

## 5 GEBIEDSSPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

### 5.1 ZONE VOOR WOONFRAGMENT (WF)

*categorie van gebiedsaanduiding : wonen*

#### 5.1.1 BESTEMMING

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p>§1 Volgende hoofdbestemmingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen in ééngezinswoningen met tuin,</li> <li>- niet-woonfuncties gerelateerd aan het geëigende gebruik van de aanpalende open ruimte en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving,</li> <li>- gemeenschapsvoorzieningen.</li> </ul> <p>§2 Meergezinswoningen zijn niet toegelaten met uitzondering van zorgwonen bij een ééngezinswoning.</p> <p>§3 In de woonfragmenten zijn nevenbestemmingen toegelaten voor zover ze voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De nevenbestemmingen zijn verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.</li> <li>- De nevenbestemmingen zijn gecombineerd met wonen in hetzelfde gebouw.</li> <li>- De nevenbestemmingen bevinden zich op het gelijkvloers.</li> <li>- De bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen bedraagt niet meer dan 1/3<sup>e</sup> van de bruto vloeroppervlakte van het gebouw. Indien 1/3<sup>e</sup> van de bruto vloeroppervlakte van het gebouw kleiner is dan 100m<sup>2</sup>, bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen maximum 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De nevenbestemming horeca is enkel toegelaten in volgende woonfragmenten: WF4 Wilsele Hoek, WF17bis Bovenlo en WF33 Bornestraat-Koksijdewijk.</li> </ul>	<p><i>In de woonfragmenten is een intensieve ontwikkeling niet gewenst. Zie toelichtingsnota, 2.1 Toetsing aan het ruimtelijk structuurplan Leuven. De woonfragmenten zijn dan ook hoofdzakelijk bestemd voor wonen in ééngezinswoningen. Wonen in meergezinswoningen is niet toegelaten, tenzij voor zorgwonen. Woningen kunnen dus ook niet opgedeeld worden in meerdere wooneenheden tenzij het om een zorgwoning gaat. Ook onder gemeenschapsvoorzieningen kunnen bepaalde vormen van wonen, bijvoorbeeld een tehuis voor zorgbehoevende personen.</i></p> <p><i>Bestaande meergezinswoningen kunnen behouden blijven. De mogelijke werken worden beschreven in 4.3 van de algemene bepalingen.</i></p> <p><i>Naast het wonen zijn ook niet-woonfuncties toegelaten gerelateerd aan het gebruik van de aanpalende open ruimte, zoals landbouwbedrijven, infrastructuur voor openluchtrecreatie en natuurbehoud, in de woonfragmenten als hoofdbestemming.</i></p> <p><i>Andere functies zijn slechts toegestaan onder beperkende condities. Deze condities zijn in sommige woonfragmenten beperkter dan in andere. Zo wordt in de meeste woonfragmenten horeca uitgesloten omwille van de verkeersattractie. Ook in gebouwen in tweede orde zijn handel en/of horeca uitgesloten. De</i></p>

<p>- De nevenbestemmingen handel en horeca zijn niet toegelaten in gebouwen in tweede orde.</p> <p>§4 Opslag in open lucht is niet toegelaten.</p> <p>§5 Het is toegelaten het gebruik van woningen en woningbijgebouwen, gedeeltelijk te wijzigen in een toeristisch logies met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café (tenzij in de woonfragmenten waar horeca als nevenbestemming is toegelaten);</p>	<p><i>toegelaten nevenbestemmingen moeten echter steeds verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving in het woonfragment. Dit wordt afgetoetst op basis van de verkeersattractie, parkeerdruk, ... die de nevenfunctie veroorzaakt. De nevenbestemmingen moeten zich op het gelijkvloers van de woning bevinden en hun bruto vloeroppervlakte (dit is inclusief opslagruimte, verkoopsruimte, kantoren, ...) wordt beperkt. Toeristische logies kunnen in de woonfragmenten gerealiseerd worden. Er zijn echter beperkingen. Toeristische logies worden beperkt tot 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden. Ook kunnen er geen nieuwe complexen opgericht worden in functie van een toeristische logies. Enkel bestaande woningen en woningbijgebouwen (bijvoorbeeld een schuur) kunnen herbestemd worden tot toeristische logies. Er moet echter wel nog steeds een ééngezinswoning aanwezig blijven. In de meeste woonfragmenten is de combinatie van toeristische logies met horeca niet toegelaten. Er kunnen enkel maaltijden en/of drank geserveerd worden aan de gasten die in de logies verblijven.</i></p> <p><i>Als bestaande hoofd of nevenbestemmingen niet aan deze bepalingen voldoen zijn verbouwwerken toegelaten, weliswaar onder bepaalde voorwaarden. Zie algemene bepalingen, artikel 4.3, afwijkingen van de planvoorschriften.</i></p>
<p><b>5.1.2 INRICHTING</b></p>	
<p><b>VERORDENEND GEDEELTE</b></p>	<p><b>TOELICHTING</b></p>
<p>§1 In de zone voor woonfragmenten kan geen bijkomende wegenis worden aangelegd tenzij voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fiets- en voetgangersverbindingen;</li> <li>- wegen ter ontsluiting van het aanpalende open ruimtegebied.</li> </ul>	<p><i>De inrichting van de woonfragmenten richt zich op een lage dichtheid. Nieuwe wegenis die aantakt op de bestaande wegenis om achterliggend woongebied bebouwbaar te maken is niet toegelaten. De nog onbebouwde percelen gelegen aan een</i></p>

