

Ruimtelijk uitvoeringsplan Politiehuis

Gooik

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Gooik

Koekoekstraat 2
1755 Gooik



Ontwerp

28 oktober 2014

[PLAN+ BVBA]

PLANNING - ENGINEERING - GIS

PLAN+ bvba, Assesteenweg 199 - 1750 Lennik tel: 02 532 23 32 fax: 02 532 43 38 e-mail: info@plan-plus.be

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE GOOIK

Ruimtelijk uitvoeringsplan Politiehuis

Tekstbundel

Samenstelling

00 Executive summary

01 Toelichtingsnota

02 Kaartenbundel

03 Stedenbouwkundige voorschriften

04 Bijlagen

Plannen

05 Bestaande toestand

06 Grafisch plan

Fase: Voorlopige vaststelling

Dossier: 2008-0809-1.24

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Gooik

Eric VAN SNICK
Gemeentesecretaris

Michel DOOMST
Burgemeester

Ontwerper:

PLAN+ bvba, Lennik

Dirk DE LOECKER
Ruimtelijk planner

Jörgen VAN DER AA
Ruimtelijk planner

Ester VANDERSTRAETEN
Ruimtelijk planner

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

Op last,

De gemeentesecretaris,
Eric VAN SNICK

De voorzitter van de gemeenteraad,
Michel DOOMST

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

Op last,

De gemeentesecretaris,
Eric VAN SNICK

De voorzitter van de gemeenteraad,
Michel DOOMST

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van ... t.e.m. ...

Op last,

De gemeentesecretaris,
Eric VAN SNICK

De burgemeester,
Michel DOOMST

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van ...

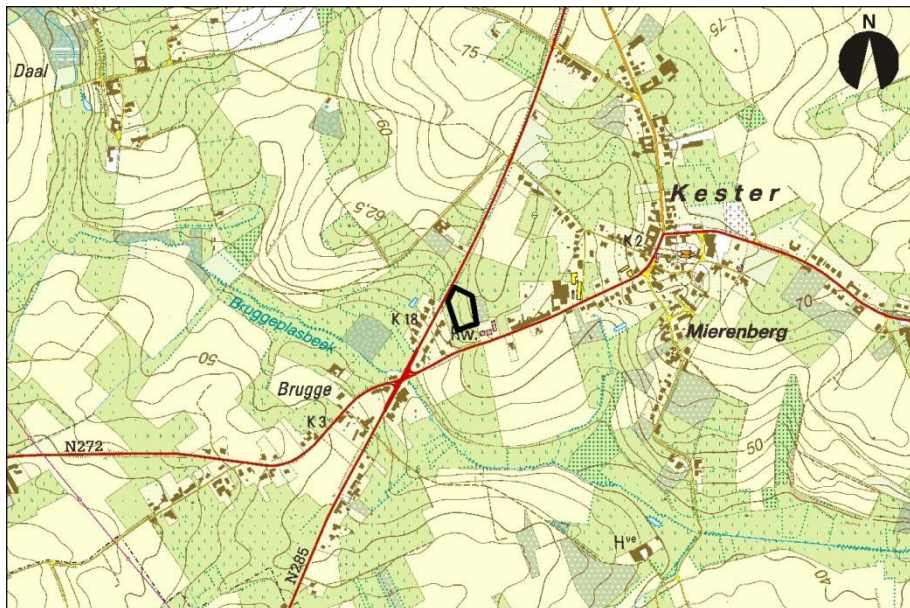
De gedeputeerde, verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening

00

EXECUTIVE SUMMARY

BESCHRIJVING PROJECT

SITUERING



RUIMTELIJK KADER

- Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Gooik, aan de rand van de kern Kester.
- Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 0,6ha.
- Het plangebied omvat een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Kester 'Zuid' langs de Edingsesteenweg (N285) nabij het kruispunt met de Bruneaustraat en de Langestraat.
- De omgeving wordt gekenmerkt door een glooiend, open landbouwlandschap typisch voor het Pajottenland. De Edingsesteenweg en de Bruneaustraat bestaat uit een afwisseling van open en halfopen woningen en zichten op akkers en weilanden.

PLANOLOGISCH KADER

- De gemeente Gooik behoort volgens het RSV tot het buitengebied.
- Het plangebied ligt volgens het RSVB in de Landelijke Kamer West.
- De kern Kester is geselecteerd als kern-in-het-buitengebied.
- De N285 is geselecteerd als secundaire weg type I.
- Het GRS maakt de uitbreiding of herlokalisatie van de centrale politiestation naar het woonuitbreidingsgebied mogelijk op basis van een ruimtelijk onderzoek van de politiezone Pajottenland.

JURIDISCH KADER

- Het plangebied is gelegen in woonuitbreidingsgebied.

DOELSTELLING

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **Politiehuis** wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). In het GRS is bepaald dat mits een ruimtelijk onderzoek het binnengebied tussen de Edingssesteenweg en de Bruneaustraat plaats kan bieden voor de uitbreiding of herlokalisatie van de bestaande politiekazerne.

Het RUP voorziet een herbestemming van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Zuid te Kester met het oog op de inplanting van een nieuw politiehuis.

Het RUP schept een juridisch-planologisch kader om de lokale politionele dienstverlening te centraliseren op één locatie door de bouw van een moderne kazerne mogelijk te maken. Het RUP houdt daarbij rekening met de wettelijke normen en reglementen waaraan politiekazernes moeten voldoen en met de organisatorische eisen van de politie en legt randvoorwaarden vast met betrekking tot een goede landschappelijke inkleeding.

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het programma voor de inplanting van een nieuw politiehuis bestaat in grote lijnen uit de volgende elementen:

1. De bouw van een politiehuis;
2. De aanleg van een parkeer- en circulatiezone.

De inrichting van het terrein dient rekening te houden met volgende principes:

1. Een vlotte en veilige ontsluiting;
2. Ruimtelijke inpasbaarheid;
3. Een landschappelijke inkleeding en buffering.

RUIMTEBALANS

Huidige bestemming		Geplande bestemming	
Bestemming	Opp.	Bestemming	Opp.
- Woonuitbreidingsgebied	±0,56	- Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen <i>Hoofdfunctie(s):</i> Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen op gemeentelijk niveau <i>Bestemming(en) in overdruk:</i> Bufferzone Hoofdontsluiting (indicatief) Noodontsluiting (indicatief)	±0,56
Totaal	±0,56	Totaal	±0,56



01

TOELICHTINGSNOTA

Inhoud

1	Opdrachtschrijving	13
1.1	Doelstelling en reikwijdte	14
1.2	Procesverloop	14
2	Situering en afbakening	15
2.1	Situering	16
2.2	Afbakening	16
3	Planologische en juridische context	17
3.1	Planologisch kader	18
3.2	Juridisch kader	18
4	Bestaande ruimtelijke structuur	19
4.1	Feitelijke toestand	20
4.2	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied en de omgeving	20
4.3	Fotoreportage	20
5	Watertoets	21
5.1	Watertoets	22
5.2	Signaalgebieden	22
6	Gewenste ruimtelijke structuur	23
6.1	Leeswijzer	24
6.2	Locatieonderzoek	24
6.3	Visie	25
6.4	Gewenste ruimtelijke structuur	26
6.5	Toetsing ten aanzien van het planologisch kader	27
7	Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	29
7.1	Grafisch plan	30
7.2	Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften	30
7.3	Op te heffen voorschriften	30

8	Ruimtebalans	31
8.1	Ruimtebalans	32
8.2	Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn	32
9	Onderzoek tot milieueffectrapportage	33
9.1	Inleiding	34
9.2	Adviesronde	34
9.3	Beslissing dienst Milieueffectrapportagebeheer	34

Lijst met figuren

Figuur 1: Situering van het plangebied	16
Figuur 2: Luchtfoto (Bron: Bing Maps, 2013)	20
Figuur 3: Locatiealternatieven	24

I OPDRACHTOMSCHRIJVING

1.1 Doelstelling en reikwijdte

1.1.1 Doelstelling

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **Politiehuis** wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). In het GRS is bepaald dat mits een ruimtelijk onderzoek het binnengebied tussen de Edingssesteenweg en de Bruneaustraat plaats kan bieden voor de uitbreiding of herlokalisatie van de bestaande politiekazerne.

Het RUP voorziet een herbestemming van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Zuid te Kester met het oog op de inplanting van een nieuw politiehuis.

Het RUP scheidt een juridisch-planologisch kader om de lokale politionele dienstverlening te centraliseren op één locatie door de bouw van een moderne kazerne mogelijk te maken. Het RUP houdt daarbij rekening met de wettelijke normen en reglementen waaraan politiekazernes moeten voldoen en met de organisatorische eisen van de politie en legt randvoorwaarden vast met betrekking tot een goede landschappelijke inkleding.

1.1.2 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden. Voor het RUP Politiehuis wordt de reikwijdte als volgt omschreven:

- De herbestemming van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Zuid;
- De inplanting van een nieuw politiehuis mogelijk maken;
- De noodzakelijke ruimte voor ontsluiting, circulatie en parkeren mogelijk maken.

In functie van de duurzaamheid en flexibiliteit van het RUP, wordt de toegelaten bestemming verruimd tot diensten en gemeenschapsvoorzieningen op gemeentelijk niveau. Gezien de ligging in woonuitbreidingsgebied, worden activiteiten van industriële of ambachtelijke aard zoals werkplaatsen of opslag enkel toegelaten als complementaire en ondergeschikte functie aan een andere hoofdactiviteit. Autonome werkplaatsen of magazijnen zijn niet wenselijk.

1.2 Procesverloop

De opdracht bestaat uit de opmaak van het **RUP Politiehuis** op het grondgebied van de gemeente Gooik, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen.

Tijdens de opdracht dienen de volgende producten te worden opgemaakt:

1. Een schetsontwerp met het onderzoek tot milieurapportage (verzoek tot raadpleging);
2. Een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;

3. Een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een definitief ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In een eerste fase werd een schetsontwerp opgemaakt dat voornamelijk focust op de afbakening van het gebied, aangevuld met een eerste 'high-level screening' uitgevoerd aan de hand van basiskaartmateriaal. Tevens werd in deze fase een onderzoek tot milieueffectrapportage opgesteld om de mogelijke milieueffecten van het plan na te gaan en te toetsen aan de plan-MER-plicht. Dit **verzoek tot raadpleging** werd in september 2013 ter advies voorgelegd aan een aantal instanties. Op 24 oktober 2013 nam de dienst Milieueffectrapportagebeheer hierover een beslissing.

