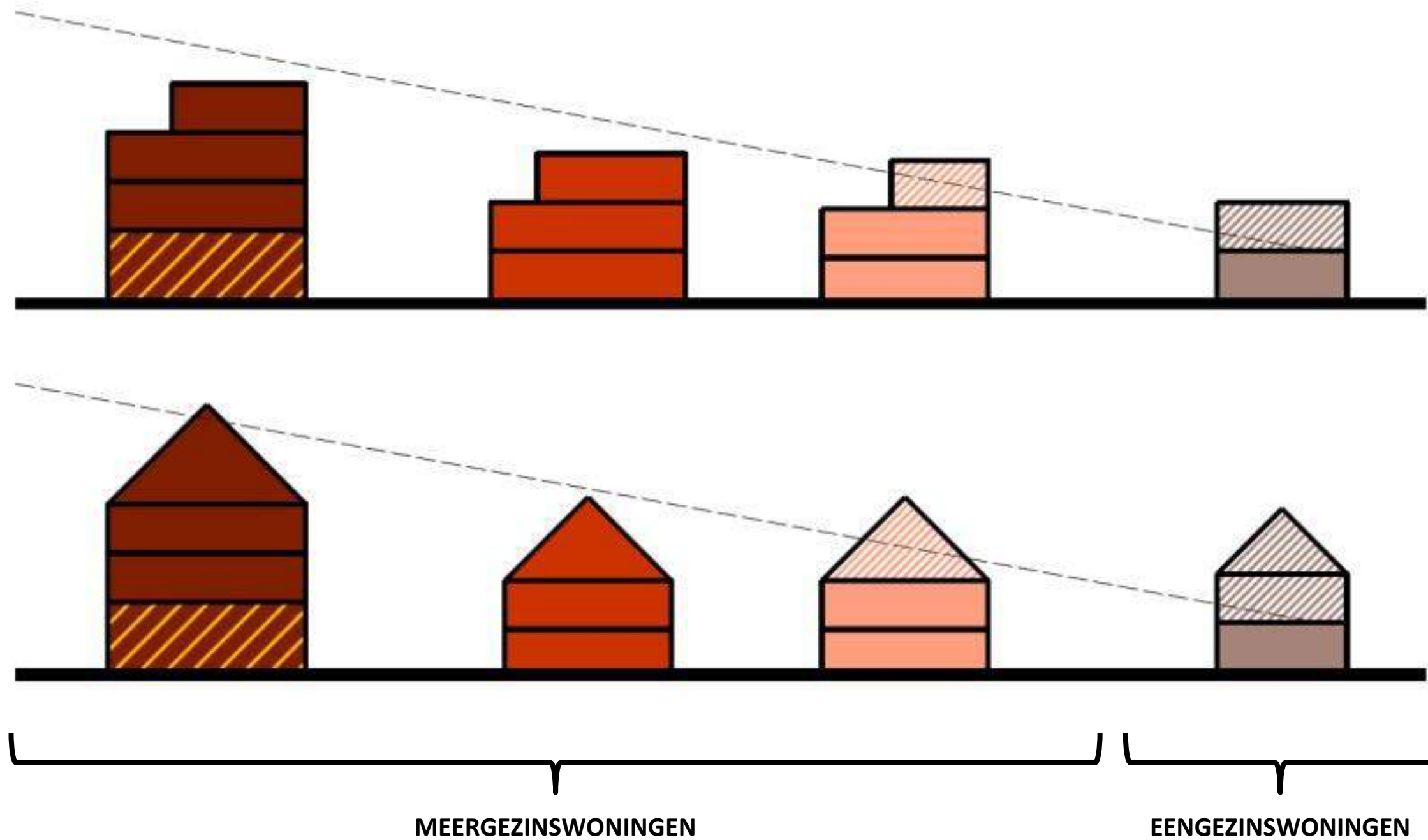


Kruisveld

SITE STAATSBAAN – KRUISVELD – OUDE LEUVENSEBAAN





### MEERGEZINSWONINGEN

Meergezinswoningen (donker roodbruin): Drie bouwlagen met een hellend of een plat dak, indien plat dak vierde laag 60 % van de onderliggende laag. Ofwel handel, diensten, kantoren, vrije beroepen, reca, ... op de gelijkvloerse verdieping (gele arcering) met daarboven drie woonlagen ofwel vier aparte woonlagen, dus inclusief gelijkvloers als er geen handel is. Onder het hellend dak mag maar één aparte woonlaag gerealiseerd worden. Twee aparte woonlagen zijn onder het hellend dak niet toegestaan.

