

**Gemeente Boortmeerbeek  
Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

*Opdrachtgever:*

Gemeente Boortmeerbeek  
Pastorijstraat 2  
3190 BOORTMEERBEEK

*Datum opmaak:*

03 december 2013

# **RUP BOVEN ROT EN DE HELLE**

**STEDENBOUWKUNDIGE  
VOORSCHRIFTEN**



*Opdrachthouder*

BURGERLIJKE VENNOOTSCHAP ONDER DE VORM VAN EEN BVBA  
Peter DEKEYREL Kathleen VANDEVENNE Heidi VANDUFFEL Rik LIEKENS

Leuvensesteenweg 350  
3190 BOORTMEERBEEK  
tel. 015/51.30.24 fax 015/51.81.78  
[info@architeam.be](mailto:info@architeam.be) - [www.architeam.be](http://www.architeam.be)

BTW 448.325.387 RBV Leuven 570  
Fortis 001-2460545-22  
Kredietbank 425-0087481-83

## GEMEENTELIJK RUP BOVEN ROT EN DE HELLE Wijziging BPA nr. 3

### Stedenbouwkundige voorschriften

Versie 03/12/2013

OPMAAK:

Architeam bvba  
Ruimtelijke planner: Kathleen Vandevenne,  
opgenomen in het Register van ruimtelijke planners van de Vlaamse Overheid,

Ontwerp voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op .....

De gemeentesecretaris,

De Burgemeester

Johan Smits

Michel Baert

## INHOUDSTAFEL

<b>A. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>P.4</b>
<b>A.1. ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>P.4</b>
A.1.1. VOORAFGAANDE BEPALINGEN	P.4
A.1.2. BEGRIPPEN	P.5
A.1.3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN	P.7
A.1.4. ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE GEBOUWEN	P.9
A.1.5. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD	P.9
<b>A.2. BEPALINGEN PER ZONE</b>	<b>P.10</b>
ART. 1.1. Zone voor wonen (W)	p.11
ART. 1.2. Zone voor wonen / nabestemming gemengde activiteiten (W/GA)	p.13
ART. 2.1. Zone voor gemengde activiteiten (GA)	p.14
ART. 2.2. Zone voor gemengde activiteiten / overdruk handel en reca (GA/H)	p.17
ART. 2.3. Zone voor gemengde activiteiten / overdruk parking (GA/P)	p.17
ART. 2.4. Zone voor gemengde activiteiten / overdruk buffer (GA/B)	p.18
ART. 3. Zone voor agrarisch gebied (AG)	p.19
ART. 4. Zone voor groen nabestemming gemengde activiteiten (G/GA)	p.19
ART. 5. Zone voor openbare wegenis (OW)	p.20

# A. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## A.1. ALGEMENE BEPALINGEN

---

### 1. VOORAFGAANDE BEPALINGEN

- 1 Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977.  
Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het BPA Boven Rot en de Helle, goedgekeurd bij MB van 22/06/1994 en latere wijziging bij MB van 31/10/2005.
- 2 Plangebied:  
Het RUP 'Boven Rot en de Helle' wordt begrensd, zoals aangeduid op het grafisch plan, door achtereenvolgens:
  - West: de as van de G. Gezellestraat (chemin nr.14) / westelijke perceelsgrens van het bedrijf F.D.M. bvba op perceel 71F,
  - Noord: achterste perceelsgrenzen Ompack-Reyniers bvba / tuincentrum Van Beersel,
  - Oost: Bieststraat,
  - Zuid: Kanaal Leuven-Dijle
- 3 Bij tegenstrijdigheden hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op het grafisch plan, tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in de voorschriften is bepaald. De bijzondere bepalingen per zone hebben voorrang op de algemene bepalingen.
4. Binnen de grenzen van dit RUP blijven stedenbouwkundige verordeningen, klasseringsbesluiten en speciale wettelijke bepalingen zoals erfdienstbaarheden van toepassing, in zoverre deze niet in tegenstrijd zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.
5. Het RUP 'Boven Rot en de Helle' bestaat uit :
  - een toelichtingsnota
  - de stedenbouwkundige voorschriften: algemene voorschriften en voorschriften per zone
  - een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplanHet bestemmingsplan en de voorschriften hebben een verordenend karakter. De toelichtingsnota en het plan van de bestaande toestand geven bijkomende toelichting bij het plan.
6. Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Boortmeerbeek behoudt zich het recht voor om alle ontwerpen en stedenbouwkundige aanvragen die gelegen zijn binnen de grenzen van dit RUP te onderwerpen aan het advies van de Gemeentelijke Commissie van Ruimtelijke Ordening.
7. Aan bestaande gebouwen die qua volume en/of qua plaatsing niet voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan, zijn alle verbouwingswerken slechts toegelaten op voorwaarde dat:
  - ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wél voldoet aan de voorschriften;
  - ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing beter aan beantwoordt dan voordien. In geen geval mogen er nieuwe elementen ontstaan die strijdig zijn met de voorschriften.Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit, die niet beantwoordt aan de voorschriften van de betreffende zone, behouden blijft, kunnen worden toegestaan. Echter, bij nieuw- of herbouw moet de functie overeenstemmen met de nieuwe bestemming.  
Het is steeds het College van Burgemeester en Schepenen dat oordeelt of de aanvraag voldoet.
8. Alle bebouw- en verhardbare oppervlaktes mogen onderkelderde worden indien gewenst.