In de tweede fase werd een **voorontwerp** opgemaakt dat werd voorgelegd op de plenaire vergadering van 6 november 2013 met de deputatie, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en andere adviserende diensten. Een verslag van de plenaire vergadering is toegevoegd aan de bijlagen.

Bijlage 5: Verslag plenaire vergadering

In een derde fase wordt een **ontwerp** opgemaakt op basis van de adviezen op het voorontwerp. Dit ontwerp wordt vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad voor voorlopige vaststelling.

Op de onderstaande data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of overlegmomenten plaatsgevonden die essentieel deel uitmaken van het planningsproces voor de opmaak van het RUP.

- 7 september 2012: structureel overleg
- 5 juni 2013: structureel overleg
- 12 juli 2013: technisch overleg met Lokale Politie Pajottenland
- 18 oktober 2013: ontheffingsaanvraag plan-MER
- 24 oktober 2013: ontheffingsbeslissing plan-MER
- 6 november 2013: plenaire vergadering

2 SITUERING EN AFBAKENING

2.1 Situering

De gemeente Gooik is gelegen in de provincie Vlaams-Brabant en grenst aan de provincie Oost-Vlaanderen. Ze wordt omringd door 5 Vlaams-Brabantse gemeenten en de stad Ninove in Oost-Vlaanderen. De Vlaams-Brabantse gemeenten zijn in uurwijzerzin en te beginnen in het noorden: Roosdaal, Lennik, Pepingen, Herne en Galmaarden.

De gemeente Gooik behoort tot het arrondissement Halle-Vilvoorde. Het is een plattelandsgemeente die bestaat uit vier deelgemeenten: Gooik, Leerbeek, Kester en Oetingen. Tevens zijn er nog twee deekernen, met name Strijland (Gooik) en Oude Plaats (Oetingen). Deze deekernen hebben elk hun eigenheid op ruimtelijke en functioneel vlak.

Het RUP bevindt zich in de deelgemeente Kester, langs de Edingsesteenweg ter hoogte van het kruispunt met de Bruneastraat en de Langestraat. De Edingsesteenweg (N285) vormt de verbindingsweg tussen Asse en Edingen.

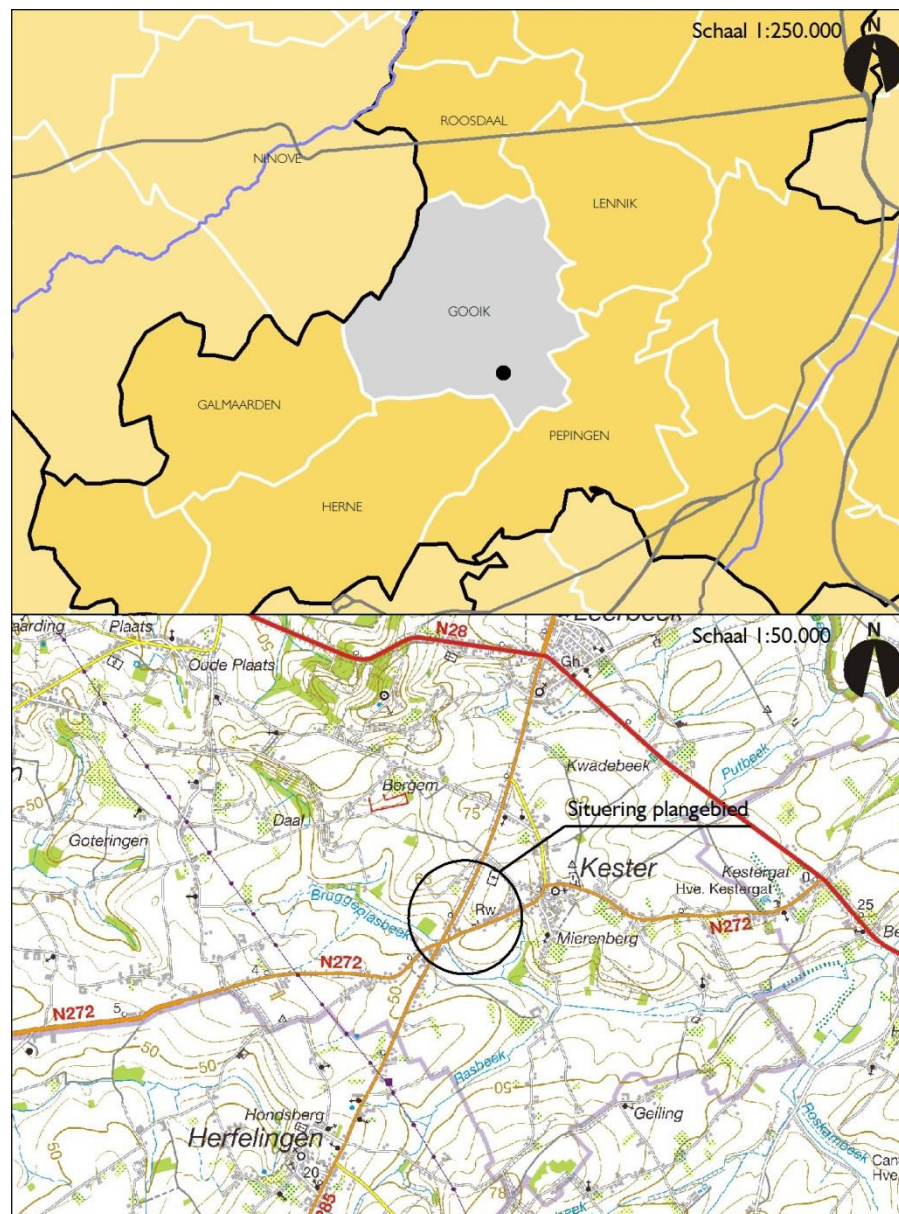
2.2 Afbakening

De grens van het RUP wordt afgebakend op basis van het Grootchalig Referentie Bestand (GRB) en behelst een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied tussen de Edingsesteenweg en de Bruneastraat.

Het plangebied omvat de delen van percelen met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 337b en 338b.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ongeveer **0,56ha**.

Kaart 1: Afbakening plangebied



Figuur 1: Situering van het plangebied

3 PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Planologisch kader

Type plan	Relatie m.b.t. het plangebied
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ¹	- Gooik behoort tot het buitengebied.
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant ²	- Kester is geselecteerd als kern-in-het-buitengebied. - Economische ontwikkelingen moeten afgestemd zijn op de kwaliteiten van de openruimte en het omliggende landschap. - Gooik ligt binnen de Landelijke Kamer West. Het ruimtelijk beleid is gericht op het vrijwaren van dit vrij homogeen, gaaf en onaangetast landschap, gedomineerd door de natuurlijke en agrarische structuur. - De N285 is geselecteerd als secundaire weg type I.
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gooik ³	- Het plangebied maakt deel uit van het woonuitbreidingsgebied Zuid te Kester. - Een uitbreiding of herlokalisatie van de centrale politiepost naar het woonuitbreidingsgebied is slechts mogelijk na een ruimtelijk onderzoek van de politiezone Pajottenland.
Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	Niet van toepassing.
Afbakeningsproces van de stedelijke gebieden	Niet van toepassing.

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, BS 21 april 2004.

² Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, BS 16 november 2004.

³ Bron: Gemeentebestuur Gooik, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gooik, BS 10 september 2009.

3.2 Juridisch kader

Type plan	Relatie m.b.t. het plangebied
Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse	Het plangebied is gelegen in woonuitbreidingsgebied (0105).
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Gewestelijke RUP's	Geen
Provinciale RUP's	Geen
Gemeentelijke RUP's	Geen
Rooilijnplannen	Voor de gewestweg N285 is een rooilijnplan van toepassing met een rooilijn op 13m uit de wegas en met een bijkomende bouwlijn op 8m.
Goedgekeurde verkavelingen	Geen
Atlas der Buurtwegen	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Geen
Natuur- en bosreservaten	Geen
Beschermd erfgoed	Geen
Landschapsatlas	Het plangebied grenst aan het lijnrelict 'Romeinse steenweg Bavay-Asse' (L20033). Het betreft de huidige gewestweg N285.
Biologische waarderingskaart	Het plangebied omvat een aantal gronden die als een complex van biologisch minder waardevolle elementen en waardevolle elementen zijn gekarteerd.
Vlaamse Hydrografische Atlas	Geen
Overstromingskaarten	Het plangebied is deels gelegen binnen een van nature overstroombaar gebied door afspoelend exces hemelwater.
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen

Kaart 2: Gewestplan

4 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.1 Feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

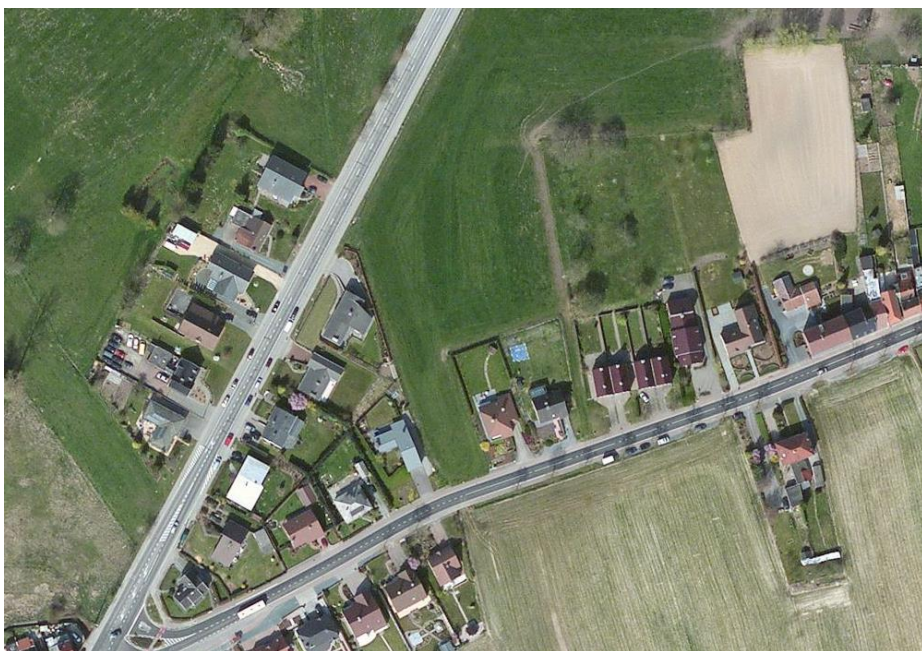
Kaart 3: Topografische kaart

Kaart 4: Luchtfoto

Kaart 5: Kadasterplan

4.2 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen in het woonuitbreidingsgebied Kester Zuid en bevindt zich langs de Edingsesteenweg (N285) nabij het kruispunt met de Bruneastraat en de Langestraat. De N285 vormt de verbindingsweg op bovenlokaal niveau tussen de oprit van de autosnelweg E40 in Ternat met de E429 in Edingen (Enghien). De Assesteenweg maakt tevens onderdeel uit van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.