### MEERGEZINSWONINGEN

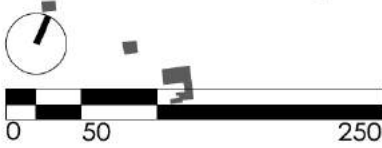
Meergezinswoningen (rood): Twee bouwlagen met een hellend dak of een plat dak, indien plat dak derde laag 60 % van de onderliggende laag. Drie aparte woonlagen. Onder het hellend dak mag maar één aparte woonlaag gerealiseerd worden. Twee aparte woonlagen onder het hellend dak zijn niet toegestaan.

Meergezinswoningen (roze): Twee lagen met een hellend of een plat dak, indien plat dak derde laag 60 % van de onderliggende laag. De daklaag is GEEN aparte woonlaag (roze arcering)

### EENGEZINSWONINGEN

Grondgebonden ééngezinswoningen (licht bruin): Twee bouwlagen met een hellend of een plat dak. Één grondgebonden ééngezinswoning namelijk een huis met een privétuin. (in uitzonderlijke gevallen kan een stapelwoning toegelaten worden met voor elke woning een aparte toegang)

- Meergezinswoningen**
-  Type 3BL + 60% | 4 woonlagen of 1 laag handel + 3 woonlagen
  -  Type 2BL + 60% | 3 woonlagen
  -  Type 2BL + 60% | 2 woonlagen
- Eengezinswoningen**
-  Type 2BL + 60% | 1 woonlaag  
één grondgebonden ééngesinswoning: een huis met een privétuin



