

Gemeente Boortmeerbeek Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Opdrachtgever: Gemeente Boortmeerbeek

Pastorijstraat 2
3190 BOORTMEERBEEK

Datum opmaak: januari 2012
april 2012 (na plenaire vergadering)
september 2012 (na openbaar onderzoek)

RUP MOUTERIJSITE

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 - www.architeam.be

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

INHOUDSTAFEL

A. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	P.3
A.1. ALGEMENE BEPALINGEN	P.3
A.1.1. VOORAFGAANDE BEPALINGEN	p.3
A.1.2. BEGRIPPEN	p.4
A.1.3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN	p.6
A.1.4. ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE GEBOUWEN	p.7
A.1.5. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD	p.8
A.2. BEPALINGEN PER ZONE	P.9
ART. 1. Zone voor wonen W1	p.9
ART. 2. Zone voor wonen W2	p.10
ART. 3. Zone voor wonen W3	p.11
ART. 4. Zone voor wonen W4	p.12
ART. 5. Zone voor wonen W5	p.13
ART. 6. Zone voor wonen W6	p.14
ART. 7. Zone voor wonen W7	p.15
ART. 8. Zone voor wonen W8	p.16
ART. 9. Zone voor wonen W9 en W10	p.17
ART. 10. Zone voor wonen W11	p.18
ART. 11. Zone voor wonen W12	p.20
ART. 12. Zone voor handel (H)	p.21
ART. 13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies (G/C)	p.22
ART. 14. Zone voor fietsers en/of voetgangers (fv)	p.23
art. 14.1. Zone voor fietsers en/of voetgangers fv1	p.23
art. 14.2. Zone voor fietsers en/of voetgangers fv2	p.25
art. 14.3. Zone voor fietsers en/of voetgangers fv3	p.26
ART. 15. Zone voor tuinen (T)	p.26
ART. 16. Zone voor groen (G)	p.27
ART. 17. Zone voor hoogstammig groen (HG)	p.27
ART. 18. Zone voor openbare wegenis (OW)	p.28
ART. 19. Zone voor spoorwegvoorzieningen (SPO)	p.28
ART. 20. Parkeren en ondergrond	p.29
B. INVULLINGSTOETS	P.30
B.1. MAXIMAAL REALISEERBARE BRUTO OPPERVLAKTES IN HET PLANGEBIED	
B.2. BEREKENING BEZETTINGSCOËFFICIËNT	p.31
B.3. BEREKENING MAX. V/T-INDEX	p.31
C. WATERTOETS	P.32

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 Mouterijsite, goedgekeurd bij MB van 16/05/2008.
- 2 Plangebied:
Het RUP 'Mouterijsite' wordt begrensd, zoals aangeduid op het grafisch plan, door achtereenvolgens
 - de as van de Brouwersstraat,
 - de spoorwegverbinding Mechelen-Leuven,
 - de perceelsgrens tussen percelen 200-M / 202-M,
 - de perceelsgrens tussen percelen 200-M en 198-E-3 t.e.m. 201-F
 - de perceelsgrens tussen percelen 198-D-3 en 198-E-3
 - de as van de Dorpstraat
- 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 'Mouterijsite' bestaat uit :
 - een toelichtingsnota
 - de stedenbouwkundige voorschriften: algemene voorschriften en voorschriften per zone
 - een plan van de bestaande toestand en een grafisch plan
 - een rooilijnenplanHet grafisch plan, de voorschriften en het rooilijnenplan 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 grafisch plan, 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.Het is steeds het College van Burgemeester en Schepenen dat oordeelt of de aanvraag voldoet.
8. De kosten voor de aanleg van de in dit RUP voorziene publieke ruimten en wegenis voor de zones waarop het voormalige mouterijcomplex was gevestigd, zijn ten laste van de betreffende eigenaar. Na realisatie worden deze zones kosteloos overgedragen aan de gemeente. Hieromtrent zal een bindende overeenkomst worden afgesloten tussen de gemeente en de eigenaar(s) in de mate dat dergelijke overeenkomst nog niet werd afgesloten.

9. Alle bebouw- en verhardbare oppervlaktes mogen onderkelderd worden indien gewenst.
10. Het Decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en latere wijzigingen zijn van toepassing. Zowel de zorg- en meldingsplicht als het vooronderzoek op het gedeelte van het terrein waarop gebouwd zal worden, gelden hier.
11. Er moet voldaan worden aan het Decreet Grond- en Pandenbeleid van 27/03/2009 en evt. latere wijzigingen.

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. Bezettingscoëfficiënt

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 (overdekt of 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**
Een garage, een garagebox of carport heeft de volgende minimumafmetingen: 5m lang, 2,75m breed en een minimum vrije hoogte van 1,80m langs de toegangszone voor de wagen
Een standplaats (overdekt of in open lucht) is daartoe speciaal aangelegd en uitgerust. De minimale afmetingen van een standplaats 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. Ondergronds kunnen max. 25% van het totaal aantal te voorziene parkeerplaatsen worden afgesloten. Als afsluiting van de parkeerplaatsen wordt uitsluitend aanvaard: een open metalen traliewerk (min. maaswijdte: 50 x 50mm).
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 onbeperkt in de tijd en voor allen vrij toegankelijk is.
22. **Reclameborden**
Constructie waarmee een beroep of handelsactiviteit aangekondigd wordt.
23. **Scheidingsmuur**
Mandelige muur opgericht op de perceelsgrens.
24. **Terreinbezetting**
Totale oppervlakte ingenomen door bouwwerken, muren inbegrepen t.o.v. de perceelsoppervlakte.
25. **Terreinoppervlakte :**
Oppervlakte van 1 of meer kadastrale percelen.

26. **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).
27. **Zijgevelbreedte** : uiterste grens van een bouwstrook waarop een zijgevel kan opgericht worden.

3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1. Zones

Binnen het RUP Mouterijsite komen volgende bestemmingszones voor:

- zone voor wonen (W1 t.e.m. W11)
- zone voor handel (H)
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies (G/C)
- zone voor fietsers en/of voetgangers (fv 1 t.e.m. fv 3)
- zone voor tuinen (T)
- zone voor groen (G)
- zone voor hoogstammig groen (HG)
- zone voor openbare wegenis (OW)
- zone voor spoorwegvoorzieningen (SPO)

2. Beplanting

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. (met uitzondering bij de aanleg van de publieke zones fv1 t.e.m. fv3.)

4. Bijzondere gebouwen

Beeldebepalende gebouwen

Worden geselecteerd als beeldebepalende gebouwen:

- o Bakstenen silotoren in zone **W5**
- o Voormalig gemeentehuis **G/C**

Voor deze gebouwen wordt in principe het behoud voorgeschreven omwille van de historische waarde ervan. Dit houdt in dat herbestemming, restauratie-, verbouwings- en instandhoudingswerken zijn toegelaten indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Het volume van de bestaande bebouwing blijft bewaard;
- De toevoeging van nieuwe gevelelementen vormt geen aantasting van het karakter van de gevels: authentieke gevelelementen mogen in ieder geval niet verwijderd worden.