## 2.BEGRIPPEN

1. **Afsluitingen**  
Zijn constructies die op de grens van verschillende eigendommen – grens met het openbaar domein en/of grens tussen private eigendommen – kunnen opgericht worden. Indien de veiligheid of een goede bedrijfsvoering dit vereist, mogen afsluitingen eveneens opgericht worden binnen de grenzen van het bedrijfsterrein.
2. **Alleenstaand gebouw**  
Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur opgericht is.
3. **Bedrijven**  
**Ambachtsbedrijf** : bedrijf waar de vervaardiging van producten of de bewerking van grondstoffen manueel of met klein elektrisch gereedschap wordt verricht.  
**Bedrijf** : geheel van gebouwen en inrichtingen voor productie en/of distributie en/of bewerking van goederen of de organisatie van diensten.  
**Kantoor** : uitsluitend aan- en verkoop van producten zonder deze te bewerken. Eventueel beheers- en administratief werk. Onderricht valt ook onder deze definitie.
4. **Bezettingcoëfficiënt**  
Verhouding tussen de oppervlakte ingenomen door gebouwen en de terreinoppervlakte.
5. **Bouwlaag**  
Horizontale ruimte in een gebouw die kan ingericht worden voor bewoning en/of voor beroepsdoeleinden.
6. **Bouwstrook**  
Begrensde strook die voor bebouwing in aanmerking komt.
7. **Bouwzone**  
begrensde zone waarbinnen bouwwerken mogen opgericht worden. De gevels worden niet noodzakelijk opgericht op de grens van deze zone.
8. **Bouwwerk**  
constructies boven of onder de grond.
9. **Constructie**  
gebouwde structuur : gebouwen of andere elementen
10. **Daken**  
**Dakbasis** : denkbeeldig vlak gevormd door de 2 onderste zijden van 2 vlakken van een zadeldak.  
**Dakbedekkingsmateriaal** : het geheel van materialen gebruikt voor het wind- en waterdicht maken van een gebouw.  
**Hellend dak** : helling van minstens 20°  
**Plat dak** : helling van minder dan 20°  
**Kroonlijst** : bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt.  
**Nokhoogte** : vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk.
11. **Fietsenstalling**  
Een box ofwel een standplaats, zowel overdekt als in open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en als dusdanig door het college aanvaard. De standplaats dient minimaal verhard te worden met grind. De stalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein, d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de fietsenberging moet min. 0,90m bedragen. Of een voorziene fietsenstalling al dan niet voldoet in het kader van een project, zal door de bevoegde overheid worden beoordeeld.
12. **Gebouw**  
Een door muren en een dak omsloten constructie

13. **Hoofdbestemming**  
De meest voorkomende en belangrijkste bestemming
14. **Kroonlijsthoogte**  
De afstand tussen het maaiveld en de kroonlijst, gemeten in het midden van de gevel.
15. **Nevenbestemming**  
Is de tweede activiteit die, naast de hoofdbestemming, mag uitgeoefend worden in een gebouw.
16. **Openbare wegenis**  
Zone tussen de rooilijnen bestemd om als openbaar domein ingericht te worden voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers. Openbare nutsvoorzieningen zoals telefoon, elektriciteit, water, gas en dergelijke kunnen in deze zone eveneens worden aangelegd.
17. **Opslag in open lucht**  
Afgbakende zone in open lucht bestemd voor de opslag van materiaal dat eigen is aan het bedrijf. Materialen en goederen mogen afgedekt worden met soepele stoffen of pvc-doek. Constructies zoals afdaken zijn niet toegelaten. In deze zone mag ook geparkeerd worden.
18. **Parkeerplaats**  
Ofwel een garage, een garagebox of carport met de volgende minimumafmetingen: 5m lang, 2,75m breed en een minimum vrije hoogte van 1,80m langs de toegangszone voor de wagen ofwel een standplaats, zowel overdekt als in open lucht daartoe speciaal aangelegd en uitgerust. De minimale afmetingen zijn: 4,50m lang, 2,25m breed en een vrije hoogte van 1,80m. De standplaats dient minimaal verhard te worden met grind, zodat ze niet verzakt onder het verkeer en begaanbaar is voor voetgangers. Elke parkeerplaats dient afgebakend te worden met duurzame materialen.
19. **Parkeerplaatsen voor mindervaliden**  
Deze parkeerplaatsen worden bij voorkeur aangelegd op de hoeken. De minimale breedte is 3m voor standplaatsen en 3,30m voor garages.
20. **Parking**  
Ruimte voor het stallen van 1 of meerdere wagens en alleen daarvoor gebruikt.
21. **Publiek domein**  
Gebied dat in principe onbepaald in de tijd en voor allen vrij toegankelijk is.
22. **Reca**  
Alle drankgelegenheden of restaurants permanent ingericht om te worden gebruikt als ruimte waarin gewoonlijk dranken en/of maaltijden worden verstrekt voor gebruik ter plaatse.
23. **Reclameborden**  
Constructie waarmee een beroep of handelsactiviteit aangekondigd wordt.
24. **Scheidingsmuur**  
Mandelige muur opgericht op de perceelsgrens.
25. **Terreinbezetting**  
Totale oppervlakte ingenomen door bouwwerken, muren inbegrepen t.o.v. de perceelsoppervlakte.
26. **Terreinoppervlakte :**  
Oppervlakte van 1 of meer kadastrale percelen.
27. **V/T :** verhouding tussen de vloeroppervlakte (= V) gemeten buitenkant van de buitenmuren van de verschillende bouwlagen met een vrije hoogte van ten minste 2,5 m en die zich niet onder het terreinniveau (maaiveld) bevinden, en de terreinoppervlakte (= T).
28. **Zijgevelbreedte :** uiterste grens van een bouwstrook waarop een zijgevel kan opgericht worden.