SITE BERKSTRAAT – HULSTSTRAAT – STEENBERG – KERKHOFWEG



Hulststraat

Steenberg

Staatsbaan N2

Berkstraat

Kerkhofweg

0 5 25 50





Eugeen Coolstraat

Berkstraat

SITE STAATSBAAN - EUGEEN COOLSTRAAT - BERKSTRAAT



SITE STAATSBAAN – EUGEN COOLSTRAAT – RENAAT WOUTERSHOF

Renaat Woutershof



Eugeen Coolstraat





SITE STAATSBAAN-SCHILLEKENSBERG-G-OUDE LEUVENSEBAAN-KRUISVELD

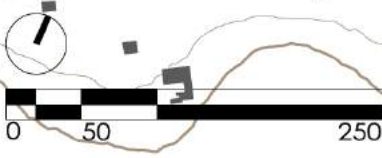
SITE STAATSBAAN – KRUISVELD – OUTDE LEUVENSEBAAN

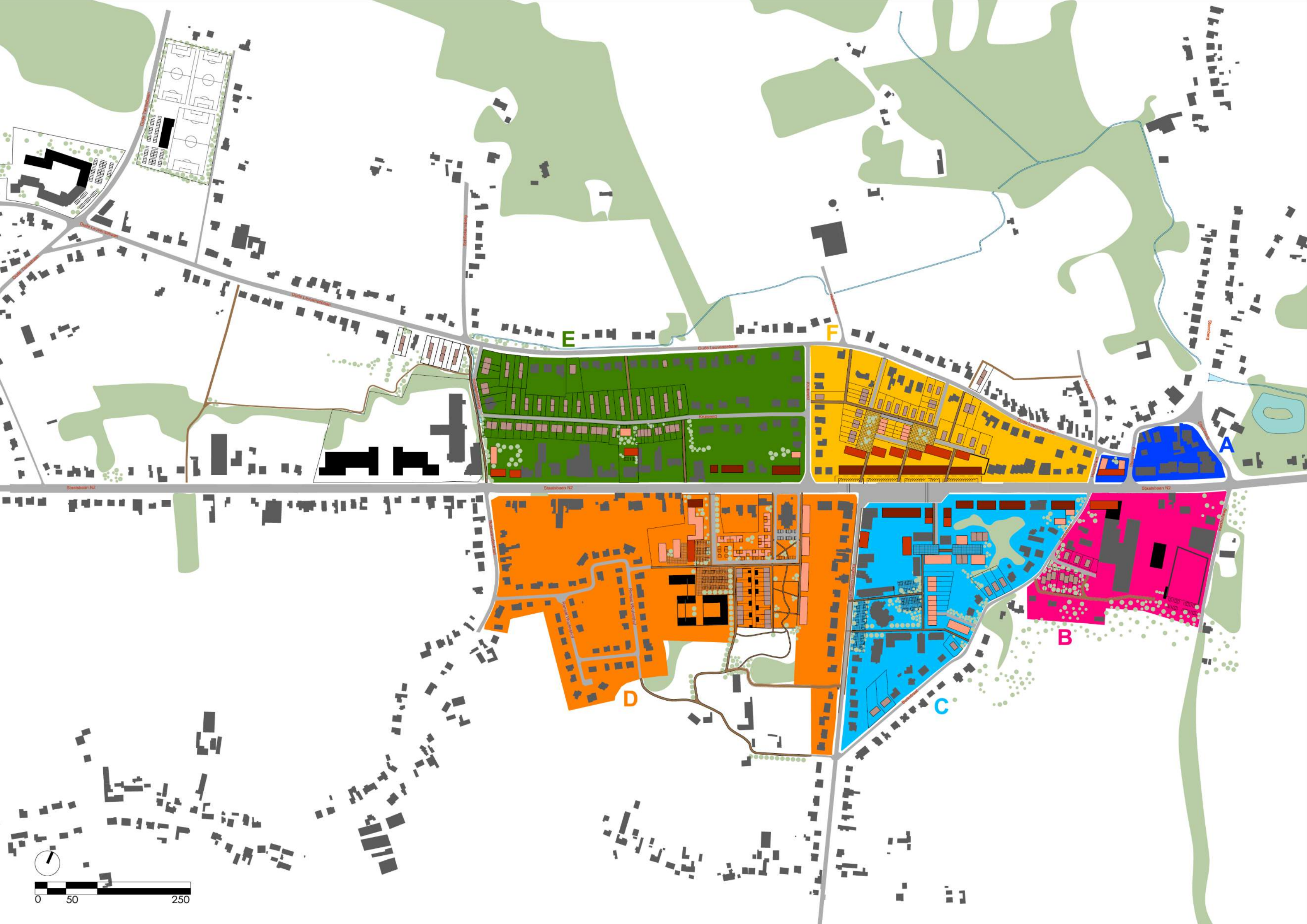
Kruisveld

Oude L









**bouwblok A (Staatsbaan-Hulststraat-Steenberg)**

oppervlakte	1,28 ha	
bestaand aantal woonegelegenheden	43 wo	33,59 wo/ha
aantal woonegelegenheden LT	53 wo	41,41 wo/ha

**bouwblok B (Staatsbaan-Kerkhofweg-Berkstraat)**

oppervlakte	5,1 ha	
bestaand aantal woonegelegenheden	12 wo	2,35 wo/ha
aantal woonegelegenheden LT	27 wo	5,29 wo/ha

**bouwblok C (Staatsbaan-E.Coolsstraat-Berkstraat)**

oppervlakte	8,09 ha	
bestaand aantal woonegelegenheden	85 wo	10,51 wo/ha
aantal woonegelegenheden LT	197 wo	24,35 wo/ha

**bouwblok D (Staatsbaan-Robbesrodestraat-E.Coolsstraat)**

oppervlakte	15,38 ha	
bestaand aantal woonegelegenheden	110 wo	7,15 wo/ha
aantal woonegelegenheden LT	174 wo	11,31 wo/ha

**bouwblok E (Staatsbaan-Schillekensberg-Oude Leuvensebaan-Kruisveld)**

oppervlakte	10,71 ha	
bestaand aantal woonegelegenheden	73 wo	6,82 wo/ha
aantal woonegelegenheden LT	188 wo	17,55 wo/ha

**bouwblok F (Staatsbaan-Kruisveld-Oude Leuvensebaan-Hulststraat)**

oppervlakte	6,62 ha	
bestaand aantal woonegelegenheden	65 wo	9,82 wo/ha
aantal woonegelegenheden LT	172 wo	25,98 wo/ha

