen of fietsenstallingen.

art 2. *zone voor ontwikkeling*

§1. Bestemming

1. De zone wordt uitsluitend bestemd voor wonen met inbegrip van woongebouwen, aanhorigheden, tuinen, groenzones, toegangen, (ondergrondse) parkings en wegenis. Detailhandel wordt niet toegelaten.
2. Volgende specificaties worden er per deelzone gegeven:
   - Deelzone 2: Bestaande detailzaken kunnen met hun vergunde winkeloppervlakte behouden blijven. Er worden geen stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwe handelszaken afgeleverd. Bij sloop en nieuwbouw van de bestaande handelszaken dient de functie wonen gestapeld aanwezig te zijn en dit met een minimumoppervlakte gelijk aan de huidige netto winkeloppervlakte.
   - Deelzone 3: bestaande detailzaken hebben een uitdovend karakter.

§2. Inrichting - bebouwde ruimte

1. De minimale dichtheid per deelzone bedraagt 25 woningen per ha.
2. Er geldt een achteruitbouwstrook van 8,00m ten opzichte van de Antwerpsesteenweg en van 15,00m ten opzichte van de Ring.
3. Per deelzone gelden bepalingen inzake de bouwhoogte:
   - Het dak of dakverdieping mag niet als woonlaag worden uitgewerkt.
   - In deelzone 1a, 1b en 3c worden maximaal twee bouwlagen toegelaten. Over telkens 30% van de bebouwde grondoppervlakte is een derde bouwlaag mogelijk.
   - In deelzone 2a, 2b, 2c en 3a worden minimaal twee bouwlagen en maximaal drie bouwlagen toegelaten.
   - In deelzone 3b worden vier bouwlagen toegelaten.

§3. Inrichting - open ruimte

4. De niet-bebouwde ruimte van de bestemmingszone kan worden ingericht als wegenis, paden, toegangen, tuin- en terraszones, collectief privatieve groenzones of als publiek doorwaadbaar parkgebied. De open ruimte dient één samenhangend en esthetisch geheel te vormen met de zone voor park en omgeving.
5. Minimaal 15% van deelzone 3 wordt als publiek plein ingericht. De G/T-index van het plein bedraagt minimaal 0,3.
6. De afsluitingen palend aan de zone voor het park dienen uniform te zijn voor de gehele zone voor tuinen.
7. Gestapelde woningen hebben een private buitenruimte die rechtstreeks aansluit op de voornaamste leefruimte of op de circulatieruimte van de woning, van minstens 10 m². De bruikbare diepte van de individuele private buitenruimte bedraagt minstens 1,8 meter. Men mag de individuele private buitenruimte van de woongelegenheid tot de helft verkleinen (met een minimum van 5 m²) indien de niet-gerealiseerde oppervlakte wordt ondergebracht in een collectieve private buitenruimte die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de verticale circulatie die de woongelegenheid bedient of indien het een woongelegenheid betreft met slechts één slaapkamer. Deze vervangende buitenruimte is ingericht als verblijfsruimte en mag niet ingenomen zijn voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen of fietsenstallingen.

§4. Inrichting – ontsluitingen, toegangen en parkeren

1. De ontsluiting van de bestemmingszones wordt op het grafisch plan aangeduid:

- de deelzones 1a, 1b en 3c worden ontsloten langsheen de Baron Carolylaan;
- de deelzones 2a, 2b, 2c, 3a en 3b worden ontsloten langsheen de Antwerpsesteenweg.

art 3. zone voor park

§1. Bestemming

1. Dit gebied is bestemd voor groenaanleg en de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een multifunctioneel park. Park- en wandelwegen, parkmeubilair en parkinfrastructuur zijn steeds toegelaten. Het parkgebied dient te voorzien in een landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en passief recreatieve functie. Het park is publiek.

§2. Inrichting

2. De inrichting van het park dient deel uit te maken van een ruime landschappelijke inrichting, waarbij de relatie met de omgeving functioneel en visueel wordt aangehaald. Bij de instandhouding en het herstel van het parkgebied dient aandacht besteed te worden aan de wijze waarop de parkaanleg vorm geeft aan het historisch referentiebeeld. Het voorzien van nieuwe bovengrondse constructies is niet toegestaan.
3. In de zone voor park kunnen geen parkeervoorzieningen of ontsluitingswegen voor het autoverkeer - andere dan noodwendig voor de hulpdiensten, verhuiswagens en zorgverlening - worden gerealiseerd. Deze noodwendige ontsluitingen gerealiseerd in een (gefundeerde) grasverharding.
4. De G/T-index van het park bedraagt minimum 0,70 ten opzichte van de totale bestemmingsoppervlakte.
5. In het park dienen landschappelijk gekaderde ingrepen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater te worden geïntegreerd. Dit betekent natuurlijk ingerichte en onverharde voorzieningen.
6. In de zone voor park kan een avontuurlijke en kindvriendelijke speelomgeving vorm krijgen.

§3. Beheer

1. Bij het beheer en de instandhouding van het parkgebied dient er rekening gehouden te worden met harmonisch park- en natuurbeheer, natuur-technische inrichting en een gedifferentieerd maaibeheer.

gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'

art 4. *indicatieve harde ontsluiting*

§1. Bestemming

De zone is bestemd voor openbare wegenis met de daarbij horende vrije ruimten.

§2. Inrichting

1. De grafisch aangeduide zones voor wegenis in overdruk worden ingericht als verkeersluwe ontsluitingswegen.
2. De straten en pleinen dienen op een kwalitatieve en samenhangende wijze te worden ingericht. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het totaalbeeld van de wegenis en een duurzaam materiaalgebruik. Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, bomen, beplantingen, ... zijn toegelaten.
3. Bij de harde ontsluiting in deelzone 2 wordt een maximale afwijking van 20,00 m toegestaan gemeten vanuit de middellijn van de overdruk.
4. De harde ontsluiting in projectzone 3a kan in de volledige zone van 3a liggen, met een minimale afstand van 120,00m ten opzichte van het referentiepunt ter hoogte van het kruispunt Antwerpsesteenweg - Ring.

   referentiepunt kruispunt

5. Bij de harde ontsluiting in projectzone 3c wordt een maximale afwijking van 5,00m toegestaan gemeten vanuit de middellijn van de overdruk.
6. De ontsluitingspunten voor het gemotoriseerd verkeer kunnen niet met de halte-infrastructuur van De Lijn conflicteren.

art 5. *indicatieve zachte ontsluiting*

§1. Bestemming

De zone wordt voor het gebruik door voetgangers en fietsers bestemd.

§2. Inrichting

1. De verbinding tussen de twee uiteinden van de trage wegen, aangeduid op het grafisch plan, dient steeds te worden gegarandeerd. Dit betekent dat het exacte traject niet vastligt.
2. De zone wordt bestemd voor het gebruik door voetgangers en fietsers. Autoverkeer wordt niet toegelaten op de fiets- en voetgangersverbindingen.
3. De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale breedte van 3,00m. Deze verbindingen kunnen verhard worden.