Figuur 2: Luchtfoto (Bron: Bing Maps, 2013)

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Kester en sluit in het zuiden fysisch aan bij de bestaande bebouwing langs de Edingsesteenweg en de Bruneastraat. De omgeving wordt gekenmerkt door een glooiend, open landbouwlandschap typisch voor het Pajottenland. De Edingsesteenweg en de Bruneastraat bestaat uit een afwisseling van open en halfopen woningen en zichten op akkers en weilanden.

Het plangebied op zich betreft een terrein dat gebruikt wordt als weiland.

4.3 Fotoreportage



5 WATERTOETS

5.1 Watertoets

5.1.1 Toetsing

Watertoetskaarten	Relatie m.b.t. het plangebied
Overstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied
Waterloopbeheerders	Geen
Infiltratiegevoelige bodems	Geen
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is gelegen in matig gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 2).
Winterbedkaart	Geen
Hellingenkaart	Het grootste gedeelte van het plangebied kent een hellingsgraad van 5%-10%.
Erosiegevoelige gebieden	Het plangebied behoort tot een erosiegevoelig gebied.

Kaart 6: Overstromingsgevoelige gebieden

Kaart 7: Erosiegevoelige gebieden

Met betrekking tot de watertoets kunnen voor het RUP volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied omvat geen infiltratiegevoelige bodem;
- De grondwaterstromingen in het plangebied zijn matig;
- Het plangebied is gelegen in erosiegevoelig gebied.

Voorliggend RUP is gericht op de inplanting van een nieuw politiehuis en de aanleg van verhardingen voor circuleren en parkeren waardoor er minder water in de bodem zou kunnen infiltreren. Er wordt geen afvalwater naar het oppervlaktewater geloosd, maar naar de bestaande riolering. Het hemelwater en regenwater zullen gescheiden afgevoerd worden.

5.1.2 Milderende maatregelen

Mits rekening te houden met voldoende waterbuffering (hergebruik van hemelwater, infiltratie, vertraagde afvoer, ...), kan aangenomen worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem en dat dit geen hogere belasting geeft voor de ontvangende waterlopen.

Het water dat op de verharding terechtkomt, kan opgevangen worden en (gedeeltelijk) hergebruikt worden. Het overige gedeelte kan opgeslagen en gebufferd worden door een wateropvang te voorzien op de site. Deze wateropvang (of wadi) laat toe om het water afkomstig van de gebouwen

en de verhardingen op te vangen en op te slagen en vertraagd af te voeren of nog beter om het water vertraagd terug de bodem te kunnen laten indringen.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wordt het gebruik van waterdoorlatende verharding ingeschreven tenzij dit om milieutechnische redenen niet mogelijk of haalbaar blijkt.

5.1.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht, mits het nemen van milderende maatregelen. Het blijft uiteraard zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de gewestelijke en de provinciale stedenbouwkundige voorschriften inzake de opvang van hemelwater, die van toepassing zijn.

5.2 Signaalgebieden

Niet van toepassing.

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 Leeswijzer

Het plangebied werd bepaald op basis van een locatieonderzoek (6.2) waarbij verschillende locaties werden getoetst ten opzichte van een aantal vastgelegde criteria.

Bij het opstellen van de visie op het plangebied is het belangrijk een kwaliteitsvolle en duurzame benadering van de ruimtelijke problematiek te hanteren. Om deze doelstelling te realiseren is het van belang oog te hebben voor de proceskwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit. Deze twee elementen vormen de pijlers van de visie op het gebied (6.3). Deze visie leidt in combinatie met een aantal inrichtingsprincipes voor het plangebied tot een duurzame en kwaliteitsvolle gewenste ruimtelijke structuur (6.4).

Daarnaast is dit RUP de uitwerking van de plannen en programma's van de van kracht of in opmaak zijnde structuurplannen (gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk). De relatie met de visie en de bepalingen van de verschillende beleidsniveaus wordt verduidelijkt door een toetsing van het voorliggende RUP ten aanzien van het planologisch kader (6.5).

6.2 Locatieonderzoek

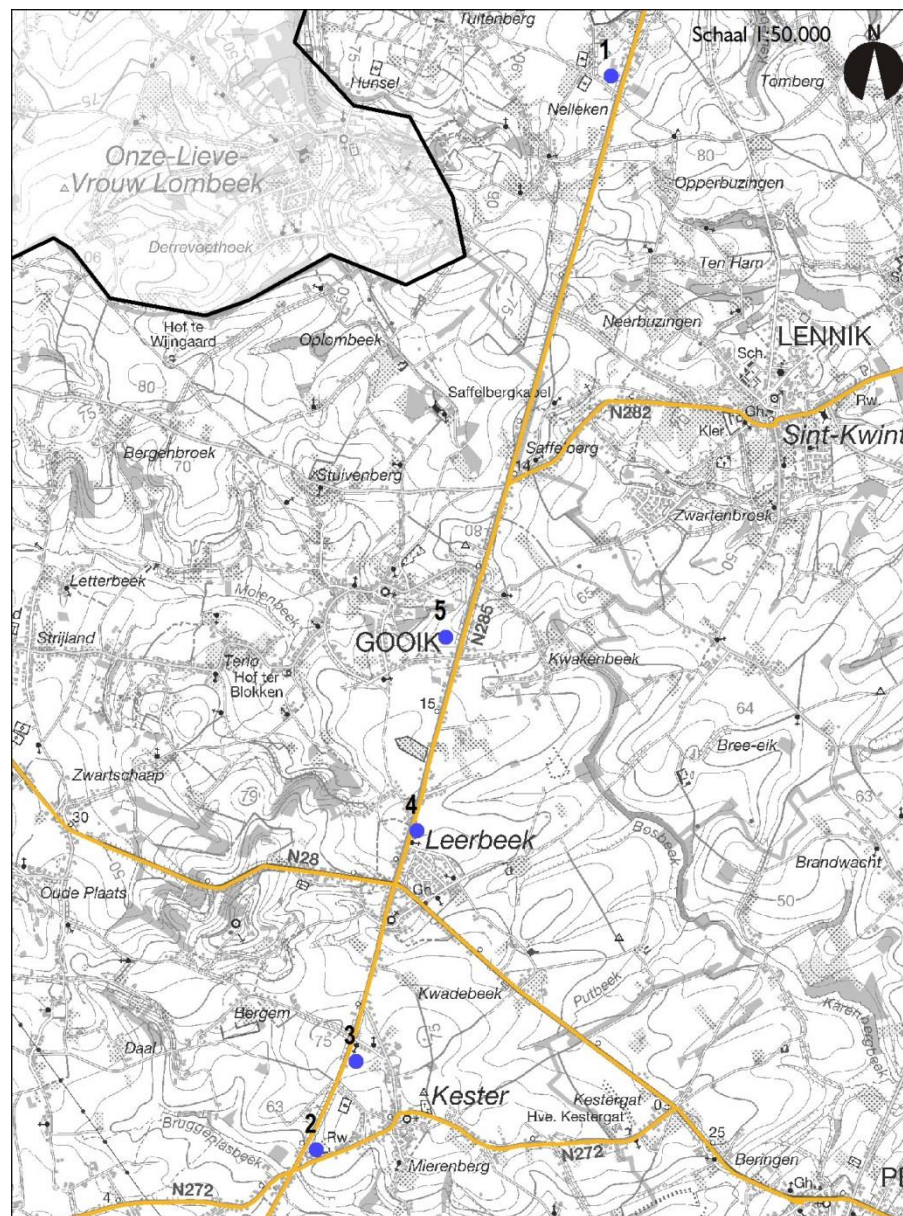
In voorbereiding op de opmaak van een RUP werd in opdracht van de Lokale Politie Pajottenland een locatieonderzoek gevoerd naar de meest geschikte locatie voor de inplanting van een centrale politiestation annex regiohuis voor het Pajottenland. De volledige nota aangaande het locatieonderzoek is opgenomen in de bijlagen.⁴

Bijlage 1: Locatieonderzoek

6.2.1 Locaties

Naar aanleiding van het overleg dat plaatsvond in aanloop van de opmaak van een locatieverantwoordingsnota werden een vijftal locaties weerhouden:

- Locatie 1: site nieuwe brandweerkazerne te Eizeringen (Lennik);
- Locatie 2: woonuitbreidingsgebied 'Zuid' te Kester (Gooik);
- Locatie 3: woonuitbreidingsgebied 'Noord' te Kester (Gooik);
- Locatie 4: site De Lijn te Leerbeek (Gooik);
- Locatie 5: woonreservegebied te Gooik (Gooik).



Figuur 3: Locatiealternatieven

⁴ Lokale Politie Pajottenland, Inplanting Politiepost-Regiohuis Pajottenland, Locatieverantwoording, 21 mei 2013.

6.2.2 Afwegingscriteria

Van elk van deze mogelijke locaties werden de verschillende eigenschappen getoetst aan de hand van volgende afwegingscriteria, opgesteld op basis van het beoogde uitvoeringsprogramma en de locatiecriteriën:

- Ruimtelijke componenten:
 - Ontsluiting;
 - Ligging ten opzichte van de bebouwde ruimte;
 - Ligging ten opzichte van de openruimte (natuurlijke structuur, landschappelijke structuur en agrarische structuur);
 - Ligging ten opzichte van overstromingsgevoelige gebieden;
 - Ruimtelijke inpasbaarheid;
- Niet-ruimtelijke componenten:
 - Bereikbaarheid voor bezoekers en inwoners;
 - Ligging ten opzichte van de interventiezone;
 - Overlast voor de omgeving;
 - Zichtbaarheid, herkenbaarheid en lokaliseerbaarheid;
- Milderende en/of flankerende maatregelen.

