

**Stedenbouwkundige voorschriften**

# RUP LEVENSLUST



**OPDRACHTGEVER**

GEMEENTE LENNIK  
Markt 18  
1750 LENNIK  
02 532 41 15

**Voorschriften RUP Levenslust****OPDRACHTNEMER**

ARCADIS Belgium nv/ sa  
Koningstraat 80  
1000 Brussel  
BTW BE 0426.682.709  
ING 320-0687053-72  
IBAN BE 38 3200 6870 5372  
BIC BBRUBEBB

<b>Contactpersoon</b>	Jo Van de Sype
<b>Telefoon</b>	+32 477 66 78 24
<b>E-mail</b>	<a href="mailto:j.vandesype@arcadisbelgium.be">j.vandesype@arcadisbelgium.be</a>
<b>Website</b>	<a href="http://www.arcadisbelgium.be">www.arcadisbelgium.be</a>

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	April 2017	Aanzet voorontwerp RUP		
B	Augustus 2017	Voorontwerp RUP		
C	Oktober 2017	Na plenaire vergadering		
Opgesteld				
Afdeling/di scipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Jo Van de Sype		
IRV	Projectmedewerker	Katrien Schelfhout		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Jo Van de Sype		
Goedgekeurd door opdrachtgever				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum



# CONTENTS

<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>6</b>
<b>ART 1     ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>7</b>
<b>ART 2     ZONE VOOR ONDERWIJS- EN ZORGCAMPUS</b>	<b>11</b>

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN LEVENSLUST

Provincie Vlaams Brabant

Gemeente Lennik

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Jo Van de Sype  
Katrien Schelfhout

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Lennik  
in zitting van .....

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen van Lennik bevestigt dat onderhavig plan  
ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van ..... tot .....

De gemeentesecretaris

De burgemeester

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

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

## ART 1 ALGEMENE BEPALINGEN

### BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend verordenend grafisch plan.

### VERORDENENDE KRACHT

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP.

### VOORRANGSREGEL

De bepalingen in de voorschriften vormen één geheel met de bepalingen in het verordenend grafisch plan. Wanneer er interpretatieverschillen ontstaan, moeten de meest restrictieve bepalingen worden toegepast.

### WIJZE VAN METEN

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan werd opgemaakt op basis van het GRB. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

**Bouwhoogte:** de hoogte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken loodrecht van op het maaiveldniveau tot aan het hoogste punt van de kroonlijst.

**B/T index of bebouwingsindex:** Verhouding van het geheel van de bebouwde en overdekte bebouwingsoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de bestemmingszone. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent. Deze index wordt berekend met volgende formule:  $(100/\text{terreinoppervlakte}) * \text{bebouwde oppervlakte}$ . De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin  $(100-B/T)$  een aanwijzing van het aandeel dat open ruimte moet blijven.

**V/T index of vloerterreindex:** De V/T-index is de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de oppervlakte van totale plangebied (T). Dit wordt berekend door de bruto vloeroppervlakte te delen door de totale oppervlakte van het plangebied.

### ALGEMENE BEPALINGEN BEBOUWDE DELEN

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen kunnen afwijken van de voorschriften en zoneringen in het RUP wat betreft bestemming, afmetingen, hoogtes, materialen, ... Deze gebouwen, constructies en verhardingen kunnen blijven bestaan, tenzij ze hinderlijk zijn, maar hiervoor worden enkel instandhoudingswerken toegestaan.

Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van het bestaand vergund of vergund geacht gebouw en constructie, moeten de nieuwe bebouwing en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Nieuwe activiteiten/functionies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

## ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De hierna volgende algemene bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

### §1. Goede ruimtelijke ordening

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone waarin zij gelegen is. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ordening.

De inrichting van de zorgcampus dient in functie te staan van een hoogkwalitatieve en duurzame ontwikkeling, met bijzondere aandacht voor:

- een optimaal ruimtegebruik;
- de verenigbaarheid met de reeds gerealiseerde bebouwing
- mogelijkheid voor groen- en recreatieve voorzieningen;
- architecturale kwaliteit en esthetiek (vormgeving en materiaalkeuze);
- de te verwachten mobiliteitseffecten op de omgeving voor zowel mechanisch als langzaam verkeer;
- mogelijkheid voor parkeren en de landschappelijke inpassing ervan, **deze dient bij voorkeur gebundeld te worden op de randen van de site;**
- parkachtige omgevingsaanleg;  
**hoogkwalitatieve inrichting van het openbaar domein en haar omgeving; optimale integratie in de omgeving, zowel landschappelijk als wat betreft hinderaspecten. Er dient ook rekening gehouden te worden met het reliëf en de verschillende zichtlijnen op de site. Er dient rekening gehouden te worden met het groene verblijfskarakter langs de Scheestraat. Er mag bebouwing langs de Scheestraat voorzien worden doch deze dient geïntegreerd te worden in het straatbeeld met respect voor het groene karakter.**

### §2. Ondergrondse constructies

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn ondergrondse constructies toegelaten.

