



gemeente Meise ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Sancta Maria toelichting en verordenende voorschriften



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - dienst ruimtelijke ordening
Kenmerk / RMT-RO-RUP-MEI-Sancta Maria-goedkeuring om gevoegd te
worden bij het besluit van de deputatie van 16 oktober 2014










Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening



COLOFON

tekst af te drukken op liggende A4, recto verso (omdraaien langs korte zijde)

provincie	Vlaams-Brabant	
gemeente	Meise, deelgemeente Wolveterm	
project opdrachtgever	gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Sancta Maria gemeentebestuur van Meise Administratief Centrum, Tramlaan 8, 1861 Wolveterm (Meise) schepen van ruimtelijke ordening Sonja Becq stedenbouwkundig ambtenaar Hedwige Verbelen	
gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 12-11-2013 gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 08-07-2014		
   de secretaris de burgemeester		
het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 12-12-2013 tot 11-02-2013		
   de secretaris de burgemeester		
ontwerper	BOB361 architecten Poincarélaan 29, 1070 Brussel	bureau voor architectuur & planning, bv bvba Groenstraat 106/0201, 3001 Heverlee (Leuven)
ruimtelijk planner	ir. Marc Martens, architect ruimtelijk planner Groenstraat 106/0201, 3001 Heverlee (Leuven)	



INHOUDSTAFEL

I. toelichting	7
1. <i>Situering van het RUP</i>	7
1.1. ligging	7
1.2. motivering tot opmaak	7
1.3. afbakening	9
2. <i>Decretaal verplichte gegevens</i>	9
2.1. weergave van de feitelijke en juridische toestand	16
2.2. relatie met ruimtelijke structuurplannen	21
2.3. opgave van strijdige voorschriften	21
2.4. planbaten, planschade en gebruikersschade	23
3. <i>Ruimtelijke visie</i>	23
3.1. interactie met bufferlandschap Klepperstraat	25
3.2. zonering en verkeersontsluiting	26
3.3. verkeersstudie	30
3.4. toekomstige bebouwing dienstzone: het campusmodel	33
3.5. de Stationsstraat	35
4. <i>Aanbevelingen</i>	35
4.1. Archeologisch erfgoedonderzoek	35
4.2. Informatieve lijst van streekeigen beplanting	38
4.3. Groene inrichting	38
II. onderzoek tot milieueffectenrapportage	41
1. <i>Algemene beschrijving van het plan</i>	41
1.1. algemeen	41
1.2. situering	41

1.3. toetsing aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	41
1.4. voorafgaand onderzoek	42
<i>2. Referentiesituatie</i>	<i>43</i>
2.1. bestaande fysieke toestand	43
2.2. juridische context	43
2.3. biologisch waardevolle gebieden	44
2.4. bodemonderzoeken	47
2.5. watertoets	49
2.6. vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden	55
2.7. landschapsatlas	55
<i>3. Alternatieven</i>	<i>55</i>
3.1. nulalternatief	55
3.2. alternatieven	55
<i>4. Motivatie 'onderzoek tot MER'</i>	<i>55</i>
<i>5. Beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van de geplande situatie t.o.v. de referentiesituatie en het nulalternatief.</i>	<i>57</i>
5.1. bodem	57
5.2. water	57
5.3.1. fauna en flora	58
5.3.2. voortoets onderzoek noodzaak passende beoordeling	58
5.4. landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	58
5.5. mens: sociaalorganisatorische en ruimtelijke aspecten hinder	59
5.6. mens: mobiliteit	59
5.7. geluid	60
5.8. lucht	61
<i>6. Besluit</i>	<i>62</i>
III. verordenende voorschriften	63
<i>1. Definities</i>	<i>63</i>
1.1. algemeen	63

1.2. wonen	63
1.3. diverse functies	64
1.4. inrichting	65
2. Algemene voorschriften	69
2.1. algemeen	69
2.2. modaliteiten	70
2.3. tuinen, groene zones en aanplanting	70
2.4. terreinhellingen	71
2.5. scheidingsmuren tussen huizen en tussen appartementsgebouwen	71
2.6. woningkwaliteit	72
2.7. mobiliteit	74
3. Voorschriften per deelzone	75
3.1. zone voor gesloten bebouwing (GB)	75
3.2. zone voor halfopen en open bebouwing (HOB)	76
3.3. zone voor voortuinen (G1)	78
3.4. zone voor tuinen (G2)	78
3.5.1. zone voor groepswooningbouw 1 (GWB1)	79
3.5.2. zone voor groepswooningbouw 2 (GWB2)	81
3.6.1. dienstzone 1 (DZ1)	82
3.6.2. dienstzone 2 (DZ2)	82
3.6.3. dienstzone 3 (DZ3)	83
3.7. groenzone (G3)	84



situering van het RUP in de ruimere context: het gekleurde deel van de luchtfoto geeft het hele plangebied aan.

I. toelichting

1. Situering van het RUP

1.1. ligging

Het RUP Sancta Maria heeft betrekking op een gebied in het centrum van Wolvertem ten zuiden van de Stationsstraat, ten oosten van de Oppemstraat en ten noorden van de Klepperstraat. Aan de oostelijke zijde loopt het gebied uit in een open ruraal landschap, in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bufferlandschap Klepperstraat genoemd.

1.2. motivering tot opmaak

1.2.1. een samenhangende ordening van Wolvertem centrum

De straatwanden van Oppemstraat en Stationsstraat maken deel uit van de gesloten bebouwing van Wolvertem centrum. Recent werd het RUP Administratief Centrum vastgesteld waarin straatwanden van Hoogstraat en Stationsstraat opgenomen zijn terwijl de bebouwing in het huidige plangebied alleen door het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7-3-1977) wordt geregeld. Om een samenhangende ordening te kunnen voeren in het centrum van de gemeente is het dus aangewezen om ook hier gelijkaardige verordenende regels vast te stellen.

1.2.2. betaalbaar wonen

Het RUP laat toe om bijkomende (betaalbare) woningen te realiseren in de kern van Wolvertem, een belangrijke doelstelling die we terugvinden in de beleidsplannen van het Vlaams gewest, de provincie Vlaams-Brabant en de gemeente Meise.

1.2.3. een toekomst voor gemeenschapsvoorzieningen

Tot slot liggen er in het binnengebied achter de gesloten straatwand verschillende disparate en grote gebouwen die vroeger deel uitmaakten van onder meer het Sancta Maria Instituut en het Ursulinenklooster. Verschillende van die gebouwen worden nu in een andere context als gemeenschapsvoorziening gebruikt (CVO, kinderdagverblijf). Het is wenselijk om de toekomst van deze gemeenschapsvoorziening veilig te stellen en ze te laten meegroeien met het groeiende woningaanbod in de kern. Ook de ontsluiting van deze voorzieningen kan beter gestructureerd: in de Stationsstraat heerst immers een grote verkeersdruk die inrijden naar en uitrijden van de gemeenschapsvoorzieningen bemoeilijkt.

1.3. afbakening

Het RUP Sancta Maria is omsloten door de Stationsstraat, de Oppemstraat en de Klepperstraat. Aan de zuidelijke zijde worden de grenzen gevolgd van volgende percelen:

- de begraafplaats aan Oppemstraat en Klepperstraat, in eigendom van de gemeente (sectie 2F 545C, 547F, 547G en 556B).

Aan de oostelijke zijde worden de grenzen gevolgd van volgende percelen:

- het laatste perceel van de begraafplaats aan Oppemstraat en Klepperstraat, in eigendom van de gemeente (sectie 2F 547G);
- een perceel aan de Oppemstraat met achterliggend weiland, in eigendom van de Kerkfabriek van de parochie Sint-Laurentius in Meise (sectie 2F 543M);
- het voormalige OCMW en politiekantoor aan de Stationsstraat, eigendom van de gemeente (sectie 2F 533Y, 533Z, 533A2).

Nog aan de oostelijke zijde worden enkele percelen gedeeltelijk opgenomen in het RUP:

- weiland in eigendom van de Vereniging der parochiale werken van het gewest Londerzeel (zie 2F 530B en 531B).

2. Decretaal verplichte gegevens

2.1. weergave van de feitelijke en juridische toestand

2.1.1. feitelijke toestand

Het plan bestaande toestand, de luchtfoto en de fotoreportage hierna, documenteren volledig de feitelijke toestand.





straatwand Stationsstraat



Stationsstraat - Oppemstraat (Gemeenteplein)



straatwand Oppemstraat





schoolgebouwen vanuit Stationsstraat



schoolgebouwen vanuit Oppemstraat



het Bufferlandschap Klepperstraat



het kinderdagverblijf

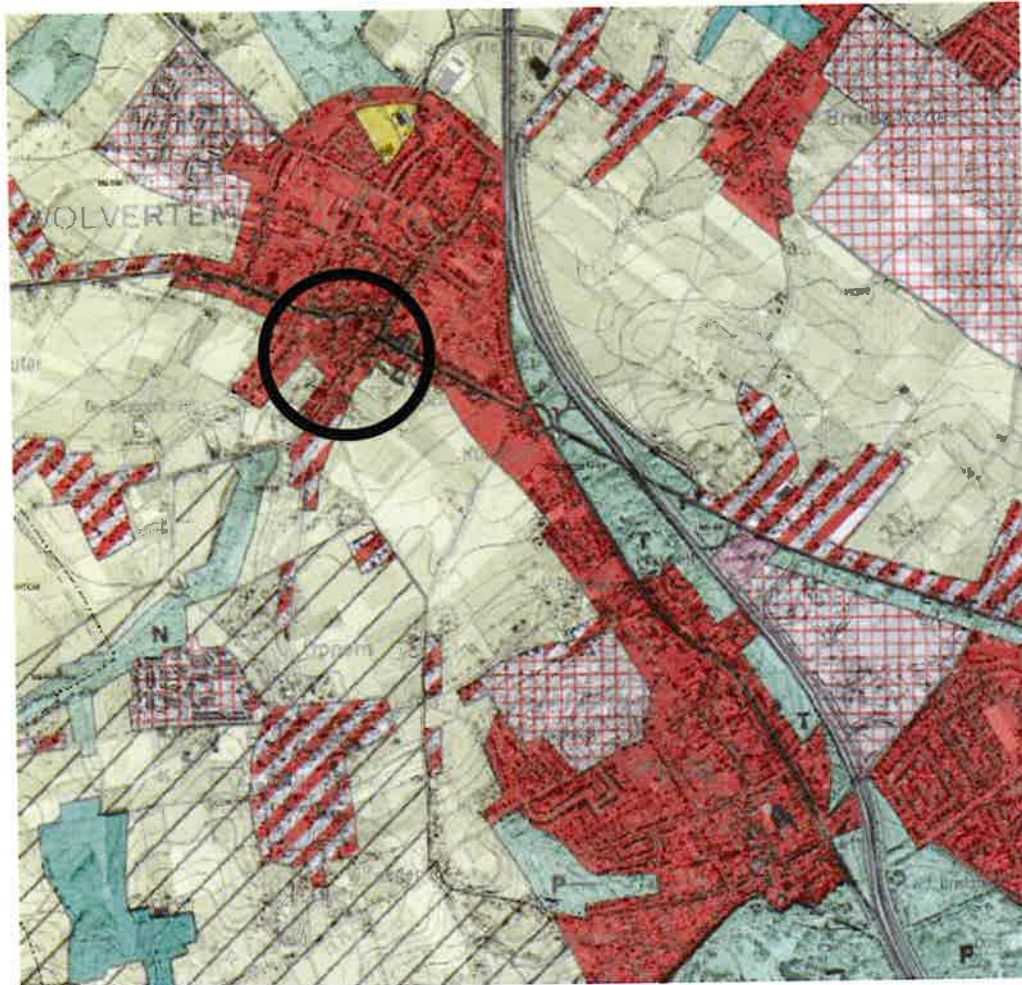


uitbreidingszone begraafplaats

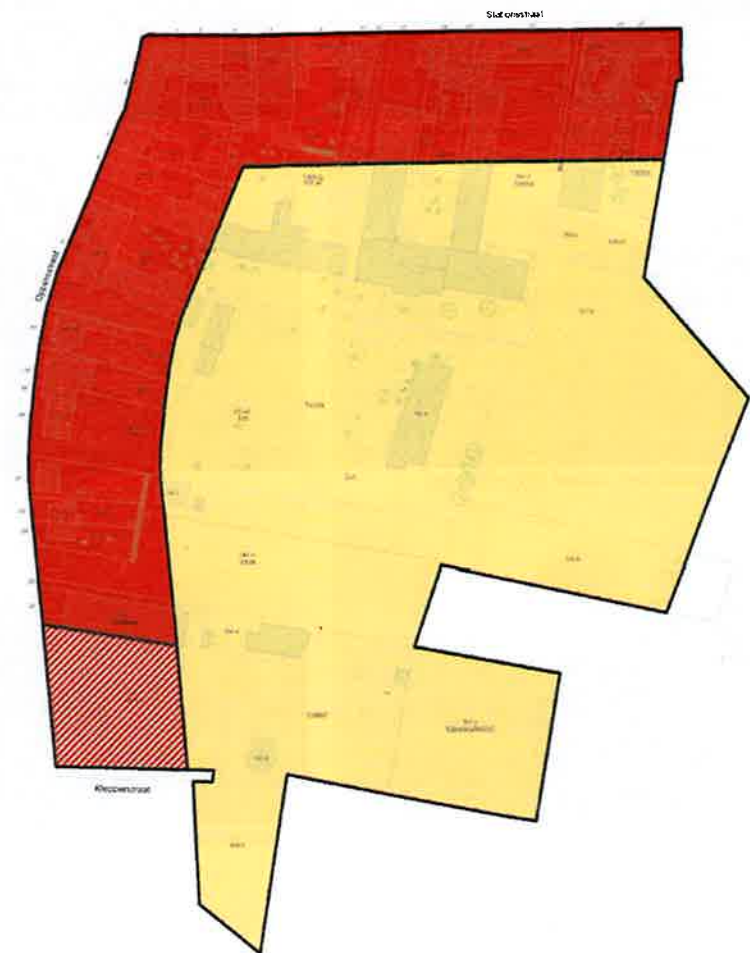
2.1.2. juridische toestand

a. gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, volledig gelegen in woongebied, landelijk woongebied en agrarisch gebied.



gewestplan (overzicht)



gewestplan (detail)

Gedetailleerd onderzoek van het gewestplan leert dat enkele constructies zonevreemd gelegen zijn.

- Delen van de oude schoolgebouwen aan de Stationsstraat zijn veel dieper dan het woongebied langs de straat en liggen dus gedeeltelijk in agrarisch gebied. Dit is niet logisch vermits de gebouwen grotendeels dateren van voor de opmaak van de gewestplannen (de grootste volumes zijn vergund in 1965!). We kunnen hieruit alleen maar concluderen dat de opstellers van het gewestplan een stereotiepe woonstrook hebben getekend langs de Stationsstraat zonder zich veel te bekommeren over de bestaande ruimtelijke en functionele toestand.
- Het kinderdagverblijf Lentetuiltje werd eerst geweigerd wegens de ligging in agrarisch gebied, maar op 20-1-1983 vergund door de toenmalige Bestendige Deputatie. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ging hiertegen in beroep maar trok zijn beroep later in.
- De feestzaal Sint Cecilia langs de Oppemstraat ligt deels in landelijk woongebied en deels in agrarisch gebied. Het gebouw werd vergund in 1971, nog voor de goedkeuring van het gewestplan.
- De achterliggende woning, Oppemstraat 30, ligt volledig in agrarisch gebied. Volgens het kadaster is de woning opgericht in 1978. In het gemeentearchief is geen bouwvergunning terug te vinden. Er is wel een aanvraag voor het bijbouwen van een veranda in 1980. De vergunning vermeldt dat de toegangsweg gelegen is in woongebied. Het document is niet ondertekend.
- De afscheidsruimte van de begraafplaats is door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar op 16 augustus 1988 vergund aan de gemeente Meise.

Voor de volledigheid dienen we nog te vermelden dat het betrokken agrarisch gebied niet herbevestigd is in het Besluit van de Vlaamse Regering van 24-4-2009.

b. BPA

In het plangebied komt geen BPA voor.

c. beschermde monumenten

In het plangebied komen geen beschermde monumenten voor. Aan de overkant van de Stationsstraat, buiten het plangebied, ligt het voormalige tramstation van de Nationale Maatschappij van de Buurtspoorwegen, Stationsstraat 23, 1861 Meise – afd. 2, kadastrale sectie F, perceelnummer 520B2. Het voormalig tramstation werd op 23 december 1998 beschermd als monument bij besluit van de Vlaamse Minister van Cultuur, Gezin en Welzijn, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995, wegens zijn historische en industrieel archeologische waarde.

d. erfgoedinventaris

De erfgoedinventaris van Wolverteem vermeldt geen relicten noch bouwkundige gehelen in het plangebied. Deze inventaris is evenwel aan actualisatie toe. Bij de opmaak van het RUP is hieromtrent een afweging gemaakt.

Oppemstraat

Meest opvallend is het Ursulinenklooster en het gebouw links ervan (terugliggend t.o.v. de Oppemstraat en aansluitend

op de recentere schoolgebouwen in het plangebied). Zonder van uitzonderlijke waarde te zijn, herinneren deze gebouwen toch aan de geschiedenis van het dorp Wolvertem. De historische prent illustreert dit op overtuigende wijze.



historische prent van het Ursulineklooster aan de Oppemstraat in Wolvertem



plan bestaande toestand

De overige bebouwing in het plangebied aan de Oppemstraat is van recentere datum en komt niet in aanmerking voor opname in de inventaris.

Stationsstraat

Langs de Stationsstraat gaat het om gewone lintbebouwing zoals we die in alle dorpskernen van Vlaanderen aantreffen.

Wellicht zitten er nog wat kernen van historische bebouwing verscholen achter de gevels, maar omwille van veelvuldige transformaties blijft hier niet veel meer van over.

Het bestuur heeft beslist om de panden Stationsstraat 25 en 27 te slopen om een doorsteek te maken naar het achterliggende bufferlandschap Klepperstraat. Het voormalige OCMW-pand, n. 27, is een sober en eenvoudig burgerhuis dat zeker niet de kwaliteit heeft van het naastliggende prachtige herenhuis n. 29 (net buiten het plangebied). Het voormalige politiekantoor is grondig verbouwd en gebanaliseerd. De voorgenomen sloop past in de ontwikkeling van een huisvestingsproject dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een wedstrijd (in de jury zetelden onder meer vertegenwoordigers van RO en VMSW).