6.2.3 Locatiekeuze

De verschillende locaties werden beoordeeld op basis van de hierboven weergegeven criteria en de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden. Uit deze beoordeling bleek dat locatie 2, woonuitbreidingsgebied 'Zuid' te Kester, en locatie 4, site De Lijn te Leerbeek, de meest geschikte locaties zijn voor een geïntegreerd bouwproject voor de centrale politiepост van de politiezone Pajottenland en de bovenlokale en intergemeentelijke diensten van de regio Pajottenland.

De locaties vormen het beste compromis tussen de afstand tot de grenzen van de politiezone en de frequentie van plaats van interventies. De ruimtelijke, juridische en beleidsmatige randvoorwaarden zijn van die aard dat een project op deze plaats haalbaar zou moeten zijn.

Om de afweging tussen de twee meest geschikte locaties beter te kunnen inschatten, werden voor de twee sites zowel de mobiliteitsaspecten als de mogelijk ruimtelijke invulling nader onderzocht. Het mobiliteitsonderzoek spitte zich toe op de ligging ten aanzien van het kruispunt Hogenberg (N28-N285). Bij het onderzoek naar een mogelijke ruimtelijke invulling stond de ruimtelijke inpasbaarheid centraal. Op basis dit onderzoek en met de specifieke nood inzake interventiesnelheid als doorslaggevende factor werd de locatie 2, **woonuitbreidingsgebied 'Zuid' te Kester** weerhouden als beste optie voor de geïntegreerde huisvesting van een 'Politiepost - Regiohuis Pajottenland'.

Rekening houdend met de opmerkingen op het locatieonderzoek die werden geformuleerd tijdens verschillende overlegmomenten, werd door het Politiecollege in zitting van 5 juli 2013 beslist om op de locatie te Kester enkel nog de inplanting te voorzien van een nieuw politiehuis. De optie van de combinatie met een regiohuis werd niet weerhouden. Voor het Regiohuis Pajottenland zal in een afzonderlijk planningsproces elders een betere locatie worden gezocht.

6.3 Visie

Met dit RUP wordt de inplanting beoogd van een nieuw politiehuis die voldoet aan alle huidige technologische normen. Het RUP streeft daarbij naar uniforme en flexibele voorschriften voor het globale plangebied.

Het nieuw politiehuis maakt een centralisatie mogelijk van de korpsleiding en verschillende operationele en ondersteunende diensten van de Lokale Politie Pajottenland. Het samenbrengen van deze diensten brengt een extra dynamiek met zich mee en kan kostenbesparend werken. Bovendien kan in het nieuw politiehuis voldoende plaats voorzien worden voor de inrichting van specifieke technische lokalen en opslagruimtes.

Aan deze visie worden een aantal principes gekoppeld.

Hoofdontsluiting richten op bovenlokaal wegennet

De hoofdontsluiting van de kazerne gebeurt via de Edingsesteenweg. Voor interventies is het immers van belang een directe ontsluiting te hebben op het bovenlokaal wegennet. Het verzekeren van een goede ontsluiting vraagt ook een voldoende capaciteit aan parkeervoorzieningen binnen het plangebied.

Een directe ontsluiting langs de Edingsesteenweg zorgt tevens voor een goede bereikbaarheid, zichtbaarheid en lokaliseerbaarheid van de centrale politiepост.

Duurzaamheid implementeren

In functie van de duurzaamheid en flexibiliteit van het RUP, wordt de toegelaten bestemming verruimd tot diensten en gemeenschapsvoorzieningen op gemeentelijk niveau.

Aan de inrichting van het plangebied worden een aantal duurzaamheidscriteria opgelegd. Het betreft onder meer het realiseren van zuinig ruimtegebruik en het opvangen en hergebruiken van regenwater.

Kwaliteitsvolle architectuur in harmonie met de omgeving

De nieuwe gebouwen worden gerealiseerd met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen die passen binnen de omgeving. Het architecturaal ontwerp oogt licht en transparant en de bouwhoogte wordt beperkt. Specifiek kan op deze locatie, gelet op de topografie van het terrein, gekozen worden om bepaalde constructies zoals bv. garages grotendeels ondergronds te voorzien.

Zorgen voor een landschappelijke inpassing

Tussen het plangebied en het omliggende woongebied wordt een functionele buffer aangelegd. Op deze manier worden de infrastructuur en de activiteiten ingepast in de residentiële omgeving. De beoogde kwaliteitsvolle architectuur zorgt ervoor dat een groenbuffer rond het volledige gebouw niet noodzakelijk is..

6.4 Gewenste ruimtelijke structuur

Het programma voor de inplanting van een nieuw politiehuis bestaat in grote lijnen uit de volgende elementen:

1. De bouw van een **politiehuis**:

De bebouwing op het terrein omvat een gegroepeerd gebouw bestaande uit burelen, technische ruimtes, opslagruimtes en garages. De berekende bebouwde oppervlakte voor deze infrastructuur bedraagt circa 800m². Rekening houdend met een gebouw dat kan bestaan uit twee bouwlagen en een derde bouwlaag onder dak of binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak komt dit neer op een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal circa 2.000m². Een gedeelte hiervan zou ondergronds kunnen voorzien worden.

Voor het gebouw dient een kwaliteitsvol architecturaal ontwerp te worden opgemaakt gericht is op compact en energiezuinig bouwen.

2. De aanleg van een **parkeer- en circulatiezone**:

Rond het politiehuis is er nood aan parkeerplaatsen voor zowel de politievoertuigen als de voertuigen van bezoekers. In het RUP wordt een totale parkeer capaciteit vastgelegd van maximaal 40 plaatsen (incl. carports), wat aan de behoefte voldoet van een centrale politiepost.



De inrichting van het terrein dient rekening te houden met volgende principes:

1. Een vlotte en veilige **ontsluiting**:

De hoofdtoegang van de site wordt voorzien via de Edingssesteenweg wat een vlotte ontsluiting op het bovenlokaal wegnemet met zich meebrengt. Bovendien laat de inplanting langs de Edingssesteenweg toe om een goede bereikbaarheid, zichtbaarheid en lokaliseerbaarheid voor het politiehuis te realiseren.

Aan de Bruneaustraat bevindt zich een smal restperceel dewelke een bijkomende noodontsluiting of een veiligheidstoegang van de site via de Bruneaustraat mogelijk maakt.

2. Ruimtelijke **inpasbaarheid**:

Er wordt een nieuwbouwproject voorzien dat aansluit bij het bestaande bebouwd weefsel langs de Edingssesteenweg en gelegen is aan de rand van het woonuitbreidingsgebied waardoor de latere ontwikkeling ervan niet wordt gehypothekeerd.

Door de inplanting van de site langs de Edingssesteenweg kan het bestaande woongebied langs de Bruneaustraat geoptimaliseerd worden via de herstructurering van de huidige politiepost (politiegebouw en vier aanpalende woningen) en via een nieuwbouw op een nog onbebouwd perceel. Financieel kan dit voor de realisatie van het project (PPS) een substantiële meerwaarde betekenen.

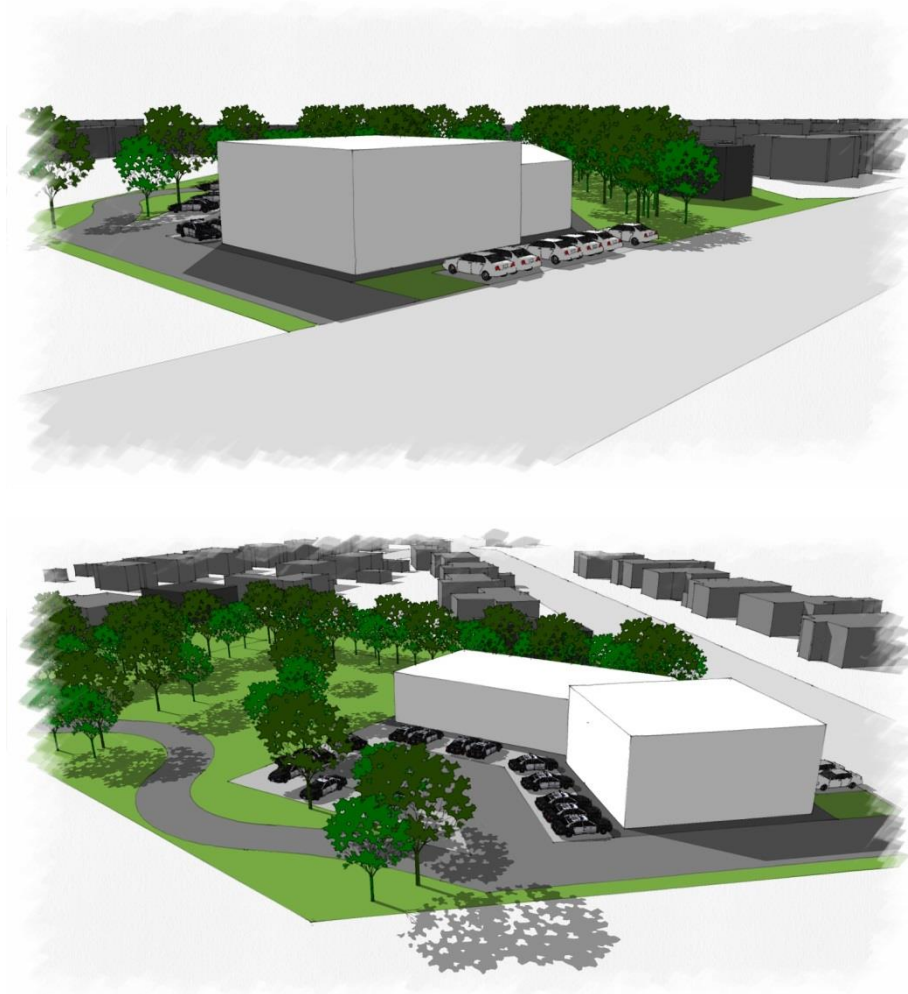
Bovendien biedt deze inplanting ook de mogelijkheid om de resterende bouw mogelijkheden langs de Edingssesteenweg ten volle te benutten.

3. Een landschappelijke **inkleding en buffering**:

De landschappelijke inkleding dient over de totaliteit van het plangebied te worden bekeken. Hierin zal ook de topografie van het terrein een rol spelen. Ten aanzien van de residentiële bebouwing dient het terrein gebufferd te worden door middel van een groenstructuur van streekeigen hoge en lage beplanting. Afsluitingen worden mee opgenomen in de buffer.