### §3. Kleinschalige nutsvoorzieningen

Kleinschalige nutsvoorzieningen en ingrepen in functie van de realisatie en de inplanting van de voorzieningen voor openbaar nut zijn mogelijk, voor zover deze zich visueel en functioneel inpassen in de inrichtingsaspecten van de desbetreffende zone. Installaties van zonnepanelen (productie warm water) en zonnecellen op of in daken of gevels van gebouwen zijn toegelaten mits een integratie in het architecturaal ontwerp.

### §4. Waterhuishouding

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bestemmingszone, hetzij te laten indringen in de ondergrond. Inzake waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel binnen de bestemmingszone plaatsvinden.

Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.

Infrastructuur en werken in functie van waterbeheersing dienen landschappelijk ingepast worden.

### §5. Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen zijn toegestaan om de bouw mogelijkheden op het terrein te kunnen realiseren. Er dient echter wel aangetoond te worden dat er geen hinder ontstaat ten aanzien van de aanpalende percelen en dat de gehele beeldkwaliteit van het RUP-zone hierdoor niet wordt aangetast.



## §6. Inrichtings- en beplantingsplan

Er dient een inrichtings- en beplantingsplan opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning, gelegen in bestemmingszone. Het inrichtings- en beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning omvat ook de nodige elementen en motivaties om aan te tonen dat aan de eisen van de voorschriften voldaan wordt.

Het inrichtingsplan van het terrein duidt de volgende gegevens aan en motiveert de ontwerpkeuzes in verband met:

- de toegangen naar de openbare weg
- de interne circulatie van eigen personeel en leveringen volgens de verschillende vervoersmodi
- de parkeerruimte en de behoefteberekening ervan
- de eventuele voetgangers- en fietsersverbindingen
- de voorziene bouwwerken;
- een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van (wintergroene) soorten;
- maatregelen ten behoeve van milieu- en waterbeheersing;

Het inrichtings- en beplantingsplan beschrijft tevens de elementen van de aanvraag met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

Indien bij een volgende vergunningsaanvraag wordt afgeweken van het eerste inrichtingsplan, dan dient een nieuw globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de betreffende vergunningsaanvraag.

Er zijn meerdere gebouwen mogelijk binnen het plangebied, maar de zone dient als één ruimtelijk geheel ontwikkeld te worden waarbij verschillende bouwfases mogelijk zijn. .

Er dient daarnaast ook ingegaan te worden hoe met de beschreven principes en aandachtspunten onder paragraaf 1 "goede ruimtelijke ordening" werd omgegaan.

## GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Bebouwing, bestaande bebouwing	Alle constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig in de zone op het moment van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en weergegeven op het grafisch plan.
Bebouwde oppervlakte	Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.
Bouwlaag	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder.
Buitenruimte	Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.
Gebouw	Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gemeenschapsvoorziening	Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.
Harmonisch Park- en Groenbeheer (HPG)	Dit is de beheervisie die het Agentschap voor Natuur en Bos (toen Afdeling Bos en Groen) in 1998 heeft opgesteld om parken en openbaar groen op een degelijke en onderbouwde manier te beheren. De bedoeling van deze beheervisie is om parken en openbaar groen zo te beheren dat de veelzijdigheid van deze stukjes natuur in de verstedelijkte omgeving niet verloren gaat.
Kleinschalige verhardingstructuur	Hieronder worden alle soorten verhardingsmaterialen verstaan die ontworpen en aangelegd worden op maat van de gebruikers staan en waarbij overbodige grote oppervlaktes vermeden worden.
Nutsvoorziening	De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur.
Parkeerplaats	Plaats waar geparkeerd kan worden, resp. waar geparkeerd mag worden.
Semi-openbaar	De ruimte of site is in principe openbaar toegankelijk en heeft een publieke sfeer. Er is echter sprake van particulier eigendom. Voor gebruikers geldt vaak een lidmaatschap op een bepaalde activiteit in deze ruimte als voorwaarde voor toegang tot de betreffende zone.
Streekeigen	Streekeigen soorten zijn soorten die typerend zijn voor de streek en bijgevolg landschappelijk typerend.
Technische voorzieningen	Installaties in functie van het comfort van het gebouw zoals verwarming, ventilatie,..
Vloeroppervlakte	Als vloeroppervlakte geldt de som van de vloeroppervlakten (bebouwde en overdekte) van alle bovengrondse vloerniveaus van een gebouw. De buitenruimtes zoals (dak)terrassen worden niet mee in rekening gebracht, tenzij ze overdekt/inpandig zijn.
Zone	Het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.



