

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

GEMEENTE GRIMBERGEN

RUP “VAARTDIJK-BORCHT”

DSI – RUP_23025_214_00006_00001_SV_VV

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

16 mei 2022

INLICHTINGEN

OPDRACHTGEVER
ONTWERPERS

Gemeente Grimbergen
Benny Theyssens

Eddy Van Pottelberge

GOEDKEURINGSPROCEDURE

PLENAIRE ADVIES

Adviesvraag van 17-02 tot en met 9-03-2022

VOORLOPIGE VASTELLING

OPENBAAR ONDERZOEK

GECORO

DEFINITIEVE VASTSTELLING

GEMEENTEBESTUUR

INHOUD

INHOUD.....	3
BEGRIPPEN	4
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.....	6
ALGEMENE RUIMTELIJKE KWALITEIT	6
INRICHTINGSVISIE	10
BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	11
ART. 1. ZONE VOOR BEBOUWING (WO1)	11
ART. 2. ZONE VOOR BEBOUWING (WO2)	14
ART. 3. ZONE VOOR BEBOUWING (WO3)	17
ART. 4. OVERDRUK ZONE VOOR PLEINVORMING (INDICATIEF).....	19
ART. 5. TOEGANG GEMOTORISEERD VERKEER (INDICATIEF).....	20

Toelichting	Verordenend gedeelte
	BEGRIPPEN <i>Bestemming:</i> het functioneel 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. <i>Bijgebouw:</i> Een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebied (al dan niet aangebouwd tegen het hoofdgebouw). <i>Bouwhoogte:</i> Hoogte van een gebouw gemeten vanaf het voorliggend oorspronkelijk maaiveld tot de afgewerkte dakrand bij gebouwen met een plat dak of tot de nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak. <i>B/T:</i> deze index is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale terreinoppervlakte. <i>Bouwlaag:</i> Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus of tussen een vloer en plat dak met bruikbare hoogte voor verblijf. <i>Gebouw:</i> elk bouwwerk-constructie, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. <i>Groepswoningbouw:</i> Het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen. In kader van dit RUP wordt een project voor het Bindend Sociaal Objectief beoogd, zoals opgenomen in het Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid en het Besluit Vlaamse Codex Wonen. <i>Bouwaccent:</i> Gebouw dat door zijn vormgeving en in het bijzonder de hoogte er tussen uit springt in de omgeving. <i>Groen:</i> is het geheel van begroeiing in een gebied, zowel spontaan als aangeplant. <i>Kroonlijsthoogte:</i> de hoogte van de voorgevel of de kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het verticaal gevelvlak met het voorste dakvlak of de dakrandafwerking

bij een plat dak. Zie ook “bouwhoogte”.

Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Nevenbestemmingen zijn in totaal qua oppervlakte en milieueffecten ondergeschikt aan de hoofdbestemming.

Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Perceelsgrens: de grens van het (verkavelde) (bouw)perceel.

Tuin: de oppervlakte van het perceel dat overblijft na aftrek van de effectief bebouwde oppervlakte.

Onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Openbaar domein: Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn tot het gebruik van allen ofwel bestemd voor het gebruik door een openbare dienst.

Verhardingen: alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die de essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verhinderen. Het op een kunstmatige manier afdekken van de natuurlijke bodem. Onderscheid wordt gemaakt tussen effectieve verhardingen en deze die beperkt waterdoorlatend zijn.

Vloeroppervlakte: Oppervlakte van de vloer - en dus met uitsluiting van openingen (vides, schachten,...) - gemeten langs de buitenomtrek van de buitenwanden, of langs de as van de interne scheidingsmuren die de entiteit/unit omhullen; hierbij opgeteld overdekte buitenkamers, opslagplaatsen,... ; hierbij opgeteld de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (vb. circulatieruimten, gemeenschappelijke opslagruimten,...) die deze entiteit bedienen en omhullingen, gedeeld door het aantal entiteiten dat door deze gemeenschappelijke delen wordt bediend.

Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de grens vorm tussen de gebeurlijke voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.

Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Het RUP is begrensd volgens de aanduiding van het bijgevoegd grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften, die beide een verordenend karakter hebben, vullen elkaar aan.

De stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de erfdienstbaarheden in het plangebied, al dan niet van openbaar nut en voortkomende uit bijzondere reglementeringen, die reeds op het ogenblik van de definitieve vaststelling van dit RUP bestonden.

De stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP en deze van de stedenbouwkundige verordeningen worden cumulatief toegepast. Wanneer de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke verordeningen strijdig zijn met deze van voorliggend RUP dan hebben de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voorrang.

Werken van algemeen belang:

Werken van algemeen belang worden overal binnen het plangebied toegestaan.