Volgende ingrepen zijn o.a. toegestaan, op voorwaarde van het verkrijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunning zoals voorzien in de van kracht zijnde stedenbouwkundige regelgeving;

- Vervanging van onherstelbaar aangetaste of beschadigde gevelelementen;
- Aanbrengen van glaspartijen in (blinde) gevels en andere noodzakelijke toevoegingen voor een volwaardig hergebruik van de gebouwen;
- Structurele wijzigingen –zoals aanpassing van de vloerhoogten en beperkte sloop van het gebouw- die strikt noodzakelijk zijn om een goed gebruik van de gebouwen mogelijk te maken.

Na advies van de GECORO kan voor deze beeldebepalende gebouwen in zeer uitzonderlijke gevallen, vb. n.a.v. overmacht (brand, vernieling,...) toelating gegeven worden tot sloop en vervangende nieuwbouw. Van dit advies kan slechts na schriftelijke motivatie worden afgeweken.

In dit geval gelden volgende beperkende voorwaarden:

- De onmogelijkheid tot een kwalitatieve reconversie van het bestaande gebouw wordt op voldoende wijze gedocumenteerd en geargumenteed;

- Het volume van de vervangende nieuwbouw mag geenszins het volume van de bestaande bebouwing overschrijden.
- Vervangende nieuwbouw dient te voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone.

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

Beplatingmateriaal 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,...). 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. Kroonlijsthoogte

De afstand tussen het maaiveld en de kroonlijst, gemeten in het midden van de gevel.

Voor zones W1, W3 en W11 gelden de maximale kroonlijsthoogten ten aanzien van de aangrenzende pleinzijden fv en niet ten aanzien van de aangrenzende zone OW (of HG) in geval beide zones niveaunderschillen vertonen.

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 gegroepede 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 6m². 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.

Hoogte

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

A.2. BEPALINGEN PER ZONE

art.1. ZONE VOOR WONEN W1

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Deze zone betreft de bebouwing in de noordwestelijke hoek van het plangebied, ten zuidoosten van de Brouwersstraat.

1.1. Bestemming

De bestemming is wonen in de brede zin.

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 400m² netto per niet-woonbestemming.

1.2. Bebouwing

Zone W1 is bestemd voor gesloten bebouwing.

1.2.a. Bouwdiepte

De aangeduide bouwdiepte op het grafisch plan geldt als maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. In dit geval bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 13,00 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt eveneens 13,00 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op de voorgevellijn.

1.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw minimaal 6,00 meter en maximaal 8,00 meter.

De maximale kroonlijsthoogte geldt ten aanzien van de aangrenzende pleinzijde fv en niet ten aanzien van de aangrenzende zone OW in geval beide zones niveauverschillen vertonen.

Er wordt naar gestreefd om de kroonlijsthoogte in de mate van het mogelijke continu aan te houden over de gehele lengte van de zone met gesloten bebouwing.

1.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).

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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.

Deze dakverdieping mag een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag, maar mag ook een autonome woonfunctie herbergen.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (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.

1.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

De gevel op het gelijkvloers en van de eerste verdieping die uitsteekt op zone fv1 bestaat uit ten minste 30% heldere beglazing.

art.2. ZONE VOOR WONEN W2

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Deze zone betreft de inmiddels gesloopte ast met wolfsdak van de voormalige mouterij.

2.1. Bestemming

De bestemming is wonen in de brede zin.

Kantoren, handel, horeca, diensten, ateliers, culturele functies en schone productie zijn eveneens mogelijk in zoverre dat zij verenigbaar zijn met de woonfunctie.

2.2. Bebouwing**2.2.a. Bouwdiepte**

De aangeduide bouwdiepte op het grafisch plan geldt als maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. In dit geval bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 12,50 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt eveneens 12,50 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op de voorgevellijn.

2.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal vier bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte dient bovendien minimum 10,00 meter te bedragen.

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

2.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Indien hellende daken gebruikt worden is de nok evenwijdig met de grens van het publiek domein (zone fv2) 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.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (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 de dakvorm wordt dezelfde aandacht en ontwerpzig 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.

2.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

De gebruikte gevelmaterialen in zone W2 moeten identiek of zeker gelijkaardig zijn aan deze die werden aangewend bij het gebouw in zone W5.

De gevel op het gelijkvloers en van de eerste verdieping die paalt aan zone fv2 bestaat uit ten minste 30% heldere beglazing.

2.2.e. Uitsprongen uit het gevelvlak

Aan de zijde van de spoorweg zijn uitsprongen van max. 120cm ten opzichte van het gevelvlak toegelaten op minimum 60cm van de zijdelingse scheidinglijn.

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.

art.3. ZONE VOOR WONEN W3

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Deze zone betreft de bebouwbare zone tussen de zone voor fietsers en voetgangers fv2 en de openbare wegenis die grenst aan de spoorweg van Leuven naar Mechelen.

3.1. Bestemming

a. Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de brede zin.

b. Nevenbestemmingen

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 400m² netto per niet-woonbestemming.

Hierbij moet aan minstens één van onderstaande voorwaarden worden voldaan:

- De nevenbestemming mag per gebouw maximaal twee bouwlagen, meer bepaald de onderste twee bouwlagen in beslag nemen.
- De nevenbestemming beneemt maximaal 50% van de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van het gebouw.

3.2. Bebouwing

3.2.a. Bouwdiepte

De aangeduide bouwdiepte op het grafisch plan geldt als maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. In dit geval bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 15,00 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 15,00 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op en vanaf de voorgevellijn. De voorgevel grenst aan de zone fv2.

3.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal vier bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw maximaal 12,00 meter.

De maximale kroonlijsthoogte geldt ten aanzien van de aangrenzende pleinzijde fv en niet ten aanzien van de aangrenzende zone OW in geval beide zones niveauverschillen vertonen.

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

3.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).

Indien hellende daken gebruikt worden is de nok evenwijdig met de grens van het publiek domein (zone fv2) 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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.

Deze dakverdieping mag een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag, maar mag ook een autonome woonfunctie herbergen.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (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 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.

3.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

De gevel op het gelijkvloers en van de eerste verdieping die paalt aan zone fv2 bestaat uit ten minste 30% heldere beglazing.

art.4. ZONE VOOR WONEN W4

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Deze zone betreft de bebouwing op de hoek tussen de Dorpplaats en de Dorpsstraat.

4.1. Bestemming

De bestemming is wonen in de brede zin.

