



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



RUP LIPS

DEEL III: VERORDENEND LUIK

Stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsplan

AUGUSTUS 2018

Adviesverlening en begeleiding
Ruimtelijke ordening

Projectnr. IL: 506.027



BOORTMEERBEEK

RUP LIPS

OVERZICHT GOEDKEURINGSPROCEDURE

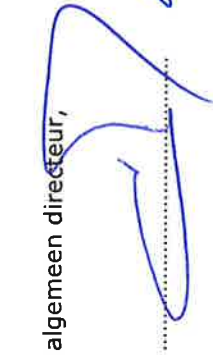
Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad van BOORTMEERBEEK in zitting van

.....26 maart 2018.....

bij bevel,

algemeen directeur,

voorzitter,


.....

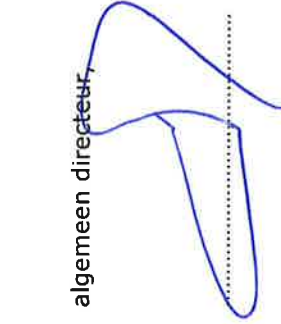
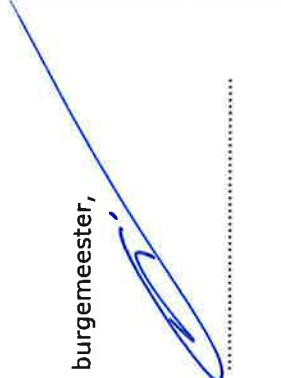
Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOORTMEERBEEK bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis voor openbaar onderzoek werd neergelegd

van 18 september 2017 tot 16 november 2017.....

bij bevel,

algemeen directeur,

burgemeester,


.....


Advies van de GECORO d.d.

.....29 augustus 2018.....

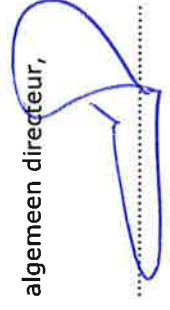
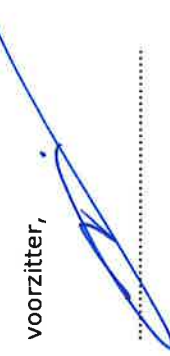
Definitieve vaststelling en goedkeuring door de gemeenteraad van BOORTMEERBEEK in zitting van

.....24 september 2018.....

bij bevel,

algemeen directeur,

voorzitter,


.....


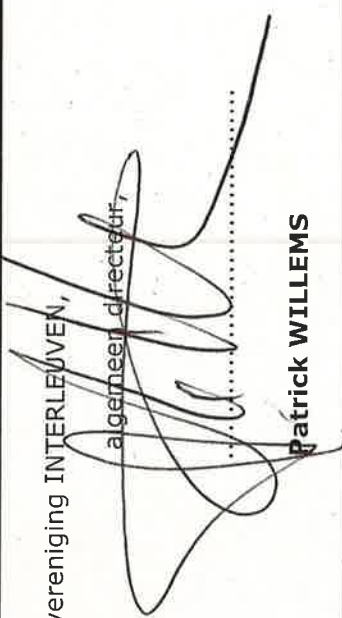
Publicatie in het Belgisch Staatsblad d.d.

.....26 oktober 2018.....

RUP LIPS
OVERZICHT GOEDKEURINGSPROCEDURE


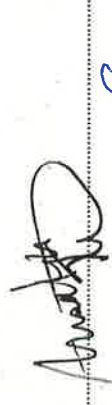












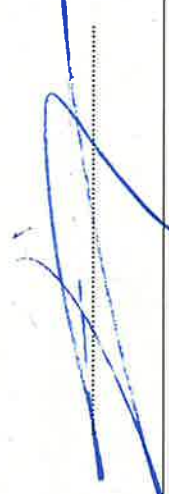
Voor de Intergemeentelijke dienstverlenende vereniging INTERLEUVEN,

voorzitter,


algemeen directeur,
Patrick WILLEMS




Hans EYSSEN

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgesteld door:		
Bram Adams, ruimtelijk planner,		
Leen Baeten, ruimtelijk planner,		
Kirsten Bal, ruimtelijk planner,		
Wim Boon, ruimtelijk planner,		
Sander De Block, ruimtelijk planner,		
Maarten Degent, ruimtelijk planner,		
Sebastiaan Thys, ruimtelijk planner,		
met de medewerking van:		onder supervisie van:
Ward Agten,		Laurence Poleunis,
Geert Vangodtsnoven,		

LEESWIJZER

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit drie delen: een toelichting met de beoordeling milieu-effecten, een grafisch gedeelte en het verordend luik (de stedenbouwkundige voorschriften en het bestemmingsplan). Deze documenten maken integraal-deel uit van de besluitvorming.