Uitsluitend de volgende werken worden daarbij als werken van algemeen belang beschouwd:

- de aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen,
- noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut en/of de oprichting van noodzakelijke constructies van openbaar nut. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond en moet verantwoord worden bij de vergunningsaanvraag.

De inplanting, het uitzicht en desbetreffend het volume moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie van werken van algemeen belang mag de bestemming van betreffende zone niet hinderen.

Algemene ruimtelijke kwaliteit

1. Bestaande gebouwen en constructies

- Aan een bestaand hoofdzakelijk vergund of vergund geacht en niet-verkrot gebouw, dat al of niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhoudswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume.

Ter verwezenlijking van de inrichtingsvisie is het cruciaal dat bestaande gebouwen en functies die niet passen binnen de inrichtingsvisie en storend zijn in de realisatie van het totaalbeeld aangepast of vervangen worden door constructies en functies die wel

bijdragen tot een ruimtelijk kwalitatief totaalbeeld.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bevat aanvullende bepalingen omtrent duurzaamheid (vb. invullen duurzaamheidsmeter).

- Uitbreiding en verbouwing van het bestaande vergunde volume zijn 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.

2. Geldende goedgekeurde niet vervallen verkavelingen

De bestaande verkavelingsvergunningen binnen het plangebied worden opgeheven.

3. Schaal en maatvoering

De schaal en 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.

4. Woondichtheid en woonlagen

De maximale woondichtheid in het plangebied bedraagt 100 wo/ha.

De maximale woondichtheid geldt in iedere zone van het plangebied. Bij een aanvraag voor verscheidene zones samen geldt de maximale woondichtheid voor het geheel maar kan hiervan per zone afgeweken worden.

De minimale woondichtheid bedraagt 60 wo/ha.

Bij meergezinswoningen kunnen alle bouwlagen woonlagen zijn, alsook een eventuele bruikbare dakverdieping onder hellend dak.

5. Principes van duurzaam (ver)bouwen

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:

5.1 Zuinig ruimtegebruik

De inrichting van het gebied getuigt van een efficiënt en zuinig ruimtegebruik waarbij rekening

wordt gehouden met volgende aspecten:

- Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier;
- Het vermijden van onbenutte ruimten;
- Het verweven en clusteren van meerdere functies binnen eenzelfde ruimte (o.m. voor parkeervoorzieningen).

5.2 Integraal waterbeheer

- Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden.
- Er wordt gestreefd naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: 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.
- Groendaken zijn verplicht voor alle platte daken, behalve op die delen van het dak waar technische installaties (incl. pv-panelen) geplaatst worden.
- Het gebruik van (delen van) het afwateringssysteem als een attractief ruimtelijk element binnen zijn omgeving wordt nagestreefd.
- Het voorzien van de nodige maatregelen voor overstromingsveilig bouwen en wonen in overstromingsgevoelige zones, aan te tonen in de vergunningsaanvraag.
- Toepassing waterbeheersingsmaatregelen
 - Zowel de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater als het provinciaal en gemeentelijk beleidskader zijn van toepassing. Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving.
 - De wateropvang van nieuwbouw en herbouw moet gedimensioneerd worden op maximaal hergebruik, buffering en infiltratie zodat enkel bij uitzonderlijke hoeveelheden neerslag overgestort dient te worden naar het rioleringsnet. Buffer- en infiltratiecapaciteit van verharde oppervlakte moet zich richten naar een bui met terugkeerperiode T100. Buffervoorzieningen zijn aan te leggen met een zeer sterk vertraagde afvoer.
 - 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.

5.3 Vorm en inplanting:

- De opbouw en afwerking van de gebouwen en andere constructies moet duurzaam zijn, voldoen aan hedendaagse beeldkwaliteit en esthetisch en architectonisch verantwoord zijn.
- Een flexibel grondplan faciliteert latere herbestemming.
- Aandacht voor licht, lucht en ruimte bij de plaatsing en het ontwerp van een gebouw. Hiervoor zal de inplanting en oriëntatie moeten uitgaan van het respecteren van de leefkwaliteit voor zowel bewoners, gebruikers van de gebouwen als voor de directe burens: er is aandacht voor de privacy zeker thv de perceelsgrenzen aan de Verbruggestraat en de steeg aan de hoek met de Westvaardijk en de Jan Jozef Van Engelgomstraat.

5.4 Energie-aspecten:

- Efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd. De mogelijkheden tot het opwekken en gebruiken van collectieve energie (incl. warmtenet) worden onderzocht, in het bijzonder het gebruik van geothermie.
- 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,...
- Daken moeten bouwtechnisch voorzien worden op het inrichten van een groendak en/of een PV-installatie (zie ook bepaling 5.2).

