

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



ARTIKEL 1. GEBIED VOOR BEDRIJFSACTIVITEITEN VAN EEN HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF

1.1.

Het gebied is bestemd voor het behoud en een beperkte uitbreiding van de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten (opslag en distributie van wagens en wisselstukken) aan de Leuvensesteenweg 639, te 3070 Kortenberg

Nevenactiviteiten zoals kantoren en een conciërgewoning zijn enkel toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het historisch gegroeid bedrijf. Kleinhandel is niet toegelaten.

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, geldt de nabestemming reservegebied voor economische activiteiten. Op basis van een uitgewerkte visie wordt aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau beslist over de mogelijke activiteiten en de inrichting van dit reservegebied. In afwachting van de goedkeuring van dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen worden verleend na de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten.

De zone voor bedrijfsactiviteiten mag volledig verhard worden. Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet verminderd worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving.

Voor de gebouwen gelden volgende principes:

- De maximale bouwhoogte bedraagt 18 meter. Het parkeren van wagens op het dak is toegelaten.
- Een bouwvrije strook van 10m ten opzichte van het openbaar domein en de spoorweg dient in acht te worden genomen.

De ontsluiting van de zone voor bedrijfsactiviteiten gebeurt uitsluitend op de Leuvensesteenweg en blijft beperkt tot de in- en uitgangen die bestaan bij de vaststelling van dit RUP. Er is enkel een noodtoegang voor hulpdiensten ter hoogte van de Zavelstraat toegelaten.

De Everbergstraat en de Zavelstraat blijven toegankelijk als openbare weg. In functie van de bedrijfsvoering van het historisch gegroeid bedrijf langs weerskanten van deze lokale wegen, kan telkens één veilige oversteekplaats voorzien worden.

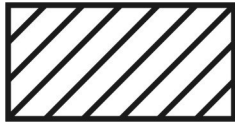
Het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en het aanleggen van nieuwe nutsleidingen is toegelaten.

Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het naastliggende gebied voor groene buffer aangelegd en beplant zijn.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:

- Zuinig en compact ruimtegebruik, met aandacht voor het parkeren in meerdere lagen.
- Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik.
- Toepassing van het principe van de best beschikbare technieken.

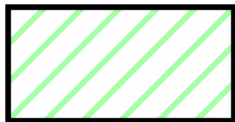
Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het voorzien van parkeerfaciliteiten, moet bijkomend afgewogen worden of en in hoeverre het behoud van het gebied voor tijdelijk parkeren van wagens, zoals beschreven in artikel 3, noodzakelijk is voor de goede bedrijfsvoering.



1.2. GEBIED VOOR REPRESENTATIEVE BEDRIJFSACTIVITEITEN VAN HET HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF (IN OVERDRUK)

In het gebied aangeduid met deze overdruk zijn specifieke bepalingen van toepassing:

- Verkoopsactiviteiten en andere commerciële en op het publiek gerichte functies zijn enkel toegelaten in de 100m zone langs de Leuvensesteenweg.
- De totale oppervlakte bedoeld voor verkoop aan particulieren mag niet meer zijn dan 5000 m².
- Er moet bijzondere aandacht gaan naar een ruimtelijk kwalitatieve inpassing in het straatbeeld van de Leuvensesteenweg en de Zavelstraat en de groenaanleg.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 8m.



1.3. GEBIED VOOR GROENE BUFFER (IN OVERDRUK)

Het gebied aangeduid met deze overdruk is bestemd voor de aanleg van een groene buffer tussen de zone voor bedrijfsactiviteiten en het aangrenzend woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

De buffer bestaat uit struikgewas en hoogstammige bomen.

Enkel werken en handelingen in functie van het onderhoud en aanleg van het buffergroen en het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten.

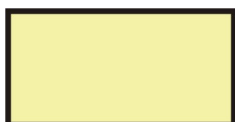
Ten laatste in het plantseizoen volgend op de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet het gebied voor groene buffer aangelegd en beplant zijn.



1.4. GEBIED VOOR WATERBEHEERSWERKEN (IN OVERDRUK)

Het gebied aangeduid met deze overdruk is uitsluitend bestemd voor de aanleg en exploitatie van een waterbeheersbekken in functie van de bedrijfsvoering van het historisch gegroeid bedrijf.