<p>§2 Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen, nutsleidingen en (spoor)infrastructuren is toegestaan, voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p> <p>§3 Nieuwe verkavelingen moeten voldoen aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Loten voor halfopen bebouwing zijn slechts toegelaten indien palend aan een bestaande wachtgevel of indien er reeds overwegend halfopen en/of gesloten bebouwing in de omgeving van het te verkavelen perceel aanwezig is.</li> <li>• Loten voor halfopen bebouwing zijn minstens 11 meter breed.</li> <li>• Loten voor open bebouwing zijn minstens 16 meter breed.</li> <li>• Loten voor gesloten bebouwing zijn niet toegelaten.</li> <li>• Percelen gelegen in tweede orde kunnen niet verkaveld worden.</li> </ul> <p>§4 In tweede orde is verkavelen niet toegelaten.</p> <p>§5 Onbebouwde percelen in tweede orde kunnen bebouwd worden mits de aanvrager in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aantoont dat het perceel reeds van bij de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan woonfragmenten fase 1, een bebouwbaar perceel, gelegen aan een uitgeruste weg, is.</p>	<p><i>uitgeruste weg kunnen ingevuld worden met bebouwing in lage dichtheid. Onbebouwde percelen kunnen nog verkaveld worden maar aan lage dichtheid. Halfopen bebouwing is slechts toegelaten indien een bestaande wachtgevel wordt afgewerkt of indien er in de omgeving van het te verkavelen perceel overwegend halfopen en/of gesloten bebouwing aanwezig is. Overwegend halfopen en/of gesloten bebouwing komt onder meer voor in volgende woonfragmenten: WF1 Wakkerzeelsebaan ten zuiden van de Meerstraat, woonfragment WF1bis Wakkerzeelsebaan2, in het zuidelijk deel van het woonfragment WF3 Wijgmaalbroek, in het woonfragment WF4 Wilese Hoek, in het woonfragment WF7, langs de Holsbeeksesteenweg, in het woonfragment WF16 Zavelstraat, in WF17 bis Bovenlo, in de woonfragmenten WF24/25 Abdijstraat en Petrusberg, WF33 Bornestraat-Koksijdewijk en WF35 Wielsesesteenweg-Vunt, Kavels voor halfopen bebouwing moeten minstens 11 meter breed zijn; kavels voor open bebouwing zijn minstens 16 meter breed.</i></p> <p><i>In tweede orde is verkavelen echter nooit toegelaten. Ook niet bij zeer grote percelen. Onbebouwde percelen in tweede orde kunnen bebouwd worden mits de aanvrager in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aantoont dat het perceel reeds van bij de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan woonfragmenten fase 1, een bebouwbaar perceel, gelegen aan een uitgeruste weg, is.</i></p>
<b>5.1.3 BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN</b>	
<b>VERORDENEND GEDEELTE</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>§1 De van kracht zijnde algemene bouwverordening van de stad Leuven dient te worden toegepast, tenzij de voorschriften in strijd zijn met onderstaande</p>	<p><i>In de algemene bouwverordening zijn heel wat voorschriften met betrekking tot de bebouwingmogelijkheden opgenomen. Onder</i></p>

bepalingen.

§2 De bouwhoogte van gebouwen in eerste orde is gelijk aan de overheersende bouwhoogte in de directe omgeving binnen het woonfragment.

§3 Bij open bebouwing bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6 meter bij twee bouwlagen en maximaal 3.50 meter bij één bouwlaag. De nokhoogte is maximaal 6 meter hoger dan de kroonlijsthoogte. De helling van de dakvlakken bedraagt maximaal 45°.

§4 Bij (ver)nieuwbouw bevinden garages zich in het hoofdgebouw of vormen één geheel met het hoofdgebouw.