Deel III: Verordened luik

Stedenbouwkundige voorschriften hebben een bindende en verordenende kracht. Dat betekent dat iedereen (zowel overheden als burgers) gebonden is door de bepalingen ervan. In de stedenbouwkundige voorschriften kan men duidelijk zien wat wel of niet is toegelaten (naar bestemming, inrichting en beheer) in elk van de verschillende zones van het plan. Deze voorschriften formuleren een rechtsregel met een algemene reikwijdte. Ze kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod. De voorschriften bestaan uit een gedeelte algemene voorschriften die overal geldig zijn en een deel bijzondere voorschriften die per zone geldig zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen met het bestemmingsplan worden bekeken. De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan.

LEESWIJZER

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit drie delen: een toelichting met de beoordeling milieu-effecten, een grafisch gedeelte en het verordend luik (de stedenbouwkundige voorschriften en het bestemmingsplan). Deze documenten maken integraal deel uit van de besluitvorming.

Deel III: Verordened luik

Stedenbouwkundige voorschriften hebben een bindende en verordenende kracht. Dat betekent dat iedereen (zowel overheden als burgers) gebonden is door de bepalingen ervan. In de stedenbouwkundige voorschriften kan men duidelijk zien wat wel of niet is toegelaten (naar bestemming, inrichting en beheer) in elk van de verschillende zones van het plan. Deze voorschriften formuleren een rechtsregel met een algemene reikwijdte. Ze kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod. De voorschriften bestaan uit een gedeelte algemene voorschriften die overal geldig zijn en een deel bijzondere voorschriften die per zone geldig zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen met het bestemmingsplan worden bekeken. De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan.

INHOUDSOPGAVE

LEESWIJZER	4
INHOUDSOPGAVE	5
1. BEGRENZING VAN HET RIJMTELIJK UITVOERINGSPLAN	6
2. OP TE HEFFEN BEPALINGEN	8
3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	9
ART. 0. ALGEMENE BEPALINGEN	9
ART. 1. - ZONE VOOR STRATEGISCH WOONPROJECT	14
Art. 1.1. - Bestemming	14
Art. 1.2. - Inrichting en beheer	15
Art. 1.2.1. - Algemeen	15
Art. 1.2.2. - <i>Bebouwing</i>	16
Art. 1.2.3. - <i>Onbebouwde ruimte</i>	18
Art. 1.2.4. - <i>Parkeren</i>	20
Art. 1.2.5. - <i>Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer</i>	21
Art. 1.2.6. - <i>Voorkooprecht</i>	21
ART. 2. - VERBINDING VOOR LANGZAAM EN GEMOTORISEERD VERKEER	22
4. BESTEMMINGSPLAN	23

1. BEGRENZING VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Lips" bestaat uit 1 plangebied.

Het plangebied betreft een site langs de Wespelaarsebaan, ten oosten van de dorpskern van Boortmeerbeek, en wordt als volgt begrensd:

- noorden: spoorweg Leuven-Mechelen
- oosten: perceelsgrens met Wespelaarsebaan nr. 59
- zuiden: Wespelaarsebaan
- westen: perceelsgrens met woning Wespelaarsebaan 47

De volgende afbeelding situeert het plangebied binnen de gemeente. De begrenzing is aangeduid op de bijhorende bestemmingsplannen.

2. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Conform art. 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt hieronder een zo mogelijk limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die worden opgeheven.

Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied voor de aangegeven percelen de bestemmingen en voorschriften opgeheven van het gewestplan Leuven – KB 07.04.1977 en latere wijzigingen.