Het oprichten van gebouwen en andere bovengrondse constructies is niet toegelaten.



ARTIKEL 2. AGRARISCH GEBIED

2.1.

Het gebied is bestemd voor landbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar of toegelaten:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf.

Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woningen van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.

Nieuwe agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het gebied;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer;
- Het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

Voor niet van stedenbouwkundige vergunningsplicht vrijgestelde werkzaamheden, handelingen of wijzigingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning met als voorwaarde dat de werkzaamheden, handelingen of wijzigingen in kwestie slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

In bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven in het gebied kan als nieuw gebruik wonen worden toegelaten. Daarbij mogen echter de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning. Meergezinswoningen zijn uitgesloten

2.2. Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen eveneens toegelaten:

- Het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande woningen, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen - slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt.

- Reliëfwijzigingen.



ARTIKEL 3. GEBIED VOOR TIJDELIJK GEBRUIK VOOR HET PARKEREN VAN WAGENS IN OPEN LUCHT (IN OVERDRUK)

3.1. Het gebied is bestemd als tijdelijke parkeerruimte ter ondersteuning van de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten, zoals beschreven in artikel 1.

Indien het gebied niet langer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering of indien bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot parkeerfaciliteiten in artikel 1 niet voldaan is aan het laatste lid, geldt de bestemming van agrarisch gebied, zoals beschreven in artikel 2. In dit geval moeten de verhardingen worden opgebroken en moet het gebied opnieuw bruikbaar worden gemaakt voor de agrarische functie.

3.2. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.

De landschappelijke inpassing dient te gebeuren met een hellend vlak en het aanpalend, aan te leggen groengebied met tijdelijk karakter, zoals beschreven in artikel 4.

Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in functie van het tijdelijk stockeren van grond.

De ontsluiting dient te gebeuren via de bestaande in- en uitgang op de Leuvensesteenweg, ter hoogte van het gebied voor bedrijfsactiviteiten van een bestaand historisch gegroeid bedrijf. Er is geen rechtstreekse ontsluiting via de Zavelstraat mogelijk, met uitzondering van een noodtoegang voor hulpdiensten en werfverkeer.



ARTIKEL 4. GROENGEBIED MET TIJDELIJK KARAKTER (IN OVERDRUK)

4.1. Het gebied is tijdelijk bestemd voor de aanleg van een publiek toegankelijk groengebied, in functie van de landschappelijke inpassing van het naastliggende gebied voor tijdelijk gebruik, zoals beschreven in artikel 3. Deze bestemming gaat van kracht van zodra voertuigen worden gestald in het gebied voor tijdelijk gebruik voor stalling van wagens.

Indien het gebied voor tijdelijk gebruik voor stalling van wagens, zoals beschreven in artikel 3, niet langer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, geldt de bestemming agrarisch gebied, zoals beschreven in artikel 2.

4.2. Het gebied moet beplant worden met struikgewas en hoogstammige bomen, De aanleg en het onderhoud dienen te gebeuren volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn toegelaten:

- Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd recreatief verkeer;
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- Reliëfwijzigingen.

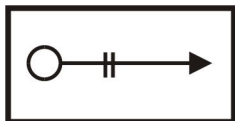


ARTIKEL 5: SYMBOLISCHE AANDUIDING VOETWEGEN

Het plangebied van voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt ter hoogte van deze aanduiding doorkruist door een publiek toegankelijke voetweg.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn toegelaten:

- Aanleg en onderhoud van deze voetwegen;
- Reliëfwijzigingen en kleine constructies in functie van het veilig doorkruisen van het gebied voor tijdelijk gebruik voor stalling van wagens.



ARTIKEL 6: SYMBOLISCHE AANDUIDING ZAVELSTRAAT

Het plangebied van voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt ter hoogte van deze aanduiding doorkruist door een lokale openbare weg.

Volgende werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn toegelaten:

- Onderhoud en de verbreding van deze lokale weg;
- Werken aan de rotonde ter hoogte van de Leuvensesteenweg;
- Werken aan de spoorwegbrug ter hoogte van spoorlijn 36.

In functie van de bedrijfsvoering van het historisch gegroeid bedrijf langs weerkanten van deze lokale weg is één veilige overstreekplaats in de vorm van ongelijkvloerse kruising toegelaten.