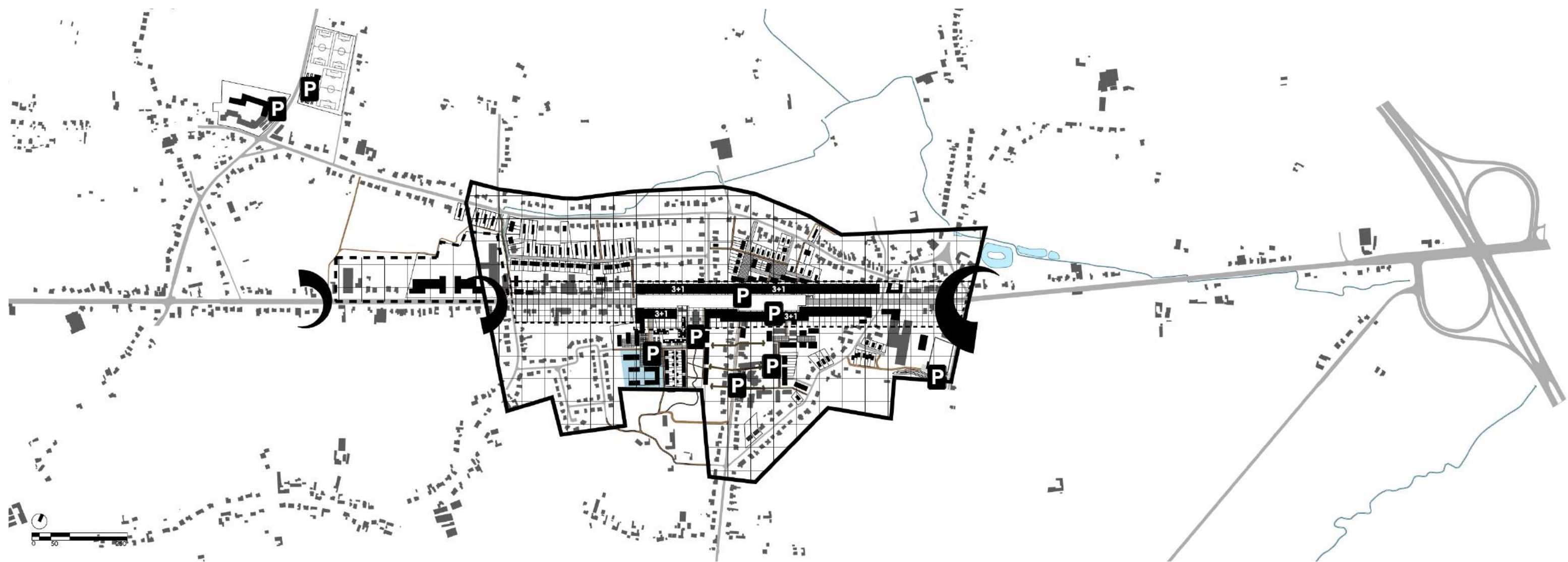
**Totaal**

oppervlakte	47,18 ha	
bestaand aantal woonegelegenheden	388 wo	8,22 wo/ha
aantal woonegelegenheden LT	811 wo	17,19 wo/ha

minimum woondichtheid	15 wo/ha	708 wo
gemiddelde woondichtheid	20 wo/ha	944 wo
maximum woondichtheid	25 wo/ha	1180 wo
	30 wo/ha	1415,4 wo

**Totaal CENTRUM BEKKEVOORT**

oppervlakte	70 ha	
minimum woondichtheid	15 wo/ha	1050 wo
gemiddelde woondichtheid	20 wo/ha	1400 wo
maximum woondichtheid	25 wo/ha	1750 wo