Perceelsnummer	Op te heffen bestemming	Op te heffen voorschrift
Afdeling 1, Sectie A, nr. 205Y, 250R & 205S (kadaster 2017) Zie zonering op het gewestplan (grafisch luik, kaart 9)	Industriegebied	Industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop..

3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover zij niet worden tegengesproken door de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone.

Ruimtelijke kwesties waarover dit RUP geen specifieke uitspraak doet, vallen onder de toepassing van de gemeentelijke en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen.

VERORDENDE BEPALING	TOELICHTING
<p>ART. 0. ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>Art. 0.1. – Gehanteerde begrippen</p> <p>- Assistentiewoningen: een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit één of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven, evenals ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. Het betreffen assistentiewoningen zoals bepaald in de artikels 33- 36 van het woonzorgdecreet.</p> <p>Deze ouderenzorg moet ten minste bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none">o aangepaste huisvesting;o ouderenzorg die, al dan niet op basis van een samenwerkingsverband, op verzoek van de gebruiker wordt aangeboden afhankelijk van de vastgestelde behoeften;o het scheppen van voorwaarden tot sociale netwerkvorming;o onmiddellijke hulp in noodsituaties.o Bovendien moet in een groep van assistentiewoningen een woonassistent aanwezig zijn die de sociale netwerkvorming tussen de bewoners faciliteert en stimuleert en die aanspreekbaar is voor de bewoners. <p>- Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p>	

- **Bijgebouw:** van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde constructies. Carports worden ook onder bijgebouwen gerekend. Deze mogen wel tegen de woning worden opgetrokken.
- **Bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door, op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw (constructies onder de grond zoals kruipkelders, kelders, ondergrondse garages, ...) en zolder. Half ondergrondse parkeergarages worden aanzien als onderbouw.
- **Carport:** een niet-afgesloten, lichte, ijle en overdekte constructie.
- **Diensten:** activiteiten gericht op dienstverlening met onmiddellijke en ter plaatse bediening.
- **Eengezinswoning:** een woning op een eigen perceel; de woning heeft op het eigen perceel een gelijkvloerse private buitenruimte met een rechtstreekse toegang tot de woning; er bevinden zich geen interne bijkomende aparte wooneenheden.
- **Fietsenstalling:** een standplaats (overdekt of in open lucht) daartoe speciaal aangelegd en uitgerust, makkelijk toegankelijk vanaf het openbaar domein (o.a. zonder door woon-, kantoor of winkelgedeelten van het gebouw te gaan). Of een voorziene fietsenstalling al dan niet voldoet in het kader van een project zal in kader van het totaalproject worden afgetoetst.
- **Gesloten bebouwing:** bebouwing waarbij de twee zijgevels op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst.
- **Groenindex:** de verhouding tussen de groene ruimte en de totale oppervlakte van een zone.
- **Groepswoningbouw:** het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch en stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.
- **Halfopen bebouwing:** bebouwing waarbij één zijgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens wordt geplaatst.
- **Handel:** een functioneel geheel van ruimtes waar niet ter plaatse vervaardigde goederen worden verkocht.
- **Kroonlijsthoogte:** de hoogte van een bouwwerk, gemeten in het midden van de voorgevel, van het grondpeil tot de verticale gevelbeëindiging of tot de scheiding tussen het verticale gevelvlak en het hellend dakvlak. Indien verschillende kroonlijsthoogtes kunnen worden gemeten, geldt steeds de hoogste.
- **Meergezinswoning:** gebouw waarin twee of meer wooneenheden voorzien zijn.
- **Open bebouwing:** bebouwing waarbij de zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen worden geplaatst.

- **Parkeerplaats:** een afgebakende ruimte waar een voertuig kan worden geplaatst, hetzij in een gesloten bergplaats (carport, garage,...) of in open lucht (bvb. oprit); op privaat terrein of parkeerplaatsen in gebouw/constructie ten behoeve van het gemeenschappelijk stallen van voertuigen, parkeerplaatsen in ondergrondse parking, ..., die bestemd is en expliciet werd aangelegd en uitgerust voor het plaatsen van voertuigen.
- **Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en de private eigendom, hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
- **Woning:** elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.
- **Zone:** het op het plan omliggend en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Art. 0.2. – Overgangsregeling

Enkel bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die hoofdzakelijk vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen worden in stand gehouden en verbouwd binnen het bestaand volume.