## ART 2 ZONE VOOR ONDERWIJS- EN ZORGCAMPUS

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” in overeenstemming met art. . 2.2.6. §2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder deze functie wordt verstaan (niet limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderwijs</li> <li>- Woonzorgcentrum</li> <li>- Serviceflats</li> <li>- Aanleunwoningen</li> <li>- Centrum voor dag- en nachtopvang</li> <li>- Centrum voor kortverblijf</li> <li>- Begeleid wonen</li> <li>- Assistentiewoningen</li> <li>- Internaat</li> </ul> <p>Aanvullende functies op de bestemming zijn kantoren, sportruimtes, dienstencentrum, werkplaatsen, praktijkruimtes, therapieruimtes, jeugdherberg, zorgboerderij, zorghotel, ...</p> <p>De definitie zorgwonen is ruimer dan de gangbare definitie in de wetgeving ruimtelijke ordening. Hier wordt verstaan dat er een verband is tussen de woonfunctie en een zorgfunctie die hieraan gekoppeld is gaande van begeleid wonen tot serviceflats e.d.</p>	<p><b>Art. 2.01: Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor aan onderwijs en zorg gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Deze bestemmingen dienen in een groene omgeving te worden geïmplementeerd.</p> <p>Deze zone is bovendien bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van een groenzone / park. Hierbij heeft de bestemmingszone een semi-openbaar karakter en een educatieve, sociale en recreatieve functie.</p> <p>Binnen de zone is eveneens aan zorg gerelateerde huisvesting toegestaan. Hiertoe zijn zowel collectieve als individuele woonzorgvormen toegestaan waarin op een georganiseerde manier zorg wordt verstrekt. Dit betreft zowel tijdelijke als permanente huisvesting. Hierbij dient er een functionele link te zijn met (een deel van) de rest van de zone. <b>Zorgwonen zoals begeleid wonen, serviceflats, assistentiewoningen, ... kunnen enkel binnen de overdruk “zoekzone voor zorgwonen”. Deze worden ook beperkt tot maximaal 325 (zorg-)wooneenheden zoals serviceflats, begeleid wonen, ... In een eerste fase worden 70 serviceflats voorzien. Naar aanleiding van de vergunningsaanvraag dient de link met de zorgfunctie duidelijk aangetoond te worden.</b></p> <p>Aanvullende functies inherent en noodzakelijk voor het functioneren van bovenstaande bestemmingen zijn tevens toegestaan.</p> <p>Bovenstaande functies en voorzieningen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang van het gebied en de natuur/parkwaarden in het gebied bewaard blijven .</p>
	<p><b>Art. 2.02: Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b>a. Algemene inrichting</b></p> <p>Er dient uitgegaan te worden van een groene inrichting van de volledige zone. Hierin kunnen losse bouwvolumes geplaatst worden volgens de volgende voorschriften. Het plangebied moet voldoende uitgerust zijn voor de toegankelijkheid van motorisch- en niet motorisch verkeer.</p> <p><b>b. Infrastructuur en constructies</b></p> <p><b>BEBOUWING</b></p>

*Door het toepassen van de 45° regel tot de RUP grenzen wordt de afstand van de bebouwing tot alle grenzen van het plangebied minstens dezelfde als de kroonlijsthoogte van het gebouw.*

*Binnen deze zone zijn verschillende bouwvrije zones aangegeven. Deze zijn bij vaststelling van dit RUP niet bebouwd en dienen onbebouwd te blijven. Buiten deze zones zijn wel gebouwen mogelijk, volgens de aangegeven B/T en V/T index.*

*Het maaiveld ter hoogte van het betreffende gebouw is van toepassing voor het tellen van de bouwlagen en afmetingen. Gebouwen die lager gelegen zijn dan het straatpeil kunnen ook tot maximaal 4 bouwlagen gebouwd worden.*

*Voor gebouwen waarbij het vloerpeil van de eerste bouwlaag minimaal 2m lager gelegen is dan het straatniveau kan zowel de eerste als de tweede bouwlaag tot maximaal 4m hoog worden voorzien.*

*Met een gelaagde opbouw van groen wordt bedoeld dat er zowel hoogstammige als laagstammige bomen, heesters en bodembedekkers of gras/weide dienen voorzien te worden en dit in combinatie met elkaar. Op deze manier moet een divers, natuurlijk ogend groenbeeld ontstaan.*