Stationsstraat 29



Stationsstraat 9 (in het midden van de foto)

Bij de actualisering van de erfgoedinventaris verdient het aanbeveling om na te gaan of het pand Stationsstraat 9 enig historisch belang heeft.

e.verkavelingen

In het plangebied komen geen verkavelingen voor.

2.2. relatie met ruimtelijke structuurplannen

2.2.1. gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

a. bindend gedeelte

Het RUP is een gedeeltelijke uitvoering van kernbeslissing 6 Strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat Wolvertem centrum, geformuleerd in het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan definitief vastgesteld door de deputatie op 4-1-2007. We citeren de kernbeslissing:

Dit gebied aan de rand van het bufferlandschap Klepperstraat en de bestaande nederzettingsstructuur langs de Stationsstraat en de Nieuwelaan, is in eerste instantie een strategisch project in de ontwikkeling van Meise als gemeente met ruimte voor wonen, lokale bedrijvigheid en diensten. De realisatie geschiedt middels de opmaak van een RUP. (p. 171)

b. richtinggevend gedeelte – algemeen

Het RUP is ook een uitwerking van verschillende uitspraken in het richtinggevend deel. We vatten de elementen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan samen die betrekking hebben op het plangebied.

b1. richtinggevend gedeelte – de centrumstrook

Wolvertem is één van de vier kernen die de basis vormen voor de nederzettingsstructuur van de centrumstrook. Wolvertem komt primair in aanmerking voor wonen.

4.1. DEELRUIMTE 1: DE CENTRUMSTROOK

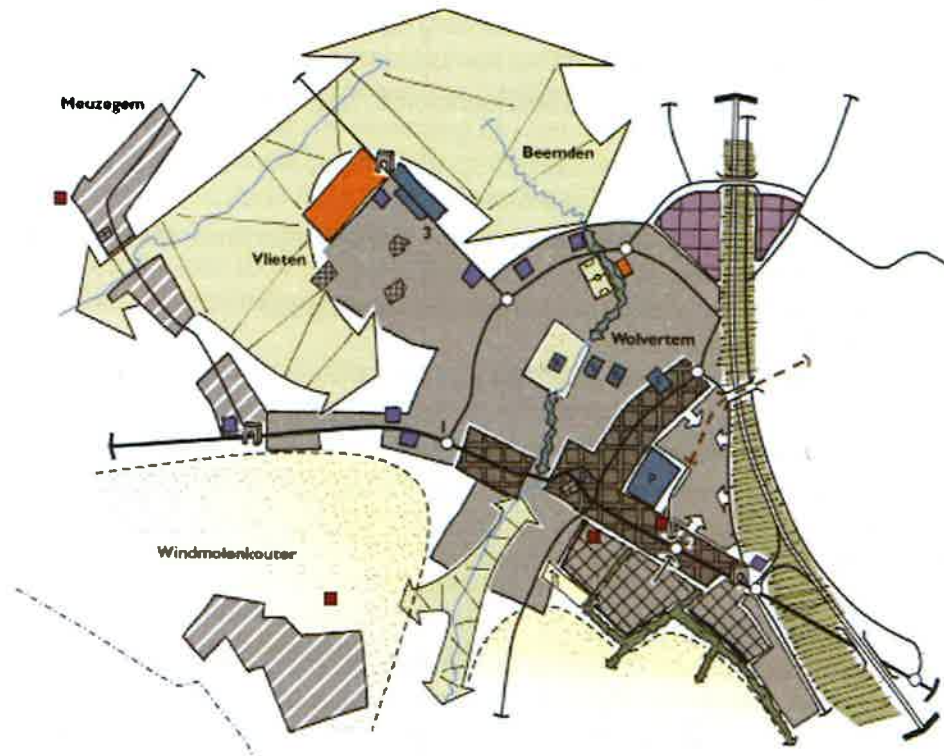
De centrumstrook wordt in het noorden afgebakend door de Merchtemsesteenweg en het bebouwd gebied van de kern Sint-Brixius-Rode. In het zuiden gebeurt de afbakening door de Meise-Molenbeekvallei. De 4 kernen Wolvertem, Meise, Sint-Brixius-Rode en Oppem vormen de basis voor de nederzettingsstructuur van de centrumstrook. Wolvertem en Meise komen primair in aanmerking voor het wonen. Hoewel Oppem en Sint-Brixius-Rode geografisch deel uitmaken van de centrumstrook wordt een substantiële groei van deze kernen niet wenselijk geacht. De elementen van de omliggende open-ruimte worden zoveel mogelijk in de kern geïntegreerd en versterkt binnen de bebouwde ruimte. (p. 120)

b2. richtinggevend gedeelte – hoofddorp Wolvertem

Het structuurplan omvat een structuurschets van het hoofddorp Wolvertem. Hierin speelt het 'strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat een belangrijke rol.

4.1.12. Hoofddorp Wolvertem (p. 121 tem 123)

Er wordt voorzien in de ontwikkeling van een strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat. Dit strategisch project is ruimer dan enkel en alleen wonen. Het wordt een totale visie met aandacht voor de verkeersontsluiting van het binnengebied, de mogelijke inplanting van een lokaal bedrijventerrein en de uitbouw van een zone voor openbare voorzieningen. Dit project wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 6. (p. 121)



Kaart 4: Structuurschets Wolvertem

De verzoeking uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om op korte termijn in de kern van het hoofddorp Wolvertem wonen en betaalbaar wonen te realiseren blijft onverminderd van kracht. Ook de noodzaak om de cluster van voorzieningen beter te structureren en de lastige verkeersontsluiting op de Stationsstraat te verbeteren, blijft vandaag een prio-

riteit.

Er zijn binnen de gemeente wel vragen gerezen over de mogelijke inplanting op die plaats van een lokaal bedrijventerein. Maar dergelijke bijsturing van het ruimtelijk beleid vereist een herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Om het bestendigen van de voorzieningen en het creëren van woningen op korte termijn toch mogelijk te maken is besloten om onderhavig RUP te beperken tot de zone die volledig in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

b3. richtinggevend gedeelte – Bufferlandschap Klepperstraat

In hoofdstuk 4.1.9. Bufferlandschap Klepperstraat (p. 130) worden randvoorwaarden opgelegd voor de ontwikkeling van het strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat:

4.1.9. Bufferlandschap Klepperstraat

In het kader van de ontwikkeling van het strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat, worden een aantal randvoorwaarden opgelegd voor de vrijwaring van het bufferlandschap Klepperstraat:

- Toekomstige bebouwing moet landschappelijk ingebufferd worden met streekeigen groen*
- Kwaliteitsvolle (groene) inrichting van de openbare ruimte*
- Integreren van groene assen als verbinding met het bufferlandschap (p. 130)*

b4. richtinggevend deel – zonevreemde constructies

Het richtinggevend deel geeft aanwijzingen over zonevreemde infrastructuur die relevant zijn voor onderhavig RUP. Immers, binnen het plangebied komen verschillende zonevreemde constructies in agrarisch gebied voor. We verwijzen naar hoofdstuk 2.1.2 juridische toestand a. gewestplan (p. 12 en 13) hiervoor.

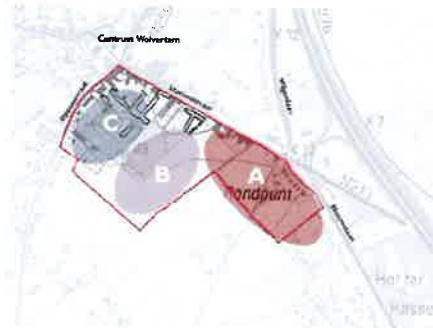
5.2. SECTORALE UITWERKING: ZONEVREEMDE WONINGEN

De oplossing die de decreetgever heeft voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening, wordt door het gemeentebestuur als voorlopige oplossing aanvaard. Verdere detaillering zal gebeuren op basis van een RUP.

Zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen een gebiedsgericht RUP dat is opgenomen in de bindende bepalingen, worden binnen dat RUP behandeld. De overige zonevreemde woningen worden zo nodig behandeld in een specifiek RUP. In een gemeentelijk RUP kunnen ook de niet (volledig) vergunde woningen aan een verenigbaarheidstoets onderworpen worden. De verenigbaarheidstoets kan analoog uitgevoerd worden. Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden.

b5. richtinggevend gedeelte – strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat

In hoofdstuk 6 STRATEGISCH PROJECT STATIONSSTRAAT – KLEINE KLEPPERSTRAAT (p. 154 tem163), worden eveneens aanwijzingen gegeven die doorwerken in dit RUP. Zoals hoger aangehaald beperken we ons tot de zone C (zone bestemd als dienstzone), omdat de optie van een gemeentelijke KMO-zone vandaag geen draagvlak meer heeft in de gemeente. We citeren:



concept (uit het GRS)

De realisatie van het strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat is, omwille van de multifunctionaliteit en de bereikbaarheid, van prioritair belang in de versterking van het hoofddorp Wolvertem. Naast de ontwikkeling van een aantal harde functies binnen de grenzen van het project, moet bij de realisatie voldoende aandacht uitgaan naar het behoud van de open kouterstructuur van het zuidelijk gelegen bufferlandschap Klepperstraat.

Onder multifunctionaliteit wordt verstaan dat binnen het strategisch project ruimte voorzien wordt voor de functies wonen, diensten en economie (inplanting van een nieuwe lokale bedrijvzone). Het verweven en concentreren van deze commerciële en niet-commerciële centrumfuncties, levert de bakermat van een volwaardig centrumleven.

De bereikbaarheid wordt bepaald door de aanwezigheid van verkeersinfrastructuren en van parkeergelegenheid. Zo wordt bij de realisatie van het project de infrastructuur voor mechanisch en zacht verkeer geoptimaliseerd. Daarenboven wordt ruimte voorzien voor parking als poort en aantrekkingspool voor de kern en het centrum met in de omgeving de middenstand en handel, de avondschoon, het kinderdagverblijf, de KMO-zone en het administratief centrum.

Het strategische project is gelegen op de rand van het bufferlandschap Klepperstraat, en de bestaande nederzittingsstructuur langs de Stationsstraat en de Nieuwelaan.

De gemeente neemt het initiatief voor het opmaken van een RUP om het strategisch project mogelijk te maken.

Het project wordt ingedeeld in 3 zones:

- Zone A: Dit gebied wordt gereserveerd voor verdichting van de woonstructuur.*
- Zone B: Dit gebied komt in aanmerking voor de gefaseerde realisatie van een gemeentelijke KMO-zone.*

Indien de KMO-zone hier niet wordt gevestigd, wordt deze zone ingevuld volgens de bestaande bestemmingsvoorschriften van het gewestplan

- Zone C: Dit gebied wordt bestemd als een dienstzone. (p. 154)*

Een ruimtelijk structuurplan schetst het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen: uitspraken omtrent gewenste ontwikkelingen worden zelden of nooit op perceelsniveau gedetailleerd. Zo ook hier bij de omschrijving van de drie zones A, B en C. Zone C, een gebied bestemd als dienstzone, ligt achter de traditionele bebouwing van Wolvertem centrum langsheen de Stationsstraat en de Oppemstraat. Het is evident dat de achterliggende dienstzone geïntegreerd moet worden in de oude dorpsbebouwing bestemd voor wonen en handel. Met het oog op de opmaak van het RUP heeft BOB 361 architecten een ruimtelijk onderzoek gevoerd waarin meer op detailniveau werd ingezoomd. Zone C wordt in deze studie opgedeeld in een zone C (diensten) en D (een woonproject langs de Stationsstraat). We verwijzen naar hfdst. 3 hierna.

2.2.2. ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

De gemeente Meise is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als buitengebied. De Vlaamse ontwikkelingsperspectieven voor de kernen van het buitengebied gaan uit van het bundelen van wonen en activiteiten in de kernen met o.m. het versterken van de centrumfunctie van de kernen, het opvangen van de behoefte aan bijkomende woningen in de kern, het verbeteren van de bereikbaarheid van de voorzieningen en het verhogen van de kwaliteit van de kernen. In het buitengebied streeft het Vlaams beleid verder naar samenhangende open ruimte gebieden. De aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het plangebied gelegen in woongebied, landelijk woongebied en agrarisch gebied.

Meise wordt in het richtinggevend deel geselecteerd als een gemeente die deel uitmaakt van de Vlaamse Ruit (hoofdstuk 3.2. Selectie en nadere uitwerking van stedelijke netwerken).

Volgens Bijlage 3 (lijst van gemeentes behorende tot het Brusselse stadsgewest) hoort Meise tot het Brusselse stadsgewest. Wolvertem wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen niet expliciet vernoemd, maar het is duidelijk dat het versterken van de kern van Wolvertem zoals uitgewerkt in dit RUP, een uitwerking is van het concept 'gedeconcentreerde bundeling' en een uitwerking kan genoemd worden van de Vlaamse ontwikkelingsperspectieven voor deze kern van het buitengebied.

2.2.3. provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

In het bindend gedeelte van het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant wordt Wolvertem geselecteerd als 'hoofddorp'. In het richtinggevend deel stelt het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan het volgende (p. 228):

In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen.

Het wonen dient in het hoofddorp prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund:

- Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut.*
- Niet-uitgeruste woongebieden kunnen aangesneden worden, indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid.*
- Woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van het hoofddorp aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid.*
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden.*
- Nieuwe bijkomende zoneringen voor woonwagenterreinen zijn mogelijk.*

Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen

gebied behoort.

Lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp. Bovenlokale voorzieningen kunnen beperkt uitgebouwd worden, voor zover het niet aangewezen is deze in stedelijke gebieden onder te brengen. De administratieve functies worden maximaal gebundeld.

Binnen de hoofddorpen zal aandacht worden geschonken aan het cultureel erfgoed. Bij de inrichting van de gebieden zal rekening worden gehouden met het patrimonium zoals gebouwen, kerkhoven, pleintjes en standbeelden. Hun waarde zal worden versterkt en zorgvuldig worden afgewogen tegenover de andere ruimtelijke aspecten.

Ook hier kan men stellen dat onderhavig RUP zich volledig inschrijft in de visie van de provincie.

2.3. opgave van strijdige voorschriften

Het plangebied is volgens het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied, landelijk woongebied en agrarisch gebied. Binnen het plangebied worden:

- de bestemmingsvoorschriften woongebied verfijnd.
- de bestemmingsvoorschriften landelijk woongebied en agrarisch gebied volledig opgeheven en vervangen door nieuwe bestemmingsvoorschriften.

2.4. planbaten, planschade en gebruikersschade

Met dit RUP komen geen bestemmingswijzigingen voor die planbaten, planschade, kapitaal- of gebruikersschade kunnen genereren zoals omschreven in artikel 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in artikel 6.2. van het decreet grond- en pandenbeleid.

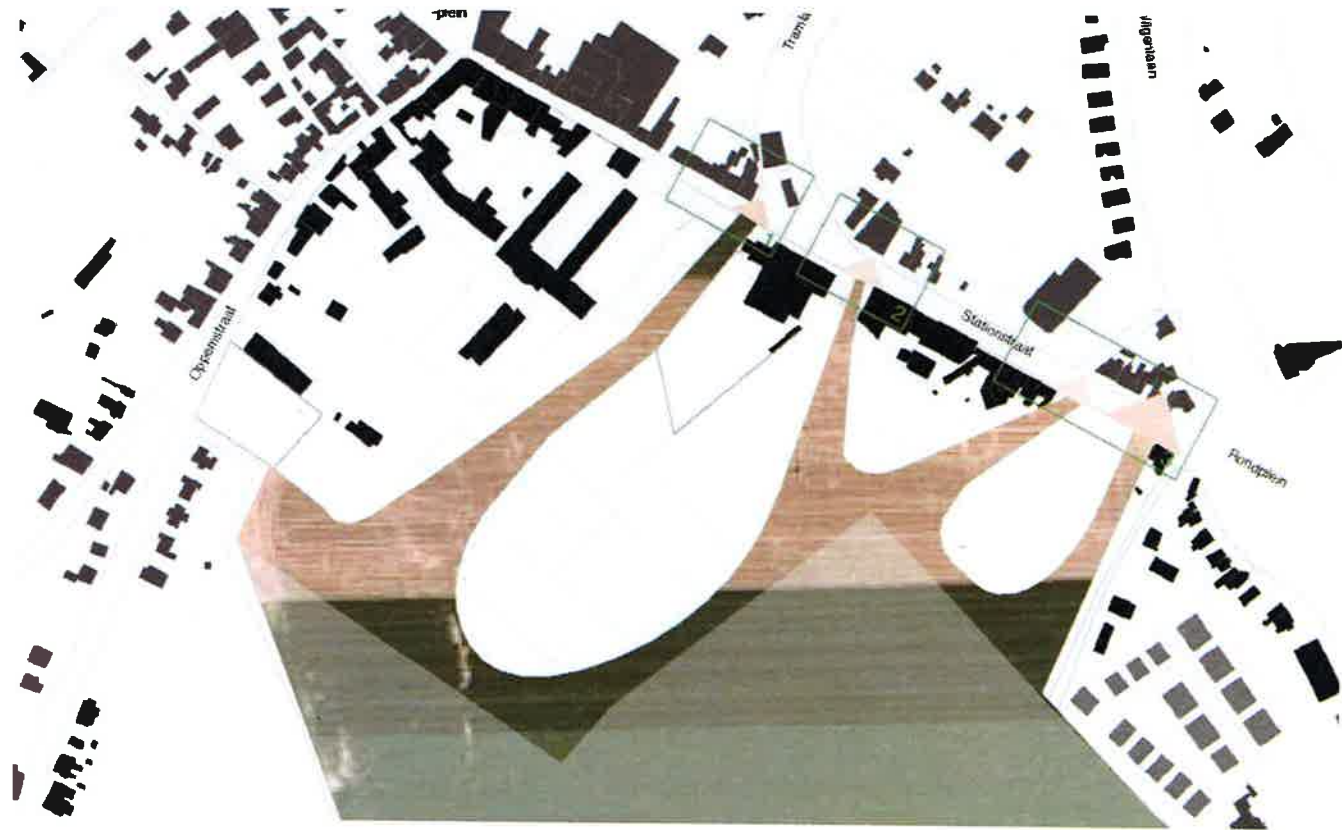


3. Ruimtelijke visie

Ter voorbereiding van dit RUP heeft BOB 361 architecten een 'kritisch onderzoek' gevoerd naar de ruimtelijke uitwerkingen van het 'strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat'. Het onderzoek gaat meer in detail in op de voorzet van het structuurplan .