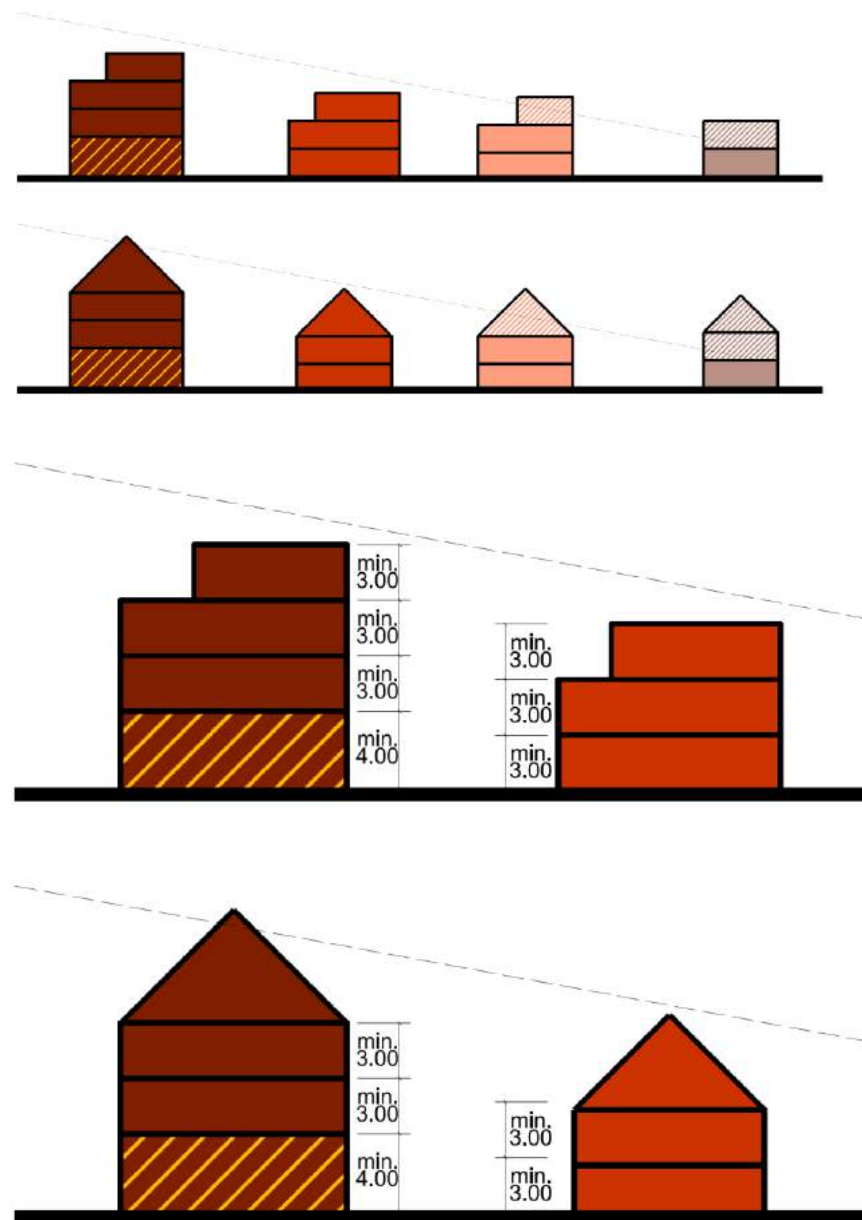
De afbakening van het centrum vertrekt niet alleen vanuit de bestaande bebouwingsstructuur, maar houdt ook rekening met de bestaande juridisch-planologische context, alsook met vooropgestelde beleidskeuzes in het GRS Bekkevoort, het beleidsplan Ruimte

Vlaanderen, het Regionetverhaal in uitwerking door de provincie Vlaams-Brabant en met het gevoerde ontwerp onderzoek in uitvoering van dit plan. Langs de Staatsbaan wordt het centrum van Bekkevoort geaccentueerd d.m.v. poorten. In het oosten gebeurt dit t.h.v. het recent gerealiseerde project 'poort van Bekkevoort' (Staatsbaan – Steenberg – Kerkhofweg). Deze poort is nu reeds herkenbaar d.m.v. dit geslaagd architectuurproject dat op die manier het centrumgebied aankondigt en tegelijkertijd wat bebouwing betreft, grens stellend is ten opzichte van de naastliggende 'open ruimte'. In het westen, komende van Leuven, is dit minder duidelijk. Rekening houdend met de toekomstplannen van het bedrijf Hendrickx, zoals vastgesteld in het goedgekeurd planologisch attest, ontstaat er hier een toegang naar het centrum in twee stappen. Aan de noordzijde van de Staatsbaan vormt de thematische KMO-zone een uitloper van het centrum, met activiteiten die afgezonderd worden van de centrum-woonomgeving en die op deze plaats historisch gegroeid zijn. De eerste poort ligt ter hoogte van de nog

sterk aanwezige groenstructuur, die behouden moet blijven en de thematische KMO-zone landschappelijk moet inpassen, de tweede ter hoogte van het kruispunt Staatsbaan – Schillekensberg – Robbesrodestraat. Dit is de ruimtelijke toegang tot het eigenlijke centrum van Bekkevoort. Binnen deze perimeter wordt gestreefd naar het creëren van een meer compacte kern. Kernverdichting staat dan ook voorop, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteiten van de plek, een sterke groenstructuur en een goed uitgewerkt padennetwerk. Op basis van ontwerp onderzoek werden verschillende binnen-gebieden onderzocht en de mogelijke potenties en ontwikkelingsopties ruimtelijk en functioneel afgetoetst. De afbakening van het centrum, inclusief de thematische KMO-zone vormt daarnaast ook een duidelijke perimeter voor de zogenaamde 'baanwinkels'. Buiten deze perimeter kunnen enkel de bestaande vergunde entiteiten behouden blijven, nieuwe vestigingen worden niet meer toegestaan. Op het vlak van handel wordt er nog een bijkomende zone afgebakend, namelijk de handelskern. Hierbinnen wordt een stimulerend beleid gevoerd ten aanzien van centrum-ondersteunende activiteiten: handel, horeca, diensten, kantoren, voorzieningen, ... Er wordt hierbij gestreefd naar een herkenbaar kernwinkelgebied, als kloppend hart van het centrum van Bekkevoort. Dit gebied wordt afgebakend van het kruispunt