De zone tussen de kazerne en de Edingssesteenweg wordt aangekleed met groenelementen (plantvakken met hagen en laaggroei). Dit zorgt voor een aangenaam beeld vanaf de Edingssesteenweg en verhoogt ook de verkeersveiligheid aangezien de toegangen tot het terrein duidelijk zichtbaar blijven.





6.5 Toetsing ten aanzien van het planologisch kader

6.5.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Volgens het RSV dienen aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied. Het RUP voorziet een zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in de kern Kester. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen overschrijdt geenszins de draagkracht van deze kern.

Het RUP snijdt een beperkt gedeelte aan van het woonuitbreidingsgebied Kester 'Zuid'. Aangezien geen landbouwgebied wordt aangesneden, interfereren de planopties niet met het planningsproces van de Vlaamse overheid voor natuur, landbouw en bos in de regio Zenne-Dijle-Pajottenland.

→ Op basis van bovenstaande elementen wordt geconcludeerd dat de opties van het voorliggend RUP inpasbaar zijn binnen de ontwikkelingsperspectieven die in het RSV zijn vastgelegd.

6.5.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

In het RSVB is Kester geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied. In deze kernen dient bij elke ontwikkeling de leefbaarheid van de kern steeds in acht te worden genomen.

Rekening houdend met de kernhiërarchie werden in de aanloop van het RUP locaties onderzocht in het hoofddorp Gooik en de woonkern Leerbeek, maar geen van deze locaties werden geschikt bevonden. Het RUP voorziet bijgevolg een zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in de kern-in-het-buitengebied Kester. Om de leefbaarheid van de kern te garanderen wordt het regiohuis losgekoppeld van het politiehuis. Ook de ligging aan de gewestweg en niet aan de lokale wegen in de kern beperkt de aantasting van leefbaarheid van deze kern.

→ Op basis van bovenstaande elementen wordt geconcludeerd dat de opties van het voorliggend RUP inpasbaar zijn binnen de ontwikkelingsperspectieven die in het RSVB zijn vastgelegd.

6.5.3 Ruimtelijk Structuurplan Gooik

Het RUP beantwoordt aan de principes van het GRS die stellen dat op basis van een ruimtelijk onderzoek het betreffende woonuitbreidingsgebied te Kester kan worden aangewend voor de inplanting van een politiepost. Dit ruimtelijk onderzoek (i.e. nota locatieverantwoording) werd gevoerd in voorbereiding van de opmaak van dit RUP.

De beperkte aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Kester 'Zuid' hypothekeert noch op korte, noch op lange termijn de beleidsopties voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied voor sociale of private woningbouw. Het voorliggende plan hypothekeert evenmin de ontsluitingsmogelijkheden voor deze toekomstige woonontwikkeling in het achterliggende woonuitbreidingsgebied.

→ Op basis van bovenstaande elementen wordt geconcludeerd dat de opties van het voorliggend RUP uitvoering geven aan de ontwikkelingsperspectieven die in het GRS zijn vastgelegd.

7 TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

7.1 Grafisch plan

Vanuit de visie en de gewenste ruimtelijke structuur worden volgende bestemmingscategorieën in het RUP gehanteerd:

- Hoofdbestemming:
 - Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
- Bestemmingen in overdruk:
 - Bufferzone;
 - Hoofdontsluiting (indicatief);
 - Noodontsluiting (indicatief).

Het grafisch plan geeft aan welke gronden tot welke bestemming behoren.

7.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

7.2.1 Hoofdbestemming(en)

De **zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen** betreft het gebied waarbinnen de inplanting van een politiehuis wordt mogelijk gemaakt en waar activiteiten voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen op gemeentelijk niveau de hoofdbestemming vormen.

7.2.2 Bestemming(en) in overdruk

De **bufferzone** wordt voorzien als afscheiding naar het omliggende woongebied. Ook de uitstraling van het terrein zelf wordt verhoogd door voldoende groenaccenten. Om een harmonieuze overgang met het omliggende landschap te bereiken wordt ervoor geadviseerd om voor het gehele plangebied inheemse plantensoorten te gebruiken. De buffer dient te voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.

De **hoofdontsluiting** van de site dient gericht te zijn op de Edingsesteenweg.

Voor de site wordt tevens een **noodontsluiting** voorzien gericht op de Bruneastraat.

7.3 Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande voorschriften en bepalingen opgeheven:

- De algemene voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

8 RUIIMTEBALANS

8.1 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het RSV is weergegeven in de volgende ruimtebalans.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen ⁽¹⁾	Toekomstige bestemmingen ⁽²⁾	Vershil
Wonen	0,56ha	0,00ha	-0,56ha
Bedrijvigheid	-	-	-
Recreatie	-	-	-
Landbouw	-	-	-
Bos	-	-	-
Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	-	-	-
Lijninfrastructuur	-	-	-
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	0,00ha	0,56ha	+0,56ha
Ontginning en waterwinning	-	-	-
Saldo	0,56ha	0,56ha	0,00ha

⁽¹⁾ in casu het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

⁽²⁾ in casu het voorliggende RUP Politiehuis

8.2 Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2. §1 van de VCRO moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register, al dan niet grafisch, bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een (kapitaal- of gebruikersschade)compensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in bijlage.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. De legende van het register is tevens te vinden in bijlage.

Bijlage 2: Register van percelen waarvoor planschade, planbaten of compensatie kan verschuldigd zijn

Voorliggend RUP betreft een bestemmingswijziging van het gewestplan waarbij de gebiedscategorieën waaronder de bestemmingen van de betrokken percelen ressorteren veranderen en waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn.

Bestaande bestemmingscategorie	Nieuwe bestemmingscategorie	Regeling
Wonen	Openbaar nut	PLANSCHADE

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de VCRO.

Meer informatie over de planbaten(heffing) is terug te vinden in artikel 2.6.4 tot en met 2.6.19 van de VCRO en in het BVR van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing.

Meer informatie over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 tot en met 6.3.3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het BVR van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Meer informatie over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het BVR van 24 juli 2009 houdende de oprichting van de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

9 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

9.1 Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) volgen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota of verzoek tot raadpleging op waarin wordt nagegaan of een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

9.2 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting voor dit RUP werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 13/08/2013 een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld op 19/08/2013. Dit betrof volgende instanties:

- Provincie Vlaams-Brabant - Directie infrastructuur - Dienst ruimtelijke ordening
Provincieplein 1, 3010 Leuven
- Ruimtelijke Vlaanderen Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 94, 3000 Leuven
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Koning Albert II-laan 20 bus 2, 1000 Brussel
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen - Dienst Land en Bodembescherming
Koning Albert II-laan 20 bus 20, 1000 Brussel
- Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 75, 3000 Leuven
- Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen
Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel
- Agentschap Wegen en Verkeer - Buitendienst Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 81, 3000 Leuven

Aan deze instanties werd op 12/09/2013 gevraagd hun advies te verlenen op het verzoek tot raadpleging. Het volledige onderzoek tot milieueffectrapportage is weergegeven in de bijlagen.

Bijlage 3: Onderzoek tot milieueffectrapportage

9.3 Beslissing dienst Milieueffectrapportagebeheer

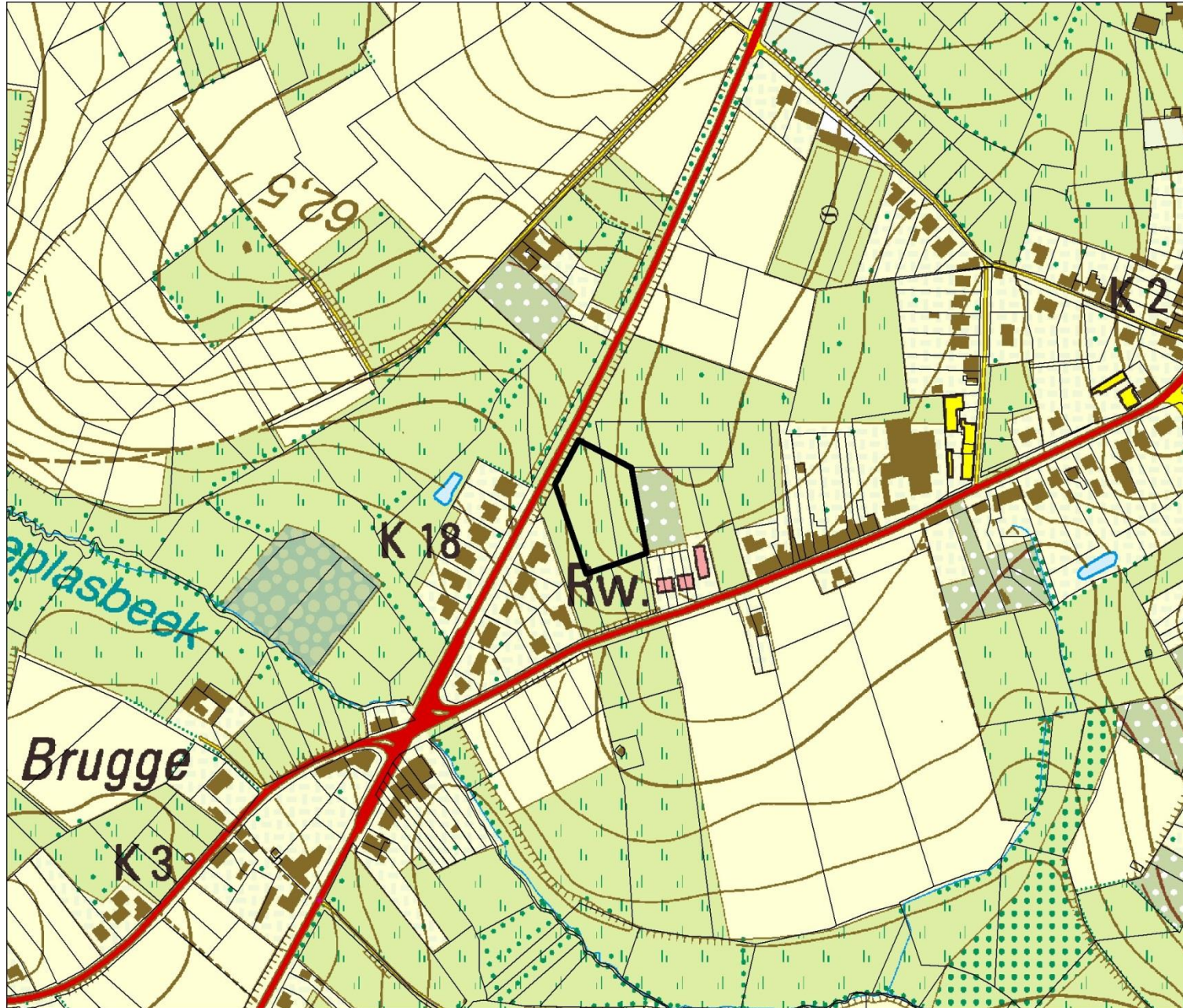
Op basis van de ontvangen adviezen werd op 18/10/2013 een definitief screeningsdossier verzonden aan de Dienst Milieueffectrapportagebeheer.