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 400m² netto per niet-woonbestemming.

Hierbij moet aan minstens één van onderstaande voorwaarden worden voldaan:

- De nevenbestemming mag per gebouw maximaal één bouwlaag, meer bepaald de onderste bouwlaag in beslag nemen.
- De nevenbestemming beneemt maximaal 50% van de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van het gebouw.

4.2. Bebouwing

Zone W4 is bestemd voor gesloten bebouwing.

4.2.a. Bouwdiepte

De aangeduide bouwdiepte op het grafisch plan geldt als maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. In dit geval bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 13,00 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt eveneens 13,00 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op de voorgevellijn.

4.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal drie bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw minimaal 6,00 meter en maximaal 9,00 meter.

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

4.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).

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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.
Deze dakverdieping mag een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag, maar mag ook een autonome woonfunctie herbergen.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.
Uitspringende verticale vlakken met ramen (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.

4.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

De gevel op het gelijkvloers en van de eerste verdieping die paalt aan zones fv2 en fv3 bestaat uit ten minste 30% heldere beglazing.

art.5. ZONE VOOR WONEN W5

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Het bestaande gebouw van de voormalige mouterij (bakstenen silotoren) in zone W5 wordt geselecteerd als beeldbepalend gebouw en hiervoor gelden bijgevolg de voorschriften voor beeldbepalende gebouwen zoals vermeld in het hoofdstuk algemene bepalingen.

Voor nieuwe bebouwing in deze zone gelden onderstaande voorschriften:

5.1. Bestemming

De bestemming is wonen in de brede zin.

Kantoren, handel, horeca, diensten, ateliers, publiektoegankelijke functies en schone productie zijn eveneens mogelijk in zoverre dat zij verenigbaar zijn met de woonfunctie.

De oppervlakte van de niet-woonbestemmingen bedraagt maximaal 400m² netto per niet-woonbestemming.

Hierbij moet aan minstens één van onderstaande voorwaarden worden voldaan:

- De nevenbestemming mag per gebouw maximaal twee bouwlagen, meer bepaald de onderste bouwlagen in beslag nemen.
- De nevenbestemming beneemt maximaal 50% van de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van het gebouw.

5.2. Bebouwing

5.2.a. Bouwzone

De aangeduide bouwzone op het grafisch plan geldt als maximale bouwzone op het gelijkvloers en op de verdieping. In dit geval bedragen de maximale afmetingen op het gelijkvloers en op de eerste verdieping 15,00 meter x 19,00 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12,00 meter x 16,00 meter.

5.2.b. Bouwhoogte

Er worden minimaal zes en maximaal zeven bouwlagen toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij vervangende nieuwbouw of verbouwingswerken minimum 18,00 meter en maximum 21,00 meter.

De kroonlijsthoogte van het te realiseren nieuwbouwgedeelte buiten de omtrek van de bestaande silotoren bedraagt maximaal 7,00 meter (of maximaal 2 bouwlagen).

5.2.c. Dakvorm

De dakvorm is plat.

Schouwen die uitsteken boven de dakverdieping bevinden zich op minimum 3,00 meter van 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.

5.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

Bij nieuwbouw bestaan alle gevels op het gelijkvloers en op de eerste verdieping uit ten minste 50% heldere beglazing.

art.6. ZONE VOOR WONEN W6

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Dit betreft de zone die grenst aan de zone voor fietsers en voetgangers fv2, aan de zone voor handel H en aan de zone voor wonen W7.

6.1. Bestemming

a. Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de brede zin.

b. Nevenbestemmingen

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 400m² netto per niet-woonbestemming.

Hierbij moet aan minstens één van onderstaande voorwaarden worden voldaan:

- De nevenbestemming mag per gebouw maximaal twee bouwlagen, meer bepaald de onderste twee bouwlagen in beslag nemen.
- De nevenbestemming beneemt maximaal 50% van de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van het gebouw.

6.2. Bebouwing

6.2.a. Bouwdiepte

De aangeduide bouwdiepte op het grafisch plan geldt als maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. In dit geval bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 16,00 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 16,00 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op en vanaf de voorgevellijn. De voorgevel grenst aan de zone fv2.

6.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal vier bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw maximaal 12,00 meter.

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

6.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).

Indien hellende daken gebruikt worden is de nok evenwijdig met de grens van het publiek domein (zone fv2) 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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.

Deze dakverdieping mag een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag, maar mag ook een autonome woonfunctie herbergen.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (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 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.

6.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

De gevel op het gelijkvloers en van de eerste verdieping die paalt aan zone fv2 bestaat uit ten minste 30% heldere beglazing.

art.7. ZONE VOOR WONEN W7

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Dit betreft de woonzone die zich bevindt tussen de zones voor fietsers en voetgangers fv2 en fv3.

7.1. Bestemming

a. Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de brede zin.

b. Nevenbestemmingen

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 400m² netto per niet-woonbestemming.

Hierbij moet aan minstens één van onderstaande voorwaarden worden voldaan:

- De nevenbestemming mag per gebouw maximaal één bouwlaag, meer bepaald de onderste laag in beslag nemen.
- De nevenbestemming beneemt maximaal 50% van de bovengrondse nuttige vloeroppervlakte van het gebouw.

7.2. Bebouwing

7.2.a. Bouwdiepte

De aangeduide bouwdiepte op het grafisch plan geldt als maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. In dit geval bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 22,00 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt eveneens 22,00 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op en vanaf de voorgevellijn. De voorgevel grenst aan de zone fv3.

7.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal vier bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw maximaal 12,00 meter.
Er wordt naar gestreefd om de kroonlijsthoogte in de mate van het mogelijke continu aan te houden over de gehele lengte van de zone.
De nokhoogte bedraagt maximum 18,00 meter.

7.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).
Indien hellende daken gebruikt worden is de nok evenwijdig met de grens van het publiek domein (zone fv3) 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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.
Deze dakverdieping mag een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag, maar mag ook een autonome woonfunctie herbergen.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.
Uitspringende verticale vlakken met ramen (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 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.

7.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.
De gevel op het gelijkvloers en van de eerste verdieping die paalt aan zones fv2 en fv3 bestaat uit ten minste 30% heldere beglazing.

art.8. ZONE VOOR WONEN W8

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Dit betreft de L-vormige zone die de hoek vormt tussen de Dorpsstraat en de zone voor fietsers en voetgangers fv3.

8.1. Bestemming

a. Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de brede zin.

b. Nevenbestemmingen

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 400m² netto per niet-woonbestemming. Ze mogen maximaal 50% van de gelijkvloerse nuttige oppervlakte van een gebouw innemen.

8.2. Bebouwing

8.2.a. Bouwdiepte

De aangeduide bouwdiepte op het grafisch plan geldt als maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. In dit geval bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 11,00 meter aan de zijde van fv3 en 15,00 meter voor de bebouwing grenzend aan de Dorpsstraat.