3.1. interactie met bufferlandschap Klepperstraat

Belangrijk uitgangspunt van de studie is de interactie tussen de nieuwe ontwikkeling en het bufferlandschap Klepperstraat. Dit aandachtspunt sluit zeer nauw aan bij de aanbevelingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .





3.2. zonerings en verkeersontsluiting

De zonerings van het structuurplan wordt verder uitgewerkt en gedetailleerd: enerzijds wordt de nieuwe ontwikkeling ingevuld in een aantal lobben die een zachte overgang bewerkstelligen met het open landschap, anderzijds dringt het open landschap tot in de Stationsstraat door met een aantal groene insteken tussen de lobben.

Zone B die in het ruimtelijk structuurplan als gemeentelijke KMO-zone was bestemd, wordt nu als woonzone uitgewerkt. Zone C uit het structuurplan wordt hier verder opgedeeld in een zone C (diensten) en D (wonen aan de Stationsstraat).

Iedere lob wordt ontsloten met een lusvormige straat in enkele richting. De groene doorsteken worden gerealiseerd tussen deze smalle straten. Ze bedienen slechts een beperkt aantal plaatselijke functies en dan nog op bepaalde uren van de dag: ze zullen dus grotendeels verkeersluw zijn. Het smalle profiel en bochtige tracé werken bovendien snelheidsremmend. In daluren worden dit mooie wandelparours van waaruit iedereen van de open ruimte kan genieten.

Relevant voor onderhavig RUP (dat alleen betrekking heeft op deelzones C en D in het plan hiernaast), is een mogelijke lusvormige ontsluiting rondom de dienstzone. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat deze dienstzone in omvang zal toenemen zodat ingrijpende maatregelen voor de verkeersafwikkeling vandaag nog niet aan de orde zijn. Maar het bestuur wenst die optie zeker op langere termijn open te houden.

3.3. verkeersstudie

Naar aanleiding van de herziening van het mobiliteitsplan heeft het studie bureau Vectris de verkeersgeneratie bekeken van het door BOB 361 architecten uitgevoerde 'kritisch onderzoek' naar de ruimtelijke uitwerkingen van het 'strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat'. Het gaat hier dus om de hele ontwikkeling en niet om de beperkte invulling die in onderhavig RUP aan de orde is. We nemen hierna de belangrijkste elementen over:

Het gemeentebestuur van Meise wil het centrum van Wolvertem via een Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) herinrichten, meer bepaald de zone Oppemstraat – Stationsstraat – Kleine Klepperstraat. RUP Sancta Maria (Wolvertem) biedt bijkomende groene en mooie woongelegenheid aan. De Stationsstraat wordt ingericht als een 'shared space'-ruimte. De gemeente ijvert voor leefbare maar toch betaalbare kavels van minimaal 3,5 are, met een tuindiepte van 10 meter en met gewaarborgde privacy. Ook werd aandacht geschonken aan voldoende belichting en bezonning voor elke woning en tuin. Er worden twee parkeerplaatsen per kavel voorzien. Geplande bijkomende woontiteiten op korte en lange termijn:

	WOONZONE EERSTE FASE	UITGESTELDE GEDETAILLEERDE FASE	TOTAAL
aantal woningen	31	86	117
aantal appartementen	109	104	148
totaal aantal woongelegheden	140	190	265
aantal parkeerplaatsen bewoners	275	190	265
aantal parkeerplaatsen bezoekers	31	36	67
oppervlakte bergruimte	130 m ²	318 m ²	

Mobiliteitsprofiel wooneenheden eerste fase

In onderstaande tabellen worden de bijkomende intensiteiten berekend die deze woningen met zich meebrengen. Dit werd enkel berekend voor de eerste fase, de tweede fase werd uitgesteld omdat de zone op het gewestplan is ingekleurd als agrarisch gebied. Deze zone kan slechts worden ontwikkeld na het aanpassen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Wanneer de eerste fase ontwikkeld wordt, zullen er in de spitsperiode dus een 70-tal bijkomende autobewegingen zijn op het omliggende netwerk.

	Bewoners						Bewoners in spitsuur										participatiesen							
	functie	aantal units (1)	personen per unit (van 2)	personen	rfactor aantal verplaatsingen per dag (van 3)	aantal verplaatsingen per dag	aantal bewegingen per spitsperiode	aantal bewegingen per spitsuur (van 4)	(B km ²)	auto bestuurder	(B km ²)	auto passagier	(B km ²)	openbaar vervoer	(B km ²)	bromfiets/moto	(B km ²)	fiets	(B km ²)	te voet	(B km ²)	bedrijfstervoer	autobezit per woning	benodigde parkeerplaatsen bewoners
woningbouw	31	2,5	76	3,0	229	0,24	55	27	0,71	19	0,05	1	0,13	4	0,02	1	0,06	2	0,03	1	0,01	0	1,5	46,5
appartementen	109	1,7	183	3,0	549	0,24	132	66	0,71	47	0,05	3	0,13	9	0,02	1	0,06	4	0,03	2	0,01	0	1,5	163,5

Bezoekers		Bezoekers in spitsuur											TOTAAL			
bezoekers per dag (van 6)	aandeel in spitsperiode (16-19u) (van 4)	bezoekers per spitsperiode (van 4)	bezoekers per spitsuur (van 4)	Modal Split	auto bestuurder	(B km ²)	auto passagier	(B km ²)	openbaar vervoer	(B km ²)	Fiets	(B km ²)	te voet	Autobewegingen in spitsuur totaal	aantal toekomende auto's per avondspitsuur (van 8)	aantal vertrekkende auto's per avondspitsuur (van 8)
16	0,24	4	2	0,46	1	0,25	0	0,02	0	0,16	0	0,08	0	20	16	4
55	0,24	13	7	0,46	3	0,25	2	0,02	0	0,16	1	0,08	1	50	40	10

Mobiliteitsprofiel wooneenheden tweede fase

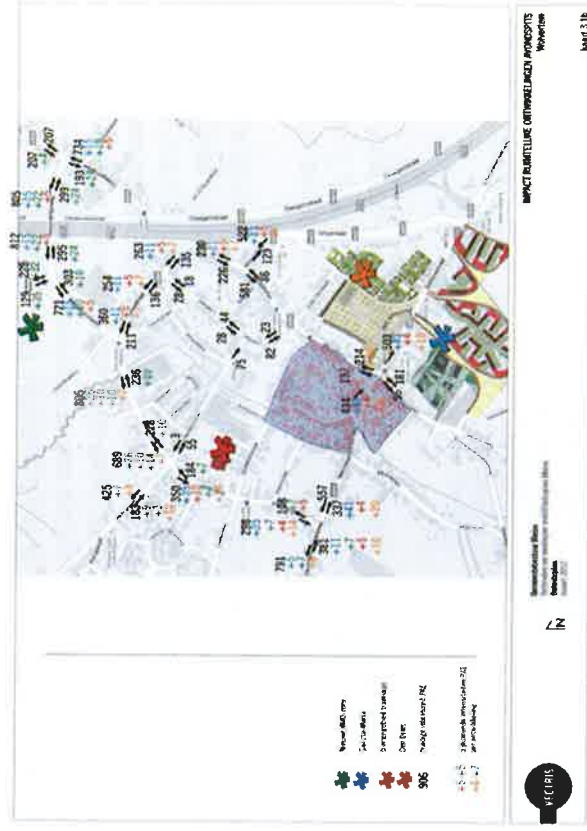
Wanneer dit gebied wordt omgezet naar woonzone zal de tweede fase ook gerealiseerd kunnen worden. In onderstaande tabel wordt

berekend wat de bijkomende verkeersbelasting zal zijn wanneer deze tweede fase ook gerealiseerd wordt.

Het aantal bijkomende autobewegingen op het verkeersnetwerk voor fase 2 bedraagt 104.

functie	Bewoners			Bewoners in spitsuur													parkeerplaatsen							
	aantal units (1)	personen per unit (bron 2)	personen	factor aantal verplaatsingen per dag (bron 3)	aantal verplaatsingen per dag	aandeel in spitsperiode (16-19u) (bron 4)	aantal bewegingen per spitsperiode	aantal bewegingen per spitsuur (bron 4)	auto bestuurder (bron 7)	auto passagier (bron 7)	openbaar vervoer (bron 7)	bromfiets/moto (bron 7)	fiets (bron 7)	te voet (bron 7)	bedrijfsvervoer (bron 7)	autobezit per woning	benodigde parkeerplaatsen bewoners							
wooneenheden	86	2,5	212	3,0	635	0,24	152	76	0,71	54	0,05	3	0,13	10	0,02	1	0,06	5	0,03	2	0,01	0	1,5	129,0
appartementen	104	1,7	175	3,0	524	0,24	126	63	0,71	45	0,05	3	0,13	8	0,02	1	0,06	4	0,03	2	0,01	0	1,5	156,0

bezoekers per dag (bron 4)	Bezoekers in spitsuur												TOTAAL			
	aandeel in spitsperiode (16-19u) (bron 4)	bezoekers per spitsperiode (bron 4)	bezoekers per spitsuur (bron 4)	Modal Split (bron 7)	auto bestuurder (bron 7)	auto passagier (bron 7)	openbaar vervoer (bron 7)	Fiets (bron 7)	te voet (bron 7)	Autobewegingen in spitsuur totaal	aantal toekomende auto's per avondspitsuur (bron 8)	aantal vertrekkende auto's per avondspitsuur (bron 8)				
43	0,24	10	5	0,46	2	0,25	1	0,02	0	0,16	1	0,08	0	56	45	11
52	0,24	12	6	0,46	3	0,25	2	0,02	0	0,16	1	0,08	0	48	38	10



Voor alle duidelijkheid beklemtonen we nogmaals dat deze studie betrekking had op het hele strategisch plan zoals het door BOB361 architecten werd bestudeerd.

- Onderhavig RUP betreft enkel een deelgebied dat volgende functies omvat:
- de bestaande centrumbebouwing langs Stationsstraat en Oppemstraat;
- de bestaande diensten die ondergebracht zijn in voormalige schoolgebouwen; zoals eerder vermeld verwachten we geen uitbreiding van deze diensten op korte termijn;
- de reconversie van het voormalige Ursulinenklooster een naastliggend schoolgebouw aan de Oppemstraat (ca. 15 wooneenheden);
- een huisvestingsproject aan de Stationsstraat (ca. 65 appartementen).

3.4. toekomstige bebouwing dienstenzone: het campusmodel

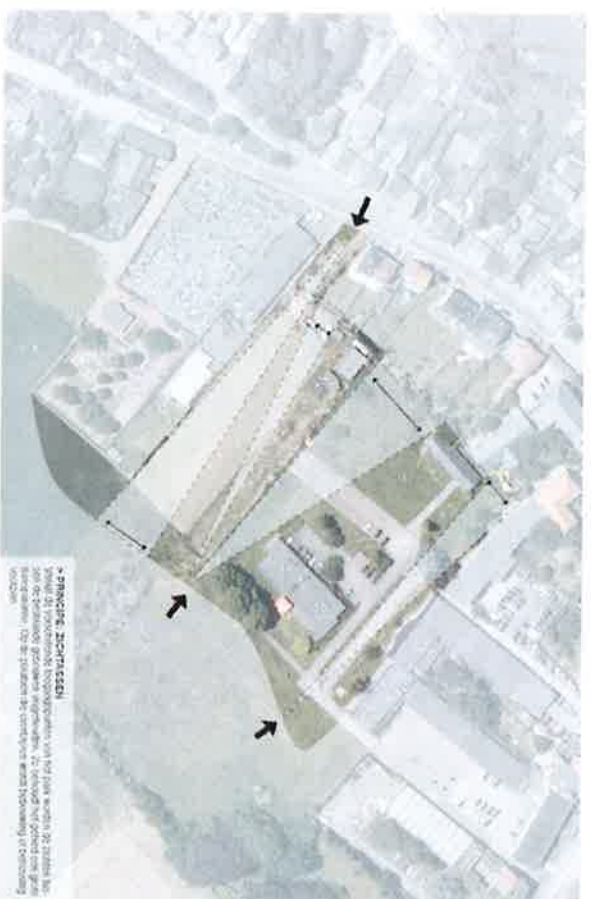
De studie van BOB 361 architecten onderzoekt ook de toekomstige bouwmogelijkheden in de dienstenzone. De bestaande bebouwing in tweede orde ten opzichte van de Stationsstraat vertoont een relatief grote dichtheid. Ten gevolge van de grote parkeervlaktes komt deze omgeving als zeer versteend over. Het is duidelijk dat hier moet gesleuteld worden aan de omgevingsaanleg: enkele mooie bomen zouden de sfeer heel wat aangenamer kunnen maken. Dieper in het binnengebied (waar het kinderdagverblijf gelegen is) wordt de sfeer heel wat groener: dit parkje vormt de perfecte overgang naar de open ruimte. Het is dan ook evident om verdere ontwikkelingen in dit gebied als een campusmodel uit te werken: losstaande relatief bescheiden gebouwen in los verband en omgeven door veel groen.

In het campusmodel wordt een mix van gebouwen met verschillende functies los geplaatst in een parklandschap. Deze 'groene drager' zorgt voor eenheid. Deze parkachtige omgeving zorgt voor een grote doorwaadbaarheid, en fungeert als ontmoetingsplaats. (uit de studie van BOB 361 architecten)

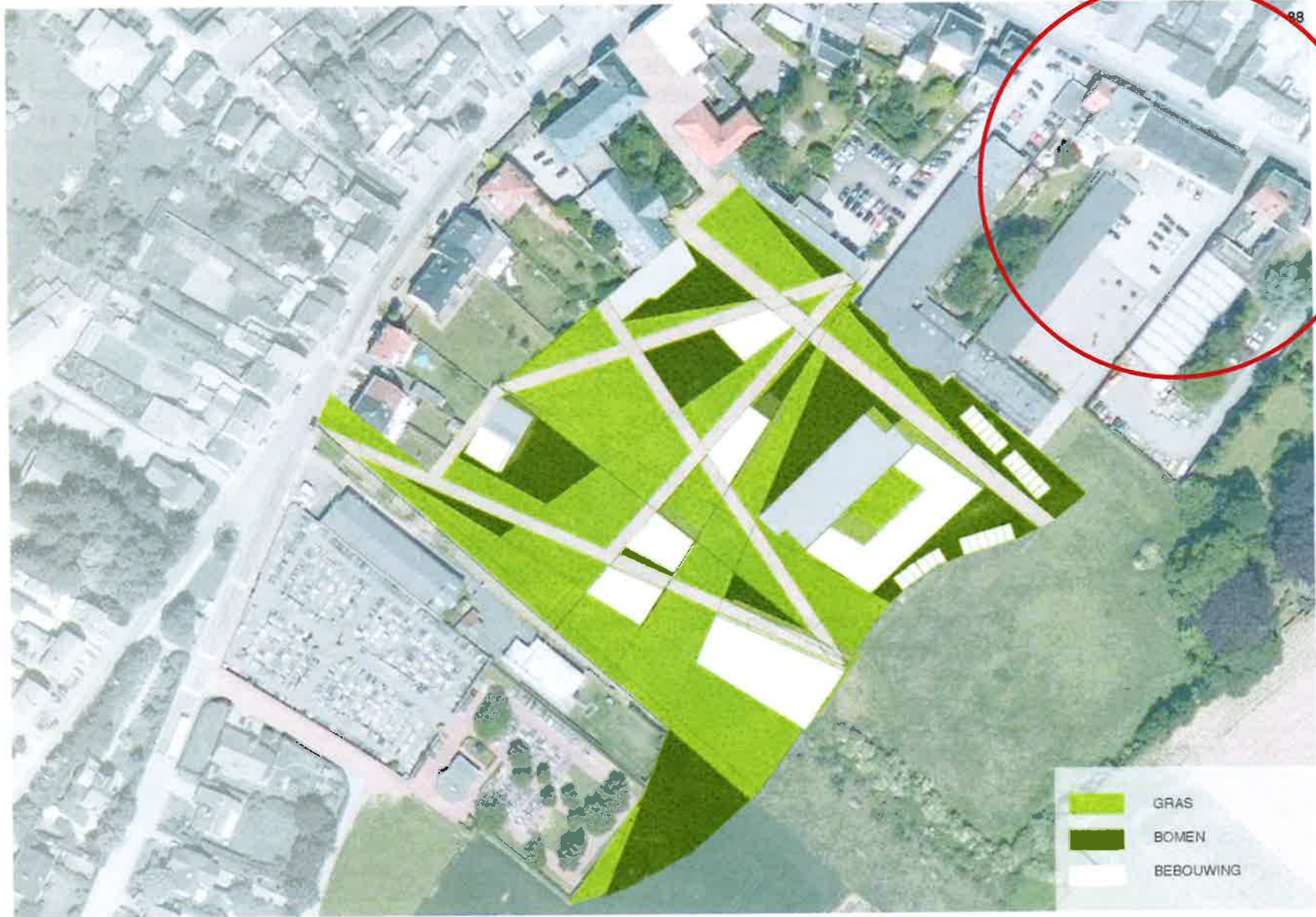


Museum Insel Hombroich, Neuss-Holzheim, Duitsland

Om de mogelijke nieuwe bebouwing een plaats te geven in het campusmodel worden vanuit verschillende posities zichtlijnen gegenereerd die de interactie met het open landschap articuleren. Vooral het centrale standpunt komende vanuit de Stationsstraat en net voorbij de grote schoolgebouwen, is cruciaal omdat hier de omslag van dichte versteende ruimte naar park gebeurt.