Indien gebouwen of constructies worden vernield of beschadigd ten gevolge van een oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend (heirkracht), kunnen herstelwerken (inclusief volledige heropbouw, verbouwing, stabiliteitswerken en onderhoudswerken) worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover het bouwvolume van de herstelde constructie beperkt blijft tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.

Art. 0.3. – Verordeningen

De geldende gewestelijke, provinciale en/of gemeentelijke verordeningen moeten worden gerespecteerd.

Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat deze bedrijfsactiviteit dezelfde blijft.

<p>Art. 0.4. – Hemelwater en verhardingen De geldende regelgeving is van toepassing.</p> <p>Art. 0.5. – Geldigheid van de algemene bepalingen De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet worden tegengesproken in de bepalingen per zone.</p> <p>Art. 0.6. – Toepassingsgebied van de overdruk In geval van een overdruk blijven de bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften volgens de grondkleur onverminderd van toepassing.</p> <p>Art. 0.7. – Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening worden gehouden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zijn dit de meest beperkende bepalingen.</p> <p>Art. 0.8. – Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen worden, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse vastgesteld.</p> <p>Art. 0.9. – Modaliteiten van de vergunningsaanvraag De zone wordt als één geheel ontworpen en ontwikkeld.</p> <p>Een gefaseerde en/of gedeeltelijke ontwikkeling is enkel mogelijk indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in een eerste fase ook in de aanleg van het noodzakelijke openbaar domein (wegenis en een kwaliteitsvolle groene ruimte) wordt voorzien; - er wordt aangetoond hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied; - elke aanvraag die betrekking heeft op een gedeelte van de zone moet voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van het plangebied; - bij een vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden op welke wijze de verschillende fases kaderen in een totaalproject van het gebied. 	<p><i>Een inrichtingsstudie moet aan de vergunningsaanvraag worden toegevoegd.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</i></p>
---	--

<p>Art. 0.10. – Werken en infrastructuur in het kader van openbaar nut Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.</p> <p>Art. 0.11 - Afwijkingsmogelijkheden Aanvragen door of in opdracht van sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW, het gemeentebestuur en andere publieke rechtspersonen kunnen afwijken van deze voorschriften, voor zover het toepassen van deze voorschriften in conflict komt met de na te leven sectorale wetgeving.</p>	<p><i>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Een verkavelingsplan voor de volledige projectzone kan gelden als inrichtingsstudie.</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld: elektriciteitscabine</i></p>
---	--

VERORDENDE BEPALING	TOELICHTING
<p>ART. 1. - ZONE VOOR STRATEGISCH WOONPROJECT <i>Gebiedscategorie: "wonen", subcategorie "woongebied"</i></p> <p>Art. 1.1. - Bestemming</p>	
<p>Toegelaten hoofdbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de zone is bestemd voor het realiseren van een groepswoningbouwproject die de ontwikkeling van verschillende woningen omvat en de daarbij horende binnenplaatsen, tuinen en groene open ruimten al dan niet met een openbaar karakter; - complementair aan het wonen zijn volgende functies toegestaan: handel tot 400m², kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, horeca, openbare en private nuts-en gemeenschaps-, zorgvoorzieningen, socioculturele voorzieningen, openbare ruimten, gemengde lokale bedrijvigheid. <p>Deze complementaire functies zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de bestaande en gewenste woonomgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ de bestaande of gewenste woondichtheid; ▪ de inpassing in de omgeving. <p>De functies mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillingshinder veroorzaken voor de omgeving.</p> <p>Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegestaan.</p>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De nadruk ligt in deze zone resoluut op de woonfunctie.</p> <p>Wonen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, terrassen,...</p> <p>Handel: winkels, kleinhandel,..., de beperking tot 400m² komt van de omzendbrief RO2011/01 omtrent detailhandel, groothandel is immers niet complementair aan het wonen</p> <p>Diensten: kinesiist, verzekeringsagent,...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking,...</p> <p>Gemengde lokale bedrijvigheid: kleinschalige KMO's, ...</p> <p>Activiteiten in de zone moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De woon-en leefkwaliteit moet gegarandeerd worden. Voor handel wordt er verwezen naar het afwegingskader voor</p>