### 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

#### 1. Zones

Binnen het RUP Boven Rot en de Helle komen volgende bestemmingszones voor:

- zone voor wonen (W), zone voor wonen met nabestemming gemengde activiteiten (W/GA)
- zone voor gemengde activiteiten (GA), zone voor gemengde activiteiten met overdruk handel en reca (GA/H), zone voor gemengde activiteiten met overdruk parking (GA/P), zone voor gemengde activiteiten met overdruk buffer (GA/B)
- zone voor groen met nabestemming gemengde activiteiten (G/GA)
- agrarisch gebied (AG)
- zone voor openbare wegenis (OW)

#### 2. Bepanting

Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de groenzones of de aanplantingen te herstellen of aan te leggen. Zo kan de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit, de plantmaat of de diameter van de te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd.

#### 3. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen en van het publiek domein.

#### 4. Bestaande vergunde verkavelingen

De bepalingen van bestaande vergunde verkavelingen gelegen binnen de begrenzing van het RUP vervallen niet door de inwerkingtreding van dit RUP.

#### 5. Waterhuishouding

De nodige maatregelen dienen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel.

In onbebouwde zones zullen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang van hemelwater zorgen zoals wadi's, grachten, waterpartijen,.... Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van infiltratievoorzieningen die de afvoer van water verminderen en vertragen.

Toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten zodanig worden gerealiseerd dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum.

#### 6. Parkeervoorzieningen

##### a. Richtwaarden aantal autoparkeerplaatsen

Ter bepaling van het aantal te voorziene parkeerplaatsen worden onderstaande richtcijfers gehanteerd:

- Per woongelegenheid met uitzondering van kamers, serviceflats of studio's wordt minimum 1 bestemmingsparkeerplaats voorzien. Per begonnen schijf van 10 woningen wordt bijkomend nog 1 parkeerplaats gerealiseerd als 'bezoekersparkeerplaats' bij de woningen. Deze aantallen zijn onafhankelijk van de oppervlakte van de woongelegenheden.
- Voor groepsverblijven, serviceflats, kamers en hotelfuncties wordt 1 bestemmingsparkeerplaats en 1 bezoekersparkeerplaats per 10 kamers voorzien.
- Voor handelsruimten, diensten, vrije beroepen, zoals winkels, warenhuizen, café's, dokterspraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, kinesistenpraktijken,....: min. 1,6 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.
- Voor bedrijven:
  - min. 0,8 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor arbeidsextensieve bedrijven zoals loods, opslag, transportbedrijf,...
  - min. 1,5 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor arbeidsintensieve bedrijven zoals industrie, garagebedrijf, werkplaats,...

##### b. Richtwaarden aantal fietsenstalplaatsen

- Woongelegenheden:
  - Per woning met 0 of 1 slaapkamer: minstens 1 fietsenstalling
  - Per woning met 2 slaapkamers: twee fietsenstallingen
  - Per bijkomende slaapkamer: 1 bijkomende fietsenstalling
- Voor groepsverblijven, serviceflats, kamers en hotelfuncties:

- Per 5 woningen of kamers: minstens 1 fietsenstalling
- Gebouwen voor handel, diensten, vrije beroepen zoals winkels, warenhuizen, café's, dokterspraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, kinesistenpraktijken, ...:
- Per begonnen schijf van 50m<sup>2</sup> vloeroppervlakte: min. 1 fietsenstalling
- Industriële en ambachtelijke gebouwen en groothandelsgebouwen:
- Per begonnen schijf van 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte: min. 1 fietsenstalling

c. Ligging

Bij stedenbouwkundige aanvragen, mogen auto- en fietsenparkeerplaatsen enkel ingeplant worden binnen de grenzen van dit RUP.

Fietsenstallingen mogen ofwel ondergronds worden voorzien, ofwel binnen de private binnen- of buitenruimten. Het College van Burgemeester en Schepenen kan beslissen hierop afwijkingen toe te staan voor tussentijdse situaties.

**7. Aantal woongelegenheden**

Indien de voorschriften een beperking van het aantal woongelegenheden inhouden voor de zones voor gemengde activiteiten en dit aantal in strijd is met het bestaande vergunde aantal, dan mogen de bestaande vergunde woongelegenheden behouden en verbouwd worden.



## 4. ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE GEBOUWEN

### 1. Plaatsing der gebouwen

De voorgevel wordt steeds opgericht op de grens met het publiek domein.