De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt eveneens 11,00 meter voor de bebouwing grenzend aan de zone fv3 en 15,00 meter voor de bebouwing grenzend aan de Dorpsstraat.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op en vanaf de voorgevellijn. De voorgevel grenst resp. aan de zone fv3 en aan de Dorpsstraat.

8.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal drie bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw maximaal 9,00 meter.

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

8.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).

Indien hellende daken gebruikt worden is de nok evenwijdig met de grens van het publiek domein (Resp. zone fv3 en Dorpsstraat) 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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.

Deze dakverdieping mag een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag, maar mag ook een autonome woonfunctie herbergen.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (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 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.

8.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

De gevel op het gelijkvloers en van de eerste verdieping die paalt aan zone fv3 bestaat uit ten minste 30% heldere beglazing.

art.9. ZONES VOOR WONEN W9 en W10

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Deze zone betreft de bebouwing langsheen de Korte Bruul.

9.1. Bestemming

a. Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de brede zin.

b. Nevenbestemmingen

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 400m² netto per niet-woonbestemming. Ze mogen maximaal 50% van de gelijkvloerse nuttige oppervlakte van een gebouw innemen.

9.2. Bebouwing

Zones W9 en W10 zijn bestemd voor gesloten bebouwing.

9.2.a. Bouwdiepte

De aangeduide bouwdiepte op het grafisch plan geldt als maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. In dit geval bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 13,00 meter aan de zijde van de Korte Bruul en 15,00 meter voor de bebouwing grenzend aan de Dorpstraat.

De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt eveneens 13,00 meter aan de zijde van de Korte bruul. Voor de bebouwing grenzend aan de Dorpstraat bedraagt de bouwdiepte op de verdieping 12,00 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op de voorgevellijn.

9.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw minimaal 6,00 meter en maximaal 7,00 meter.

9.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).

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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.

Deze dakverdieping mag een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag, maar mag ook een autonome woonfunctie herbergen.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (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 ontwerp zorg 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.

9.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

art.10. ZONE VOOR WONEN W11

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Deze zone betreft de bouwzone aan de Korte Bruul gelegen langsheen de spoorweg.

10.1. Bestemming

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is woningbouw.

Binnen de zone W11 kan een sport- en spelterrein worden aangelegd.

10.2. Bebouwing

10.2.a. Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13,00 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt eveneens 13,00 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op de voorgevellijn. De voorgevel grenst aan de zone voor openbare wegenis.

10.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw minimaal 6,00 meter en maximaal 8,00 meter.

De maximale kroonlijsthoogte geldt ten aanzien van de aangrenzende pleinzijde fv en niet ten aanzien van de aangrenzende zone OW (of HG) in geval beide zones niveauverschillen vertonen.

Er moet naar gestreefd worden om de kroonlijsthoogte zonder afwijking continu aan te houden over de gehele lengte van de zone.

10.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).

Indien hellende daken gebruikt worden is de nok evenwijdig met de grens van het publiek domein (zone OW) 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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.

Deze dakverdieping mag een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag, maar mag ook een autonome woonfunctie herbergen.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (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 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.

10.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

10.2.e. Akoestische maatregelen

Er moeten akoestische maatregelen worden getroffen ter verlaging van de geluidshinder van de nabijgelegen spoorweg naar de woningen toe;

- maatregelen inzake bouwontwerp
- integratie van geluidsisolerende maatregelen (gevelmaterialen enz.)

10.3. Inrichting zone voor sport- en spelterrein

10.3.a. Bestemming

Binnen zone W11 kan een sport- en spelterrein worden aangelegd, bestemd voor buitenspelactiviteiten en aangelegd als een openbaar plein. De nadruk ligt op de sport-, spel- en ontspanningsactiviteiten die zich hier kunnen ontplooiën.

10.3.b. Inrichting

Voor de aanleg van een sport- en spelterrein zijn verhardingen toegelaten.

Het publiek heeft vrije toegang tot het plein.

Toegang voor voertuigen is niet toegestaan, tenzij voor hulpdiensten en brandweer. Parkeerplaatsen zijn niet toegelaten op een sport- en spelterrein.

Deze zone mag worden afgesloten.

art.11. ZONE VOOR WONEN W12

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Deze zone betreft de bebouwing die aansluit op de verkaveling Koningslaak.

11.1. Bestemming

a. Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de brede zin.

b. Nevenbestemmingen

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 400m² netto per niet-woonbestemming. Ze mogen maximaal 50% van de gelijkvloerse nuttige oppervlakte van een gebouw innemen.

11.2. Bebouwing

Zone W12 is bestemd voor de oprichting van gekoppelde woningen.

11.2.a. Bouwdiepte

De aangeduide bouwdiepte op het grafisch plan geldt als maximale bouwdiepte op het gelijkvloers. In dit geval bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 15,00 meter.

De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt eveneens 15,00 meter.

De maximale bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op de voorgevellijn.

11.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt bij nieuwbouw minimaal 6,00 meter en maximaal 7,00 meter.

11.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).

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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bewoonbare bouwlaag worden voorzien.

Deze dakverdieping mag een uitbreiding zijn van de ondergelegen bouwlaag, maar mag ook een autonome woonfunctie herbergen.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (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.

11.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

art.12. ZONE VOOR HANDEL (H)

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Dit betreft de bouwzone naast zones voor wonen W3 en W6, gelegen langsheen de spoorweg.

12.1. Bestemming

Zone voorbehouden voor handel, huisnijverheden en diensten die het karakter van de omgeving niet schaden.

Woonvertrekken zijn niet toegelaten.

Op maximum 20% van de oppervlakte van deze zone worden ook bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten.

12.2. Bebouwing

12.2.a. Bouwdiepte

De aangeduide bouwzone op het grafisch plan geldt als maximale bouwzone.

De bebouwing dient te komen binnen deze op het plan aangeduide zone.

12.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal twee bouwlagen toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00 meter (t.o.v. afgewerkt gemiddeld peil zone fv2 en gemeten ter plaatse van de gevel gericht naar zone fv2).

12.2.c. Dakvorm

De dakvorm is plat.

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

Groendak is verplicht.

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.

12.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

12.3. Toegankelijkheid

Elk gebouw dat in deze zone wordt gerealiseerd, heeft zowel een toegang voor zachte weggebruikers via de zone fv2 als een toegang via de spoorwegzijde.