<p>De inrichting van de zone moet voldoende de ruimtelijke kwaliteit en de woon- en leefkwaliteit garanderen.</p>	<p><i>grootschalige detailhandel (Omzendbrief RO 2011/01) waar oppervlaktes als limiet worden gebruikt.</i></p> <p><i>Wat de gewenste woonomgeving betreft wordt verwezen naar de concepten zoals opgenomen in de toelichtingsnota.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk van het project of gebouw.</i></p> <p><i>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</i></p>
<p>Art. 1.2. – Inrichting en beheer</p>	
<p>Art. 1.2.1. – Algemeen</p> <p>De inrichting van de projectzone moet voldoende de ruimtelijke kwaliteit en de woon- en leefkwaliteit garanderen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de vormgeving en kwalitatieve inrichting van het openbaar domein; - een evenwichtige verhouding tussen bebouwde, verharde en niet-bebouwde en niet-verharde ruimte waarbij elke woning moet beschikken over voldoende kwalitatieve private buitenruimte, individueel of collectief; - de verkeersafwikkeling voor gemotoriseerd verkeer binnen de zone, inclusief de aansluiting op de bestaande openbare wegenis en de voorzieningen voor een veilig langzaam verkeer; - inpassing ten opzichte van de spoorlijn. <p>Elke aanvraag dient aan te tonen dat de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft en wordt beoordeeld met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen; - Aan te tonen dat een aanvraag volgende fase(n) niet in gedrang brengt en de lasten (wegenis, groenaanleg,...) niet worden doorgeschoven; 	<p><i>Dit wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve ontsluiting op het omgevende bebouwde en onbebouwde weefsel, het parkeergebeuren, open- gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten, eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - De organisatie en beeldkwaliteit; - zorgvuldig ruimtegebruik; - architecturale kwaliteit van de gebouwen, constructies en afsluitingen en duurzaam materiaalgebruik; - de realisatie en kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (bvb. pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten, park); - de realisatie van openbare, collectieve of private groenruimten. 	
<p>Art. 1.2.2. - Bebouwing</p> <p>Woningdichtheid De globale bruto woningdichtheid voor de volledige zone bedraagt minimum 35 woningen per hectare en maximum 50 woningen per hectare. Als meer dan 50% van de gelijkvloerse oppervlakte een andere functie dan een woonfunctie heeft, dan wordt het minimum verlaagd tot 15 woningen per hectare en het maximum tot 25 woningen per hectare.</p> <p>Implanting De implanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemmingszone, mits rekening wordt gehouden met de ruimtelijke impact op de naastliggende percelen en mits het voorzien van buffering naar de spoorweg. Een groenbuffer met aanplanting van inheemse, autochtone bomen en struiken moet worden voorzien naar het nieuw te ontwikkelen woongebied.</p> <p>Bouworde Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen zijn toegelaten. Minstens 60% van de woningen dient een eengezinswoning te zijn. Deze verdeling is niet van toepassing voor assistentiewoningen en sociale woningbouw.</p> <p>De bouwde is vrij. Een gegroepeerde bebouwing bestaat uit maximum 10 woningen. Bij gegroepeerde bebouwing dient minstens 50% van de woningen als eengezinswoning te worden voorzien. Deze verdeling is niet van toepassing voor assistentiewoningen en sociale woningbouw.</p>	<p><i>De bruto woningdichtheid heeft betrekking op de totale zone. Voor aanvragen die betrekking hebben op een deel van de zone zijn er twee mogelijkheden. Ofwel voldoet de aanvraag aan de opgelegde bruto woningdichtheid. Ofwel voldoet ze niet aan de opgelegde bruto woningdichtheid maar kan worden aangetoond dat het mogelijk is om op een ruimtelijk kwalitatieve manier de vereiste dichtheid over de totaliteit van de zone te bekomen. Deze bepaling maakt een gefaseerde ontwikkeling met een differentiatie in bouwdichtheden mogelijk.</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld op het gebied van schaal, privacy en lichtinval. Er dient onderzoek te worden hoe, naast een groenbuffer, de bebouwing zelf aan de spoorweg voor een buffering kunnen zorgen naar de rest van de bebouwing.</i></p> <p><i>Zowel open, halfopen als gesloten bouwde is toegestaan. Eengezinswoningen dienen binnen de bestemmingszone de meerderheid uit te maken. Zodra meer dan twee woningen aan elkaar worden gebouwd, spreken we van gegroepeerde bebouwing.</i></p>

Dimensionering

- Bij eengezinswoningen:
Maximaal twee bouwlagen en een dakvolume zijn toegelaten.