Dit betekent dat minstens 70% van de totale geveloppervlakte onder de kroonlijst én minstens 70% van de gevellengte op het gelijkvoers op de verplichte voorste bouwlijn moet gelegen zijn.

### 2. Uitsprongen uit het gevelvlak

Uitsprongen van max. 60cm ten opzichte van het gevelvlak zijn toegelaten op minimum 60cm van de zijdelingse scheidingslijn.

Indien de gevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op min. 2,50 meter boven de stoep. Bovendien geldt de beperking dat deze uitsprongen maximum 50% van de breedte van de betreffende gevel mogen bedragen.

### 3. Gevelmateriaal

Bepalingsmateriaal en cellenbetonpanelen worden in geen enkele zone van het plangebied toegelaten.

Rolluiken van gelijkvloerse niet-woonruimten zijn van het open type.

Van een gevelwand die gericht is naar het publiek domein moet minimaal 15% van de oppervlakte uit beglazing te bestaan, tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften per zone. Voor bebouwing op een straathoek gelegen, geldt deze vereiste voor beide zijden.

### 4. Architecturale samenhang

Er moet maximaal naar gestreefd worden om één samenhangend geheel te realiseren zowel op vlak van vormgeving, materiaalgebruik, dakvorm, enz. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient er maximaal worden gestreefd naar behoud van de eenheid van de site.

Het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of de aanvraag hieraan voldoet. Indien zij echter van oordeel is dat er niet wordt voldaan aan deze algemene voorwaarde, dan kan zij de aanvraag weigeren op basis van het ontbreken van voldoende architecturale samenhang.

## 5. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

### 1. Afsluitingen

Op de zijdelingse en achterste perceelsgrens zijn afsluitingen toegelaten, tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften. Afsluitingen mogen bestaan uit palen met draadwerk en levende hagen.

Op de rooilijn mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst, volle wanden zijn niet toegelaten.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein uitsteken.

Wanneer het plan gegroepende constructies voorziet, zijn de scheidingsmuren waarvan de diepte niet meer is dan 3 meter, toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

De hoogte van de afsluitingen bedraagt max. 2,5m.

### 2. Buitenpubliciteit

Buitenpubliciteit mag aangebracht worden op de gevelvlakken of op het terrein. De maximale toelaatbare oppervlakte is 12m<sup>2</sup>. Het bedekken van gevelopeningen is steeds verboden.

#### Plaatsing van de buitenpubliciteit

a. op de gevel: op min. 1m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.

b. los van het gebouw: op min. 3m van de perceelsgrens en min. 2m achter de rooilijn en voor zover de zichtbaarheid van het verkeer niet wordt gehinderd en mits akkoord van AWV (voor Leuvensesteenweg N26).

#### Hoogte

De max. hoogte is gelijk aan de nokhoogte van het aanpalende gebouw.

## A.2. BEPALINGEN PER ZONE

---

Voorafgaand:

### Categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding

Art. 2.2.3., §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding sorteert.

Voor dit gemeentelijk RUP geeft dit volgend samenvattend overzicht:

Categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding	Stedenbouwkundige voorschriften RUP 'Boven Rot en de Helle'
1° Wonen	Art.1.1. Zone voor wonen <b>W</b> Art.1.2. Zone voor wonen, nabestemming gemengde activiteiten <b>W/GA</b>
2° Bedrijvigheid	Art.2.1. zone voor gemengde activiteiten <b>GA</b> Art.2.2. zone voor gemengde activiteiten, overdruk handel en reca <b>GA/H</b> Art.2.3. zone voor gemengde activiteiten, overdruk parking, <b>GA/P</b> Art.2.4. zone voor gemengde activiteiten, overdruk buffer, <b>GA/B</b>
3° Recreatie	-
4° Landbouw	Art.3. agrarisch gebied <b>AG</b>
5° Bos	-
6° Overig groen	Art.4. zone voor groen, nabestemming gemengde activiteiten <b>G/GA</b>
7° Reservaat en natuur	-
8° Lijninfrastructuur	Art.5. zone voor openbare wegenis <b>OW</b>
9° Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	-
10° Ontginning en waterwinning	-

## art.1.1. ZONE VOOR WONEN W

*Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen*

Deze zone betreft de bebouwing die geënt is op de Bieststraat.

### 1.1.1. Bestemming

De bestemming is wonen.

Eengezinswoningen zijn toegelaten, meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Kantoren, handel, horeca, diensten, ateliers en schone productie zijn eveneens mogelijk in zoverre dat zij verenigbaar zijn met de woonfunctie. De oppervlakte van de niet-woonbestemmingen bedraagt maximaal 100m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte per perceel.

Bestaande vergunde handelsruimten groter dan 100m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte kunnen behouden blijven en/of verbouwd worden binnen het bestaand vergund volume, doch kunnen niet uitgebreid worden.

Gelet op de specifieke situatie wordt een uitzondering gemaakt voor het tuincentrum Van Beersel. Dit tuincentrum mag in de zone W de toonzaal uitbreiden zonder de bovenvermelde oppervlaktebeperking.

### 1.1.2. Bebouwing

Zone W is bestemd voor open of gekoppelde bebouwing met maximum 2 aan elkaar gekoppelde woningen.