Het afgewerkte vloerniveau van de handelsruimte bevindt zich op maximaal 60cm boven het niveau van de zone fv2.

art.13. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN / OF CULTURELE FUNCTIES (G/C)

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Deze zone omvat het gebouw van het voormalig gemeentehuis.
Dit bestaande gebouw in zone G/C wordt geselecteerd als beeldbepalend gebouw en hiervoor gelden bijgevolg de voorschriften voor beeldbepalende gebouwen zoals vermeld in het hoofdstuk algemene bepalingen.
Voor nieuwe bebouwing in deze zone gelden onderstaande voorschriften:

13.1. Bestemming

Deze zone wordt bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies.
Hotels, horeca en groepsverblijven zijn toegelaten. Nachthoreca wordt uitgesloten.
Nabestemming: wonen in de brede zin

13.2. Bebouwing**13.2.a. Bouwdiepte**

De aangeduide bouwzone op het grafisch plan geldt als maximale bouwzone.
De bebouwing dient te komen binnen deze op het plan aangeduide zone.

13.2.b. Bouwhoogte

Er worden maximaal drie bouwlagen toegelaten.
De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 9,00 meter.

13.2.c. Dakvorm

De dakvorm is vrij (plat, hellend, gebogen, enz.).

Indien hellende daken gebruikt worden is de nok evenwijdig met de grens van het publiek domein (zone OW) 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.

In de dakverdieping mag maximaal 1 bruikbare bouwlaag worden voorzien.

Dakvlakramen en inspringende verticale vlakken met ramen zijn toegelaten.

Uitspringende verticale vlakken met ramen (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 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.

13.2.d. Gevelafwerking

Alleen duurzame gevelmaterialen en dakbedekkingen zijn toegelaten.

13.3. Onbebouwde ruimte

De niet-bebouwde ruimte binnen deze zonegrens mag integraal worden verhard en afgesloten.

13.4. Toegankelijkheid

De hoofdtoegang tot de bebouwing wordt voorzien aan de zijde van de Dorpplaats.
Langs de andere zijden zijn eveneens secundaire toegangen toegelaten.

Parking voor auto's

Het programma in zone G/C wordt vrijgesteld van de verplichting tot het voorzien van eigen bestemmingsparkings. Voor de nabestemming wonen gelden de voorschriften voor parkeren van art.18.

art.14. ZONE VOOR FIETSERS EN/OF VOETGANGERS (fv)
--

Categorie van gebiedsaanduiding: Verkeers- of vervoersinfrastructuur

De 3 zones voor fietsers en voetgangers (fv1, fv2 en fv3) worden aangeduid op het grafisch plan. Deze drie zones zijn publiek en onderling toegankelijk. Er mag geen afsluiting worden geplaatst tussen of op de zones.

Planning

De bebouwing rondom deze zone mag gefaseerd worden uitgevoerd, maar de aanleg van de zones fv2 en fv3 en de realisatie van het vereist aantal parkeerplaatsen moet ten laatste bij de oplevering van het eerste gebouw van W3, W5, W6 en W7 gerealiseerd zijn.

14.1. ZONE VOOR FIETSERS EN / OF VOETGANGERS fv1

Deze zone omvat de toekomstige publieke ruimte tussen de Dorpplaats en de spoorweg Leuven - Mechelen. De afbakening van de zone fv1 is aangeduid op het grafisch plan.

14.1.a. Bestemming

Zone voorbehouden voor publieke buitenruimte, hoofdzakelijk gereserveerd voor fietsers en voetgangers. Uitsluitend in functie van lokale bediening is ook gemotoriseerd verkeer mogelijk binnen de zone fv1.

14.1.b. Onbebouwde ruimte

- Functie
De zone fv1 wordt ingericht als verkeersluwe verblijfsruimte
- Peil
Het peil van de nieuwe aanleg van zone fv1 sluit aan op het peil van de aangrenzende openbare ruimte (OW) van de Dorpplaats.
- Inrichting bovengronds
De zone fv1 mag volledig worden verhard.
Trappen en hellingen zijn toegelaten in functie van de te realiseren peilen.
Bij de aanleg van het plein moet worden voorzien in de aanplanting van hoogstammige bomen.
Er worden geen bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten in deze zone, met uitzondering van de in art.18 bepaalde 'bezoekersparkeerplaatsen' en parkeerplaatsen voor mindervaliden. De oppervlakte ingenomen door bovengrondse parkeerplaatsen bedraagt maximaal 5% van de totale oppervlakte van de zone met een maximum van 20 parkeerplaatsen voor de zones fv1, fv2 en fv3 samen.
De inrichting van zone fv1 is van die aard dat een publieke verbinding voor langzaam verkeer ontstaat tussen de pleinzone, Dorpplaats en de spoorwegzone.
- Afsluiting
Er mag geen afsluiting worden voorzien in of omheen deze zone.
- Groenvoorziening
Er moet minstens één streekeigen, hoogstammige boom per 200m² verharde oppervlakte worden aangeplant in de zone fv1. Deze beplantingen moeten worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de aanleg van het plein.

14.1.c. Bebouwing

In deze zone is de oprichting van monumenten, kunstwerken, zitbankconstructies enz. toegelaten in zoverre zij bijdragen aan de kwalitatieve inrichting van het publiek domein en er wordt voldaan aan de geldende veiligheidsvoorschriften.

In deze zone worden bovengrondse volumes toegelaten in functie van de verticale daal- en stijgstructuren naar de ondergrondse bouwla(a)g(en) die bestemd zijn voor voetgangers en/of fietsers. Ook bovengrondse volumes voor nutsvoorzieningen (vb. gas- of elektriciteitscabine) zijn toegelaten.

Deze constructies moeten worden beperkt in oppervlakte en volume (in functie van de heersende veiligheidsvoorschriften terzake). In geval er bovengrondse volumes voor nutsvoorzieningen (vb. gas- of elektriciteitscabine) worden opgericht binnen deze zone, hebben deze een oppervlakte van max. 30m² en een kroonlijsthoogte van max. 3m. Deze moeten ruimtelijk geïntegreerd worden.

Luifels boven de toegangen tot de gebouwen zijn toegelaten.

14.1.d. **Toegankelijkheid**

Deze zone is permanent toegankelijk voor zachte weggebruikers. Ze mag niet worden afgesloten.

De zone fv1 is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer (laden en lossen) en voor dienstverkeer (politie, onderhouds- en hulpdiensten).

14.1.e. **Doorgang voor fietsers en voetgangers**

Er wordt een doorgang voor zachte weggebruikers voorzien tussen zone fv1 en de zone voor openbare wegenis aan de zijde van de spoorweg. Deze doorgang moet worden aangelegd samen met de aanleg van zone fv1.

Op de grens van de zone fv1 met de aangrenzende openbare ruimte (OW) van de spoorweg wordt het niveauverschil ondervangen door middel van een verticale stijgstructuur voor zachte weggebruikers (helling, trap,...).

Deze stijgstructuur moet maximaal worden gecombineerd met de realisatie van verticale stijgstructuren naar de ondergrondse bouwla(a)g(en).