- Bij meergezinswoningen:

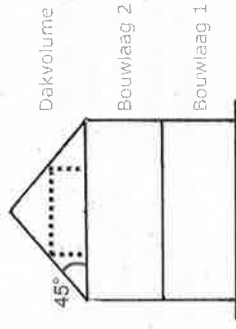
Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan indien deze op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, waar het plangebied rechtstreeks aansluit bij bebouwde percelen, is gesitueerd;

Dakvorm

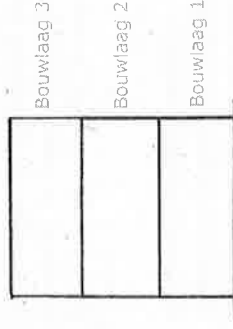
Een hellend dak en plat dak zijn toegelaten. Bij drie bouwlagen wordt een dakhelling van maximaal 15° toegestaan.

Materialen

Maximaal gabarit eengezinswoning:



Maximaal gabarit meergezinswoning:




Op voldoende afstand van de perceelsgrenzen aan de linker en rechterzijde van het perceel wordt centraal in het gebied bedoeld. Aan de kant van de spoorweg en de voorzijde is de impact van deze bouwlaag beperkt gezien er daar geen bebouwing staat.

<p>De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen het totaalproject en de omgeving. Er zal enkel worden gewerkt met hoogwaardige duurzame materialen.</p> <p>Er moeten akoestische maatregelen worden getroffen ter verlaging van de geluidshinder van de nabijgelegen spoorweg naar de woningen toe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maatregelen inzake bouwontwerp; - integratie van geluidsisolerende maatregelen (gevelmaterialen enz.) <p>Harmonie Gegroepeerde bebouwing worden op een harmonieuze manier op elkaar afgestemd.</p> <p>Losstaande woningbijgebouwen en aanhorigheden bij de woning Losstaande woningbijgebouwen zijn toegestaan op voorwaarde dat deze geclusterd worden. Deze zijn bestemd voor bergplaatsen en garages.</p> <p>Er zal enkel worden gewerkt met hoogwaardige duurzame materialen.</p> <p>Het is eveneens toegelaten om losstaande constructies onder vorm van carports op te richten ten behoeve van het gemeenschappelijk stallen van voertuigen.</p>	<p>De afvoetsing of de gebouwen harmonieus zijn wordt afgetoetst o.b.v. het materiaalgebruik, de inplanting van de gebouwen, het gabarit van de gebouwen, ...</p> <p>Een aangepast bouwontwerp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesloten gevel met een beperking van het aantal ramen aan de spoorwegzijde en de open gevel te situeren aan de zuidkant; - alle kamers die niet geluidsgevoelig zijn (inkomhal, badkamer, toilet, berging enz.) zo veel mogelijk situeren aan de spoorwegzijde. <p>Het integreren van geluidsisolerende maatregelen in bouwprojecten, zoals bvb.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aangepast gevelmateriaal (speciaal prefabbeton, geperforeerd metaal met dunne glasvezelmat,...) - aangepaste gevelisolatie; - aangepaste beglazing (bestaande uit meerdere lagen, 45mm dik,...); - aangepaste luchtsponw; - geluidsschermen integreren in de woning; - transparant geluidsscherm als tweede gevel; - geluidsabsorberend materiaal voor vloeren om de nagelmtijd te verlagen; - ...
<p>Art. 1.2.3. – Onbebouwde ruimte</p> <p>Tuinen en terrassen bij woongelegenheden Aansluitend bij elke woongelegenheden dient een kwaliteitsvolle, private buitenruimte aanwezig te zijn. Deze private buitenruimte kan zowel individueel als collectief voorzien worden. Aanvullend aan de private buitenruimte worden (semi)publieke buitenruimten toegestaan.</p> <p>Terrassen bij een meergezinswoning hebben een bruikbare diepte van minimaal 1,5 meter en zijn minstens 8m² groot.</p> <p>Het ontwerp dient de privacy van de aangrenzende woningen maximaal te beschermen.</p> <p>Verharding</p>	