Op 24/10/2013 verstuurde de Dienst Milieueffectrapportagebeheer haar beslissing waarin werd gesteld dat **het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER niet nodig is**. Een afschrift van de beslissing van de Dienst Milieueffectrapportagebeheer is toegevoegd aan de bijlagen.

Bijlage 4: Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

02

KAARTENBUNDEL



Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Politiehuis
GEMEENTE GOOIK

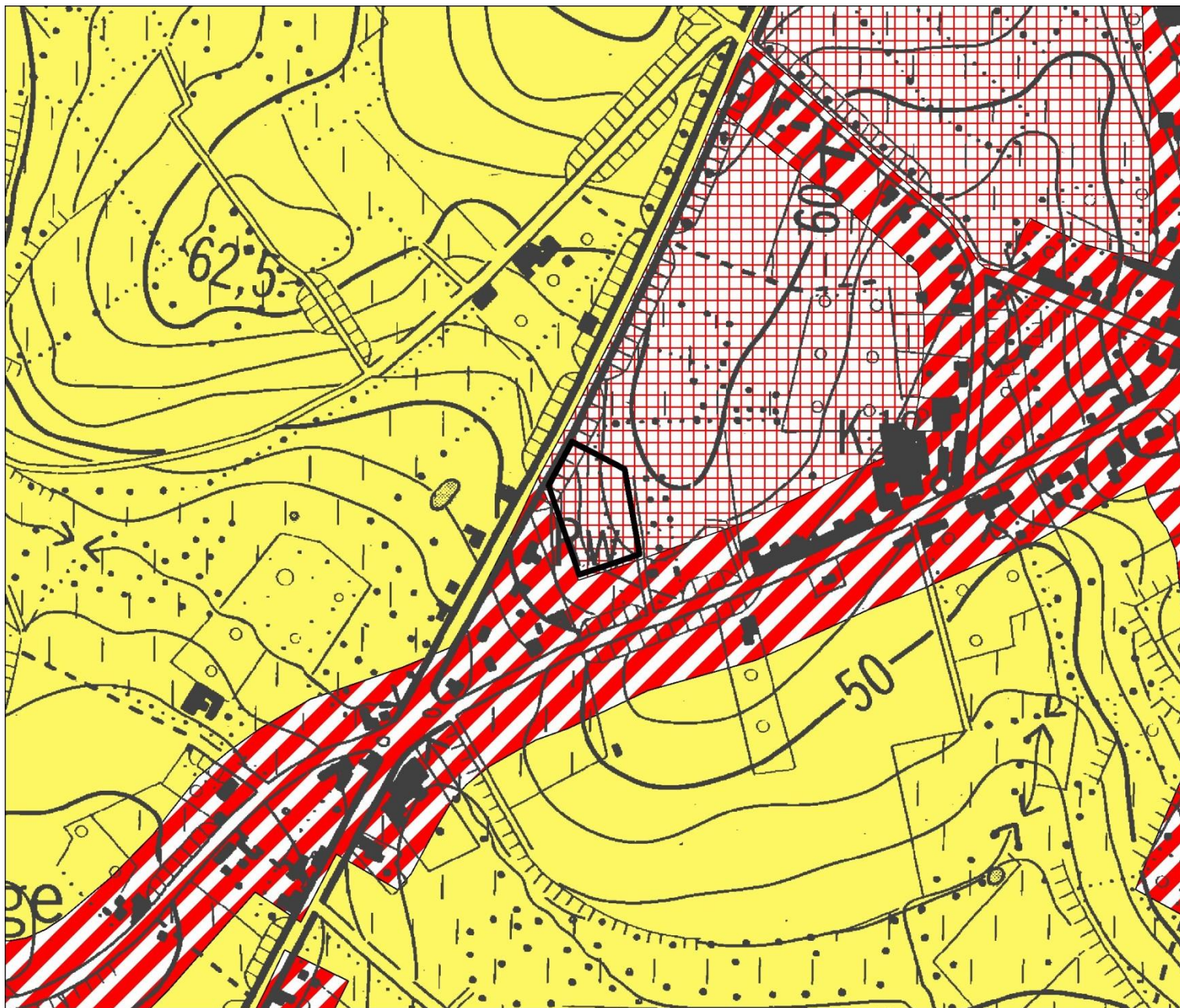
Opdrachtgever: Gemeentebestuur Gooik

Kaart I

Afbakening plangebied

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Woongebied met landelijk karakter
-  Woonuitbreidingsgebied
-  Agrarisch gebied