Staatsbaan – Schillekensberg – Robbesrodestraat tot aan het kruispunt Staatsbaan – Steenberg – Kerkhofweg). Om de herkenbaarheid van dit centrumgebied ruimtelijk en morfologisch te ondersteunen wordt de bouwhoogte opgetrokken tot 3 bouwlagen met een dak, in geval van een hellend dak, of 3 bouwlagen met daarboven een 4<sup>de</sup> bouwlaag, met een beperkte footprint (60%) in geval van een plat dak. Dit wordt toegestaan in de zone tussen 'De Kring' en de nieuwe ontwikkeling 'achter de Kerk' (westen) en het kruispunt Staatsbaan – Bekstraat – Hulststraat (oosten). Deze zone wordt trouwens gekenmerkt door een ruimer gedimensioneerd openbaar domein, een bijkomende ruimtelijke verantwoording voor het oprichten van hogere bebouwing. Voor de overige delen van het centrum wordt een bouwhoogte van 2 bouwlagen gehanteerd bekroond met een hellend dak of met een beperkte 3<sup>de</sup> bouwlaag (60%) in geval van een plat dak. De vooropgestelde kernverdichting moet bovendien ruimtelijk ingepast worden ten aanzien van het bestaand weefsel en de omliggende open ruimte. Hiervoor worden een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd, zoals reeds eerder in de nota vermeld. Gezien de bestaande bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit open bebouwing, dikwijls met slechts één bouwlaag en een dak, zoals bijvoorbeeld het geval is langs de Oude Leuvensebaan en de Berkstraat, wordt er gewerkt met een ge-

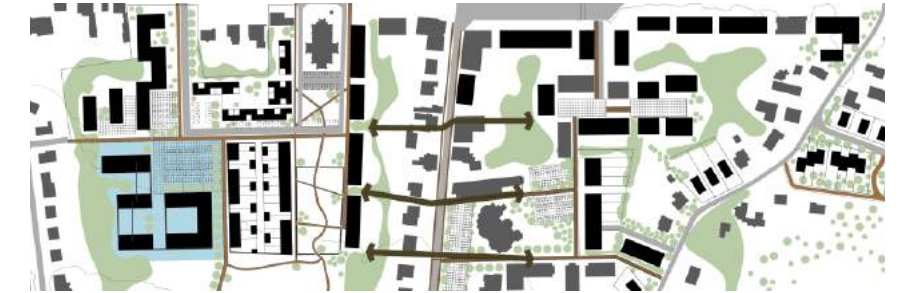
leidelijke overgang tussen de centrumbebouwing (kernverdichting) en de bestaande randen. Op die manier ontstaat er ook een zachtere bebouwingsrand ten aanzien van de daarachter gelegen open ruimte. Kernverdichtingsprojecten die uitkomen op de bestaande woonstraten worden in dat opzicht dan ook bij voorkeur dwars op de weg ingeplant. Zo blijft enerzijds de ritmiek van 'open bebouwing' langs de bestaande woonstraten behouden en anderzijds levert dit mogelijkheden om groenstructuren vanuit de open ruimte diep tot in de kernversterkende projecten door te trekken. Net als de morfologie wordt ook voor de bouwhoogte een geleidelijke overgang vooropgesteld. Hinder ten aanzien van omwonenden dient steeds tot een absoluut minimum te worden beperkt. Het principe van de geleidelijke afnemende bouwhoogte werd al eerder in de nota voorgesteld:



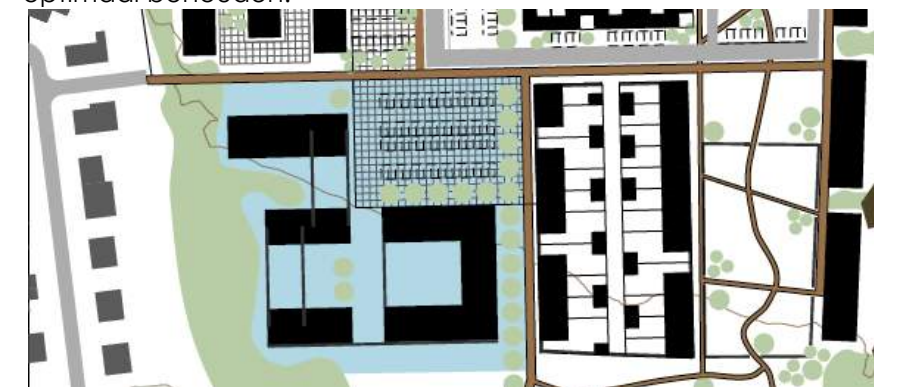
Langs de Staatsbaan kunnen in de onderste laag handel, diensten, kantoren, vrije beroepen, recreatie ... worden voorzien. Daarboven kunnen twee volwaardige woonlagen opgericht worden over de volledige footprint. Het betreft hier dus 3 bouwlagen met daarop een hellend dak ofwel een 4<sup>de</sup> bouwlaag (plat dak), doch beperkt tot 60% van de footprint. Onder de hellende dakkap mag slechts één aparte woonlaag ingericht worden. Twee afzonderlijke woonlagen onder het hellend dak zijn niet toegestaan. Indien er gewerkt wordt met een plat dak (60% op de 4<sup>de</sup> bouwlaag) kan hier ook een aparte woonlaag worden voorzien. Het al dan niet toestaan van een volwaardige woonlaag op de bovenste verdieping heeft vooral te maken met de ligging en de inplantingswijze van het bouwvolume in kwestie. In bouwvolumes parallel aan de Staatsbaan en met voldoende afstand tot de ééngezinshuizen is dit in principe steeds haalbaar en ruimtelijk te verantwoorden. Voor volumes die dwars op de Staatsbaan worden ingeplant, alsook de bouwvolumes die aansluiten op de bestaande woningen, wordt er geen volwaardige woonlaag meer toegestaan op de 3<sup>de</sup> laag. Dit vooral om de privacy-hinder en de inblik in de privé-tuinen tot een absoluut minimum te beperken. In het laatste geval gaat de voorkeur zelfs uit naar grondgebonden ééngezinshuizen. Op die manier is kernverdichting in een kern als Bekkevoort, als hoofddorp in het buitengebied, haalbaar en ruimtelijk-morfologisch te verantwoorden. Zo ontstaat er een sterkere en meer compacte kern, zonder het typische 'buitengebied-karakter' aan te tasten. De impact van een dergelijke kernversterking op de omliggende open ruimte is nagenoeg nihil, meer nog er wordt zelfs gestreefd naar een sterkere verweving met de omliggende open ruimte d.m.v. groenstructuren die doordringen tot diep in de binnengebieden en het centrum van de kern Bekkevoort. Deze groenstructuren vormen tevens de begeleiding van een sterk uitgewerkt padennetwerk voor langzaam verkeer: voetgangers en fietsers. Dit padennetwerk wordt uitgerold om enerzijds een alternatief voor de Staatsbaan te creëren en dit met voldoende strategisch gekozen oversteekpunten over de voornoemde drukke weg. Anderzijds wil dit padennetwerk ondersteunend werken in functie van het kernwinkelgebied: Een goed doorwaadbare ruimte die ook passeert aan de parkeervoorzieningen in en aan de rand van het centrum. Tot slot is het de bedoeling om dit fijnmazig padennetwerk op te hangen aan het bovenlokaal fietsnetwerk: de fietsstrade (van Diest naar Leuven zie Regionet, de juiste ligging moet nog op perceelniveau uitgeklaard worden) en het toeristisch-recreatief fietsroutenetwerk. Zo wordt getracht een alternatief transportmiddel, namelijk de fiets, verder te ondersteunen. Samen met de uitwerking van het openbaar vervoersnet (Regionet), wordt zo het STOP-principe verder gefaciliteerd. Alleen op die manier ontstaat er een waardig alternatief voor koning auto. De publiek