De doorgang voor fietsers en voetgangers is minimum 3 meter breed en wordt aangelegd in verharde materialen. Ze is permanent publiek toegankelijk en niet afsluitbaar.

14.2. ZONE VOOR FIETSERS EN / OF VOETGANGERS fv2

Deze zone omvat de toekomstige publieke ruimte tussen de woonzones W2, W3, W4, W6, W7.
De afbakening van de zone fv2 is aangeduid op het grafisch plan.

14.2.a. Bestemming

Zone voorbehouden voor publieke buitenruimte, hoofdzakelijk gereserveerd voor fietsers en voetgangers.
Uitsluitend in functie van lokale bediening is ook gemotoriseerd verkeer mogelijk binnen de zone fv2.

14.2.b. Onbebouwde ruimte

- Functie

De zone fv2 wordt ingericht als verkeersluwe verblijfsruimte

- Peil

Het peil van de nieuwe aanleg van zone fv2 sluit aan op het peil van de aangrenzende zone fv1.

- Inrichting bovengronds

De zone fv2 mag volledig worden verhard. Trappen en hellingen zijn toegelaten in functie van de te realiseren peilen.

Bij de aanleg van het plein moet worden voorzien in de aanplanting van hoogstammige bomen.

Er worden geen parkeerplaatsen toegelaten in deze zone, met uitzondering van de in art.18 bepaalde 'bezoekersparkeerplaatsen' en parkeerplaatsen voor mindervaliden. De oppervlakte ingenomen door bovengrondse parkeerplaatsen bedraagt maximaal 5% van de totale oppervlakte van de zone met een maximum van 20 parkeerplaatsen voor de zones fv1, fv2 en fv3 samen.

- Afsluiting

Er mag geen afsluiting worden voorzien in of omheen deze zone.

- Groenvoorziening

Er moet minstens één streekeigen, hoogstammige boom per 200m² verharde oppervlakte worden aangeplant in de zone fv2 (met uitzondering van de oppervlakte die zal worden ingenomen door constructies die worden voorzien voor de opvang van hemelwater). Deze beplantingen moeten worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de aanleg van het plein.

14.2.c. Bebouwing en constructies

In deze zone is geen bovengrondse bebouwing toegelaten.

Constructies in functie van waterbeheer zijn toegelaten in deze zone op voorwaarde dat er een bouwrijpe strook van 12 meter ten opzichte van de aanpalende bebouwing van zones W2, W3, W4, W6 en W7 wordt behouden.

Zo kan bvb. een opvangbekken om het overtollige hemelwater op te vangen volgens de vereisten van de code van de goede praktijk worden aangelegd in deze zone.

In deze zone worden bovengrondse volumes toegelaten in functie van de verticale daal- en stijgstructuren naar de ondergrondse bouwla(a)g(en) die bestemd zijn voor voetgangers en/of fietsers. Deze constructies moeten worden beperkt in oppervlakte en volume (in functie van de heersende veiligheidsvoorschriften terzake).

14.2.d. Toegankelijkheid

Deze zone is permanent toegankelijk voor zachte weggebruikers. Ze mag niet worden afgesloten.

De zone fv2 geeft toegang tot de aanpalende bebouwing van zones W2, W3, W4, W6 en W7.

De zone fv2 is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer (laden en lossen) en voor dienstverkeer (onderhoud en hulpdiensten).

14.2.e. Doorgang voor fietsers en voetgangers

Er wordt een doorgang voor zachte weggebruikers voorzien tussen zone fv2 en de zone voor openbare wegenis aan de zijde van de spoorweg.

De doorgang voor fietsers en voetgangers is minimum 3 meter breed en wordt aangelegd in verharde materialen. Ze is permanent publiek toegankelijk en niet afsluitbaar.

14.3. ZONE VOOR FIETSERS EN / OF VOETGANGERS fv3

Deze zone omvat de toekomstige publieke ruimte tussen de woonzones W4, W5, W7 en W8. De afbakening van de zone fv3 is aangeduid op het grafisch plan.

14.3.a. Bestemming

Zone voorbehouden voor publieke buitenruimte, hoofdzakelijk gereserveerd voor fietsers en voetgangers.
Uitsluitend in functie van lokale bediening is ook gemotoriseerd verkeer mogelijk binnen de zone fv3.

14.3.b. Onbebouwde ruimte

- Functie
De zone fv3 wordt ingericht als verkeersluwe verblijfsruimte
- Peil
Het peil van de nieuwe aanleg van zone fv3 sluit aan op het peil van de openbare weg van de Dorpsstraat.
- Inrichting bovengronds
De zone fv3 mag volledig worden verhard. Trappen en hellingen zijn toegelaten in functie van de te realiseren peilen.
Bij de aanleg van het plein moet worden voorzien in de aanplanting van hoogstammige bomen.
Er worden geen parkeerplaatsen toegelaten in deze zone, met uitzondering van de in art.18 bepaalde 'bezoekersparkeerplaatsen' en parkeerplaatsen voor mindervaliden. De oppervlakte ingenomen door bovengrondse parkeerplaatsen bedraagt maximaal 5% van de totale oppervlakte van de zone met een maximum van 20 parkeerplaatsen voor de zones fv1, fv2 en fv3 samen.
- Afsluiting
Er mag geen afsluiting worden voorzien in of omheen deze zone.
- Groenvoorziening
Er moet minstens één streekeigen, hoogstammige boom per 200m² verharde oppervlakte worden aangeplant in de zone fv3. Deze beplantingen moeten worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de aanleg van het plein.

14.3.c. Bebouwing en constructies

In deze zone zijn geen bovengrondse bebouwing of constructies toegelaten.

14.3.d. Toegankelijkheid

Deze zone is permanent toegankelijk voor zachte weggebruikers. Ze mag niet worden afgesloten. De zone fv3 geeft toegang tot de aanpalende bebouwing van zones W4, W5, W7 en W8. De zone fv3 is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer (laden en lossen) en voor dienstverkeer (onderhoud en hulpdiensten).

art.15. ZONE VOOR TUINEN (T)

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

15.1. Bestemming

- a. Hoofdbestemming
Groenelementen.
- b. Nevenbestemmingen
 - paden
 - hobbyserre, berging e.d.
 - in de voortuinzone tussen W12 en zone OW kan verharding worden toegelaten voor max. 50% van de perceelsbreedte, gemeten ter plaatse van de rooilijn.

15.2. Bebouwing

Per perceel kan maximaal 20% van de tuinoppervlakte bebouwd worden (met een maximum van 30m²) als bijgebouw bij de woning waarvan de tuin een functioneel onderdeel uitmaakt.