RUP Politiehuus
GEMEENTE GOOIK

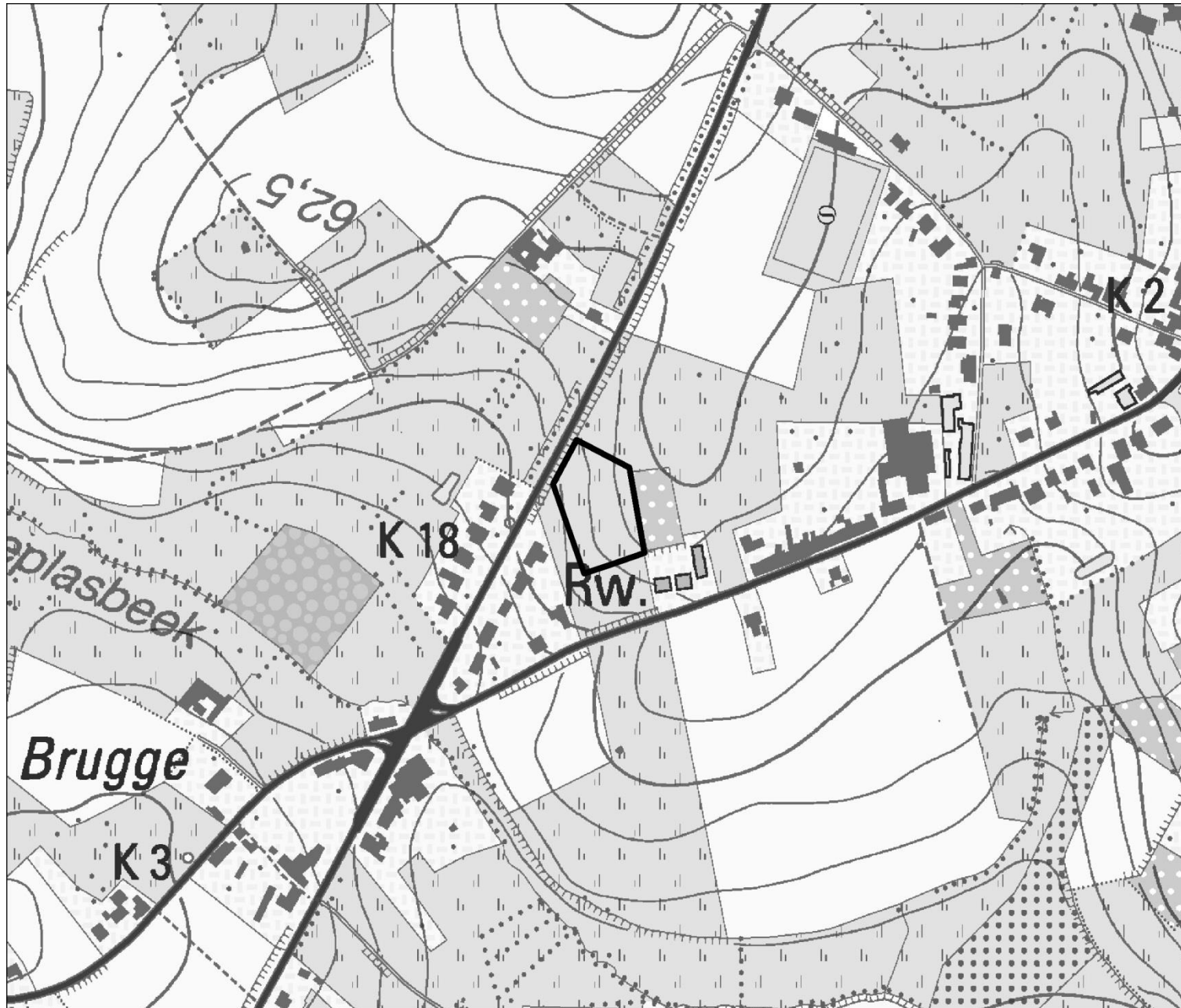
Opdrachtgever: Gemeentebestuur Gooik

Kaart 2

Gewestplan

Schaal 1:5.000





Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Politiehuis
GEMEENTE GOOIK

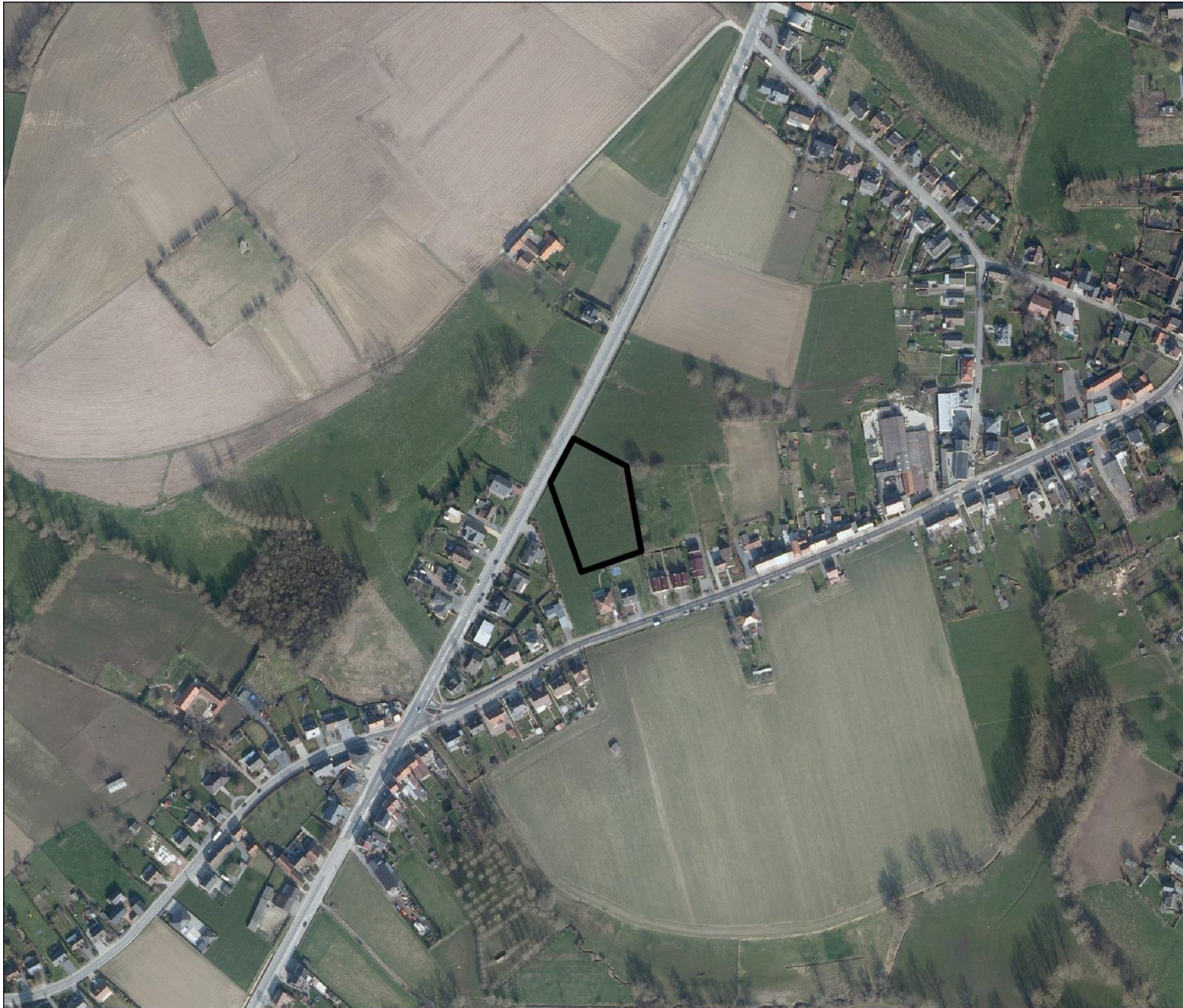
Opdrachtgever: Gemeentebestuur Gooik

Kaart 3

Topografische kaart

Schaal 1:5.000





Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Politiehuis
GEMEENTE GOOIK

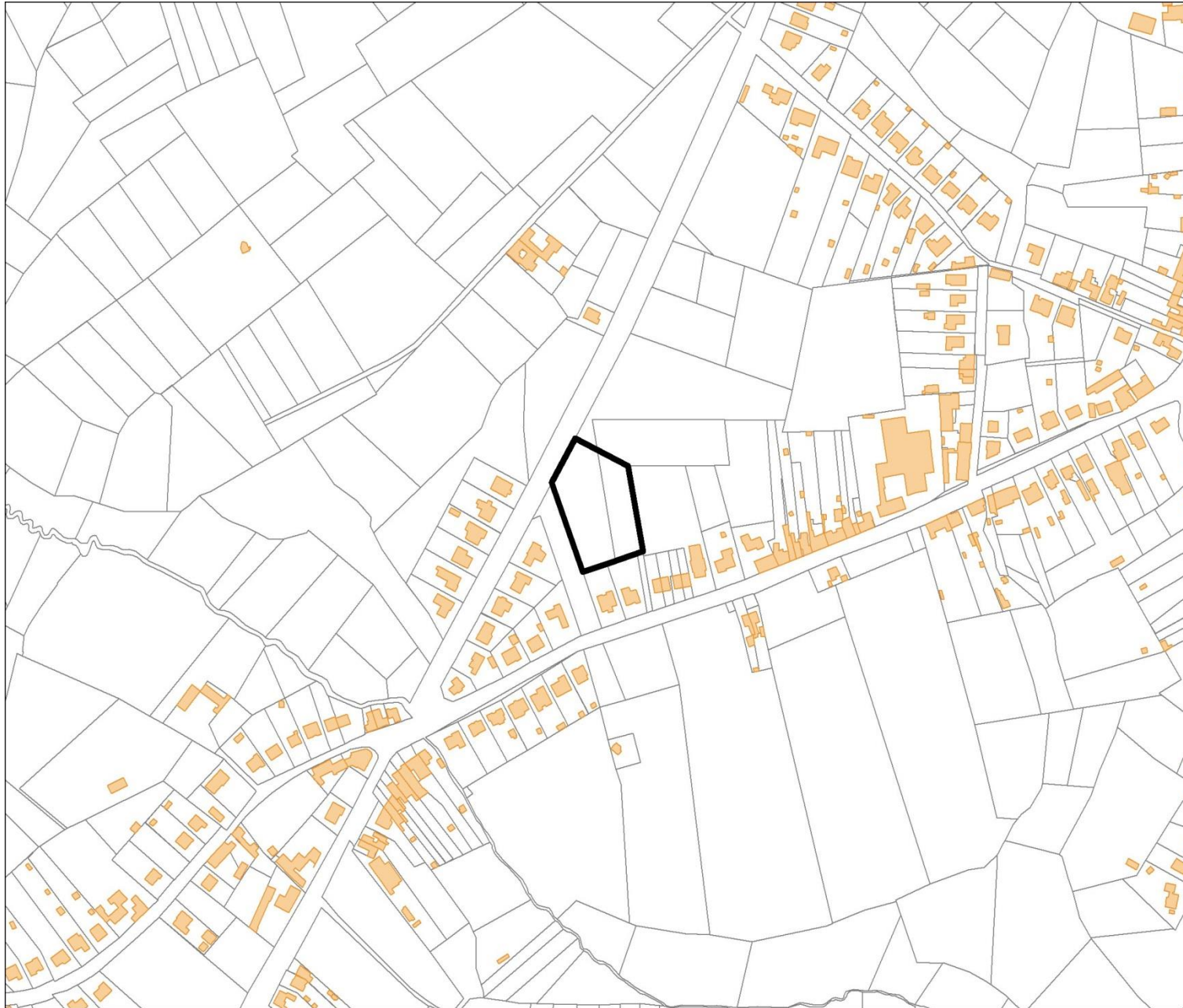
Opdrachtgever: Gemeentebestuur Gooik

Kaart 4

 Luchtfoto

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Gebouwen
-  Percelen

RUP Politiehuis
GEMEENTE GOOIK

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Gooik

Kaart 5

Kadasterplan

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Waterlopen
-  Effectief overstromingsgevoelige gebieden
-  Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

RUP Politiehuis
GEMEENTE GOOIK

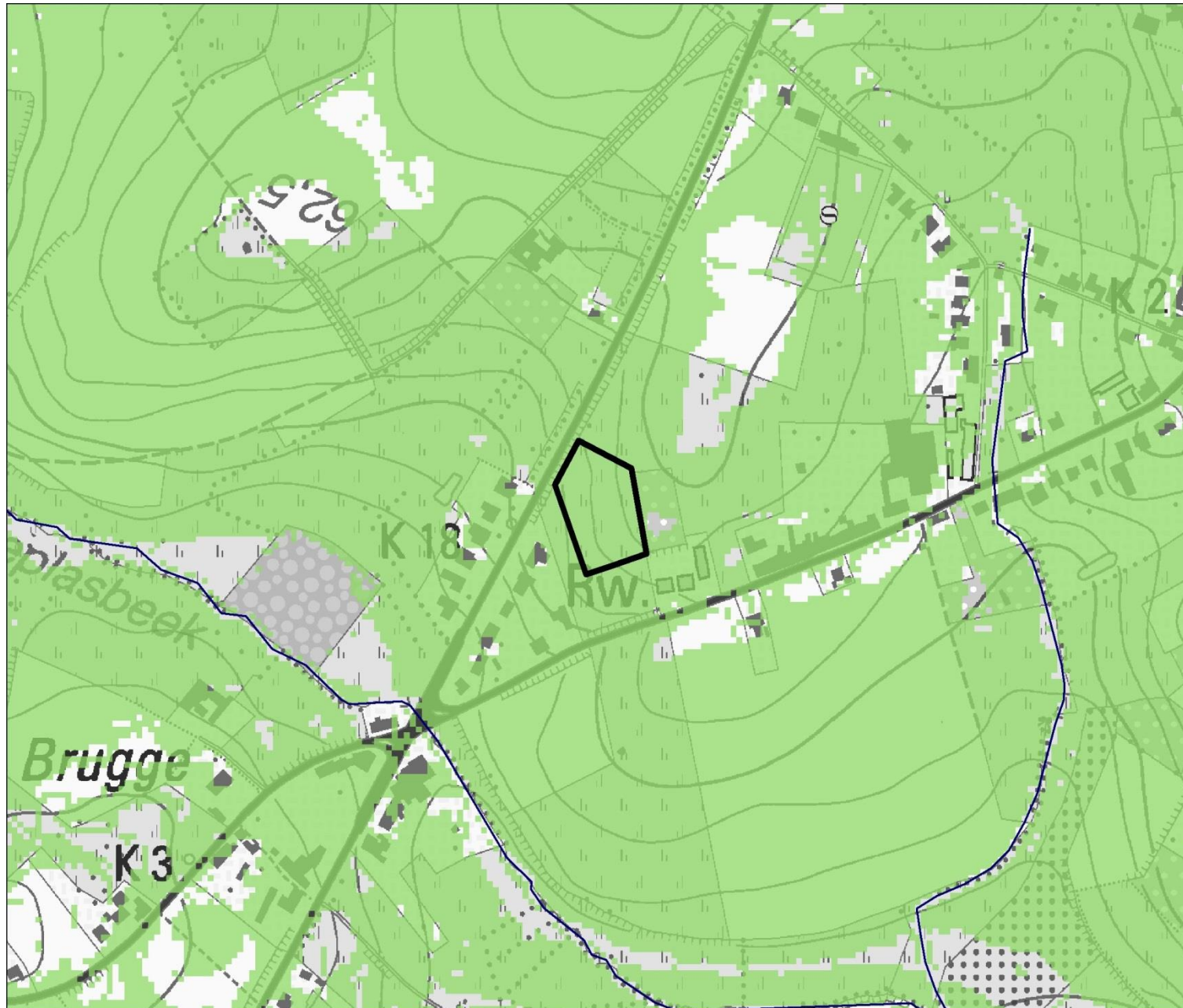
Oprachtgever: Gemeentebestuur Gooik

Kaart 6

Overstromingsgevoelige gebieden

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Erosiegevoelige gebieden

RUP Politiehuis
GEMEENTE GOOIK

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Gooik

Kaart 7

Erosiegevoelige gebieden

Schaal 1:5.000



03

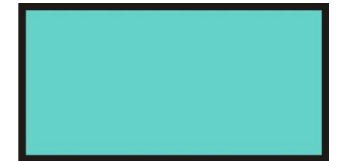
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Inhoud