5.5 Materiaalgebruik en bodemverzet:

- Het ter plekke houden, gebruiken of herbruiken van materie en materialen, rekening houdende met de vervuilingsgraad en fysische eigenschappen, wordt nagestreefd.
- Gebouwen worden zoveel mogelijk opgetrokken in duurzame materialen.
- Het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen wordt aangemoedigd.

5.6 Vergroenen plangebied

- Het vergroenen van het plangebied is een algemene doelstelling. De keuze en inplanting van het groen moet kaderen binnen een visie op landschappelijke inrichting.
- Aanleg van kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende groenvoorzieningen onder de vorm van zoveel als mogelijk inheems-klimaatbestendig groen, hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen;

Een makkelijk ontmantelbare opbouw laat toe gebouwen relatief eenvoudig te renoveren en de oude materialen te hergebruiken.

Voorbeelden van groenvoorzieningen: park, daktuinen, geveltuinen, laanbeplantingen, plantvakken,...

- Groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

5.7 Mobiliteit

- Het project schrijft zich in in de verduurzaming van de mobiliteit en de modal shift. Hiertoe wordt eerst prioriteit gegeven aan de bereikbaarheid en het comfort voor stappers, vervolgens trappers, dan openbaar en collectief vervoer en als laatste privaat vervoer (STOP-principe).
- voorzien van deelvoertuigen, fietsenstallingen en noodzakelijke laadpunten voor elektrisch rijden
- opteren voor een bovengrondse autovrije inrichting (behoudens laden-en-lossen, deelauto's en max. 3 bezoekersplaatsen per zone)

Inrichtingsvisie

De aanvragen moeten kaderen in een inrichtingsvisie voor het volledige plangebied waarbij de aandacht gaat naar de architecturale en landschappelijke kwaliteiten, de gebruikswaarde, de beleving, duurzaamheid en toegankelijkheid. Bij vergunningsaanvragen wordt de visie in de vorm van een inrichtingsstudie toegelicht en als informatief document voor de vergunningverlenende overheid bijgevoegd.

De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het plangebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het plangebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

- Een inrichtingsstudie moet inzicht geven in:
 - een beschrijving van de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
 - een weergave van het project naar zijn gebruik en voorkomen;
 - de effecten van het project op de omgeving, met beschrijving van architecturale en landschappelijke kwaliteit, gebruikswaarde, belevingswaarde, ecologische waarde, veiligheid en toegankelijkheid.
- Een inrichtingsstudie verschaft duidelijkheid over:
 - De bestaande toestand, met een analyse van de betrokken percelen wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;

Het bouwen van een afgewerkt, functioneel geheel wordt het beste verzekerd door het bouwen per zone of minstens per bouwblok, inclusief de nodige private en openbare voorzieningen.

- Een analyse en interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
- Het geplande project met een voorstelling van de verschijningsvorm en raming van de totale vloeroppervlakte;
- De kwantificering van de bestemmingen en een gedetailleerde voorstelling van de invulling van de oppervlakte van de nevenfuncties (aard, oppervlakte).
- De ontsluiting van het project voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer, evenals de wijze waarop het laden en lossen en het parkeren geregeld wordt, inclusief de parkeerbalans;
- Het voorzien van locaties voor deelvoertuigen, deelfietsen, e.d.;
- De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte (B/T) met aanduiding van de beschikbare openbare ruimte en private groene ruimte.
- De groenbalans (G/T) en beplantingsplan moeten inzicht geven in de aanwezigheid van voldoende bruikbare groene ruimte en dit op elk moment binnen de ontwikkeling en voor het gehele plangebied. Het betreft zowel de oppervlakte van het groen als grootte, wortelstelsel en doorgroeimogelijkheden.
- De maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...
- Een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben in aanvulling van de vereiste MER-screening. Deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats, van de omgeving naar verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, een volumestudie met bezonning gedurende de ganse dag,.....
- Het beantwoorden van het project aan de eisen van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en de vigerende wetgeving;

De inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor het gehele plangebied. Een gefaseerde ontwikkeling is toegestaan. Iedere fase moet evenwel voldoende ruimtelijke kwaliteit bevatten om een afgewerkt, functioneel geheel te vormen.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Art. 1. zone voor bebouwing (WO1)

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

De hoofdfunctie van een gebouw moet passen binnen de hoofdbestemming of nevenbestemming van de zone. Daarnaast kan een complementaire functie aanwezig zijn. Hiermee wordt verwezen naar de vigerende wetgeving met betrekking tot vergunningsplichtige functiewijzigingen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat aanvullende bepalingen omtrent gebouwbreedtes, wooncomfort, tuindiepte,...