Gesloten bebouwing is niet toegelaten.

Bestaande vergunde gebouwen die hier niet aan voldoen, kunnen wel verbouwd en/of herbouwd worden.

#### 1.1.2.a. Inplanting

De voorgevel van gebouwen die geënt zijn op de Bieststraat mag worden ingeplant op een afstand van 3m tot 10m ten opzichte van de bestemmingsgrens met de zone voor openbare wegenis.

Bij open bebouwing of bij hoekgebouwen in gekoppelde bebouwing bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minstens 3m.

In geval van gekoppelde bebouwing legt het eerste gerealiseerde gebouw de bouwlijn vast voor de overige gebouwen in dezelfde gebouwengroep. Daarbij zijn afwijkingen op deze bouwlijn toegelaten over maximum 1/3<sup>de</sup> van de geveloppervlakte.

#### 1.1.2.b. Bouwdiepte

Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers: 15,00 meter.

Maximale bouwdiepte op de verdieping: 12,00 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op de voorgevellijn.

#### 1.1.2.c. Bouwhoogte

Er worden maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw maximaal 6,50 meter.

Er wordt naar gestreefd om de kroonlijsthoogte in de mate van het mogelijke continu aan te houden over de gehele lengte in geval van gekoppelde woningen.

#### 1.1.2.d. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Indien hellende daken gebruikt worden is de nok evenwijdig met de grens van het publiek domein en bedraagt de maximale dakhelling 45°.

De dakverdieping is de bouwlaag die ten aanzien van de voorgevel en de achtergevel van de hoogste verdieping teruggetrokken is onder een hoek van minstens 45° t.a.v. de verticale. Uitsprongen uit het gevelvlak worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

Bij gekoppelde bebouwing dient een goede overgang met de dakvolumes van de aanpalende percelen gewaarborgd te worden. De dakhelling van de eerste bouwer geldt daarbij als uiterste contour voor het dak van de volgende bouwer(s).

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.

Deze dakverdieping kan enkel een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen zoals dakkapellen zijn toegelaten, doch de maximale totale breedte van deze uitsprongen mag niet meer bedragen dan 30% van de gevelbreedte. De afstand van deze uitsprongen tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet steeds minstens 1,90m bedragen.

Schouwen die uitsteken boven de dakverdieping bevinden zich op minimum 3,00 meter van de gevels aan het publiek domein.

Aan de dakvorm wordt dezelfde aandacht en ontwerpzorg besteed als aan de gevels. Daktuinen en groendaken zijn toegelaten.

Bovenop de daken kunnen slechts technische installaties worden geplaatst, in zoverre deze niet waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein. De aanvrager toont aan de hand van doorsneden aan dat hieraan wordt voldaan.

1.1.2.e. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

Indien er gebouwd wordt tegen één of meer bestaande gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie, dan moet er op harmonieuze wijze worden aangesloten op deze bestaande bebouwing met betrekking tot de kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking, gevelhoogte en dakhellingen.

1.1.3. **Inrichting – Onbebouwde ruimte**

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de zone voor openbare wegenis en de voorgevel van het gebouw wordt beschouwd als voortuin. Deze voortuin dient zodanig aangelegd te worden dat zij zal bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Zij- en achtertuin

De overige onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private tuin.

In de achtertuin is het bouwen van tuinhuisen, bergplaatsen, fietsenstallingen, carports en garages toegelaten. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 1m. Mits onderling akkoord van de eigenaars van belendende percelen mag tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

Voor tuinhuisen, bergplaatsen, fietsenstallingen en garages geldt:

- Slechts 1 constructie is toegelaten per perceel, waarbij de verschillende functies kunnen gecombineerd worden.
- De constructies dienen achter het hoofdgebouw te worden opgericht.
- De dakvorm is vrij.
- De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3m.
- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw.
- Maximale opp.: 21m<sup>2</sup> en nooit meer dan 10% van de achtertuin

Afsluitingen

Afsluitingen bestaan uit levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen. Ze moeten één samenhangend, esthetisch geheel vormen. De hoogte van afsluitingen bedraagt max. 2m.

**art.1.2. ZONE VOOR WONEN MET NABESTEMMING GEMENGDE ACTIVITEITEN  
W/GA**

*Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen*

Deze zone betreft de 2 relatief kleine clusters woonpercelen die gelegen zijn aan weerszijden van de Leuvensesteenweg.

Op deze zone zijn de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.1. 'zone voor wonen' van toepassing, met uitzondering van art. 1.1.1. Bestemming. De bepalingen hiervan worden vervangen door de onderstaande:

**1.2.1. Bestemming**

De bestemming is wonen.

Eengezinswoningen zijn toegelaten, meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Kantoren, handel, horeca, diensten, ateliers en schone productie zijn eveneens mogelijk in zoverre dat zij verenigbaar zijn met de woonfunctie. De oppervlakte van de niet-woonbestemmingen bedraagt maximaal 100m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte per perceel.

Bestaande vergunde handelsruimten groter dan 100m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte kunnen behouden blijven en/of verbouwd worden binnen het bestaand vergund volume, doch kunnen niet uitgebreid worden.