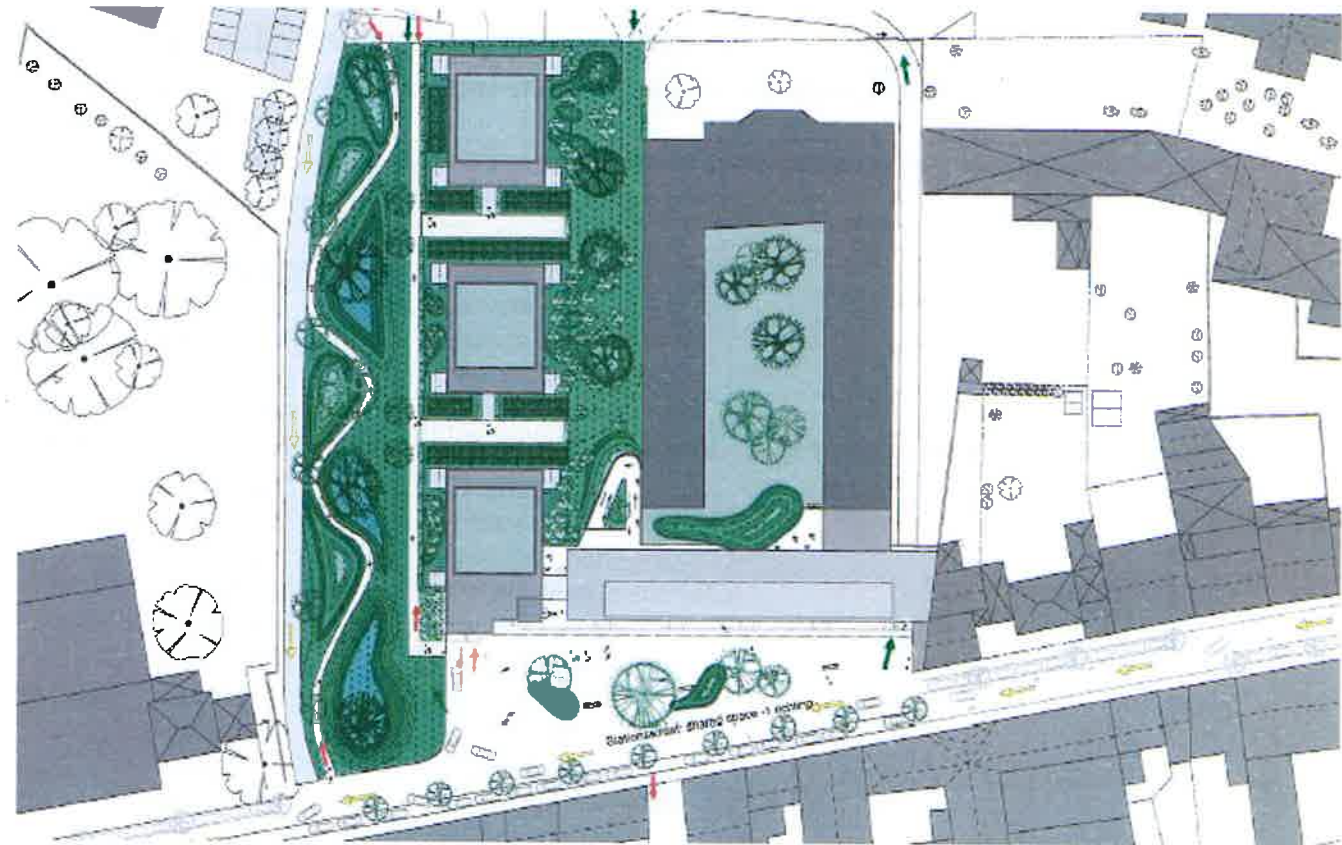


Door superpositie van de lagen ontstaan mogelijke bouwzones die de doorzichten naar het open landschap niet in het gedrang brengen. Ook de ontsluitingspaden, de parkwegen en de groenmassieven kunnen volgens hetzelfde patroon aangelegd worden.



3.5. de Stationsstraat

Uit de beschrijving van de bestaande toestand (2.1.1. hiervoor) blijkt dat de Stationsstraat een erg versteende, sombere en onherbergzame aanblik heeft. Er werd een architectuurwedstrijd georganiseerd voor een huisvestingsproject ter plaatse van de turnzaal, de voormalige OCMW lokalen en dito politiekantoor (zie omcirkelde plek hiernaast). Een van de deelnemers (Stijfhals) stelde voor om de bouwlijn te laten terugwijken. Deze ingreep genereert een ruimer openbaar domein dat ongetwijfeld bijdraagt tot een grotere leefbaarheid: er is voldoende ruimte om een 'stedelijke' ontmoetingsplaats in te richten en enkele forse hoogstammen aan te planten. Bovendien vergroot de terugwijkende bouwlijn het uitzicht op de groene insteek die de Stationsstraat verbindt met de achterliggende open ruimte. Dit concept bleek zo overtuigend dat er beslist is om ze te verankeren in het RUP.



4. Aanbevelingen

4.1. Archeologisch erfgoedonderzoek

In het kader van vergunningsaanvragen kan een archeologisch vooronderzoek worden opgelegd. Voorafgaand aan een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient soms een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te gebeuren door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn en kan hun belang bepaald worden. Zo kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient daar, in overleg met de cel archeologie van het agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed Vlaanderen, voldoende tijd voor worden vrijgemaakt.

4.2. Informatieve lijst van streekeigen beplanting

Hierna volgt een lijst van inheemse bomen en struiken volgens vegetatietype. Berk is uit de lijst geweerd omwille van allergieproblemen.

Bossen en struwelen op droge tot matig vochtige voedselarme en zure zand-, leemgronden.

Bomen	Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia
	Zomereik	Quercus robur
	Ratelpopulier	Populus tremula
Struiken	Hulst	Ilex aquifolium
	Brem	Cytisus scoparius
	Sprokehout	Rhamnus frangula
Klimplanten	Wilde kamperfoelie	Lonicera periclymenum

Bossen en struwelen op droge tot matig vochtige voedselarme en kalkrijke zand-, leem-, zavelgronden.

Bomen	Haagbeuk	Carpinus betulus
	Zoete kers	Prunus avium
	Zomereik	Quercus robur
	Steeliep	Ulmus Laevis (autochtoon)
	Ratelpopulier	Populus tremula
	Witte abeel	Populus alba
Struiken	Bosroos	Rosa arvensis
	Hondsroos	Rosa canina
	Viltroos	Rosa villosa
	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna
	Sleedoorn	Prunus spinosa

	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
	Wegedoorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Eglantier	<i>Rosa rubiginosa</i>
	Wilde kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
	Zuurbes	<i>Berberis vulgaris</i>
	Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Klimplanten	Bosrank	<i>Clematis vitalba</i>
	Wilde kamperfoelie	<i>Lonicera periclymenum</i>

Bossen en struwelen op droge tot matig vochtige voedselarme en matig voedselrijke (kalkarme of -rijke) gronden.

Bomen	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>	
	Steeleip	<i>Ulmus Laevis (autochtoon)</i>	
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>	
	Wintereik	<i>Quercus petraea</i>	
	Grauwe abeel	<i>Populus canescens</i>	
	Zoete kers	<i>Prunus avium</i>	
	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	
	Zomerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
	Witte abeel	<i>Populus alba</i>	
	Zwarte populier	<i>Populus nigra (niet italica) autochtoon</i>	
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	
	Spaanse aak	<i>Acer campestre</i>	
	Taxus	<i>Taxus baccata</i>	
	Appel	<i>Malus</i>	
	Struiken	Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Sleedoom		<i>Prunus spinosa</i>	
Gelderse roos		<i>Viburnum opulus</i>	
Boswilg		<i>Salix caprea</i>	
Hondsroos		<i>Rosa canina</i>	
Viltroos		<i>Rosa villosa</i>	
Framboos	<i>Rubus idaeus</i>		

	Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
	Vogelkers	<i>Prunus padus</i>
	Aalbes	<i>Ribes rubrum</i>
	Kruisbes	<i>Ribes uva crispa</i>
	Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
	Peer	<i>Pyrus</i>
Klimplanten	Bosrank	<i>Clematis vitalba</i>
	Klimop	<i>Hedera helix</i>

Bossen en struwelen op vochtige tot moerassige (matig) voedselrijke (kalkarme of -rijke) gronden

Bomen	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Schietwilg	<i>Salix alba</i>
	Kraakwilg	<i>Salix fragilis</i>
	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>
	Zwarte populier	<i>Populus nigra</i> (niet italica) autochtoon
Struiken	Bittere wilg	<i>Salix purpurea</i>
	Amandelwilg	<i>Salix triandra</i>
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>
	Grauwe wilg	<i>Salix cinerea</i>
	Katwilg	<i>Salix viminalis</i>
	Vogelkers	<i>Prunus padus</i>
	Zwarte bes	<i>Ribes nigrum</i>
	Aalbes	<i>Ribes rubrum</i>

4.3. Groene inrichting

Het belang van een goede interactie tussen het plangebied en het Bufferlandschap Klepperstraat is al meermaals onderstreept. Het is een van de belangrijkste onderliggende ruimtelijke thema's van dit RUP.



waterdoorlatende klinkers met grasvoegen (Zürich)



groen doorgroeïend in grint (Freiburg)



parkeren opgenomen in de beplanting (Basel)



bomen en groen verzachten een versteende omgeving (Basel)

Het verdient dan ook aanbeveling om bijzondere zorg te besteden aan de inrichting, de ingroening en de waterdoorlatendheid van de onbebouwde zones in het RUP. Vooral de dienstencampus en de groene doorsteek vanuit de Stationsstraat zijn belangrijk in dit verband.



goed rijdende asfalt paden voor rolstoel en kinderkoets (Zürich)...



...met ruime infiltratiezones naast (Wenen)

zit- en speelgelegenheid in waterdoorlatende materialen (Zürich)



idem (Freiburg)





gebied van het RUP Sancta Maria

II. onderzoek tot milieueffectenrapportage

Het onderzoek tot milieueffectenrapportage maakt deel uit van het voorontwerp RUP.

1. Algemene beschrijving van het plan

1.1. algemeen

Het onderzoek wordt opgesteld door de gemeente Meise naar aanleiding van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Sancta Maria'.

De gemeente stelt in haar structuurplan dat Wolvertem samen met de kernen Meise, Sint-Brixius-Rode en Oppem, behoort tot Deelruimte 1: De Centrumstrook. Wolvertem en Meise komen hier primair in aanmerking voor het wonen. De elementen van de omliggende open ruimte worden zoveel mogelijk in de kern geïntegreerd en versterkt binnen de bebouwde kom.

Wolvertem is geselecteerd als hoofddorp en omschreven als 'administratief en handelscentrum ondersteund door wonen'. Er wordt een strategisch project vooropgesteld: het strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat. Hierbij worden randvoorwaarden opgelegd voor de vrijwaring van het Bufferlandschap Klepperstraat. Onderhavig RUP behandelt een deel van dit strategisch project.

1.2. situering

Het RUP Sancta Maria is omsloten door de Stationsstraat, de Oppemstraat en de Klepperstraat. De gedetailleerde afbakening is weergegeven in *hoofdstuk I. toelichting, 1.3. afbakening*.

1.3. toetsing aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

De belangrijkste uitspraken uit het richtinggevend en bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden uitvoerig beschreven in *hoofdstuk I. toelichting, 2.2.1. relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan*.

Een overzicht van de behandelde thema's:

- a. bindend gedeelte: kernbeslissing 6 strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat
- b1. richtinggevend gedeelte: de centrumstrook
- b2. richtinggevend gedeelte: hoofddorp Wolvertem
- b3. richtinggevend gedeelte: Bufferlandschap Klepperstraat
- b4. richtinggevend gedeelte: zonevreemde constructies
- b5. richtinggevend gedeelte: strategisch project Stationsstraat – Kleien Klepperstraat

1.4. voorafgaand onderzoek

Het architectenbureau BOB361 architecten heeft als aanloop naar de opmaak van dit RUP een kritisch onderzoek verricht naar mogelijke ruimtelijke uitwerkingen van het strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat. De studie wordt meer in detail toegelicht in *hoofdstuk 1. toelichting, 3. Ruimtelijke visie*.

Het studiebureau Vectris heeft, naar aanleiding van de herziening van het mobiliteitsplan, de verkeersgeneratie bekeken van het door BOB 361 architecten uitgevoerde 'kritisch onderzoek' naar de ruimtelijke uitwerkingen van het 'strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat'. De belangrijkste elementen van die studie zijn opgenomen in *hoofdstuk 1. toelichting, 3. Ruimtelijke visie, 3.3. verkeersstudie*.

Het kritisch onderzoek van BOB361 én de verkeersstudie van Vectris gaan over de hele ontwikkeling van het strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat. Vermits deze ontwikkeling de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nodig maakt heeft het bestuur beslist om een RUP op te stellen voor een beperkt deel van het strategisch project, teneinde op korte termijn betaalbaar wonen in de kern te kunnen realiseren en de aldaar gevestigde voorzieningen te consolideren. Onderhavig RUP betreft dus een veel beperkter gebied en een veel beperkter programma.

2. Referentiesituatie

2.1. bestaande fysieke toestand

De fysieke toestand is uitvoerig beschreven in *hoofdstuk I. toelichting, 2.1.1. feitelijke toestand*, met als belangrijkste kenmerken:

- de gesloten straatwanden van Stationsstraat en Oppemstraat, aansluitend op de overige gesloten bebouwing van Wolvertem centrum;
- in tweede orde van beide straten, achter de private tuinen, een ensemble van voormalige schoolgebouwen, nu grotendeels in gebruik door het CVO (centrum voor volwassenonderwijs) Meise Jette;
- in derde orde een parkachtig gebied met enkele verspreide kleinschalige gebouwtjes, waaronder een kinderdagverblijf;
- tot slot nog de begraafplaats;
- park en begraafplaats gaan over in het open landschap genaamd Bufferlandschap Klepperstraat.

2.2. juridische context

2.2.1. gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied, landelijk woongebied en agrarisch gebied.

2.2.2. Bijzonder Plan van Aanleg

Geen.

2.2.3. beschermde monumenten

Geen. Aan de overkant van de Stationsstraat, buiten het plangebied, ligt het beschermde tramstation (zie *hoofdstuk I. toelichting, 2.1.2. juridische toestand, c. beschermde gebouwen*).

2.2.4. historisch waardevolle gebouwen

We zijn uitvoerig ingegaan op mogelijks historisch waardevolle gebouwen in *hoofdstuk I. toelichting, 2.1.2. juridische toestand, d. erfgoedinventaris*.

We hebben het Ursuline klooster aan de Oppemstraat vermeld met links ervan een schoolgebouw: samen zijn ze een krachtige reminiscentie aan het vroegere dorp Wolvertem.

We hebben ook aangegeven dat de gemeente heeft beslist om de panden Stationsstraat 25 en 27 te slopen om een aanzet te geven aan het strategisch project Stationsstraat en Kleine Klepperstraat, en op korte termijn een huisvestingsproject mogelijk te maken in het centrum van de gemeente.

Tot slot: bij een actualiseren van de erfgoedinventaris verdient het aanbeveling om ook de panden Stationsstraat 29 (net buiten het plangebied) en 9 te onderzoeken op hun erfgoedwaarde.

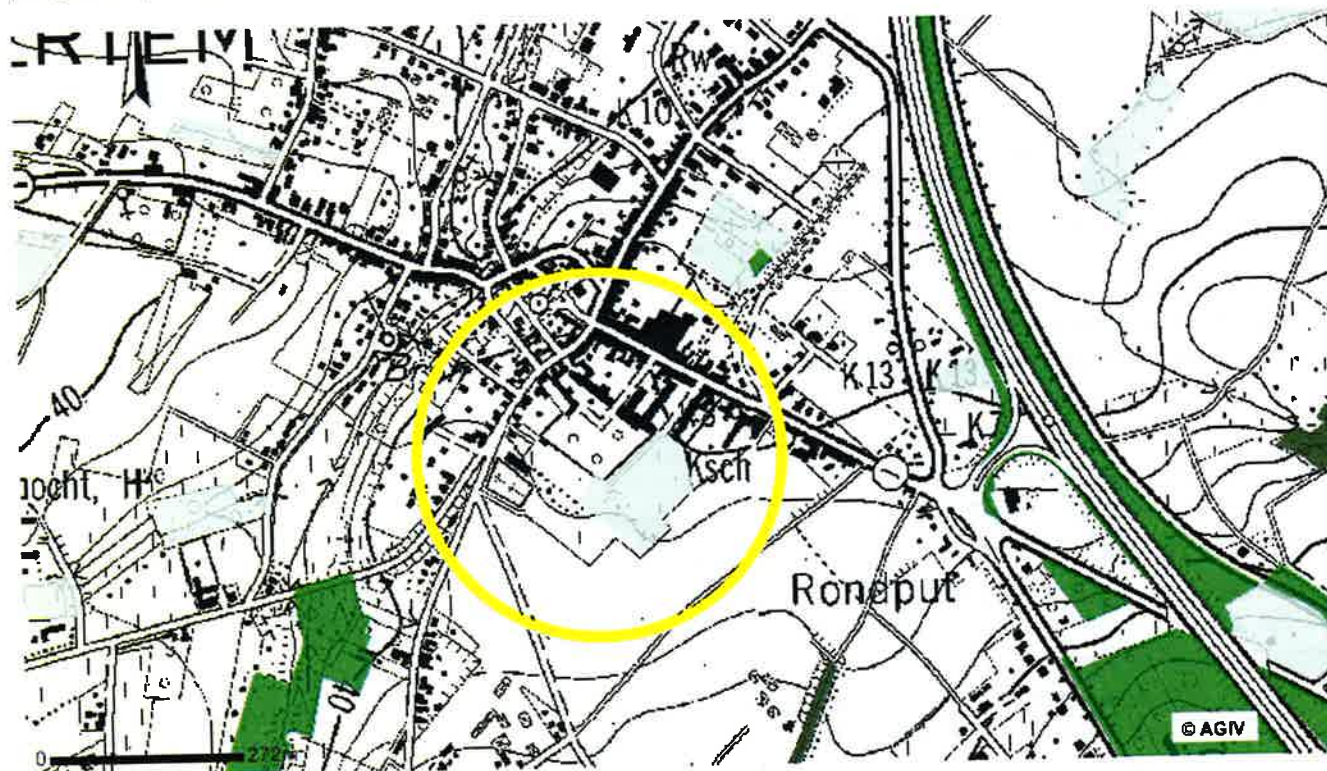
2.3. biologisch waardevolle gebieden

2.3.1. biologische waarderingskaart

Volgens de databank van Agiv bevinden zich in het plangebied volgend gebieden:

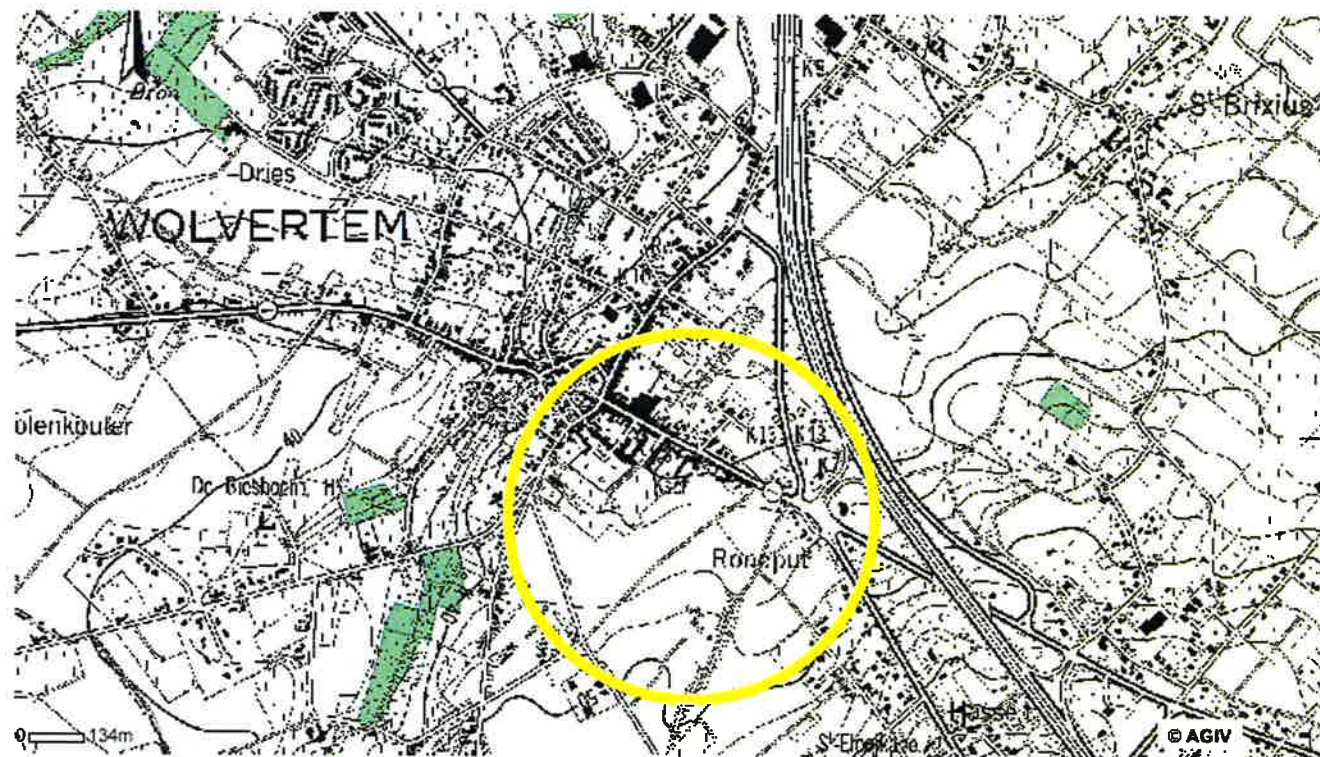
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

Het complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen is gesitueerd op de oostelijke grens van het plangebied (de weide naast het kinderdagverblijf).