De vermelde voor te behouden vloeroppervlakte voor en de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen (vb. kinderdagverblijf, buurthuis,...) maakt het voorwerp uit van een convenant af te sluiten met de gemeente of een andere (semi) publieke instelling en wordt aangeduid in de inrichtingsvisie. Indien de gemeenschapsvoorzieningen in de onmiddellijke omgeving worden gerealiseerd (vb. in de oude pastorie of kerk, aan de sporthal,...), wordt aangetoond dat dit naar kwaliteit toe (bereikbaarheid, grootte, technisch comfort,...) minstens evenwaardig is aan een realisatie binnen het plangebied.

Het karakter van de oude Borch is richtinggevend voor het ontwerp. De gebouwen langs de Jan Jozef Van Engelgomstraat zoeken in inplanting, schaal, geleding en materiaalkeuze aansluiting bij de bebouwing van de oude Borch.

1. Bestemming

- Hoofdbestemming: eengezinswoningen, meergezinswoningen en gemeenschappelijke woonvormen (vb. co-housing) zijn toegelaten.
- Voor zover verenigbaar met de bestemming wonen en inpasbaar in de onmiddellijke omgeving, zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten:
 - vrije beroepen, kantoren en diensten;
 - kleinhandelsbedrijven
 - restaurant en/of café
 - gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- Complementaire functies horend bij een woonentiteit zijn toegelaten conform de vigerende wetgeving, met uitsluiting van handel in gemotoriseerde voertuigen, hun toonzalen en/of commerciële herstelplaatsen.
- Zijn verboden: de bedrijven en inrichtingen met gevaarlijke stoffen (Seveso-III richtlijn omgezet in het samenwerkingsakkoord 3 tussen de betrokken overheden van 16-02-2016).

2. Inrichting

2.1 Inplanting

- binnen het ganse bouwvlak toegestaan zoals aangeduid op het grafisch plan
- Langs de Westvaardijk moet voorzien worden in een teruggetrokken bouwlijn van minimaal 5m.

2.2 Specifieke voorwaarden

- Van de totale vloeroppervlakte dient min. 3% voorbehouden te worden voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbare nutsvoorzieningen, met per ruimte een minimale vloeroppervlakte van 150m². Deze ruimtes dienen niet voorbehouden te worden indien de aanvrager kan aantonen dat hij deze gemeenschapsvoorzieningen buiten het plangebied, maar nog steeds in de onmiddellijke omgeving van het project (van Westvaardijk t.e.m. Jean Deschampsstraat), realiseert of heeft gerealiseerd.
- De maximale vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen bedraagt 500m² voor de totale zone, behoudens wat betreft de gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- Een harmonische aansluiting op de woningen Jan Jozef Van Engelgomstraat (westzijde) met een afwerking van de bestaande woningen en tuinen wordt nagestreefd.
- Er wordt gestreefd naar een variatie in woningtypologie, hoogtes, dakvormen en gevelbreedtes.

Een voorstel van locatie en volumetrie van de bouwaccenten kan teruggevonden worden in de toelichtingsnota.

2.3 Bouwhoogte

Zuidkant indicatieve toegang binnengebied:

- 2 bouwlagen bovengronds met hellend dak.
- Er kunnen maximum twee accenten in deze strook worden voorzien:
 - Een bouwaccent op de hoek van het plein en de indicatieve toegang binnengebied, met maximaal 3 bouwlagen bovengronds met hellend dak, of 4 bouwlagen bovengronds met plat dak – waarbij de 4^{de} bouwlaag teruggetrokken wordt volgens de 45°-regel
 - Een bouwaccent op de hoek van de Verbruggestraat en de indicatieve toegang binnengebied, met maximaal 3 bouwlagen bovengronds met hellend dak

Noordkant indicatieve toegang binnengebied:

- langs indicatieve toegang en plein: maximaal 3 bouwlagen bovengronds met hellend dak, of 4 bouwlagen met plat dak
- langs Verbruggestraat: maximum 4 bouwlagen bovengronds met plat dak waarvan de 4de bouwlaag moet worden teruggetrokken volgens de 45° regel ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Verbruggestraat, om privacy en zichten te vrijwaren. De maximale kroonlijsthoogte van de 3de bouwlaag bedraagt 11m (excl. eventuele borstwering).
- langs Westvaartdijk: maximum 4 bouwlagen bovengronds met plat dak
 - Een bouwaccent op de hoek van het plein en de Westvaartdijk van maximum 6 bouwlagen met plat dak waarvan de 6de bouwlaag een teruggetrokken bouwlaag is volgens de 45°-regel.
De dakvorm van het bouwaccent is vrij te kiezen wanneer niet het maximaal aantal bouwlagen gerealiseerd wordt.

2.4 Voorgevelbreedte

Deze wordt visueel opgedeeld zodat er geen langgerekte eenvormige gevels ontstaan van langer dan 24m. Zie ook bepaling 2.2.