De nabestemming is 'zone voor gemengde activiteiten' (zie art.2.1.). Deze nabestemming kan uitsluitend worden gerealiseerd indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- ofwel in functie van een totaalproject waarbij in de hele of op dat ogenblik resterende aaneengesloten zone (W/GA) de nabestemming als één geheel en in functie van één bedrijfsactiviteit wordt gerealiseerd.
- ofwel in functie van de uitbreiding van een bedrijf in de aangrenzende zones.

De nabestemming wordt gerealiseerd volgens de bepalingen van de 'zone voor gemengde activiteiten' (GA).

Voor de delen waarvan de nabestemming gerealiseerd wordt, blijft deze definitief van kracht.

Voor de delen waarvan na 10 jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van dit RUP, de nabestemming niet gerealiseerd is, vervalt deze nabestemming definitief.

## art.2.1. ZONE VOOR GEMENGDE ACTIVITEITEN GA

*Categorie van gebiedsaanduiding: Bedrijvigheid*

Deze zone betreft de bedrijvenzones aan beide zijden van de Leuvensesteenweg.

### 2.1.1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- Schone of lokaal belastende kmo's, ambachten en nijverheid zoals bvb. schrijnwerkerij, garagebedrijf met toonzaal, verpakkingsbedrijf, car-wash,...
- Diensten
- Watergebonden bedrijven: Aan de zijde van het Kanaal Leuven-Mechelen is de aanleg van een kaaimuur of overslaginfrastructuur toegelaten binnen deze zone.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Inrichtingen als bedoeld in art.3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken
- Autonome kantoren
- grootschalige kleinhandel

Nevenbestemming:

- Kleinschalige kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, sociale voorzieningen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming
- Toonzalen in functie van de hoofdbestemming
- Woningen nodig voor de uitbating van deze zones. Per bedrijf mag max. één woning voorzien worden, waarbij de woning steeds geïntegreerd moet worden in het bedrijfsgebouw en hiermee één ondeelbaar geheel moet vormen. Bestaande vergunde woningen die binnen deze zone opgericht zijn als apart volume, kunnen behouden en verbouwd worden. Indien er per bedrijf meerdere vergunde woningen aanwezig zijn, dan mogen deze behouden en verbouwd worden. Bij nieuwe bedrijven kan max. 1 bedrijfswoning worden vergund.

Bestaande handelsvestigingen en reca:

- Bestaande vergunde handelsvestigingen die niet voldoen aan de in hoofdbestemming vermelde randvoorwaarden kunnen behouden blijven. Verbouwingswerken in functie van de vergunde handelsvestiging zijn toegelaten binnen het bestaande vergunde volume, voor zover geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van dit RUP ontstaan. De bestaande vergunde netto handelsoppervlakte mag daarbij niet overschreden worden. Een garagebedrijf met toonzaal wordt niet beschouwd als handelsvestiging en hoort thuis in zone GA.
- Bestaande vergunde reca in de zone mag behouden blijven. Verbouwingswerken in functie van de vergunde reca zijn toegelaten binnen het bestaande vergunde volume, voor zover geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van dit RUP ontstaan. De bestaande vergunde oppervlakte reca mag daarbij niet overschreden worden.

Bestaande vergunde en vergund geachte woningen:

Voor bestaande vergunde en vergund geachte woningen is de wetgeving van zonevreemde woningen van toepassing.

### 2.1.2. Bebouwing

#### 2.1.2.a. Inplanting

De inplanting is vrij te bepalen. De afstand ten opzichte van de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen moet steeds groter of gelijk zijn aan de kroonlijsthoogte van het gebouw, met een absoluut minimum van 5m, tenzij gekoppelde bebouwing voorzien wordt.

Rekening houdend met de al bestaande situatie van garage Ottevaere N.V. mag hier worden gebouwd tot op de grens met zones G en W.

2.1.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte of rand van het afgewerkt dakprofiel bedraagt maximaal 10,00 meter.

Er wordt naar gestreefd om de kroonlijsthoogte in de mate van het mogelijke continu aan te houden over de gehele lengte in geval van gekoppelde gebouwen.

2.1.2.c. Bebouwbare oppervlakte

De maximale bebouwingsindex (B/T) bedraagt 0,7.

2.1.2.d. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Indien hellende daken gebruikt worden is de nokhoogte maximum 13m.

Bovenop de daken kunnen slechts technische installaties worden geplaatst, in zoverre deze niet waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein. De aanvrager toont aan de hand van doorsneden aan dat hieraan wordt voldaan.

2.1.2.e. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

Er dient voldoende aandacht te worden besteed aan de beeldwaarde van de gebouwen gezien vanaf de N26.

Indien er gebouwd wordt tegen één of meer bestaande gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie, dan moet er op harmonieuze wijze worden aangesloten op deze bestaande bebouwing met betrekking tot de kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking, gevelhoogte en dakhellingen.

2.1.2.f. Publiciteit

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept.

Naast publiciteit in het gevelvlak is het eveneens toegestaan om één losstaand publiciteitspaneel per bedrijf te voorzien. Dit paneel heeft een maximale hoogte van 6m en een maximale breedte van 2m. Het schepencollege zal hierover oordelen.

Het is toegestaan om verlichting te voorzien voor zover de lichtbron onzichtbaar blijft.