§5 In WF39 Korte Holsbeeksesteenweg moeten bij (ver)nieuwbouw de nodige maatregelen genomen worden om de gebouwen te beschermen tegen overstromingen. Het verlies aan waterbergingsruimte moet effectief gecompenseerd worden in de onmiddellijke omgeving met minimum hetzelfde overstromingsvolume.

*andere voorschriften over de kroonlijsthoogte van gebouwen in gesloten en halfopen verband. De voorschriften van de algemene bouwverordening zijn ook van toepassing voor de woonfragmenten tenzij ze in strijd zijn met de specifieke voorschriften van het RUP.*

*Volgens de algemene bouwverordening moet de zijdelingse bouwvrije strook minstens 3 meter breed zijn.*

*De bouwhoogte van gebouwen in tweede orde wordt geregeld in de algemene bouwverordening (1 bouwlaag met dak).*

*Ook voor gebouwen in eerste orde in halfopen en gesloten bebouwing gelden de regels van de algemene bouwverordening. Voor gebouwen in open bebouwing is de bouwhoogte gelijk aan de overheersende bouwhoogte in de directe omgeving binnen het woonfragment. In volgende woonfragmenten is het gewenst de bouwhoogte te beperken tot één bouwlaag omwille van de geïsoleerde ligging van het woonfragment, de ligging in een waardevol landschap of de lagere bouwhoogte van de bestaande bebouwing:*

- *WF1 Wakkerzeelsebaan ten noorden van de Meerstraat*
- *WF3 Wijgmaalbroek*
- *WF5 Puttebroekstraat*
- *WF6 Kriekenbergweg*
- *WF18 Lobergenbos*
- *WF38 Hambosstraat*
- *WF38bis Hambosstraat2*
- *WF43Kapellekensweg*
- *WF43bis Bovenloweg*
- *WF45 Wijnbergenstraat2*

*Ook de maximale kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling wordt*

	<p><i>vastgelegd. De dakvorm van open bebouwing is vrij conform de algemene bouwverordening.</i></p> <p><i>Garages in de zijdelingse bouwstrook belemmeren vaak het zicht op de achterliggende groene ruimte. Daarom moeten de garages zich bij (ver)nieuwbouw in het hoofdgebouw van de woning bevinden of in een apart volume maar dat wel één geheel vormt met het hoofdgebouw.</i></p> <p><i>WF 39 Korte Holsbeeksesteenweg is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied langsheen een waterloop van eerste categorie. Hier moeten bij (ver)nieuwbouw de nodige beveiligingsmaatregelen tegen overstromingen genomen worden. Dit houdt onder andere in dat het vloerpeil van de gebouwen voldoende hoog dient gekozen te worden. Verder moeten benutte kelders en ondergrondse mazouttanks geweerd worden. Een niet waterdichte overstroombare kruipkelder kan echter wel en wordt aangeraden ter compensatie van de verloren waterbergingsruimte. Bij de plaatsing van een hemelwaterput moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater de put kan binnendringen. Daarnaast moet het verlies aan waterbergingsruimte gecompenseerd worden. Dit dient te gebeuren in de onmiddellijke omgeving en moet minimum hetzelfde overstromingsvolume compenseren. Dit kan onder andere door oppervlakkige afgraving van het terrein en/of met een overstroombare kelder onder de woning.</i></p>
<b>5.1.4 INRICHTING ONBEBOUWDE RUIMTE</b>	
<b>VERORDENEND GEDEELTE</b>	<b>TOELICHTING</b>
§1 De van kracht zijnde algemene bouwverordening van de stad Leuven dient te	<i>Verschillende woonfragmenten palen aan openruimtegebieden.</i>

worden toegepast, tenzij de voorschriften in strijd zijn met onderstaande bepalingen.

§2 Constructies in de tuin, met uitzondering van tuinmuren; afsluitingen en schuilhokken voor dieren, worden binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning gerealiseerd.

§3 Nieuwe bijgebouwen zijn niet toegelaten in de voortuin, de zijdelingse bouwrijke strook en op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.

§4 In uitzondering op §3 is een open carport is in de zijdelingse bouwrijke strook toegelaten bij bestaande woongebouwen, zonder inpandige garage en zonder andere mogelijkheid om naast de woning een overdekte parkeerplaats te realiseren op het eigen perceel.

§5 Bij (ver)nieuwbouw van het hoofdgebouw op het perceel moeten alle bijgebouwen voldoen aan de voorschriften.

§6 De beplanting palend aan het openbaar domein en op de perceelsgrenzen is uitsluitend streekeigen. De andere beplanting is overwegend streekeigen.

§7 Niveaunderschillen tussen perceelsgrenzen en/of het openbaar domein worden opgevangen met een talud onder 30° begroeid met streekeigen beplanting.