De bouwhoogte bedraagt max. 3m, gemeten vanaf het normaal grondpeil tot aan de dakrand en wordt ingeplant op tenminste 1m van de perceelsgrens. Dakvorm is een plat dak of zadeldak.
De maximale verharding en onderbouwing van een tuin bedraagt maximaal 50% van de tuinoppervlakte.

art.16. ZONE VOOR GROEN (G)

Categorie van gebiedsaanduiding: Groen

De twee zones voor groen bevinden zich aan de rand van zone fv1. Deze zones zijn publiek toegankelijk en mogen niet worden afgesloten.

16.1. Bestemming

- a. Hoofdbestemming
Groenelementen.
- b. Nevenbestemmingen
 - paden
 - gebouwen / constructies voor nutsvoorzieningen (vb. gas- of elektriciteitscabine)

16.2. Bebouwing

Er worden geen gebouwen of bijgebouwen toegelaten binnen deze zone, met uitzondering van bovengrondse volumes voor nutsvoorzieningen (vb. gas- of elektriciteitscabine). Eventuele uitsprongen van gebouwen in aanpalende bestemmingszones zijn toegelaten indien zij voldoen aan de algemene bepalingen betreffende gebouwen.

16.3. Inrichting

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

Een beplantingsplan kan worden opgemaakt in overleg met de gemeente.

De groenzone wordt beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80) à rato van 1 plant/m².

In ieder geval dient de groenaanleg uitgevoerd in het plantseizoen na de afwerking van de bouw of verschillende bouwfasen.

In geval er bovengrondse volumes voor nutsvoorzieningen (vb. gas- of elektriciteitscabine) worden opgericht binnen deze zone, hebben deze een oppervlakte van max. 30m² en een kroonlijsthoogte van max. 3m. Deze moeten ruimtelijk geïntegreerd worden.

art.17. ZONE VOOR HOOGSTAMMIG GROEN (HG)

Categorie van gebiedsaanduiding: Groen

Deze zone bevindt zich in de noordoostelijke hoek van het plangebied en grenst aan de spoorweg van Leuven naar Mechelen.

17.1. Bestemming

- a. Hoofdbestemming
Groenelementen
Deze zone moet volledig worden beplant met haagaanplantingen en inheemse hoogstammige inheemse bomen (bvb. wilg), met groen/terreinindex = 1.
De beplantingen binnen deze zone moeten voldoen aan de bepalingen van de van toepassing zijnde wetgeving in verband met spoorwegen en naastgelegen groenzones. Wegens de nabijheid van de spoorweg is er bij de keuze van de hoogstammen rekening te houden met de wet van 25/07/1891, gewijzigd door de wet van 21.02.1991 en evt. latere wijzigingen inzake de veiligheid van spoorwegen.
- b. Nevenbestemmingen

- paden

17.2. Bebouwing

Er worden geen gebouwen of bijgebouwen toegelaten binnen deze zone.

17.3. Inrichting

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

De opmaak van een beplantingsplan is verplicht.

De groenaanleg moet worden uitgevoerd in het plantseizoen na de afwerking van de bouw in zone W11 of van de verschillende bouwfasen.

Een opvangbekken om het overtollige hemelwater op te vangen volgens de vereisten van de code van de goede praktijk kan worden aangelegd in deze zone.

In zone HG zijn reliëfwijzigingen toegelaten met het oog op de aanleg van een grondwal (max. hoogte 3m). Op deze evt. aan te leggen grondwal moet lage groenaanplanting worden voorzien.

art.18. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW)

Categorie van gebiedsaanduiding: Verkeers- of vervoersinfrastructuur

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.

art.19. ZONE VOOR SPOORWEGVOORZIENINGEN (SPO)

Categorie van gebiedsaanduiding: Verkeers- of vervoersinfrastructuur

19.1. Bestemming

Op het grafisch plan wordt een strook van 6 meter naast de spoorbedding bestemd als 'zone voor spoorwegvoorzieningen'. Deze zone is bestemd voor voorzieningen en handelingen die betrekking hebben op en verwant zijn met spoorwegactiviteiten.

De eigenaar van deze spoorweggronden mag, mits te beschikken over de vereiste vergunningen, het terrein binnen deze zone inrichten en afstemmen op de spoorwegactiviteiten.

19.2. Bebouwing

Er worden enkel gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken in het kader van openbaar nut toegelaten binnen deze zone.

19.3. Inrichting

Verhardingen zijn toegelaten binnen deze zone.

Aanleg van fietsenstallingen en parkeergelegenheden is toegelaten.

De spoorwegzone mag worden afgesloten.

art.20. PARKEREN EN ONDERGROND

Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen

Binnen de grenzen van dit RUP worden de parkeerplaatsen verplicht ondergronds voorzien, enkel voor de zones W1, W4, W9, W10 en W11, H en G/C kunnen deze bovengronds worden voorzien indien mogelijk.

Hiervan kan echter worden afgeweken voor:

- parkeerplaatsen voor mindervaliden;
- fietsenstalplaatsen
- parkeerplaatsen die worden opgelegd bovenop de gevraagde bestemmingsparkeerplaats per woning, zijnde de 'bezoekersparkeerplaatsen bij de woningen'

Elke ondergrondse bouwlaag met parkeerplaatsen wordt ontsloten via de zone voor openbare wegenis aan de noordelijke zijde (zone OW grenzend aan de spoorweg van Mechelen naar Leuven).

1. Bestemming

De bestemming ondergronds is:

- Opslag: bergruimten en technische ruimten, alle in functie van het bovengronds programma binnen de afbakening van dit RUP
- Opslag: hemelwater
- Parkeren
- Voorzieningen in functie van verticale circulatie

2. Parkeerplaatsen

a. Vereist aantal autoparkeerplaatsen

- Per woongelegenheid 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 vergunde en erkende serviceflats en vergunde en erkende groepen van assistentiewoningen wordt 1 bestemmingsparkeerplaats en 1 bezoekersparkeerplaats per 10 kamers voorzien.
- Voor aangemelde assistentiewoningen worden 5 parkeerplaatsen per 10 assistentiewoningen voorzien.
- Voor groepsverblijven en hotelfuncties wordt 1 bestemmingsparkeerplaats en 1 bezoekersparkeerplaats per 10 kamers voorzien.
- Voor handelsruimten, diensten, vrije beroepen (winkels, warenhuizen, café's, dokterspraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, kinesistenpraktijken,...) wordt 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 30m² voorzien.

b. Vereist 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 (winkels, warenhuizen, café's, dokterspraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, kinesistenpraktijken,...):
 - Per begonnen schijf van 50m² 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.