2.5 Bouwdiepte

vrij te bepalen

2.6 Afwerking

- geen blinde gevels op gelijkvloerse en bovenliggende verdiepingen
- alle gevels dienen afgewerkt te worden met hiertoe bestemde, kwalitatieve materialen,

Deze groepswooningbouw wordt gerealiseerd i.k.v. het BSO. De aanvrager verbindt zich hiertoe in een convenant met de gemeente. De realisatie van het groepswooningbouwproject kan bewerkstelligd worden via deelname aan een programma als Constructieve Benadering Overheidsopdracht i.s.m. Vlabinvest of een sociale woonmaatschappij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat bepalingen omtrent "Parkeren" die aanvullend zijn (parkeernorm, afmetingen,...).

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat bepalingen omtrent (binnen)tuininrichting.

Een intensieve daktuin heeft een voldoende dikke substraatlaag om een gevarieerde beplanting toe te laten.

De breedte van de voetgangers- en fietsverbinding dient te worden afgestemd op de hoogte en oriëntatie van de omringende bebouwing zodat de woningen en de doorsteek zelf over voldoende licht en zicht beschikken om hun functie te vervullen.

De hoofdfunctie van een gebouw moet passen binnen de hoofdbestemming of nevenbestemming van de zone. Daarnaast kan een complementaire functie aanwezig zijn. Hiermee wordt verwezen naar de vigerende wetgeving met betrekking tot vergunningsplichtige

passend in een residentiële wijk

2.7 Groepswooningbouw

Er moet tevens een groepswooningbouwproject gerealiseerd worden in deze zone van minimum vijf aaneengesloten eengezinswoningen.

2.8 Parkeren

Het parkeren gebeurt ondergronds met aansluiting langs de Westvaardijk (zie art. 5).

2.9 Niet bebouwde ruimte

- B/T max. 45%. Er moet in het bouwblok bijgevolg minimaal 55% (groene) binnenruimte worden voorzien. Deze niet bebouwde ruimte krijgt een zoveel mogelijke groene invulling, hetzij als openbaar domein hetzij als private/collectieve buitenruimte.
- Daktuinen worden ontworpen als intensieve daktuin.
- Verhardingen in functie van straat-pleinaanleg, paden en terrassen zijn toegestaan maar moeten verantwoord en noodzakelijk zijn en zoveel mogelijk een groen karakter benadrukken.
- In de voortuinen is enkel de strikt noodzakelijke functionele verharding toegestaan.

2.10 Reliëf:

De zone mag verhoogd worden thv de Westvaardijk met een plint van maximum 1m ten opzichte van het huidige straatniveau.

2.11 Toegang binnengebied (indicatieve aanduiding grafisch plan)

- Er moet minstens één openbare fiets- en voetgangersverbinding worden gecreëerd tussen de Verbruggestraat en de Jan Jozef Van Engelgomstraat met een minimale breedte van 4,5 m.
- Deze doorsteek heeft een groen karakter.

Art. 2. zone voor bebouwing (WO2)

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

1. Bestemming

- Hoofdbestemming: eengezinswoningen, meergezinswoningen en gemeenschappelijke woonvormen (vb. co-housing) zijn toegelaten.
- Voor zover verenigbaar met de bestemming wonen en inpasbaar in de onmiddellijke omgeving,

functiewijzigingen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat aanvullende bepalingen omtrent gebouwbreedtes, wooncomfort, tuindiepte,...

De vermelde voor te behouden vloeroppervlakte voor en de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen (vb. kinderdagverblijf, buurthuis,...) maakt het voorwerp uit van een convenant af te sluiten met de gemeente of een andere (semi) publieke instelling en wordt aangeduid in de inrichtingsvisie. Indien de gemeenschapsvoorzieningen in de onmiddellijke omgeving worden gerealiseerd (vb. in de oude pastorie of kerk, aan de sporthal,...), wordt aangetoond dat dit naar kwaliteit toe (bereikbaarheid, grootte, technisch comfort,...) minstens evenwaardig is aan een realisatie binnen het plangebied.

Het karakter van de oude Borch is richtinggevend voor het ontwerp. De gebouwen langs de Jan Jozef Van Engelgomstraat zoeken in inplanting, schaal, geleding en materiaalkeuze aansluiting bij de bebouwing van de oude Borch.

Een voorstel van locatie en volumetrie van de bouwaccenten kan teruggevonden worden in de toelichtingsnota.

zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten:

- vrije beroepen, kantoren en diensten;
 - Kleinhandelsbedrijven
 - restaurant en/of café
 - gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- Complementaire functies horend bij een woonentiteit zijn toegelaten conform de vigerende wetgeving, met uitsluiting van handel in gemotoriseerde voertuigen, hun toonzalen en/of commerciële herstelplaatsen.
- Zijn verboden: de bedrijven en inrichtingen met gevaarlijke stoffen (Seveso-III richtlijn omgezet in het samenwerkingsakkoord 3 tussen de betrokken overheden van 16-02-2016).