<p>Verharding is toegestaan in functie van wegenis, toegangen tot de woning, functionele terrassen, pleinen.</p> <p>Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.</p> <p>Kwaliteitsvolle groene ruimte</p> <p>Bij de inrichting van het onbebouwd terrein dient een kwalitatieve, aaneengesloten, groene ruimte te worden voorzien op schaal van de ontwikkeling en in relatie tot het aantal woningen.</p> <p>De groene ruimte dient te worden voorzien met een maximale begrenzing door bebouwing en/of hun buitenruimte.</p> <p>De inrichting en de instandhouding van de groene ruimte is gericht op het gebruik als kwalitatieve, openbare en/of collectieve groene ruimte. Een belangrijk aspect hierbij is de ecologische functie die de groenzone moet vervullen. De bestaande beek kan deze functie kracht bij zetten en dient daarom te worden opgenomen in de groenzone.</p> <p>Bij aanplanting en/of aanleg van groen dient inheems en autochtoon (met herkomstbepaling) groen gebruik te worden.</p> <p>Binnen de afbakening van het RUP moet een groenindex van minimaal 8% worden voorzien.</p> <p>Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen worden voorzien op minstens 50 centimeter achter de rooilijn.</p> <p>De keuze van de tuinafsluitingen dient de kwalitatieve ontwikkeling en instandhouding van de totaliteit van de projectzone te ondersteunen. Gesloten afsluitingen (betonpanelen, houten schermen,...) zijn niet toegestaan.</p>	<p><i>De kwaliteit wordt afgetoetst op basis van o.a. grootte, nuttige ruimte, oriëntering, mate van bezonning, aangenaam verblijfskarakter...</i></p> <p><i>Een collectieve buitenruimte kan worden ingericht met verblijfsruimte (tuin), hemelwateropvang, parkeerplaatsen,...</i></p> <p><i>Een openbare groene ruimte draagt bij aan een kwaliteitsvolle woon-en leefkwaliteit. De kwaliteit van deze ruimte wordt bepaald door o.a. de aanwezige groenelementen, de samenhang met de bebouwing, de toegankelijkheid, de oppervlakte, de verbondenheid, de doorwaarderbaarheid, het multifunctioneel gebruik, de mate van aaneengeslotenheid, ...</i></p> <p><i>Het verblijfskarakter van deze groene ruimte staat centraal. Een ecologische inrichting met hergebruik van de beek die momenteel ondergronds door het terrein loopt is aangewezen. Deze beek kan verbreed worden tot een wadi om de groenzone karakter en een speelelement te geven.</i></p> <p>Zie gemeentelijk politiereglement.</p> <p><i>Ook bij de keuze van tuinafsluitingen dient de samenhang van de gehele te worden vooropgesteld. Minder "harde" afsluitingen zorgen eveneens voor een visuele afscheiding van de private delen, maar tasten de samenhang, in tegenstelling tot gesloten afsluitingen zoals houten</i></p>
---	---