B. INVULLINGSTOETS

I. MAXIMAAL REALISEERBARE BRUTO OPPERVAKTES IN HET PLANGEBIED (benaderend)

A. ZONE VOOR WONEN

	Bouwdiepte	Opp.			Bouwdiepte	Opp.	
W1					W7		
0	13m	2.301m ²			0	22m	830m ²
+1	13m	2.301m ²			+1	22m	830m ²
dakverdieping	13m	1.649m ²			+2	22m	830m ²
		tot. W1: 6.251m²			+3	22m	830m ²
W2					dakverdieping	22m	603m ²
0	12,50m	447m ²					tot. W7: 3.923m²
+1	12,50m	447m ²			W8		
+2	12,50m	447m ²			0	Dorpsstr. 15m fv3: 11m	888m ²
+3	12,50m	447m ²			+1	Dorpsstr. 13m fv3: 11m	888m ²
dakverdieping	12,50m	228m ²			+2	Dorpsstr. 13m fv3: 11m	888m ²
		tot. W2: 2.016m²			dakverdieping	Dorpsstr. 13m fv3: 11m	487m ²
W3							tot. W8: 3.151m²
0	15m	679m ²			W9		
+1	15m	679m ²			0	13m	1.151m ²
+2	15m	679m ²			+1	13m	1.151m ²
+3	15m	679m ²			dakverdieping	13m	623m ²
dakverdieping	15m	407m ²					tot. W9: 2.925m²
		tot. W3: 3.123m²			W10		
W4					0	Dorpsstr. 15m K. Bruul: 13m	1.568m ²
0	13m	1.625m ²			+1	Dorpsstr. 12m K. Bruul: 13m	1.520m ²
+1	13m	1.625m ²			dakverdieping	Dorpsstr. 12m K. Bruul: 13m	890m ²
+2	13m	1.625m ²					tot. W10: 3.978m²
dakverdieping	13m	1.000m ²			W11		
		tot. W4: 5.875m²			0	13m	1.342m ²
W5					+1	13m	1.342m ²
0		288m ²			dakverdieping	13m	826m ²
+1		288m ²					tot. W11: 3.510m²
+2		195m ²			W12		
+3		195m ²			0	15m	283m ²
+4		195m ²			+1	15m	283m ²
+5		195m ²			dakverdieping	15m	172m ²
+6		195m ²					tot. W12: 738m²
		tot. W5: 1.551m²					
W6							
0	16m	314m ²			totaal W1 t.e.m. W12: 38.494m²		
+1	16m	314m ²					
+2	16m	314m ²					
+3	16m	314m ²					
dakverdieping	16m	197m ²					
		tot. W6: 1.453m²					

B. ZONE VOOR HANDEL (H)

H		Opp.					
0		1.260m ²					
+1		1.260m ²					
		tot. H: 2.520m ²					
				totaal zone H: 2.520m ²			

C. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN / OF CULTURELE FUNCTIES (G/C)

G/C		Opp.					
0		292m ²					
+1		292m ²					
+2		292m ²					
		tot. G/C: 876m ²					
				totaal zone G/C: 876m ²			

II. BEREKENING BEZETTINGSCOËFFICIËNT

1. Opp. plangebied		tot.:38.425m ²					
2. Max. bebouwbare opp. gelijkvloers							
	W1	2.301m ²					
	W2	447m ²					
	W3	679m ²					
	W4	1.625m ²					
	W5	288m ²					
	W6	314m ²					
	W7	830m ²					
	W8	888m ²					
	W9	1.151m ²					
	W10	1.568m ²					
	W11	1.342m ²					
	W12	283m ²					
	H	1.260m ²					
	G/C	292m ²					
		tot.: 13.268m ²					
				bebouwbare terreinindex: 13.268m ² / 38.425m ² = 0,345			

III. BEREKENING MAX. V/T index

1. Opp. plangebied							
		tot.:38.425m ²					
2. Max. bebouwbare opp.							
	W1 t.e.m. W12	38.494m ²					
	H	2.520m ²					
	G/C	876m ²					
		tot.: 41.890m ²					
				Max. V/T: 41.890m ² / 38.425m ² = 1,09			

C. WATERTOETS

De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, dit is de datum waarop het decreet Integraal Waterbeleid in werking trad. Dit decreet legt op aan alle overheden om bij de goedkeuring van een vergunning, een plan of programma ervoor te zorgen dat er geen schadelijke effecten ontstaan, of deze zoveel mogelijk beperkt worden, en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal moeten voldoen aan de op dat ogenblik van kracht zijnde gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende gebruik en afvoer van hemelwater.

Het plangebied is niet gelegen binnen natuurlijk overstromingsgebied en is ook geen risicozone voor overstromingen. Er zijn bovendien geen waterlopen gelegen binnen de contouren van het RUP.

Eerder deed het BPA Mouterijsite geen schadelijke effecten ontstaan op de waterhuishouding, aangezien ca.51% van de planzone volgens het gewestplan bestemd was als industriegebied en bijgevolg nagenoeg volledig kon worden bebouwd en verhard, hetgeen ook voor de overige planzone (ca.49% woongebied) het geval was.

In zone fv2 is de mogelijkheid voorzien voor de aanleg van een bufferbekken voor de opvang van hemelwater en een bluswaterkom.

Voorliggend RUP voorziet enerzijds in de omvorming van een terrein dat was bestemd voor industriegebied naar een site voor wonen (eerder uit het BPA gesloten deel), waarbij nu tevens plein- en groenzones worden geïntegreerd.

Anderzijds worden door dit RUP een aantal voorschriften van het BPA Mouterijsite gewijzigd, maar deze wijzigingen hebben geen invloed op de waterhuishouding.

De inrichtingen die door dit RUP worden voorgesteld verbeteren de buffercapaciteit omwille van de voorziene groenzones (tuinzone, en zone voor (hoge) groenaanplantingen).

Voorliggend RUP zal geen schadelijke effecten doen ontstaan op de waterhuishouding;

- geen wijzigingen qua waterhuishouding ten opzichte van het eerder goedgekeurde gedeelte van het BPA Mouterijsite
- het bijkomende deel -eerder uit het BPA gesloten deel (opp. 8.239m²)- is volgens het gewestplan bestemd als industriegebied en kon bijgevolg nagenoeg volledig kon worden bebouwd en verhard, terwijl het voorliggend RUP hier een zone voor hoogstammig groen voorziet (opp. 1.738m²). Dit betekent dat de minimale onverharde groenoppervlakte binnen de eerder uit het BPA gesloten deel nu stijgt van 0% naar 21%.

Hieruit kan worden besloten dat de uitvoering van dit RUP geen schadelijke effecten veroorzaakt, rekening houdend met het verplicht in acht nemen van de bepalingen van:

- De provinciale verordeningen betreffende de afkoppeling en hergebruik van hemelwater;
- De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffer voorzieningen en gescheiden lozing,

die niet in tegenstrijd zijn met de voorschriften van dit RUP.