2. Inrichting

2.1 Inplanting

- binnen het bouwvlak zoals aangeduid op het grafisch plan
- Langs de Westvaardijk moet voorzien worden in een teruggetrokken bouwlijn van minimaal 5m.

2.2 Specifieke voorwaarden:

- Van de totale vloeroppervlakte dient min. 3% voorbehouden te worden voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbare nutsvoorzieningen, met per ruimte een minimale vloeroppervlakte van 150m². Deze ruimtes dienen niet voorbehouden te worden indien de aanvrager kan aantonen dat hij deze gemeenschapsvoorzieningen buiten het plangebied, maar nog steeds in de onmiddellijke omgeving van het project (van Westvaardijk t.e.m. Jean Deschampsstraat), realiseert of heeft gerealiseerd.
- De maximale vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen bedraagt 500m² voor de totale zone, behoudens wat betreft de gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- Een harmonische aansluiting op de woningen Jan Jozef Van Engelgomstraat met een afwerking van de straatwand, wordt nagestreefd.
- Er wordt gestreefd naar een variatie in woningtypologie, hoogtes, dakvormen en gevelbreedtes.

2.3 Bouwhoogte

Tegenover bestaande bebouwing Jan Jozef Van Engelgomstraat:

- 2 bouwlagen bovengronds met hellend dak,
- ev. opbouwend naar het plein tot een bouwaccent met maximaal 3 bouwlagen bovengronds

Deze groepswoningbouw wordt gerealiseerd i.k.v. het BSO. De aanvrager verbindt zich hiertoe in een convenant met de gemeente. De realisatie van het groepswoningbouwproject kan bewerkstelligd worden via deelname aan een programma als Constructieve Benadering Overheidsopdracht i.s.m. Vlabinvest of een sociale woonmaatschappij.

met plat dak

Langs plein (art. 4):

- maximum 4 bouwlagen bovengronds bij platte daken, 3 bouwlagen bovengronds bij hellend dak,
- ev. opbouwend naar de Westvaartdijk tot een bouwaccent op de hoek met de Westvaartdijk met maximaal 5 bouwlagen bovengronds met plat dak en een maximale kroonlijsthoogte van 17m – waarvan de 5^{de} bouwlaag aan de kant van het plein teruggetrokken moet worden volgens de 45°-regel

Langs Westvaartdijk tot steeg Jan Jozef Van Engelgomstraat:

- maximaal 3 bouwlagen met plat dak thv de bestaande woning grenzend aan de steeg-Jan Jozef Van Engelgomstraat,
 - ev. opbouwend langs de Westvaartdijk tot een bouwaccent op de hoek met het plein met maximum 5 bouwlagen bovengronds met plat dak en een maximale kroonlijsthoogte van 17m - waarvan de 5de bouwlaag langs de buitenzijde teruggetrokken moet worden volgens de 45°-regel.
- De dakvorm van het bouwaccent is vrij te kiezen wanneer niet het maximaal aantal bouwlagen gerealiseerd wordt.

2.4 Voorgevelbreedte:

deze wordt visueel opgedeeld zodat er geen langgerekte eenvormige gevels ontstaan van langer dan 24m. Zie ook bepaling 2.2.

2.5 Bouwdiepte

vrij te bepalen

2.6 Afwerking

- geen blinde gevels op gelijkvloerse en bovenliggende verdiepingen
- alle gevels dienen afgewerkt te worden met hiertoe bestemde, kwalitatieve materialen, passend in een residentiële wijk

2.7 Groepswoningbouw

Er moet tevens een groepswoningbouwproject gerealiseerd worden in deze zone van minimum vier aaneengesloten eengezinswoningen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat bepalingen omtrent "Parkeren" die aanvullend zijn (parkeernorm, afmetingen,...).

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat bepalingen omtrent (binnen)tuininrichting.

Een intensieve daktuin heeft een voldoende dikke substraatlaag om een gevarieerde beplanting toe te laten.

De hoofdfunctie van een gebouw moet passen binnen de hoofdbestemming of nevenbestemming van de zone. Daarnaast kan een complementaire functie aanwezig zijn. Hiermee wordt verwezen naar de vigerende wetgeving met betrekking tot vergunningsplichtige functiewijzigingen.

2.8 Parkeren

Het parkeren gebeurt ondergronds met aansluiting langs de Westvaardijk (zie art. 5).