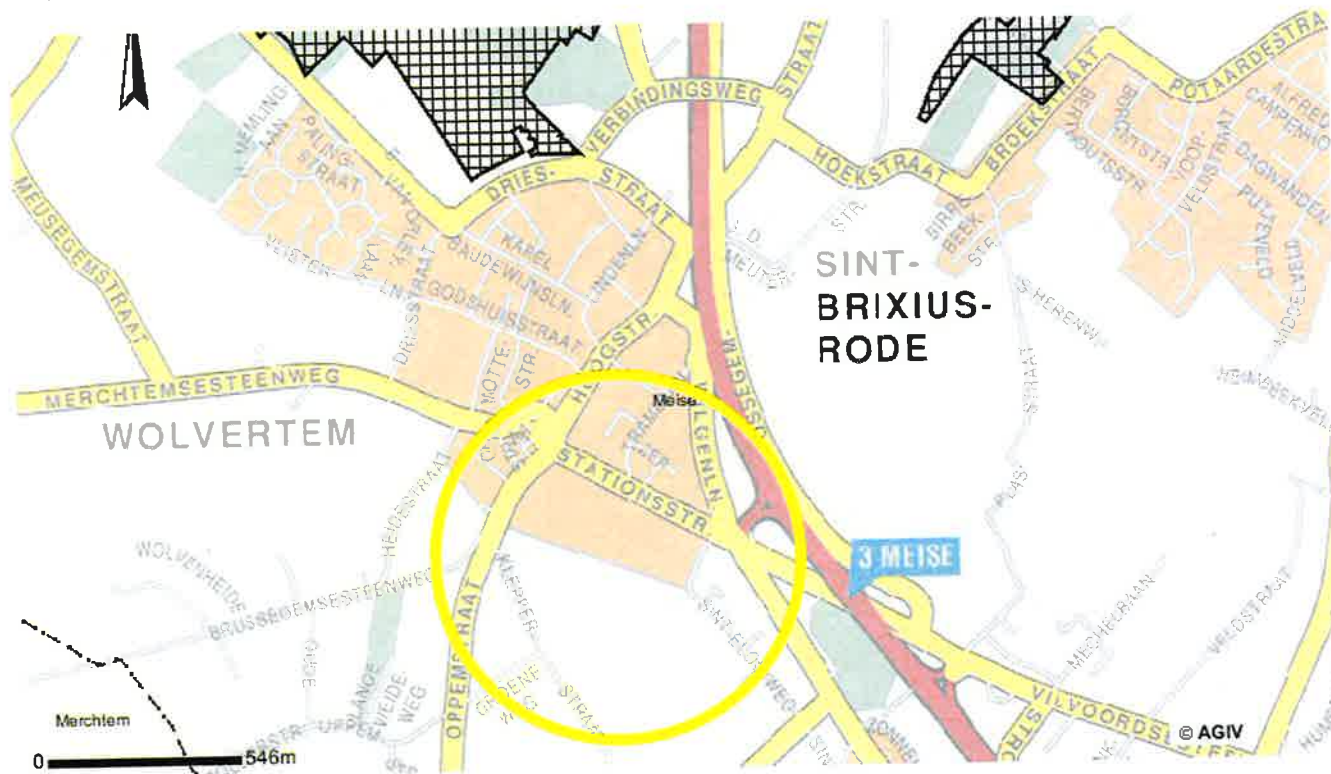
2.3.2. boskartering

In het gebied bevinden zich geen bossen opgenomen in de boskartering van Agiv.



2.3.3. VEN/IVON

De projectzone omvat geen gebieden van het VEN of het IVON.



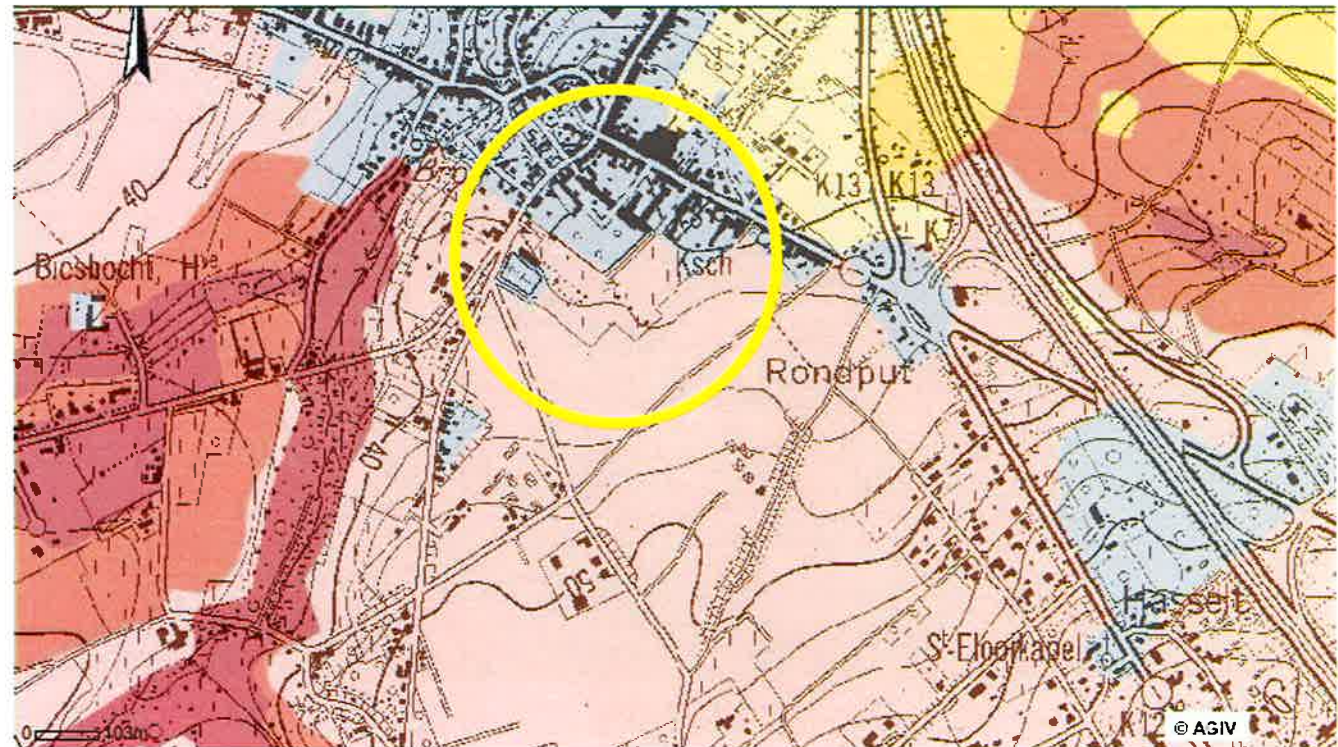
2.4. bodemonderzoeken

2.4.1. bodemgesteldheid

Het gebied behoort tot de Zandleemstreek. Het bodemtype is antropogeen en droge leem.

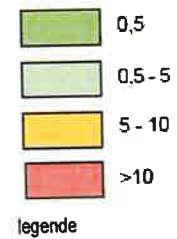
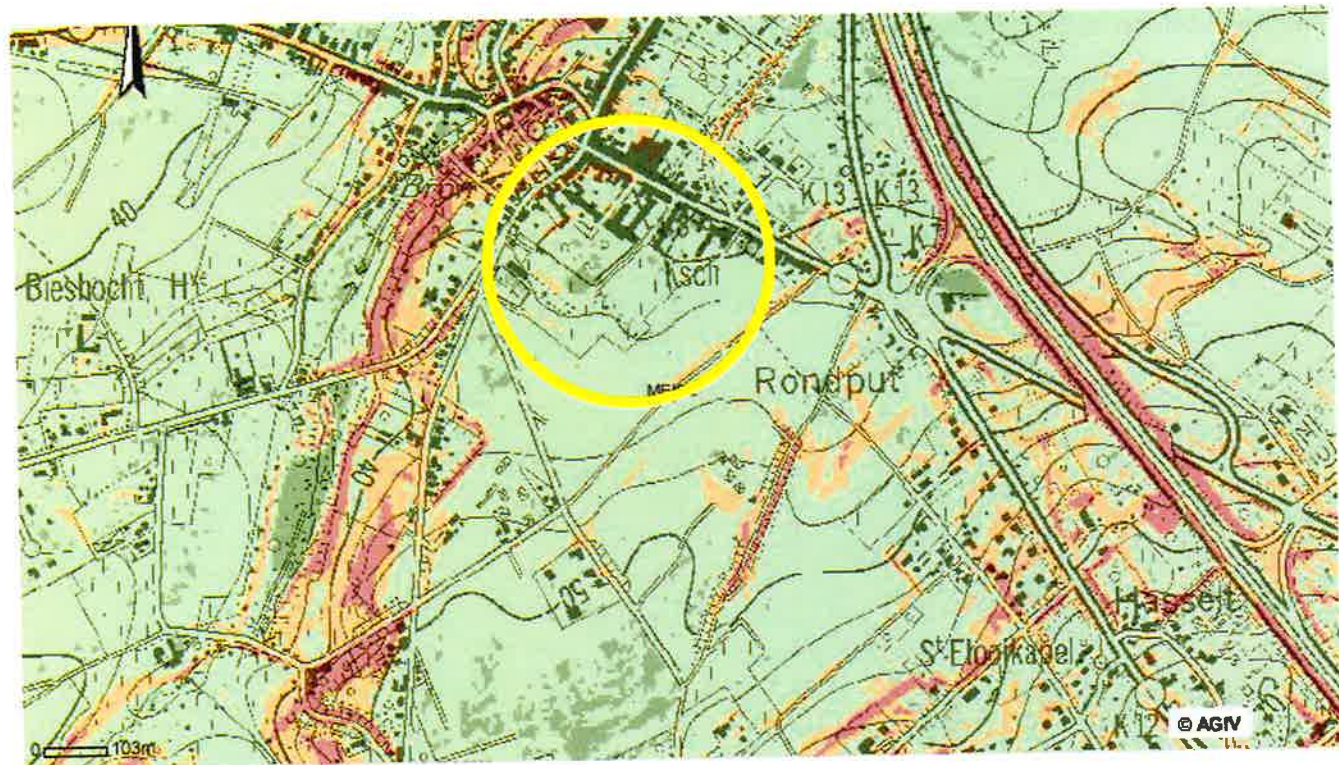


legende



2.4.2. reliëf







Het terrein licht relatief vlak.



2.5. watertoets

2.5.1. waterlopen en overstroombaarheid

Er komen geen waterlopen voor in het plangebied. Een deel van het plangebied is overstroombaar door afspoelend hemelwater (niet te verwarren dus met overstroming door zwellende waterlopen).

	Overstroombaar door afspoelend excess hemelwater
	Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water
	Overstroombaar vanuit waterloop
	Overstroombaar vanuit zee (beepolder)
	Overstroombaar vanuit rivier (Scheidepolders)
	Niet van nature overstroombaar

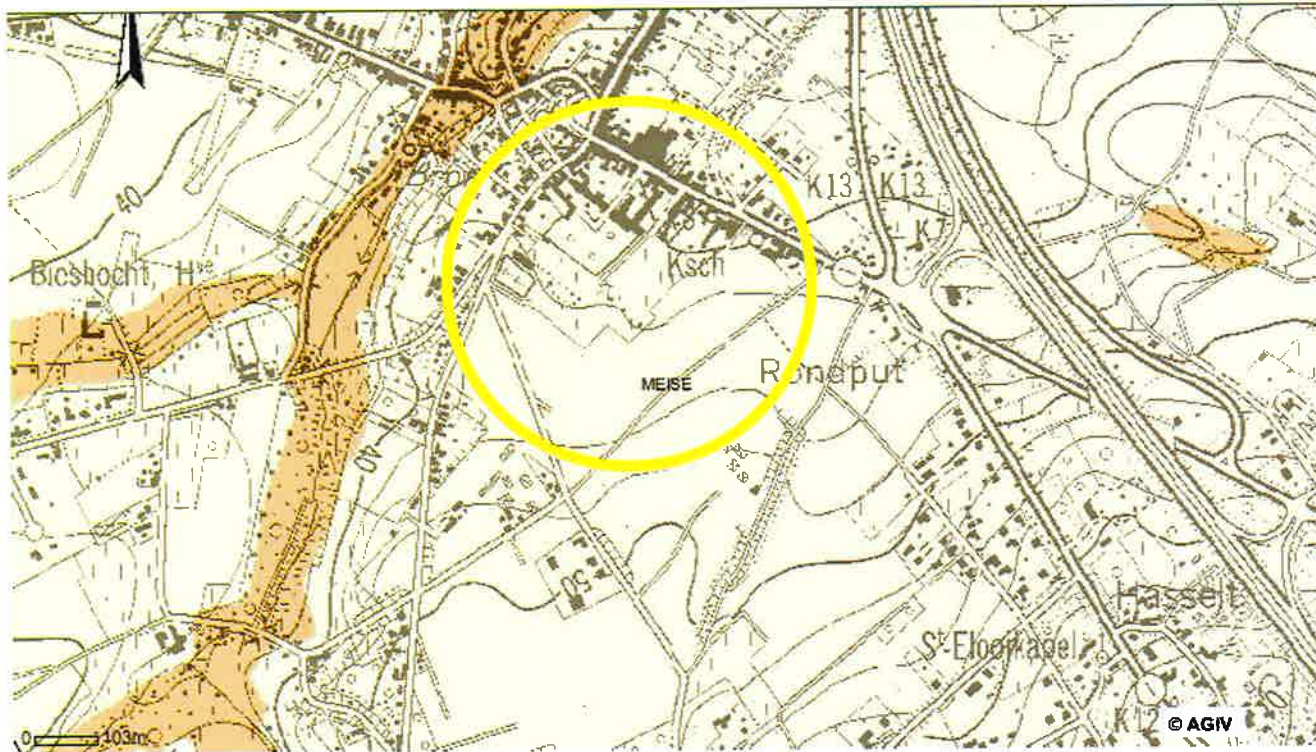
legende



Sinds de aanleg van een aantal bufferbekkens (zie verder 5.2.) doet er zich geen overlast meer voor.