<p>Art. 1.2.4. - Parkeren</p>	<p>tuinschermen, niet aan (zie ook art. 1.2.1.). Voor voorbeelden wordt verwezen naar de toelichtingsnota.</p>
<p>Autoparkeerplaatsen</p> <p>De parkeerplaatsen worden ondergronds of halfondergronds voorzien.</p> <p>Woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elke woning beschikt over minstens 1 'bestemmingparkeerplaats'. - Minimum van 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 10 woningen voor bezoekers. - Maximum 0,3 'bezoekerparkeerplaatsen' per woongegelegenheid kan bovengronds worden aangelegd. - Voor assistentiewoningen wordt per 10 kamers minstens één bezoekersparkeerplaats en 1 bestemmingsparkeerplaats voorzien. <p>Andere functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In functie van de aard en omvang van deze bestemmingen het aantal parkeerplaatsen worden aangepast. Berekening van het aantal parkeerplaatsen op basis van de gegevens op het plan. <p>Er kan afgeweken worden van de parkeernorm bij het gebruik van een deelauto. De bestemmingsparkeerplaatsen mogen niet worden afgesloten.</p> <p>Fietsenstalplaatsen</p> <p>Woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 2 fietsparkeervoorzieningen per woning met 1 slaapkamer + 1 fietsparkeervoorziening per bijkomende slaapkamer. - Indien naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn, moet in functie van de aard en omvang van deze bestemmingen het aantal parkeerplaatsen worden aangepast. - De minimale oppervlakte van fietsparkeervoorzieningen per woning bedraagt 3,0 m². - Minimaal 30% van de fietsenstalplaatsen bovengronds te worden georganiseerd. 	<p>Ondergronds wordt hier bepaald als de bouwlaag gelegen onder het bestaande maaiveld gemeten vanaf de straatzijde.</p> <p>Per woongegelegenheid moet binnen de bestemmingszone minstens 1 parkeerplaats worden gerealiseerd.</p> <p>Richtcijfer van 6 parkeerplaatsen die overeen- komen met één parkeerplaats voor deelauto. Het plaatsen van een deelauto moet worden aangetoond met een contract bij de vergunningsaanvraag. Om er voor te zorgen dat ondergrondse parkeerplaatsen worden gebruikt, zijn parkeerboxen ondergronds niet toegestaan. De fietsenstalplaatsen kunnen in pandig, in een woningbijgebouw of in een gebouw ten behoeve van het gemeenschappelijk stallen van fietsen worden gerealiseerd.</p> <p>Inzake geclusterd parkeren blijft de afstand tussen parkeerplaatsen en bestemming zo minimaal mogelijk.</p>

<p>Andere functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berekening van het aantal parkeerplaatsen op basis van de gegevens op het plan. - <i>Ligging en situering</i> - Alle nodige parkeerplaatsen worden ingeplant binnen de grenzen van de zone van de bestemming. - Fietsenstaplplaatsen worden op maximaal 50 meter in vogelvlucht van het gebouw zoals gemeten op het GRB. - Gemeenschappelijke parkeerplaatsen (zowel fiets-als autoparkeren) worden op goed toegankelijke en goed zichtbare locaties voorzien. 	<p>Hieromtrent wordt ook verwezen naar de referentiebeelden zoals opgenomen in de toelichtingsnota.</p> <p><i>In kader van duurzaamheid en het stimuleren van het gebruik van de fiets moeten fietsen nabij de woning (of andere bestemming van het gebouw), op een goed bereikbare plaats, makkelijk en veilig kunnen worden weggezet. Dit wil ook zeggen dat bovengronds voldoende fietsenstaplplaatsen moeten worden voorzien (ook bij meergezinswoningen waarbij een ondergrondse parking aanwezig is).</i></p>
<p>Art. 1.2.5. – Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer</p> <p>De zone wordt ontsloten via de Wespelaarsebaan. Woningen mogen niet individueel ontsloten worden op de Wespelaarsebaan. Er zijn maximaal twee (niet-individuele) ontsluitingen op de Wespelaarsebaan toegestaan.</p>	<p><i>Om op een veilige manier het verkeer af te wikkelen wordt het aantal ontsluitingen beperkt tot 2. 1 ontsluiting valt (deels) samen met de verbinding uit artikel 2.</i></p>
<p>Art. 1.2.6. – Voorkooprecht</p> <p>Ter verwezenlijking van sociale woningen wordt een voorkooprecht toegekend aan de Sociale huisvestingsmaatschappijen dat een geldingsduur heeft van tien jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>	<p><i>Voor de site wordt vanuit de gemeente een percentage van 10% sociale woningen vooropgesteld.</i></p>

<p>ART. 2. – VERBINDING VOOR LANGZAAM EN GEMOTORISEERD VERKEER</p> <p><i>Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur</i></p> <p>Om functionele relaties te leggen wordt tussen de Wespelaarsebaan en het achterliggend woongebied een verbinding gerealiseerd voor zowel gemotoriseerd verkeer als de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p>		<p>Het ontsluitingspunt aan de westelijke zijde van het plangebied laat toe om het plangebied en het achterliggend woongebied ten westen van het plangebied te verbinden met elkaar teneinde een ontwikkeling daar mogelijk te maken en op elkaar te laten afstemmen.</p>
---	--	---