§8 Ingrepen die het natuurlijke maaiveld wijzigen worden tot een minimum beperkt.

§9 In de woonfragmenten WF6 Kriekenbergweg, WF7bis Bergstraat, WF7 Holsbeeksesteenweg (noordelijke straathelft van de Bergstraat), WF8 Leming (noordelijke straathelft van de Bergstraat), WF8bis Leming2, WF9 Wijnbergenstraat (zuidelijke straathelft van de Wijnbergenstraat), WF10en11 Sneppenstraat en Schoolbergenstraat (gebied tussen de Sneppenstraat, de Schoolbergenstraat en de Boskantstraat) en WF45 Wijnbergenstraat2 moet het boskarakter van de tuinen behouden blijven. Dit betekent dat landschapsbepalende elementen moeten behouden worden, tenzij kan

*Vaak worden de randen van de woonfragmenten gekenmerkt door een sterke vertuining. Vandaar dat de diepte waarbinnen tuinconstructies kunnen worden gerealiseerd, wordt beperkt tot binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning. Voorbij deze 30 meter blijft een gebruik als tuin mogelijk, maar, is een informelere aanleg (bijvoorbeeld als hobbyweide, grasland, moestuin, struweelmassieven of boomgaard) aangewezen.*

*Ook het groen karakter van de woonfragmenten komt vaak in het gedrang door allerlei tuinconstructies. Bovendien verhinderen bijgebouwen naast de woning en op de perceelsgrenzen het zicht van op het openbaar domein naar het achterliggende landschap.*

*Om deze zichten te vrijwaren moet de zijdelingse bouwrijke strook vrij zijn van bijgebouwen met uitzondering van de situaties beschreven in paragraaf 4. Voorbij de achtergevel van het hoofdgebouw moet er een afstand van minstens 1 meter zijn tussen bijgebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen.*

*Bestaande bijgebouwen die niet voldoen aan de voorschriften kunnen behouden blijven. De mogelijke verbouwingswerken aan deze bijgebouwen zijn beschreven onder 4.3 'afwijkingen van de planvoorschriften' van de algemene bepalingen. Bij de realisatie van een nieuw hoofdgebouw op het perceel (ook na sloop van een bestaand gebouw) moeten bijgebouwen gesloopt worden die niet voldoen aan de voorschriften.*

*Niveaunderschillen mogen niet worden opgevangen met keermuren maar moeten worden gerealiseerd met een talud dat begroeid is met streekeigen beplanting.*

*Bij het optrekken van constructies (zowel de woongebouwen, tuinconstructies als verhardingen) mag het natuurlijke maaiveld*

<p>aangetoond worden dat ze een belemmering voor het normaal gebruik van het perceel vormen. Bij vergunningsaanvragen in deze woonfragmenten worden de bestaande landschapsbepalende elementen aangeduid op het inplantingsplan.</p>	<p><i>slechts worden gewijzigd waar dit strikt noodzakelijk is. Met name op hellende terreinen zal zowel de woning als de tuininrichting moeten afgestemd zijn op het natuurlijke reliëf.</i></p> <p><i>Enkele woonfragmenten liggen op de flanken van de getuigenheuvels (o.a. Kesselberg en Chartreuzenberg). De stad wenst het beboste karakter van deze heuvels te bewaren. Een behoud van het boskarakter van de tuinen is nodig in functie van de corridorfunctie en de versterking van de ecologische waarde. Dit betekent dat bij de inrichting van de tuinen rekening wordt gehouden met het reeds aanwezige bomenbestand. Dit betekent niet dat de volledige tuin een bos moet zijn. Er zal afhankelijk van de grootte van het perceel en de reeds aanwezige bomen een evenwicht moeten gezocht worden tussen het boskarakter en het gewenste gebruik van de tuin. De reeds aanwezige landschapsbepalende elementen in de tuin zoals hoogstammige bomen, hagen, houtwallen, en ook het reliëf moeten behouden blijven tenzij deze een belemmering voor het normaal gebruik van het perceel vormen. Zo kunnen er bijvoorbeeld geen hoogstammige bomen gekapt worden voor de realisatie van een tuinhuis.</i></p>
--	---

<b>5.2 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN: subzones GV1, GV2, GV3 en GV4</b> <i>categorie van gebiedsaanduiding : gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i>	
<b>5.2.1 BESTEMMING</b>	
<b>VERORDENEND GEDEELTE</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>§1 Gemeenschapsvoorzieningen is de hoofdbestemming.  §2 In zone GV3 is in de bestaande pastorij ook wonen in een ééngezinswoning (met uitzondering van zorgwonen) toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Subzones GV1 en GV2 zijn bestemd voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de bestaande school met de bijhorende voorzieningen.</i></li> </ul>