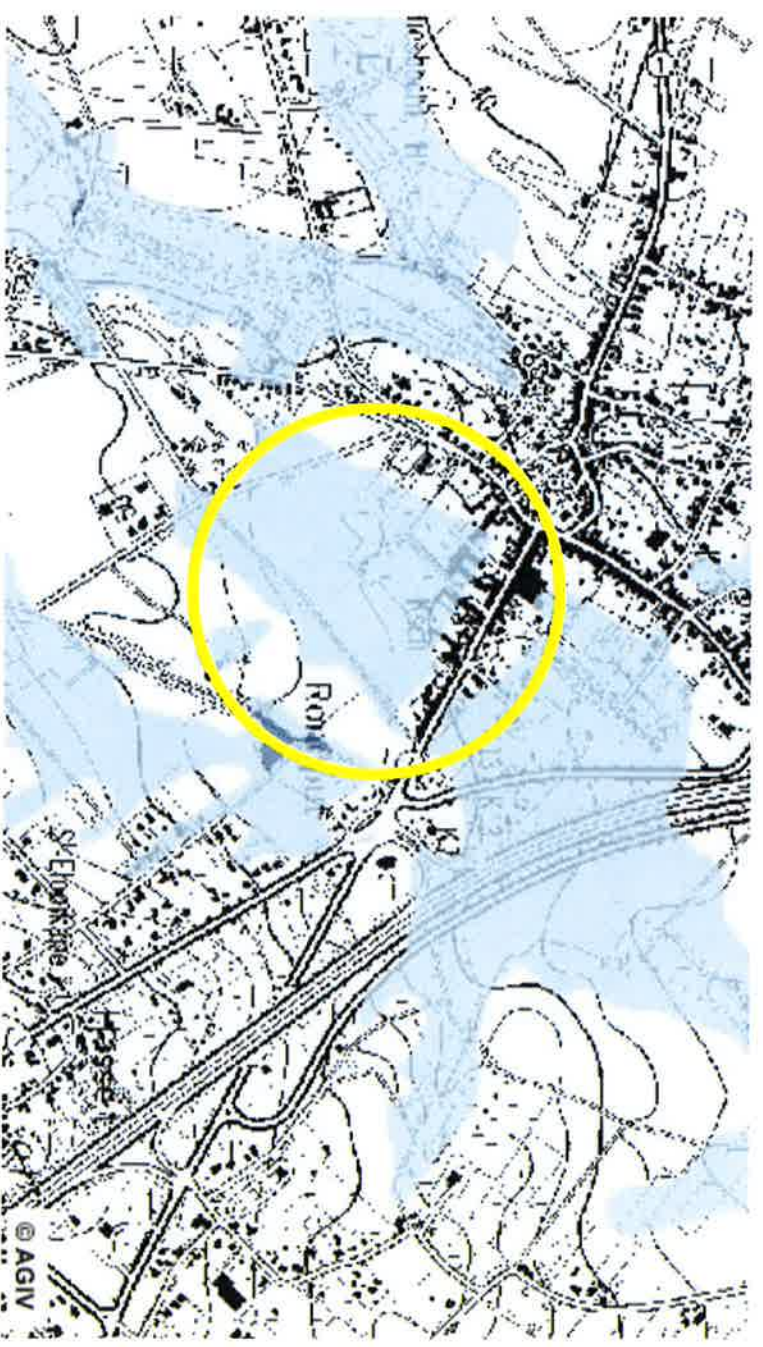
2.5.2. grondwaterstroomgevoeligheid

Het plangebied is niet gevoelig voor grondwaterstroming.



-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming
 -  matig gevoelig voor grondwaterstroming
- legende

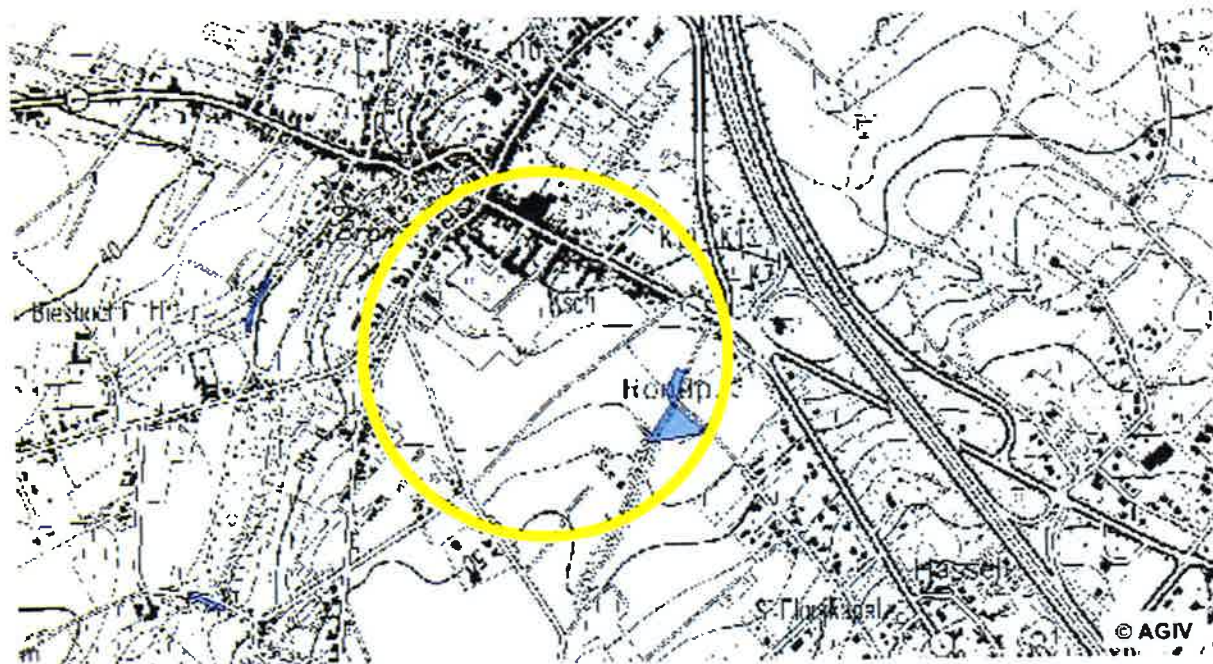
2.5.3. overstromingsgevoeligheid
Het plangebied is overstromingsgevoelig.



Zie ook opmerking bij 2.5.1.

2.5.4. recent overstroomd

Er zijn geen recent overstroomde delen in het plangebied zelf.



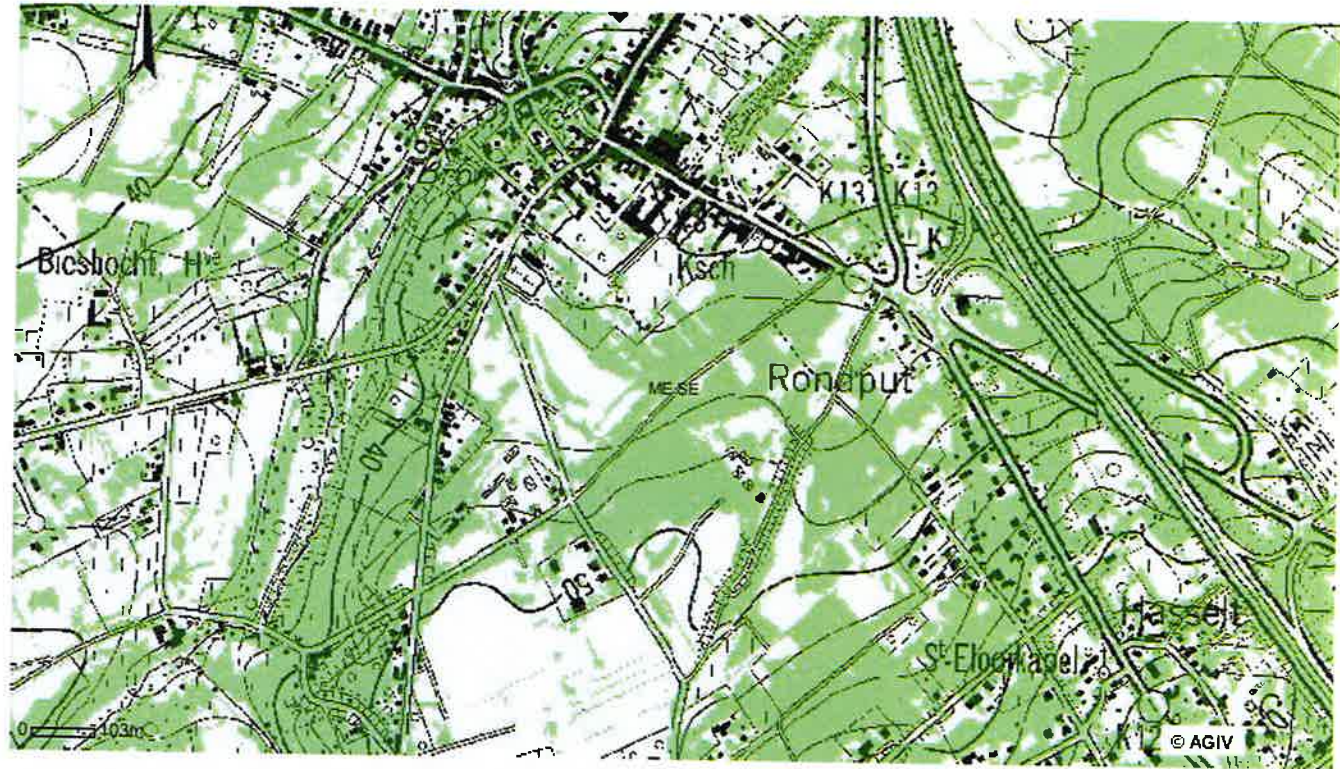
Recent overstroomde gebieden (ROG)
 Gewest

legende

2.5.5. erosiegevoeligheid

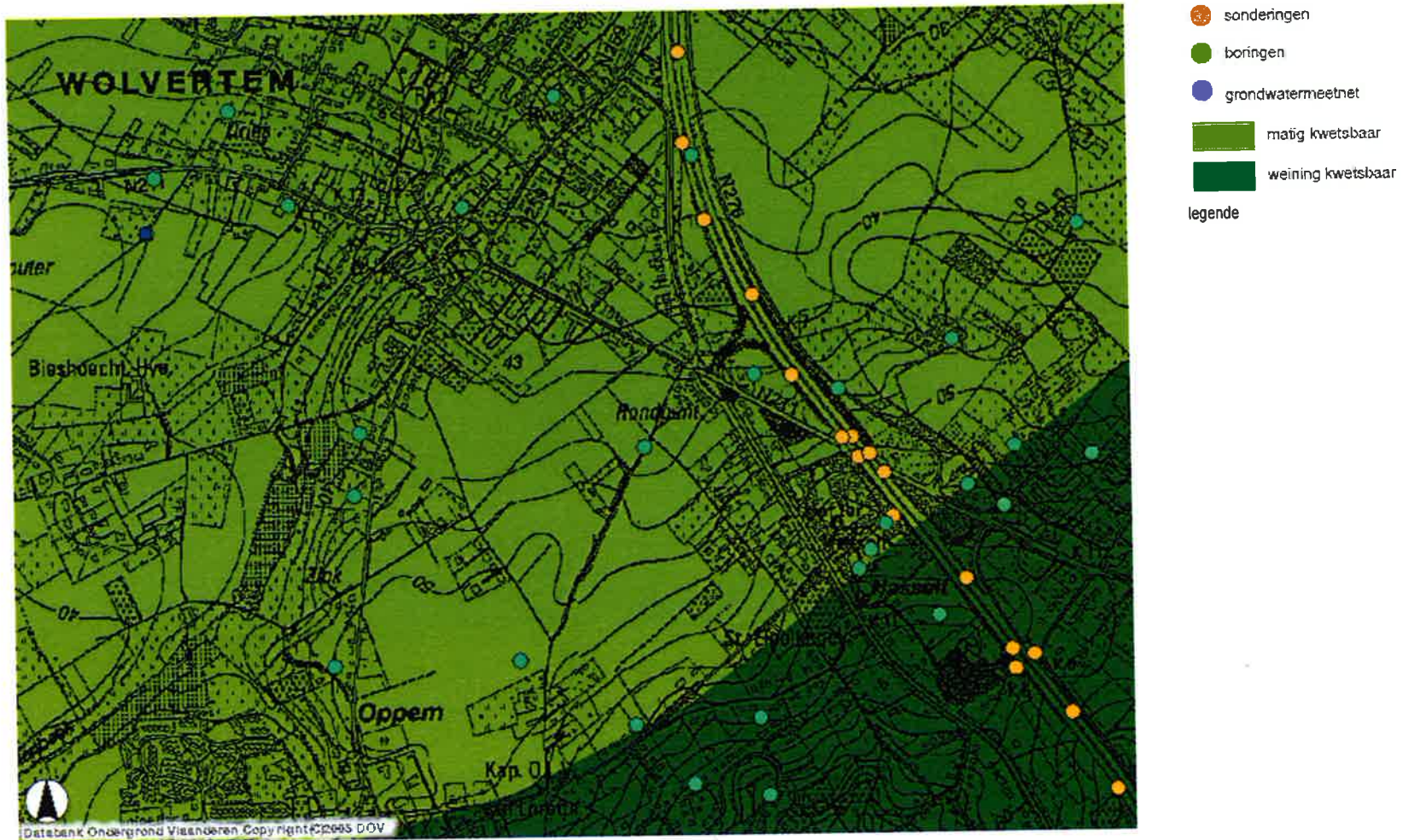
Volgens de AGIV kaart zou de uitbreidingszone van de begraafplaats erosiegevoelig zijn.

-  erosiegevoelig
 -  niet-erosiegevoelig
- legende



2.5.6. grondwaterkwetsbaarheid

Het plangebied ligt in een matig kwetsbare zone.



2.6. vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden

Het gebied paalt niet aan of ligt niet in de nabijheid van een speciale beschermingszone in de zin van de Habitatrichtlijn en/of Vogelrichtlijn.

2.7. landschapsatlas

Het gebied ligt niet in of in de buurt van ankerplaatsen of relictzones.

3. Alternatieven

3.1. nulalternatief

Wanneer de gemeente geen initiatief neemt worden de ontwikkelingsperspectieven van het plangebied bepaald door het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977.

3.2. alternatieven

Voor het overgrote deel van het plangebied werden geen alternatieven onderzocht. Het gaat immers om een woongebied in de kern van Wolvertem dat grotendeels gerealiseerd is. Alternatieve bebouwingwijzen voor deze bestaande en grotendeels historisch gegroeide toestand zou een ernstige aantasting betekenen van het karakter van Wolvertem centrum.

Zoals aangegeven in 1.4. heeft het bureau BOB361 architecten als aanloop naar de opmaak van dit RUP een kritisch onderzoek verricht naar mogelijke ruimtelijke uitwerkingen van het strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat. Voor wat betreft het plangebied van het huidige RUP was dit onderzoek vooral een ruimtelijke verfijning van de voorstellen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan omtrent het strategisch project Stationsstraat – Kleine Klepperstraat.

4. Motivatie 'onderzoek tot MER'

In het RUP worden vooreerst bestemmingen bestendigd die horen bij woongebied en landelijk woongebied volgens het geldende gewestplan.

Verder worden beperkte ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor bestaande vergunde gemeenschapsvoorzieningen en diensten gevestigd in agrarisch gebied of in landelijk woongebied.

Tot slot wordt een groenzone geïntroduceerd die de overgang naar het Bufferlandschap Klepperstraat garandeert

Het betreft woongebied en openbare nutsvoorzieningen, onmiddellijk aanleunend bij het centrum van de deelgemeente

Wolvertem. De bestaande evidente toestand (wonen en centrumfuncties op schaal van de plaats) wordt bestendig waardoor er geen enkele grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht worden.

Voor projecten opgenomen in bijlage I van het MER-besluit van 10 december 2004 (en latere aanpassingen) moet een project-m.e.r. opgesteld worden. Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader niet voor de toekenning van een project opgenomen in bijlage I.

Voor projecten opgenomen in bijlage II van het MER-besluit van 10 december 2004 (en latere aanpassingen) moet een project-m.e.r. of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing worden opgesteld. Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader niet voor de toekenning van een project opgenomen in bijlage II.

Voor projecten opgenomen in bijlage III van het MER-besluit van 10 december 2004 (en latere aanpassingen) moet een project-m.e.r. of een project-m.e.r.-screeningsnota worden opgesteld. Onderhavig RUP vormt het kader voor de toekenning van een project uit rubriek 10 b Stadsontwikkelingsprojecten met dien verstande dat het gaat om een klein plangebied op lokaal niveau. De mogelijke wijzigingen in dit gebied zijn uiterst beperkt en blijven volledig geïntegreerd in de bestaande omgeving. Het betreft eerder een consolidatie en een kwaliteitsvol ordenen van bestaande functies die vanouds in een dorpskern horen (wonen, lokale handel en voorzieningen) dan ontwikkelingen die de schaal van het bestaande overstijgen.

Het RUP is dus screeningsgerechtigd.

Er liggen geen Habitatrichtlijngebieden noch Vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving. Een passende beoordeling moet gemaakt worden in volgende omstandigheden:

- Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van de speciale beschermingszones.
- Op basis van de voortoets kan een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitats of soorten uit de speciale beschermingszone niet worden uitgesloten.

Geen van beide gevallen is hier van toepassing. Er is geen passende beoordeling vereist voor voorliggend plan.

Uit voorgaande overwegingen kan besloten worden dat het plan niet MER-plichtig is en dat er geen passende beoordeling vereist is. Het plan dient dus onderworpen te worden aan een screening naar aanzienlijke milieueffecten.

5. Beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van de geplande situatie t.o.v. de referentiesituatie en het nulalternatief.

Per milieudiscipline wordt een kwalitatieve beschrijving en beoordeling gemaakt van de effecten van het voorliggend plan.

5.1. bodem

Het RUP moet een kwaliteitsvolle inrichting aansturen van bestemmingen die aansluiten bij de historische roeping van het gebied (wonen en aanverwante functies langs de hoofdstraten van de oude dorpskern), die al jaren in het gebied functioneren (onderwijs en dienstverlening), die deels verankerd zijn in voorgaande verordenende plannen, die duidelijk omkaderd zijn in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Om nieuwe groepswoningbouw te kunnen realiseren dient een deel van de bestaande schoolgebouwen afgebroken te worden. De geboden uitbreidingsmogelijkheden binnen de dienstzone zullen, uit de aard van deze voorzieningen, gebeuren naargelang de behoeftes en niet naargelang de planologische mogelijkheden. De bouw mogelijkheden binnen de dienstzone worden overigens zeer sterk omkaderd door randvoorwaarden betreffende groenaanleg en zichtrelaties op de open ruimte.

Het lokale effect op de bodem ten gevolge van de ontwikkelingsmogelijkheden in het RUP, zal minimaal zijn vermits het gaat om percelen die volledig in woongebied liggen.

Daar staat tegenover dat het bestendigen van gemeenschapsvoorzieningen direct aansluitend bij de historische bebouwing van de dorpskern ontegensprekelijk de druk wegneemt op waardevolle open ruimte.

Ten opzichte van de referentiesituatie kan er sprake zijn van een beperkt negatief effect omdat er een kleine verhoging mogelijk wordt van de bebouwde oppervlakte.

Ten opzichte van het nulalternatief zal er een licht gunstig effect optreden: de betrachting om tot een kwaliteitsvolle inrichting te komen, levert een evenwichtige balans van bebouwing, groene ruimte en openbaar domein op.

5.2. water

Het gebied ligt in een zone die overstroombaar is door afspoelend water. De problematiek van overstroombaarheid door afspoelend hemelwater is inmiddels opgevangen door de bouw van een bufferbekken aan de Kleine Klepperstraat. Het bufferbekken is verder verbonden met een open grachtensysteem langs de Wilgenlaan. De ingreep moet samen gezien worden met de aanleg van een bufferbekken naast het Administratief Centrum aan de Tramlaan. De onmiddellijke omgeving van het Administratief Centrum is opgevat als een grote groene publieke ruimte en er is een aanzienlijk bufferbekken (800 m³) aangelegd onder de parkeerplaats.