ARTIKEL 0	Algemene voorschriften.....	49
ARTIKEL 1	Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	51

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
0.1 Integraal waterbeheer en waterhuishouding	
<p>Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de realisatie van nieuwe bebouwing en verharding niet verminderd worden. De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen en verharde oppervlakken, moet maximaal worden hergebruikt, vervolgens maximaal geïnfiltreerd en pas in laatste instantie gebufferd en vertraagd afgevoerd.</p> <p>Werken en constructies in functie van waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover deze geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>Onder deze werken worden onder meer verleggen en onderhoud van waterlopen, aanleggen en inrichten van waterbufferbekkens (al dan niet ondergronds) en inrichten van groenzones begrepen.</i></p>
0.2 Archeologische erfgoedzorg	
<p>Voor projecten met een bodemverstoring van meer dan 500m² dient advies gevraagd te worden aan Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant.</p>	<p><i>Het algemeen voorschrift inzake archeologische erfgoedzorg wordt opgenomen om te vermijden dat bij de realisatie van een bouwvergunning werken moeten worden stilgelegd ten gevolge van de bepalingen van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en latere wijzigingen.</i></p>



ARTIKEL I ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVORZIENINGEN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Openbaar nut'

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
I.1 Bestemming	
<p>Het gebied is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Inrichtingen die als gemeenschapsvoorzieningen of instellingen van openbaar nut beschouwd worden, maar waarvan de locatie in de kern van Kester niet aangewezen is en die de draagkracht van de omgeving zouden overschrijden, zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De locatie is bedoeld voor de herlokalisatie en inrichting van een nieuw politiehuis voor de Lokale Politie Pajottenland.</i></p>
I.2 Inrichting	
I.2.1 Inrichting van het gebied	
<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het optimaal gebruiken van het terrein, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - het groeperen en organiseren op het terrein van parkeermogelijkheden. <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zuinig en compact ruimtegebruik; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - een kwaliteitsvolle en duurzame aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving; - de genomen maatregelen inzake integraal waterbeheer; - de genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid. 	<p><i>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteiten dit toelaten en het uitbreiden van gebouwen aansluitend op bestaande gebouwen.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</i></p>
I.2.2 Bebouwing	
<p>Typologie</p> <p>De zone is voorbehouden voor gebouwen en constructies voor gemeenschapsdiensten en diensten van openbaar nut.</p> <p>De zone wordt ingevuld als één (architecturaal eenvormig) bouwproject.</p>	<p><i>Onder deze gebouwen en constructies worden onder meer een politiehuis, gebouwen voor civiele veiligheidsdiensten, gebouwen voor technische diensten en opslag in functie van deze diensten begrepen.</i></p>
<p>Inplanting</p> <p>De inplanting van de eigenlijke gebouwen en constructies dient maximaal gebundeld te worden langs de Edingsesteenweg.</p> <p>Alle gebouwen en constructies bevinden zich op minimaal 8,00m achter de rooilijn.</p>	<p><i>Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor de inrichting van dergelijke terreinen.</i></p>

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bezetting</p> <p>De bruto bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 800m².</p> <p>De bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 2.000m².</p>	
<p>Gabarit</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 8,00m.</p> <p>Voor bijzondere constructies, beperkt in grondoppervlakte, kan een afwijking op deze hoogte worden toegelaten als deze noodzakelijk zijn voor de goede werking van het gebouw.</p>	<p><i>De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenzijde van de kroonlijst bij een hellend dak of de bovenzijde van de dakopstand of dakoversteek bij een plat dak.</i></p> <p><i>Onder bijzondere constructies worden onder meer zendmasten, pylonen en andere technische voorzieningen verstaan.</i></p>
<p>Verschijningsvorm</p> <p>De gebouwen en constructies moeten opgetrokken worden in materialen die constructief, esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, zowel voor het gebouw als voor de omgeving. Bij het gebruik van verschillende materialen moeten deze een esthetisch geheel vormen. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden.</p> <p>Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen moeten als gevels worden afgewerkt voor wat de keuze van materiaal betreft.</p> <p>De gebouwen moeten worden afgewerkt met een plat dak. Alle daken worden voorzien met een dakbedekking uit duurzame materialen. Groendaken zijn toegelaten.</p>	
1.2.3 Onbebouwde ruimte	
<p>Parkeervoorzieningen</p> <p>Er worden maximaal 40 parkeerplaatsen en minimum 10 parkeerfietsplaatsen voorzien binnen de onderhavige zone in functie van de gerealiseerde functies of activiteiten.</p>	
<p>Verhardingen</p> <p>Het aanleggen van noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de gerealiseerde functies of activiteiten is toegelaten.</p> <p>De verhardingsindex bedraagt maximaal 30%.</p> <p>Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden. Bij ondoorlatende verharding dient de afvoer van het hemelwater op het eigen terrein te worden voorzien. In eerste instantie moet voorzien worden in maximaal hergebruik en vervolgens in maximale infiltratie.</p>	<p><i>Onder noodzakelijke verhardingen worden onder meer toegangswegen, parkeerplaatsen, carports en opslagruimtes begrepen.</i></p> <p><i>De verhardingsindex geeft de verhouding weer van het geheel van de verharde oppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de onderhavige bestemmingszone (incl. bufferzone). De maximale verharde oppervlakte wordt als volgt berekend:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - totale oppervlakte bestemmingszone = ±5.600m²; - maximale verhardingsindex = 30%; - maximale verharde oppervlakte = ±1.680m².

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De onbebouwde en onverharde oppervlakte moet met streekeigen groen worden aangelegd.</p>	<p><i>Milieutechnische redenen waardoor geen waterdoorlatende verhardingen kunnen aangewend worden zijn onder meer mogelijke vervuiling van het water dat de grond indringt of de bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat.</i></p> <p><i>De provinciale (en gewestelijke) verordening inzake hemelwater dient uiteraard nageleefd te worden.</i></p>
<p>1.3 Bufferzone</p>	
<div data-bbox="114 432 421 592" data-label="Image"> </div> <p>(overdruk)</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondbestemming.</p>	
<p>Langs de zuidelijke grens van het plangebied wordt een bufferzone voorzien. De buffer wordt ingeplant in functie van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing.</p> <p>De buffer moet bestaan uit een inheemse en standplaatsgebonden opgaande schermbeplanting. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben (hagen, struiken, ...) met een hoogte van minimaal 2,50m en verplicht in combinatie met hoogstammige bomen. Om redenen van zichtbaarheid en veiligheid dient binnen een zone van 6,00m vanaf de rooilijn de hoogte van de buffer te worden beperkt tot maximaal 0,75m.</p> <p>De integratie van een aarden wal of talud in de groenbuffer is toegelaten.</p> <p>De breedte van de bufferzone bedraagt minimaal 6,00m en is weergegeven op het grafisch plan.</p> <p>De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de realisatie van de eerste stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aanleg en het onderhoud van toegangswegen in waterdoorlatende verharding tenzij dit om milieutechnische redenen niet mogelijk of haalbaar is; - de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd; - de aanleg van draadafsluitingen tot maximaal 2,00m; - waterbeheersingswerken waaronder infrastructuur voor waterinfiltratie of waterbuffering. 	<p><i>Om de infrastructuur af te schermen ten aanzien van de residentiële omgeving wordt een groenbuffer aangeplant die een overgang vormt tussen het terrein en de aangrenzende woonbestemming.</i></p> <p><i>Een landschappelijke vormgeving van de groenbuffer kan de omgevende groenaanleg versterken. Belangrijk hierbij is dat de buffer voldoende dicht is en dat de constructies uit het zicht verwijderd worden. Om dit te realiseren kunnen de soorten in lagen aangeplant worden deels met winterhoudend bladgroen.</i></p> <p><i>Het is niet aangewezen om de groenbuffer over een zelfde hoogte door te trekken tot op de rooilijn gelet op de beperkte zichtbaarheid die dit met zich meebrengt voor de aanpalende bewoners bij het in- en uitrijden van de oprit. Daartoe kan een beperking in hoogte van de buffer een oplossing bieden.</i></p> <p><i>De infrastructuur voor waterinfiltratie of waterbuffering is nevens geschikt ten aanzien van de visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing van de buffer. De oppervlakte aan waterbuffering dient dan ook beperkt te worden en mag de goede werking van de buffer niet hypothekeren.</i></p>

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>I.4 Hoofdontsluiting</p> <div data-bbox="188 272 490 424" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  </div> <p>(indicatieve aanduiding)</p>	
<p>De hoofdontsluiting van het terrein is gericht op de Edingsesteenweg.</p> <p>Er mag slechts één toegang voor gemotoriseerd verkeer vanaf de gewestweg voorzien worden. Het overige gedeelte langs de gewestweg moet voorzien worden van een niet-overrijdbare afsluiting.</p>	
<p>I.5 Noodontsluiting</p> <div data-bbox="188 647 490 799" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  </div> <p>(indicatieve aanduiding)</p>	
<p>Een noodontsluiting kan voorzien worden, gericht op de Bruneastraat.</p>	
<p>I.6 Beheer</p>	
<p>De ontwikkelaar of bouwheer is verplicht aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van de gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Iedere gevel moet kwalitatief afgewerkt worden met hoogwaardige materialen.</p>	