De publiciteit kan enkel worden aangebracht in functie van het bedrijf. Reclame ten behoeve van derden wordt in elk geval uitgesloten.

2.1.3. **Inrichting – Onbebouwde ruimte**

Algemeen

De onbebouwde oppervlakte kan aangewend worden voor:

- circulatieruimte en parkeervoorzieningen
- groenvoorzieningen
- al dan niet periodieke opslagplaatsen
- andere bedrijfseigen voorzieningen

Materialen voor verhardingen

Volledig gesloten verhardingen zoals bvb. asfalt en beton zijn toegelaten voor de nodige circulatieruimten, maar blijven beperkt tot het minimum. Ook in geval de Vlarew-wetgeving dit voorschrijft, wordt niet-waterdoorlatende verharding toegelaten.

Bestaande niet-waterdoorlatende verhardingen mogen behouden blijven, mits er opvang van hemelwater voorzien is.

Ontsluiting

Per bedrijf wordt maximum 1 ontsluiting naar de N26 toegelaten. Enkel wanneer kan worden aangetoond dat dit vereist is voor de bedrijfswerking kunnen uitzonderlijk en mits toestemming van AWW (Administratie Wegen en Verkeer) meerdere erftoegangen worden toegestaan.

Parkeervoorzieningen

De functies binnen de zone dienen te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeervoorzieningen worden maximaal gebundeld.

#### Buffering

De bedrijvzone moet op afdoende wijze gebufferd worden naar de omgeving. Het groenscherm wordt aangebracht met inheemse en streekeigen beplantingen zodat een natuurlijke buffer wordt gecreëerd. Groenvoorzieningen binnen deze zone worden maximaal gebundeld voorzien aan de randen van de zone, aansluitend op de overdrukzone voor buffer.

Waar de realisatie van de hiervoor beschreven groenbuffer niet kan worden gerealiseerd omwille van de bestaande constructies en/of bestaande in- en uitgangen, wordt buffering in de mate van het mogelijke toegepast.

Groenaanleg dient te worden uitgevoerd in het plantseizoen na de start der werken in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.

#### Afsluitingen

Afsluitingen bestaan uit levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen of spijlenvakwerk. Ze moeten één samenhangend, esthetisch geheel vormen. De hoogte van afsluitingen bedraagt max. 3m.



## art.2.2. ZONE VOOR GEMENGDE ACTIVITEITEN / OVERDRUK HANDEL EN RECA GA/H

*Categorie van gebiedsaanduiding: Bedrijvigheid*

Deze zone betreft een aantal gebouwen die geënt zijn op de zuidelijke zijde van de Leuvensesteenweg, hoofdzakelijk handel en horeca.

Op deze zone zijn de stedenbouwkundige voorschriften van art. 2.1. 'zone voor gemengde activiteiten' van toepassing, met uitzondering van art. 2.1.1. Bestemming. De bepalingen hiervan worden vervangen door de onderstaande:

### 2.2.1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- Schone of lokaal belastende kmo's, ambachten en nijverheid
- Diensten
- Kantoren, handel, horeca, diensten, ateliers en schone productie zijn eveneens mogelijk in zoverre dat zij verenigbaar zijn met de omgeving.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Inrichtingen als bedoeld in art.3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken

Nevenbestemming:

- Kleinschalige kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, sociale voorzieningen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming
- Woningen, nodig voor de uitbating van deze zones. Per bedrijf mag max. één woning voorzien worden, waarbij de woning steeds geïntegreerd moet worden in het bedrijfsgebouw en hiermee één ondeelbaar geheel moet vormen. Bestaande bedrijfsgebouwen die binnen deze zone opgericht zijn als apart volume, kunnen behouden en verbouwd worden. Indien er per bedrijf meerdere vergunde woningen aanwezig zijn, dan mogen deze behouden en verbouwd worden.

## art.2.3. ZONE VOOR GEMENGDE ACTIVITEITEN / OVERDRUK PARKING GA/P

*Categorie van gebiedsaanduiding: Bedrijvigheid*

Deze overdruk voor parking betreft de zone achter Garage Ottevaere ten zuiden van het bestaand tracé van voetweg nr.12.

### 2.4.1. Bestemming

Deze onbebouwbare oppervlakte kan aangewend worden voor:

- parking in functie van bedrijfsactiviteiten op een aanpalend perceel of percelen;
- groenvoorzieningen;
- opslagplaatsen, al dan niet periodiek

Behalve verhardingen en gebruikelijke parkeervoorzieningen mogen hier geen opgaande constructies worden opgericht. Gebouwen zijn niet toegelaten.

### 2.4.2. Inrichting

Materialen voor verhardingen

Volledig gesloten verhardingen zoals asfalt en beton zijn toegelaten voor de nodige circulatieruimten, maar blijven beperkt tot het minimum. Ook in geval de Vlaamse wetgeving dit voorschrijft, wordt niet-waterdoorlatende verharding toegelaten.

Bestaande niet-waterdoorlatende verhardingen mogen behouden blijven, mits er opvang van hemelwater voorzien is.

Ontsluiting

Deze zone ontsluit via de voorliggende zone GA naar de N26.