2.9 Niet bebouwde ruimte

- B/T max. 45%. Er moet in het bouwblok bijgevolg minimaal 55% (groene) binnenruimte worden voorzien. Deze niet bebouwde ruimte krijgt een zoveel mogelijke groene invulling, hetzij als openbaar domein hetzij als private/collectieve buitenruimte.
- Daktuinen worden ontworpen als intensieve daktuin.
- Verhardingen in functie van straat-pleinaanleg, paden en terrassen zijn toegestaan maar moeten verantwoord en noodzakelijk zijn en zoveel als mogelijk een groen karakter benadrukken.
- In de voortuinen is enkel de strikt noodzakelijke functionele verharding toegestaan.

2.10 Reliëf

De zone mag verhoogd worden thv de Westvaardijk met een plint van maximum 1m ten opzichte van het huidige straatniveau.

2.11 Toegang binnengebied (indicatieve aanduiding grafisch plan)

Er moet minstens één openbare fiets- en voetgangersverbinding worden gecreëerd tussen de Westvaardijk en Jan Jozef Van Engelgomstraat, met een minimale breedte van 2 m.

Art. 3. zone voor bebouwing (WO3)

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

1. Bestemming

- Hoofdbestemming: eengezinswoningen, meergezinswoningen en gemeenschappelijke woonvormen (vb. co-housing) zijn toegelaten.
- Voor zover verenigbaar met de bestemming wonen en inpasbaar in de onmiddellijke omgeving, zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten:
 - vrije beroepen, kantoren en diensten;
 - kleinhandelsbedrijven
 - gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
 - restaurant en/of café
- Complementaire functies horend bij een woonentiteit zijn toegelaten conform de vigerende

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat bepalingen omtrent gebouwbreedtes, wooncomfort, tuindiepte,...

De vermelde voor te behouden vloeroppervlakte voor en de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen (vb. kinderdagverblijf, buurthuis,...) maakt het voorwerp uit van een convenant af te sluiten met de gemeente of een andere (semi) publieke instelling en wordt aangeduid in de inrichtingsvisie. Indien de gemeenschapsvoorzieningen in de onmiddellijke omgeving worden gerealiseerd (vb. in de oude pastorie of kerk, aan de sporthal,...), wordt aangetoond dat dit naar kwaliteit toe (bereikbaarheid, grootte, technisch comfort,...) minstens evenwaardig is aan een realisatie binnen het plangebied.

Bij een totale herontwikkeling wordt een inrichtingsplan voor het volledige bouwblok opgemaakt waarbij zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte als een geheel wordt benaderd. Het karakter van de oude Borch is richtinggevend voor het ontwerp. De gebouwen zoeken in inplanting, schaal, geleding en materiaalkeuze aansluiting bij de bebouwing van de oude Borch.

Een voorstel van locatie en volumetrie van de bouwaccenten kan teruggevonden worden in de toelichtingsnota.

wetgeving, met uitsluiting van handel in gemotoriseerde voertuigen, hun toonzalen en/of commerciële herstelplaatsen.

- Zijn verboden: de bedrijven en inrichtingen met gevaarlijke stoffen (Seveso-III richtlijn omgezet in het samenwerkingsakkoord 3 tussen de betrokken overheden van 16-02-2016).

2. Inrichting

2.1 Inplanting

binnen het bouwvlak zoals aangeduid op het grafisch plan

2.2 Specifieke voorwaarden

- Van de totale vloeroppervlakte dient bij een totale herontwikkeling min. 3% voorbehouden te worden voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbare nutsvoorzieningen. Deze ruimtes dienen niet voorbehouden te worden indien de aanvrager kan aantonen dat hij deze gemeenschapsvoorzieningen buiten het plangebied, maar nog steeds in de onmiddellijke omgeving van het project (van Westvaardijk t.e.m. Jean Deschampsstraat), realiseert of heeft gerealiseerd.
- De maximale vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen bedraagt 150m² voor de totale zone, behoudens wat betreft de gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- Een harmonische aansluiting op de woningen Jan Jozef Van Engelmomstraat met een afwerking van de straatwand, wordt nagestreefd.

2.3 Bouwhoogte

- maximum 3 bouwlagen bovengronds bij platte daken, 2 bouwlagen bovengronds bij hellend dak, tenzij het om een bouwaccent gaat.
- Er kunnen maximum twee accenten in deze zone worden voorzien.
 - Één bouwaccent thv de Jan Jozef Van Engelmomstraat, tegenover de kerk, als afwerking van de bestaande woningen: 3 bouwlagen bovengronds en een hellend dak, maximale kroonlijsthoogte van 9m.
 - Één bouwaccent op de hoek van de Jan Jozef Van Engelmomstraat en de Westvaardijk: 3 bouwlagen bovengronds met hellend dak en een maximale kroonlijsthoogte van 9m, of 4 bouwlagen bovengronds met plat dak en een maximale kroonlijsthoogte van 13m – waarbij de 4^{de} bouwlaag wordt teruggetrokken volgens de 45°-regel.

2.4 Afwerking

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat bepalingen omtrent tuininrichting.