- Bebouwing dient op een afstand van minimaal 6m tot de aanpalende rooilijnen te worden geplaatst.
- Bebouwing dient een afstand tot de grenzen van het plangebied waar geen rooilijn aanwezig is aan te houden volgens de 45° regel.
- B/T index van maximaal 14%
- V/T index is maximaal 0,4
- Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient een berekeningsnota gevoegd met de terreinbezetting en V/T index van de verschillende bouwwerken binnen de betrokken zone voor en na het initiatief van de aanvraag. Deze nota geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag
- Gebouwen tellen een maximum van 4 bouwlagen te tellen vanaf het maaiveld.
- De bouwhoogte van één bouwlaag is maximaal 3,5m.
- De eerste laag, te tellen vanaf het straatniveau kan een maximale bouwhoogte hebben van 4m.
- De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1,80 m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende verdieping.
- Voor technische voorzieningen kan afgeweken worden van de maximale hoogtes op voorwaarde dat ze niet opvallend aanwezig zijn op het openbaar domein (bv. voor ventilatie)
- Dakvorm is vrij te bepalen.

#### VERHARDING

Kleinschalige verhardingsstructuur is toegelaten voor het garanderen van de toegankelijkheid van de zone voor motorisch en niet motorisch verkeer en in functie van parkeerplaatsen, opritten, laad- en losplaatsen, wegenis, toegangspaden,..

Hierbij dient de waterhuishouding van het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving gerespecteerd te worden zodat deze niet in het gedrang komt.



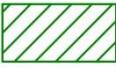
#### AFSLUITINGEN EN VERLICHTING

De afsluitingen en verlichtingselementen dienen het groen karakter van de onderwijs- en zorgcampus te ondersteunen en er een geheel mee te vormen.

#### c. Groenaanleg

Er dient een integrale groenaanleg van het volledige gebied te gebeuren waarbij volgende elementen gerespecteerd worden:

- Deze groenstructuur is maximaal geënt op de bestaande natuurlijke elementen.
- Er dient bruikbaar groen aanwezig te zijn voor de gebruikers van het plangebied.
- Uitsluitend inheemse en streekeigen plantensoorten die standplaats geschikt zijn worden toegelaten.
- De groenelementen dienen een gelaagde opbouw te hebben.

	<p>Binnen het plangebied moet er voldoende verweving met het landschap aanwezig zijn waarbij het gebied zelf een uitgesproken groen karakter heeft. De bebouwing heeft eerder een ondergeschikt karakter in het eindbeeld. <b>De bestaande parkwaarden dienen gerespecteerd te worden.</b></p> <p><b>d. Waterhuishouding</b></p> <p>Er dient een waterbuffer voor vertraagde waterafvoer te worden voorzien. Deze dient landschappelijk te worden ingepast in de zone.</p> <p>Alle andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd zijn in het inrichtingsplan van het gebied.</p> <p><b>e. Beheer van de zone</b></p> <p>Het beheer van groenvoorzieningen in het plangebied dient volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer te gebeuren.</p>
<p><i>Het kasteel van Hoorde is niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed maar heeft wel belangrijke erfgoedwaarden. Een toekomstige ontwikkeling in en van het kasteel kan enkel als er rekening wordt gehouden met de erfgoedwaarden van het gebouw.</i></p>	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <p><b>Art. 2.03: Overdruk: kasteel</b></p> </div> </div> <p>De architecturale kwaliteiten van het kasteel dienen ten allen tijde bewaard te blijven. Dit moet blijken uit de omgevingsvergunningaanvraag.</p>
<p><i>Deze ontsluiting blijkt uit het voorafgaand opgemaakte Masterplan en in de bestaande toestand bij vaststelling van dit RUP noodzakelijk te zijn voor de toegankelijkheid van het plangebied voor motorisch verkeer.</i></p>	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <p><b>Art. 2.04: Indicatieve overdruk: ontsluiting voor motorisch verkeer</b></p> </div> </div>
<p><i>Door het voorzien van bouwvrije zones in dit RUP kan het groene parkachtige karakter van het plangebied bewaard blijven. Dit is ongeveer 53% van de totale oppervlakte van de zone. In de overige 47% is bebouwing mogelijk hetzij wel tot een totale footprint van maximum van 14% op het totale plangebied. De zones die buiten deze bouwvrije zone vallen zijn dus ook groen in te vullen voor zover ze geen andere functie vervullen (ontsluiting, wateropvang,...)</i></p>	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <p><b>Art. 2.06: Indicatieve overdruk: bouwvrije groene zone</b></p> </div> </div> <p>Binnen deze zone is geen enkele vorm van bebouwing toegelaten. Deze zone dient ter realisatie en behoud van een robuuste groenstructuur in het plangebied.</p>

## Arcadis Belgium nv/sa

City Link 2

Posthofbrug 12

2600 Antwerp

Belgium

03 360 83 00

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)