Parkeervoorzieningen

De functies binnen de zone GA dienen te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeervoorzieningen kunnen worden voorzien in deze overdruk voor parking.

Afsluitingen

Afsluitingen bestaan uit levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen of spijlenvakwerk. Ze moeten één samenhangend, esthetisch geheel vormen. De hoogte van afsluitingen bedraagt max. 3m.

<p align="center"><b>art.2.4. ZONE VOOR GEMENGDE ACTIVITEITEN / OVERDRUK BUFFER GA/B</b></p>
--

*Categorie van gebiedsaanduiding: Bedrijvigheid*

Deze zone betreft de groenzones aan de randen van de zones voor gemengde activiteiten en dient om de zone GA te bufferen naar de omgeving toe. Deze zones zijn niet publiek toegankelijk.

**4.1. Bestemming**

- a. Hoofdbestemming
  - groenelementen
- b. Nevenbestemmingen
  - paden

**3.1.2. Bebouwing, constructies of bijgebouwen**

Er worden geen gebouwen, constructies of bijgebouwen toegelaten binnen deze zone.

**3.1.3. Inrichting**

Het opslaan of stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen e.d. binnen deze zone is verboden.

Een beplantingsplan moet worden opgemaakt in overleg met de gemeente.

De groenzone wordt beplant met streekeigen heesters van plantmaat 60/80 à rato van 1 plant/m<sup>2</sup>.

Er dient te worden gestreefd naar harmonieuze aansluiting op de groenbeplantingen die voorzien werden op aanpalende sites.

Groenaanleg dient te worden uitgevoerd in het plantseizoen na de start der werken in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.

Afsluitingen

Afsluitingen bestaan uit levende hagen en/of met draadafsluitingen of spijlenvakwerk. Ze moeten één samenhangend, esthetisch geheel vormen. De hoogte van afsluitingen bedraagt max. 3m.

### art.3. AGRARISCH GEBIED AG

Dit gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Voor zover niet strijdig met onderstaande bepalingen zijn de gewestplanbepalingen voor agrarische gebieden in deze zone van toepassing.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

### art.4. ZONE VOOR GROEN MET NABESTEMMING GEMENGDE ACTIVITEITEN G/GA

*Categorie van gebiedsaanduiding: groen*

Deze zone betreft de groenzones achter de twee kleine woonclusters aan weerszijden van de N26.

#### 4.2. Bestemming

- a. Hoofdbestemming  
Groenelementen.
- b. Nevenbestemmingen  
- paden

De nabestemming is 'zone voor gemengde activiteiten' (zie art. 2.1.). Deze kan uitsluitend worden gerealiseerd bij de realisatie van de herbestemming van de voorliggende zone W/GA tot zone GA en onder volgende voorwaarden:

- ofwel in functie van een totaalproject waarbij in de hele of op dat ogenblik resterende aaneengesloten zone (W/GA) de nabestemming als één geheel en in functie van één bedrijfsactiviteit wordt gerealiseerd.
- ofwel in functie van de uitbreiding van een bedrijf in de aangrenzende zones.

De nabestemming wordt gerealiseerd volgens de bepalingen van de 'zone voor gemengde activiteiten' (GA).

Voor de delen waarvan de nabestemming gerealiseerd wordt, blijft deze definitief van kracht.

Voor de delen waarvan na 10 jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van dit RUP, de nabestemming niet gerealiseerd is, vervalt deze nabestemming definitief.

#### 3.1.2. Bebouwing, constructies of bijgebouwen

Zolang de nabestemming niet wordt gerealiseerd in de voorliggende zone W/GA, worden er geen gebouwen, constructies of bijgebouwen toegelaten binnen deze zone.

#### 3.1.3. Inrichting

Zolang de nabestemming niet wordt gerealiseerd in de voorliggende zone W/GA:

- is het opslaan of stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen e.d. binnen deze zone is verboden.
- een beplantingsplan wordt opgemaakt in overleg met de gemeente.
- wordt de groenzone beplant met streekeigen heesters met plantmaat 60/80 à rato van 1 plant/m<sup>2</sup>.
- wordt de groenaanleg uitgevoerd in het plantseizoen na de start der werken in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.

## art.5. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS OW

*Categorie van gebiedsaanduiding: Lijninfrastructuur*

*Deze zone betreft de openbare wegen binnen het plangebied, zijnde de N26 Leuvensesteenweg, de Bieststraat chemin nr.3, De Guido Gezellestraat chemin nr.14 en sentier nr.12.*

Deze zone is bestemd voor het verkeer en de hieraan noodzakelijke infrastructuur, parkeerfaciliteiten, fietsenstallingen, voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg, riolering, verharding en straatmeubilair. De aanleg of werken van heraanleg in deze zone zullen de totstandkoming van een kwalitatief hoogwaardige publieke ruimte beogen.

De handelingen en werken voor de aanleg of wijziging van de verkeerswegen ten gunste van het gemotoriseerd verkeer mogen de normale eisen inzake de veiligheid en comfort van de andere weggebruikers, noch de leefbaarheid van de aanpalende functies in het gedrang brengen.

Bij de aanleg van de zone OW ter hoogte van de spoorwegstopplaats moet er specifieke aandacht worden besteed aan het treffen van maatregelen voor zwakke weggebruikers.