De Oppemstraat is uitgerust met een gemengd rioleringsstelsel. De gemeente heeft op korte termijn geen plannen om een dubbele rioleringsstelsel aan te leggen. De Stationsstraat heeft eneneens een gemengd rioleringsstelsel. De straat valt onder de bevoegdheid van het Vlaams Gewest. De gemeente heeft geen weet van plannen om de riolering te ont-dubbelen.

De Vlaamse hemelwaterverordening werkt corrigerend op dit vlak: de verordening legt voor alle nieuwe projecten een afzonderlijke opvang van hemelwateropvang op, met maatregelen voor infiltratie (infiltratievoorzieningen, waterdoorlatende bestratingen), buffering (in groendaken of door middel van aangepaste bufferbekkens), gebruik van regenwater en vertraagde afvoer van het resterende hemelwater. In Meise is echter de hemelwaterverordening van de provincie Vlaams-Brabant van kracht die, zoals gekend, strenger is dan de Vlaamse verordening.

Tot slot omvat het RUP randvoorwaarden die het groene karakter van de dienstzone strikt omkaderen en er is voorzien in een gebouwenvrije groenzone aansluitend op het open landschap. Deze randvoorwaarden creëren bijkomende mogelijkheden tot hemelwaterinfiltratie.

Zowel ten opzichte van de referentiesituatie als ten opzichte van het nulalternatief is er geen effect.

5.3.1. fauna en flora

In dit gebied gelegen in de kern van de gemeente Wolvertem, is er minder sprake van flora en fauna, en dat vooral ter hoogte van de bebouwing van de straatwand en van de schoolgebouwen in tweede orde.

Voor het gebied in derde orde dat overloopt in het open landschap, gelden strikte voorwaarden omtrent aanplanting van groen en open inplanting van gebouwen.

Zowel ten opzichte van de referentiesituatie als ten opzichte van het nulalternatief kan er sprake zijn van een licht gunstig effect door een betere inrichting.

5.3.2. voortoets onderzoek noodzaak passende beoordeling

Deze voortoets is niet van toepassing vermits het gebied noch in Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied ligt, noch in de buurt ervan.

5.4. landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Wolvertem. De aandacht voor een kwaliteitsvolle inrichting draagt bij tot het versterken van de herkenbaarheid en de eigenheid van deze oude woonkern.

Het RUP gaat erg zorgvuldig om met het bufferlandschap Klepperstraat. Er is voorzien in een graduele overgang van de bebouwing naar het open landschap: de aanleunende dienstzone wordt volgens het Campus-model ontwikkeld om de integratie van bebouwing in het open landschap mogelijk te maken en er is bovendien een groenzone voorgeschreven die vrij is van bebouwing.

We hebben eerder vermeld dat er geen beschermde monumenten voorkomen in het plangebied (zie 2.2.3.). Aan de overkant van de Oppemstraat bevindt zich echter het beschermde tramstation. Dit monument zal bij uitvoering van het RUP in een gunstiger context komen te liggen. De sloop van de panden Stationsstraat 25 en 27 zullen een groene verbinding realiseren tussen de dicht bebouwde en banale omgeving (vooral pand n. 25!) van deze straat. De wijze waarop het huisvestingsproject wordt uitgewerkt met een 'stedelijk' en begroend voorplein zorgt evenzeer voor een geschikt kader in het gezichtsveld van dit monument.

Er gaat ook aandacht naar het oude kloostergebouw van het Ursulinenklooster aan de Oppemstraat en het oude schoolgebouw links ervan, weliswaar geen uitzonderlijke gebouwen maar toch een sprekende reminiscentie aan het voormalige dorp Wolvertem. De verordenende voorschriften van deze zone begunstigen het behoud van de gebouwen. De overige schoolgebouwen zijn van recente datum en eerder banaal: ze hebben geen erfgoed- en landschappelijke waarde.

De voorschriften voor de gewone gesloten straatbebouwing laten zowel behoud als vernieuwing toe: ze impliceren dus à priori geen aantasting van erfgoedwaarden, en staan niet haaks op een latere actualisering van de erfgoedinventaris

Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus sprake van een positief effect omdat slecht geordende en verwaarloosde delen bij de geplande ontwikkeling een harmonische integratie krijgen in de bestaande bebouwing.

Ten opzichte van de nul situatie is er eveneens een gunstig effect omdat er meer aandacht gaat naar ruimtelijke kwaliteit.

5.5. mens: sociaalorganisatorische en ruimtelijke aspecten hinder

Het RUP beoogt het afwerken en het versterken van een bestaande woonkern. De bestemmingen blijven beperkt tot wonen, aanverwante centrumfuncties en gemeenschapsvoorzieningen. De huidige kwaliteit van de woonomgeving kan er alleen maar op verbeteren.

Zowel ten opzichte van de referentiesituatie als van het nulalternatief is er bijgevolg een licht gunstig effect.

5.6. mens: mobiliteit

Hoewel er bijkomend wonen en een beperkte uitbreiding van de gemeenschapsvoorzieningen in het vooruitzicht worden gesteld, betreft het hier een normale invulling van het centrumweefsel zonder bijkomende verkeersgeneratie.

Verkeersdeskundigen hanteren de vuistregel dat een woning in een bebouwde kern een halve verplaatsing genereert in een spits van twee uur. Er zijn ca. 65 nieuwe woningen in het huisvestingsproject aan de Stationsstraat en hooguit 15 nieuwe woningen in het voormalige Ursuline klooster en aanpalend schoolgebouw mogelijk in het plangebied in totaal

dus ten hoogste 80 nieuwe woningen, wat dus leidt tot ca. 40 verplaatsing in een spits van twee uur. Dit is onmerkbaar! Het betreft bovendien sociale of betaalbare woningen, of co-housing, wat minder autoverplaatsingen teweeg brengt. Deze cijfers liggen ook beduidend lager dan in de studie van Vectris (zie hoofdstuk 1. toelichting, 3.4. verkeersstudie).

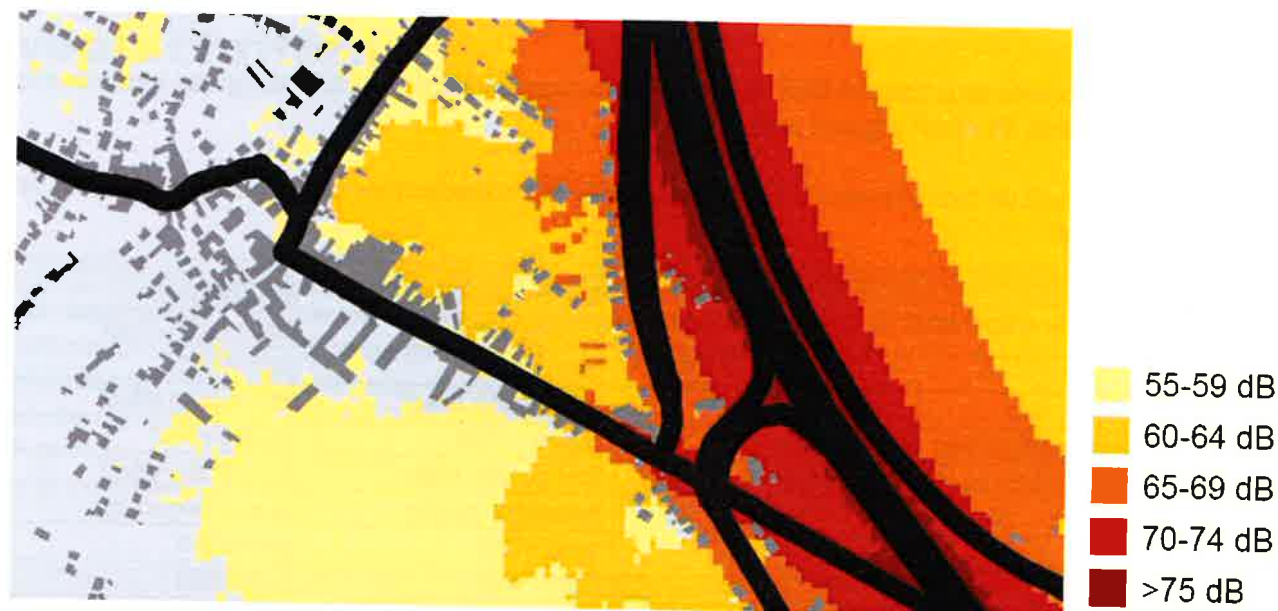
Wat de afstemming van het parkeren betreft op voorschriften in andere RUP's valt er geen verkeersaanzuigend effect te verwachten: de parkeervoorschriften hebben niet zozeer tot doel om méér parkeerplaatsen te creëren, maar om de huidige ongeordende parkeerdruk in de centrumstraten beter te kanaliseren. Deze parkeerdruk heeft immers bijzonder nefaste gevolgen voor de belevingskwaliteit van het centrum.

Tot slot omvat het RUP ook voorstellen om de ontsluiting van het gebied gaandeweg te optimaliseren zodat de verkeersafwikkeling in de drukke Oppemstraat en Stationsstraat verbetert.

Ten opzichte van de referentiesituatie en nulalternatief is een uiterst minieme toename van verplaatsingen te verwachten vermits het gebied verder wordt ingevuld.

5.7. geluid

Binnen het plangebied worden productie noch recreatie toegelaten. Inzake geluid worden geen significante effecten verwacht. Het gebied ligt ook al relatief ver af van een belangrijke geluidsbron, met name de A12. Hierlangs zijn recent geluidsschermen geplaatst die zeker een milderend effect hebben. Het gebied is bovendien afgeschermd door de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Stationsstraat.



Uit de geluidskartaal blijkt dat er in het overgrote deel van het gebied geen hoge geluidsniveaus voorkomen afkomstig van de A12. Alleen aan de zuid-oostelijke rand is er sprake van 55-59 dB. Het is hoe dan ook ondenkbaar om bebouwing te weren uit een bestaande historische woonkern.

Ten opzichte van de referentiesituatie is het effect neutraal, ten opzichte van het nulalternatief eveneens.

5.8. lucht

De verdere afwerking van het bestaande woongebied kan gepaard gaan met een beperkte toename van lokale mobiliteit, echter zo minuscule dat er amper sprake zal zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor zullen de verkeersemissies niet merkbaar toenemen.

Er is dan ook amper effect ten aanzien van de referentiesituatie.

Ten opzichte van het nulalternatief voorziet het RUP een identieke ontwikkeling zodat het effect van het RUP op de lucht ongewijzigd blijft.

6. Besluit

Zoals vermeld onder 'motivatie onderzoek tot MER' is het RUP screeninggerechtigd. Het RUP beoogt een kwaliteitsvolle inrichting van een bestaand, historisch gegroeid woongebied.

In onderstaande tabel wordt de conclusie van de effectenbeoordeling per milieudiscipline op de referentiesituatie en het nulalternatief samengevat.

Milieudiscipline	Referentiesituatie	Nulalternatief
bodem	beperkt ongunstig	licht gunstig effect
water	geen effect	geen effect
fauna en flora	licht gunstig effect	licht gunstig effect
landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	gunstig effect	gunstig effect
mens: sociaalorganisatorisch en ruimtelijke aspecten hinder	licht gunstig effect	licht gunstig effect
mens: mobiliteit	beperkt ongunstig	beperkt ongunstig
geluid	geen effect	geen effect
lucht	geen effect	geen effect

De objectieven van het RUP Sancta Maria hebben geen of een licht gunstig effect ten opzichte van het nulalternatief op alle onderzochte disciplines. Alleen op vlak van mobiliteit is er een beperkt ongunstig effect.

Wat betreft de effecten ten opzichte van de referentiesituatie zijn deze licht gunstig, eerder neutraal of slechts beperkt ongunstig.

Het disciplineoverschrijdend milieueffect van het RUP ten opzichte van het nulalternatief is zeker positief.

Uit de screening kan als globale conclusie gesteld worden dat het voorliggend plan en de bijhorende basisprincipes, positieve effecten op het milieu hebben en bijgevolg volgens de inschatting van de gemeente niet plan-Mer-plichtig is.

III. verordenende voorschriften

1. Definities

1.1. algemeen

begrip	toelichting	definitie
Plan	Het woord plan wordt meestal in uiteenlopende betekenissen gebruikt: stedenbouwkundig plan, architectuurplan... In de verordenende voorschriften verwijzen we echter naar de zeer specifieke betekenis die het 'plan' in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft gekregen als onderdeel van het RUP. (art. 2.2.2. §1. een ruimtelijk uitvoeringsplan omvat...)	De benaming plan in de tekst hierna verwijst naar het grafisch plan van het RUP.

1.2. wonen

begrip	toelichting	definitie
Woning	Het begrip woning wordt in verband gebracht met het begrip huishouden. Volgens Van Dale is een huishouden: 'een of meer personen die in vast verband samenwonen (eventueel met (hun) kinderen)'. Deze omschrijving is algemener dan 'gezin' en heeft dus de voorkeur in het licht van de maatschappelijke evolutie ter zake.	Algemene benaming van een onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.
Huis	In deze definitie geven de term 'grondgebonden' en de omschrijving 'onder het eigen dak' aan dat de woning niet gestapeld is op andere constructies.	Een grondgebonden gebouw dat de woning van één huishouden omvat onder het eigen dak.
Appartement	Het begrip appartement geeft aan dat het een groep van woningen betreft met gemeenschappelijke ruimtes zoals inkomhallen en trappen. Een kamer is nooit een volwaardige woning op zich en kan alleen gezien worden in de context van gemeenschappelijke voorzieningen die de ontbrekende functies invullen. Het decreet van 4 februari 1997 'houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' en latere wijzigingen legt hiervoor de randvoorwaarden vast.	Een geheel van samen horende vertrekken als woning van één huishouden, in een gebouw met meerdere woningen.

Studio		Woning zonder aparte slaapkamer(s) waarin wel volgende voorzieningen aanwezig zijn: wc, bad of douche en kookgelegenheid.
Kamer voor permanente bewoning	Het kamerdecreet van 4 februari 1997 'houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' blijft onverminderd van kracht.	Woning waarin één of meer van volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoner voor de ontbrekende voorziening afhankelijk is van gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waar de woning deel van uitmaakt.
Kamer voor niet permanente bewoning	Het kamerdecreet van 4 februari 1997 'houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' blijft onverminderd van kracht.	Zelfde definitie als hiervoor met dit verschil dat de kamer niet in aanmerking komt als officiële verblijfplaats.
Groepswoningbouw	Het kan gaan om groepen van vrijstaande of gekoppelde huizen, rijhuizen of appartementen (of combinaties hiervan) die als geheel worden ontworpen en gerealiseerd – hetzij door een private of door een publieke opdrachtgever.	Het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, hoofdzakelijk bestemd voor bewoning, die ruimtelijk één samenhangend geheel vormen.
Appartementsgebouw		Gebouw dat verschillende appartementen omvat.
Dagruimte	Onder andere lokalen wordt onder andere bedoeld: hobbyruimtes, speelkamers, bureaus...	Eethoek, zithoek en keuken, met uitsluiting van slaapkamers en andere lokalen.
Private buitenruimte		Buitenruimte rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning in de vorm van tuin, terras of plat dak ingericht als terras.
Verdiepingshoogte		Verticaal gemeten afstand tussen afgewerkte vloer en plafond.
Netto vloeroppervlakte	In woningen is het gebruikelijk om de netto vloeroppervlakte te meten binnen de binnenomtrek van de buitenmuren van de woning. De binnenmuren die kamers en leefruimtes scheiden worden dus mee opgenomen in de netto vloeroppervlakte.	Som van de oppervlakte van elke ruimte binnen een functie met een vrije hoogte van 2,20 m of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de functie omhullen. Ruimtes onder hellende daken kunnen meegeteld worden als ze een vrije hoogte hebben van 1,80 m.
Professionele nevenactiviteit	Komen bijvoorbeeld in aanmerking: een architect, een advocaat, of een boekhouder die in zijn eigen woning zijn beroepsactiviteit uitoefent.	Beroepsactiviteit die door een bewoner in zijn woning wordt uitgeoefend, voor zover deze beroepsactiviteit niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte in beslag neemt en ze geen frequente bezoeken van autogebruikers genereert.

1.3. diverse functies

begrip	toelichting	definitie
Kleinhandel	Voorbeelden zijn: een bakkerij, een beenhouwerij, een krantenwinkel.	Een functioneel geheel van ruimtes waar goederen aan de consument-eindverbruiker worden verkocht. Concreet bestaat de

		handel uit een verkoopsruimte, eventueel gekoppeld aan de voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, personeelsruimtes, berg ruimtes, productieruimte...
Gemeenschapsvoorziening	Voorbeelden zijn: politiekantoor, postkantoor, brandweerkazerne, school, kinderdagverblijf, jeugdlokaal, socio-culturele voorziening...	Infrastructuur van dienstverlening die wordt opgericht en/of uitgbaat door de overheid of door private initiatiefnemers volgens modaliteiten vastgesteld door de overheid.
Diensten	Voorbeelden zijn: een bankfiliaal, een kapperszaak, een dokterspraktijk, een architectenbureau...	Een functioneel geheel van publiek toegankelijke ruimtes voor dienstverlening, eventueel gekoppeld aan vergaderlokalen, kantoreenheden en andere bijhorende voorzieningen.
Horeca	Voorbeelden zijn: hotels, cafés, tavernes, restaurants, snackbars, feestzalen...	Groepering van privaat gebruikte vertrekken voor kortstondig verblijf en functioneel geheel van ruimtes met publiek karakter waar al dan niet ter plaatse vervaardigde dranken of maaltijden worden verkocht en genuttigd, eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte.
Kantoor	Voorbeelden zijn: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen...	Een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen productie van goederen wordt beoogd, met dichte personeelbezetting.
Recreatie en cultuur	Het kan gaan om sport- en fitnesscentra, speelvoorzieningen, tentoonstellingsruimte, kunstgalerij...	Functioneel geheel van ruimtes bestemd voor vrijetijdsbesteding en socioculturele voorzieningen (uitgezonderd horeca), eventueel gekoppeld aan private delen met beperkte oppervlakte zoals kantoren, sanitaire cellen, keuken, berg ruimtes...