Voorafgaand aan het indienen van een aanvraag voor omgevingsvergunning die de aanleg van het toekomstig openbaar domein omvat, wordt sterk aanbevolen overleg te plegen met de gemeentelijke diensten Wegen en Water, Groen, Omgevingsbeleid en Vergunningen.

De groenaanleg dient te bestaan uit een verscheidenheid aan beplantingen (bomen, struiken, grassen,...) en hiertoe dient een voldoende dikke substraatlaag (intensieve daktuin) aangelegd te worden boven een eventuele ondergrondse verdieping.

Laad- en losplaatsen dienen op het inplantingsplan bij de aanvraag tot omgevingsvergunning aangeduid te worden.

- geen blinde gevels bij nieuwbouw en herbouw, tenzij het een wachtgevel betreft
- alle gevels dienen afgewerkt te worden met hiertoe bestemde, kwalitatieve materialen passend in een residentiële wijk

2.5 Niet bebouwde ruimte

- Er moet in het bouwblok, bij een totale herontwikkeling, minimaal 40% (groene) binnenruimte worden voorzien (B/T max. 60%). Deze niet bebouwde ruimte krijgt een zoveel mogelijke groene invulling, hetzij als openbaar domein hetzij als private/collectieve buitenruimte.
- Daktuinen worden ontworpen als intensieve daktuin.
- Verhardingen in functie van straat-pleinaanleg, paden en terrassen zijn toegestaan maar moeten zoveel als mogelijk een groen karakter benadrukken.
- In de voortuinen is enkel functionele verharding voor het verlenen van toegang tot de gebouwen toegestaan.

Art. 4. Overdruk zone voor pleinvorming (indicatief)

1. Bestemming

Deze indicatieve zone is volledig bestemd voor pleinvorming, in te richten als toekomstig openbaar domein.

2. Inrichting

- De niet te bebouwen ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden, als toekomstig openbaar domein.
- Verharding in functie van straataanleg, paden en terrassen is toegestaan maar een aanleg met minimaal 60% groenvoorzieningen moet het groene karakter waarborgen. De aanleg als extensieve daktuin is niet toegelaten.
- Eén enkele parking in- en uitrit voor voetgangers en fietsers, aansluitend bij de Jan Jozef Van Engelgomstraat, is toegestaan. Voor auto's zijn in- en uitritten enkel toegestaan in de bouwzones (zie ook art. 5), niet op het plein.
- Er mag geen rechtstreekse verbinding zijn voor gemotoriseerd verkeer tussen de Westvaardijk en de Jan Jozef Van Engelgomstraat.
- Laden en lossen: Voor laden en lossen mogen hiertoe specifieke voorzieningen worden gerealiseerd.
- Ondergrondse parkings moeten zoveel als mogelijk gerealiseerd worden binnen de gebouwenomtrek.

Het combineren van in- en uitrit is wenselijk omwille van de verkeersveiligheid.

Het hoofdstuk "Mobiliteit" van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt een minimale breedte en maximale hellingsgraden.

Het aanbrengen van slagbomen, stoplichten, verkeersspiegels,... voor de (verkeers)veiligheid is toegelaten.

Art. 5. Toegang gemotoriseerd verkeer (indicatief)

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

1. Bestemming

- Er mag in de bebouwingszones WO1 en WO2 per zone één in- en uitrit worden voorzien voor wagens, zoals indicatief weergegeven op het grafisch plan, langs de Westvaardijk.

2. Inrichting

- De in- en uitrit worden steeds gecombineerd.
- De in- en uitritten voldoen aan de toegelaten breedtes en hellingsgraden van de vigerende wetgeving. De maximale breedte bedraagt 5 m.
- De in- en uitritten mogen inpandig en uitpandig zijn maar met voldoende ruimte om gelijkgronds aan te sluiten op de openbare wegenis.
- In deze indicatieve zone mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist.

Gezien en definitief aanvaard in zitting van:
DOOR DE GEMEENTERAAD VAN GRIMBERGEN
De Algemene Directeur,

De voorzitter,

(g)
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL
In opdracht:
De Algemeen Directeur,

(g)

De burgemeester,

(g)
Het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis voor openbaar onderzoek werd neergelegd van 01-01-2020 tot 29-02-2020
In opdracht :
De Algemeen Directeur,

(g)

De burgemeester,

(g)

(g)

Gezien en definitief aanvaard in zitting van:
DOOR DE GEMEENTERAAD VAN GRIMBERGEN
De Algemeen Directeur,

De voorzitter,

(g)
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL
In opdracht :
De Algemeen Directeur,

(g)

De burgemeester,

(g)
Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.
In opdracht :
De Algemeen Directeur,
(g)

(g)

De burgemeester,
(g)

Schorsingsbesluit Deputatie provincie Vlaams-Brabant