1.4. inrichting

begrip	toelichting	definitie
Inplanting		Wijze waarop het gebouw op het terrein is opgesteld ten opzichte van het openbaar domein, van andere gebouwen of van perceelgrenzen.
Maaiveld	In een dichtbebouwde kern is het openbaar domein de relevante referentie voor de bepaling van bouwhoogtes. Daarom refereert deze definitie van maaiveld aan het aanliggende openbaar domein. In geval van een hellend terrein wordt het gemiddelde peil in aanmerking genomen.	Peil van het aanliggende openbaar domein, of bij ontbreken ervan, de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter.

Bouwlaag	Deze definitie wil duidelijkheid scheppen over complexe architecturale oplossingen zoals tussenverdiepingen met vides, mezzanines... Ze houdt in dat een hoge ruimte waarin een gedeeltelijke tussenvloer wordt ingebracht twee bouwlagen telt. Wordt niet als tussenvloer gerekend, een zogenaamd trapbordess of overloop tussen twee traparmen (Van Dale). Kelders zijn, wegens onvoldoende uitzicht en daglichttoetreding, alleen geschikt al beruimte, garage, technische ruimte...	Gedeelte van een gebouw tussen twee vloeren, of tussen een vloer en een dak. Met uitzondering van trapbordessen worden alle vloeren in aanmerking genomen, ook als ze maar een gedeelte van de bouwlaag overspannen. Het gedeelte van een gebouw tussen twee vloeren dat volledig onder het maaiveld is gelegen wordt niet als bouwlaag aanzien.
Begane grond	Het betreft hier een deel van een gebouw dat kan betreden worden zonder gebruik van een trap. Het woord 'nagenoeg' in de definitie slaat op het feit dat er slechts een beperkt niveauverschil is tussen afgewerkte vloer en maaiveld, meestal dienstig om water buiten het gebouw te houden. Wegens de groeiende aandacht voor de toegankelijkheid van gebouwen probeert men vandaag dit niveauverschil zo beperkt mogelijk te houden.	Bouwlaag van een gebouw waarvan de afgewerkte vloer nagenoeg gelijk ligt met het maaiveld. Binnen de bouwlaag gedefinieerd als begane grond kan een aansluitende mezzanine ingebouwd worden die echter beperkt blijft tot 80% van de vloeroppervlakte van de begane grond.
Verdieping	Het betreft hier een deel van een gebouw boven de begane grond dat alleen via een trap, al of niet gemeenschappelijk, kan betreden worden.	Bouwlaag van een gebouw boven het maaiveld niet zijnde de begane grond.
Plat dak		Dak waarvan de helling minder dan 10° bedraagt.
Kroonlijsthoogte	Deze definitie neemt als referentie de vlakken van gevel en dak, de twee relevante elementen die de omvang van een gebouw bepalen. Ze sluit mogelijke interpretaties uit ten gevolge van de vorm van goten, kroonlijsten of dakoversteken.	Hoogte van het snijpunt van het verticale gevelvlak en het schuine dakvlak, gemeten van op het voorliggende maaiveld. Hoogte van de hoogste dakrand in geval van plat dak.
Bouwhoogte	Het kan hier gaan om een daknok, of de bovenste dakrand van een plat dak of dakkapel. Schouwen of ventilatiepijpen worden niet in aanmerking genomen.	Hoogte ten opzichte van een referentiepunt van het hoogste afgewerkte punt van een bouwvolume.
45°-regel	De hoogte van 2 meter is hier gekozen omdat het een gebruikelijke hoogte is voor tuinmuren of hagen in een dichtbebouwde gemeentekern. Gebouwen die aan de 45°-regel beantwoorden werpen dus gemiddeld niet meer schaduw op de buureigendom dan de tuinmuur of haag.	Regel die de toegelaten hoogte van een gebouw aangeeft in functie van de afstand van dit gebouw tot een grens (zonegrens, perceelsgrens...). Ieder gebouwdeel dat onder deze regel valt, wordt begrensd door een denkbeeldig vlak dat van op een hoogte van 2 meter aan de grens onder 45° boven het gebouw wordt uitgezet.

Rooilijn		Grens tussen het openbaar domein en het private perceel.
Inplantingszone	Met de inplantingszone wordt een maximale zone aangeduid waarbinnen de hele bebouwing ingeplant moet worden. Het staat van niet bebouwde delen binnen de zone wordt in de respectieve voorschriften per zone behandeld.	Maximale zone waarbinnen gebouwen mogen worden ingeplant.
Voorbouwlijn	Dit houdt in dat er geen enkele bebouwing voorkomt tussen het voorliggende openbaar domein en de voorbouwlijn, zelfs geen kleine uitsprong of erker.	Lijn waar de voorgevel of het voorste deel van de voorgevel mee samenvalt.
Bouwdiepte		Horizontale afstand tussen de voorbouwlijn en het achterste achtergevelvlak, loodrecht op de voorbouwlijn gemeten.
Scheidingsmuur	Het kan hier zowel gaan om een muur tussen twee gebouwen, of twee tuinen of een gebouw en een tuin.	Muur die twee eigendommen scheidt.
Gemene muur	Gemeen betekent dat beide eigenaars samen eigenaar zijn van de ganse muur.	Een gemene muur is een muur die op de grens staat tussen twee eigendommen en aan beide eigenaars toebehoort in mede-eigendom.
Overdruk		Symbolische aanduiding op het plan die bijkomende voorschriften of modaliteiten bepaalt voor de desbetreffende bestemmingszone.

Extensief groen	<p>Het gaat om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kruidachtige streekeigen vegetatie: jaarlijks 2x maaien met een schotelmaaier, eind juni en eind september met afvoer van maaisel binnen de 5 dagen - kruidachtige streekeigen zoomvegetatie: elke 2 jaar maaien met een schotelmaaier, gefaseerd in twee zones (elk jaar één zone), in september met afvoer van maaisel binnen de 5 dagen - streekeigen mantelvegetatie: inheemse struiken 	Groene zone bestaande uit specifieke soorten en hun beheer.
Intensief groen	<p>Het gaat om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gras: 14 maaibeurten per jaar - hooigazon: zone voor lentebloei, na 15 mei te maaien zoals gazon - paden in grastegels, grind of dolomiet - waterdoorlatende verharding voor sport (bv. rond een basketring) 	Groene zone bestaande uit waterdoorlatende verhardingen en specifieke soorten en hun beheer.

2. Algemene voorschriften

2.1. algemeen

onderwerp	toelichting	verordenend
Bestaande gebouwen	Met de voorgestelde aanwijzingen op het plan en in de voorschriften beoogt het RUP een geleidelijke aanpassing van het bestaande weefsel.	Indien een bestaand gebouw niet voldoet aan de voorschriften van het RUP, dan zijn verbouwingen slechts toegelaten voor zover er geen nieuwe elementen ontstaan die in strijd zijn met het RUP. Bij volledige wederopbouw van een deel of het geheel van een bestaand gebouw moet de nieuwbouw voldoen aan alle voorschriften van het RUP.
Uitbouwen	Dit voorschrift sluit geen dakkapellen uit. Indien het gebouwwolume kleiner is dan het maximaal toegestane, dan zijn dakkapellen mogelijk voor zover ze niet boven dit maximale bouwvolume uitsteken. Dit voorschrift sluit evenmin uit dat er uitsprongen of erkers voorkomen in de voorgevel. Indien de voorgevel op enige afstand achter de voorbouwlijn wordt opgetrokken, dan kunnen er uiteraard uitsprongen of erkers gerealiseerd worden voor zover deze achter de voorbouwlijn blijven.	Alle dakuitbouwen, erkers en balkons vallen volledig binnen de maximale zones en volumes aangegeven op het plan en in de voorschriften.
Publiciteit	Publiciteit is uiteraard toegestaan in een centrum waar commerciële en dienstverlenende functies op hun plaats zijn. Anderzijds is het niet wenselijk dat het straatbeeld door opdringende reclame wordt gedomineerd.	Visuele reclames en uithangborden mogen uitsluitend geplaatst worden op gebouwen met een openbare, commerciële of dienstverlenende functie en voor zover de aanduidingen op het uithangbord daarmee in verband staan. De panelen en elementen kunnen uitsluitend vlak tegen de gevels worden aangebracht. Ze zijn bescheiden en hebben een maximale oppervlakte van 4m ² .
Gevelmaterialen	Alle gevels worden met een samenhangende set van gevelmaterialen afgewerkt. Dit geldt ook voor zogenaamde wachtgevels (gevels waar naburige constructies kunnen tegenaan gebouwd worden) die moeten afgewerkt worden met gevelmaterialen zoals gevelsteen, sierbeplating, gevelpannen of leien. In een historisch gegroeide bebouwde kern komen er veelvuldig onafgewerkte gevels voor. De mogelijkheid om deze gevels vooralsnog af te werken draagt bij tot de ruimtelijke kwaliteit van de kern.	In alle zichtbaar blijvende voor-, zij- en achtergevels worden materialen aangewend die als gevelafwerking zijn bedoeld. Bestaande zichtbare gevels die niet afgewerkt zijn kunnen te allen tijde afgewerkt worden met materialen die als gevelafwerking bedoeld zijn, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

2.2. modaliteiten

onderwerp	toelichting	verordenend
Verklarende nota	Deze modaliteit stelt de vergunningaanvrager in staat om zelf na te gaan of de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP. Deze modaliteit maakt het de vergunningverlener mogelijk om efficiënter de voorgelegde aanvraag te beoordelen.	Wanneer een verklarende nota vereist is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 en latere aanpassingen, dan zal uit deze verklarende nota blijken: <ul style="list-style-type: none"> - hoe voldaan is aan voorschriften die eisen omvatten over oppervlaktes - welke professionele nevenactiviteit in de woning wordt uitgeoefend, met verwijzing naar de vermelding van de bestemming per ruimte op de plannen.
Inplantingsplan	Ondanks verdichting dient dit gebied van Wolvertem nog steeds een groen karakter te behouden. Een kwaliteitsvolle inrichting van alle groene zones is dan ook belangrijk.	Uit het inplantingsplan zal blijken hoe het project zich inpast in de omgeving en welke materialen en plantensoorten er worden gebruikt.

2.3. tuinen, groene zones en aanplanting

onderwerp	toelichting	verordenend
Beplanting	In oudere tuinen komen soms soorten voor die niet streekeigen zijn maar wel een cultuurhistorische waarde hebben. De formulering 'overwegend' geeft aan dat bouwheren sporadisch niet streekeigen gewassen kunnen planten die een bijzondere affectieve waarde hebben.	Alle beplanting is overwegend streekeigen. De streekeigen beplanting wordt gekozen uit de lijst opgenomen in deel I.
Uitsluiting	Het verbod is ingesteld met het oog op de verspreiding van pollen die allergie teweeg brengen.	Het aanplanten van berk is verboden.
Tuinen		Alle tuinen worden volledig aangeplant of ingezaaid. Uitzondering hierop vormen de noodzakelijke verhardingen voor de toegangen tot, en het onderhoud van de gebouwen, alsook de eventuele terrasverhardingen. Behoudens andere voorschriften in de deelzone, worden de perceelscheidingen tussen de private tuinen en het openbaar domein of een zone voor openbaar nut verplichtend met levende hagen of met paal en draad van 1,80m hoog en klimopbeplanting afgezoomd.
Groendaken	Het zou kunnen dat groene daken bv. in strijd zijn met regels over het voorkomen van brandoverslag (federale brandnormen). De ecologische meerwaarde van groendaken is gekend: beper-	Tenzij er strijdigheden is met andere federale en Vlaamse wetgeving, is alle platte daken groter dan 20 m ² extensieve dakbeplanting verplicht behalve bij platte daken die als dakterras wor-

	ken van de warmtestraling, isolatie, hemelwaterbuffer, bescherming van de dakhuid... De mogelijkheid om dakterrassen te maken draagt dan weer bij tot de woonkwaliteit.	den gebruikt.
--	---	---------------

2.4. terreinhellingen

onderwerp	toelichting	verordenend
Hellend terreinverloop		Bij hellend terreinverloop zullen de tuinen en voortuinen op hun uiterste grenzen aansluiten op het maaiveld van het openbaar domein. Niveauverschillen tussen aanpalende tuinen worden opgevangen met een talud onder maximaal 45°. De voet van het talud vangt aan op het laagste tuinpeil ter hoogte van de perceelsgrens.
Hellend openbaar domein		Gevels palend aan een hellend openbaar domein volgen met de aanzet van hun gevel het hellende verloop van het openbaar domein.

2.5. scheidingsmuren tussen huizen en tussen appartementsgebouwen

onderwerp	toelichting	verordenend
Constructie	Zo'n muur kan bijvoorbeeld bestaan uit twee muren van ca. 15 cm breed, gescheiden door een spouw die integraal gevuld is met isolatie van 4 cm dik. Dit voorschrift is in het RUP opgenomen omdat rechtspraak stelt dat de oude regels over gemene muren niet meer beantwoorden aan de huidige bouwvereisten.	Nieuwe scheidingsmuren worden uitgevoerd als ankerloze geïsoleerde spouwmuur, waarvan ieder deel minimum 14 cm breed is.
Perceelscheiding	Aanpalende eigenaars betalen elk de helft van de isolatie en de volledige kost van het muurgedeelte op hun eigen eigendom. Niettegenstaande de duidelijke bepalingen van artikel 2.5. blijft het aangewezen dat aanpalende eigenaars voorafgaand overleg plegen over de correcte toepassing van deze voorschriften.	De as van de spouwisolatie valt samen met de perceelscheiding.

2.6. woningkwaliteit

onderwerp	toelichting	verordenend
Uitsluiting	Specifieke woonvormen zoals sociale woningen, rusthuiskamers, woonzorgcentra, assistentiewoningen, diensten inclusieve ondersteuning (DIO)... worden al onderworpen aan een uitgebreide Vlaamse regelgeving: de specifieke vereisten van de Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen, het woonzorgdecreet, het Vlaams beleid zorgvernieuwing gehandicaptenzorg...	Deze voorschriften zijn niet van toepassing op sociale woningen, en zorgwoonvormen gereguleerd door de Vlaamse overheid.
Toepassingsgebied		De voorschriften over de kwaliteit van de woningen zijn enkel van toepassing op woningen, ontstaan door nieuwbouw en vernieuwbouw, of door functiewijziging en het opdelen van bestaande woningen.
Netto vloeroppervlakte		Een studio heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 45 m ² . Een huis met tuin heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 110 m ² .
Oppervlakte van slaapkamers		Elke woning heeft minstens een slaapkamer met een netto vloeroppervlakte van 15 m ² . Eventuele bijkomende slaapkamers zijn minstens 9 m ² groot. Dit voorschrift geldt niet voor studio's en kamers.
Oppervlakte van dagruimte		Een woning met één slaapkamer heeft een dagruimte met een netto vloeroppervlakte van minstens 24 m ² . Deze oppervlakte wordt verhoogd met 5 m ² per bijkomende kamer. Dit voorschrift geldt niet voor studio's en kamers.
Verdiepingshoogte		De vrije verdiepingshoogte van de dagruimte van een woning bedraagt minstens 2,50 m. Dit geldt ook voor studio's en kamers. De vrije verdiepingshoogte van de slaapruidtes bedraagt minstens 2,40 m. Aansluitende ruimtes onder hellende daken komen eveneens in aanmerking voor zover ze een vrije hoogte hebben van 1m80.
Vensters		De vensters die het uitzicht en de daglichttoetreding verzekeren van studio's, kamers en dagruimtes zijn steeds verticaal opgestelde en hun venstertablet is maximum 1,20 m hoog boven het afgewerkte vloerpeil.

Private buitenruimte		De kleinste afmeting van een private buitenruimte bedraagt 1,80 m.
		Kamers en studio's met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 60 m ² dienen niet over een individuele private buitenruimte te beschikken.
		Elk appartement met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 90 m ² dient over een private buitenruimte van minstens 4 m ² te beschikken.
		Elk appartement met een netto vloeroppervlakte groter dan 90 m ² dient over een private buitenruimte van minstens 8 m ² te beschikken.
		Elk appartement met een netto vloeroppervlakte groter dan 110 m ² dient over een private buitenruimte van minstens 16 m ² te beschikken.
		Elk huis heeft een private buitenruimte van minstens 50 m ² .

2.7. mobiliteit

onderwerp	toelichting	verordenend
Parkeerplaatsen	Een parkeerplaats kan onder verschillende vormen voorkomen: een standplaats in een open of overdekte parkeerplaats, een afgesloten garage, een garagebox, of een carport.	Een standplaats of carport meet minstens 4,50 x 2,25 m. Een garage of een garagebox meet minstens 5 x 2,75 m tussen de wanden. De minimale vrije hoogte van alle parkeerplaatsen bedraagt 2 m.
	De parkeerplaats moet op loopafstand van de bestemming liggen. Indien de opgelegde parkeerplaats niet op het bouwperceel zelf kan aangelegd worden, dan dient er een gegarandeerde parkeerplaats op loopafstand voorhanden te zijn. Deze parkeerplaats is exclusief gereserveerd voor het bouwproject.	De parkeerplaats wordt aangelegd op het bouwperceel zelf of op een afstand van maximum 400 m van het bouwperceel.
	Een appartementsgebouw met 5 appartementen dient dus noodgedwongen te voorzien in 8 parkeerplaatsen (5x1,5=7,5 af te ronden naar 8). De uitzondering voor huizen in gesloten bebouwing moet voorkomen dat er een opeenvolging van bel-etage woningen ontstaat met gesloten garagefronten op de begane grond, waardoor er weinig interactie is tussen woningen en openbaar domein.	Per huis, appartement of studio is 1,5 parkeerplaats vereist, afgerond naar de hogere eenheid. Deze regel geldt ook voor kamers groter dan 25 m ² . Huizen in gesloten bebouwing met een gevelbreedte kleiner dan 8m, die niet over de mogelijkheid beschikken om langs de tuinzijde een garage of standplaats te realiseren, moeten niet aan deze eis voldoen.
		Bij nieuwbouw van kleinhandel, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen is 1 parkeerplaats per 50 m ² netto vloeroppervlakte verplicht.
Fietsstalling		Per 3 kamers of per 3 assistentiewoningen is 1 parkeerplaats vereist.
		Een fietsstalling meet minstens 1,75 x 0,70 m met een toegangsweg van minstens 0,80 m breedte. Ieder woning beschikt over minstens één fietsenstalling per slaapkamer.
Ontsluiting	Er zijn bijkomende ontsluitingen noodzakelijk wanneer er bijkomende dienstverlening wordt ontwikkeld in zones DZ1 en DZ2.	De ontsluiting van achterliggende delen van zones DZ1 en DZ2 wordt indicatief aangeduid op het plan.