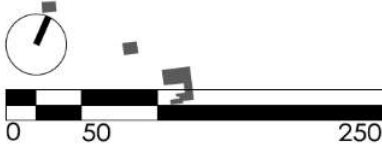
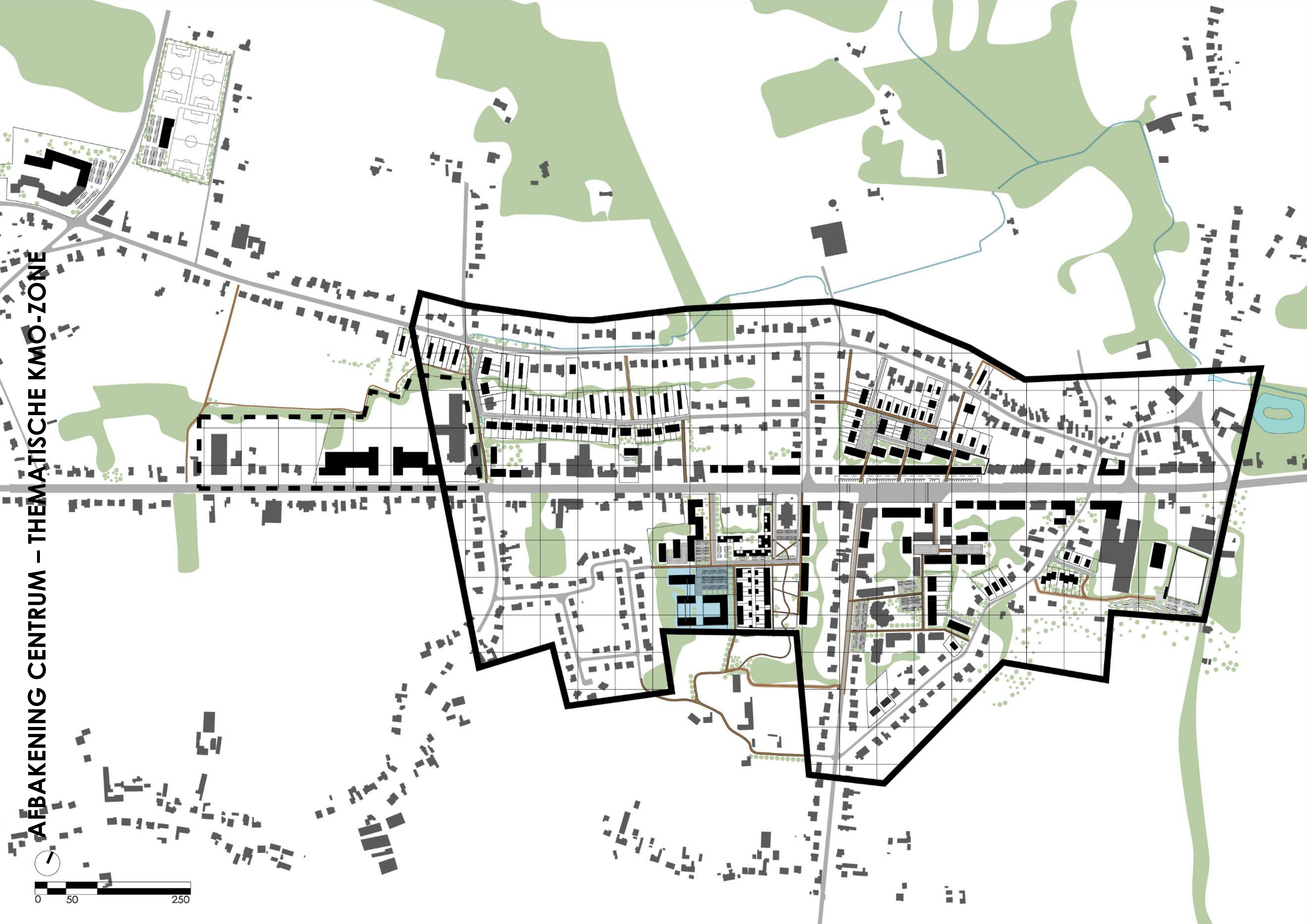
toegankelijke openbare parkeerterreinen zijn in het plan aangegeven. Algemeen wordt gesteld dat er voor grondgebonden ééngezinshuizen per wooneenheid min. 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Bij appartementen wordt het aantal parkeerplaatsen afhankelijk gesteld van het type appartement. Bij een één-slaapkamer appartement moet min. 1 PP worden voorzien, bij een appartement met twee slaapkamers moet min. 1,5 PP worden voorzien. Bij een drie-slaapkamerappartement moeten min. 2 PP ingericht worden. Vanaf vier wooneenheden in één bouwproject moet er verplicht ondergronds geparkeerd worden, tenzij dit in uitzonderlijke gevallen niet haalbaar blijkt.

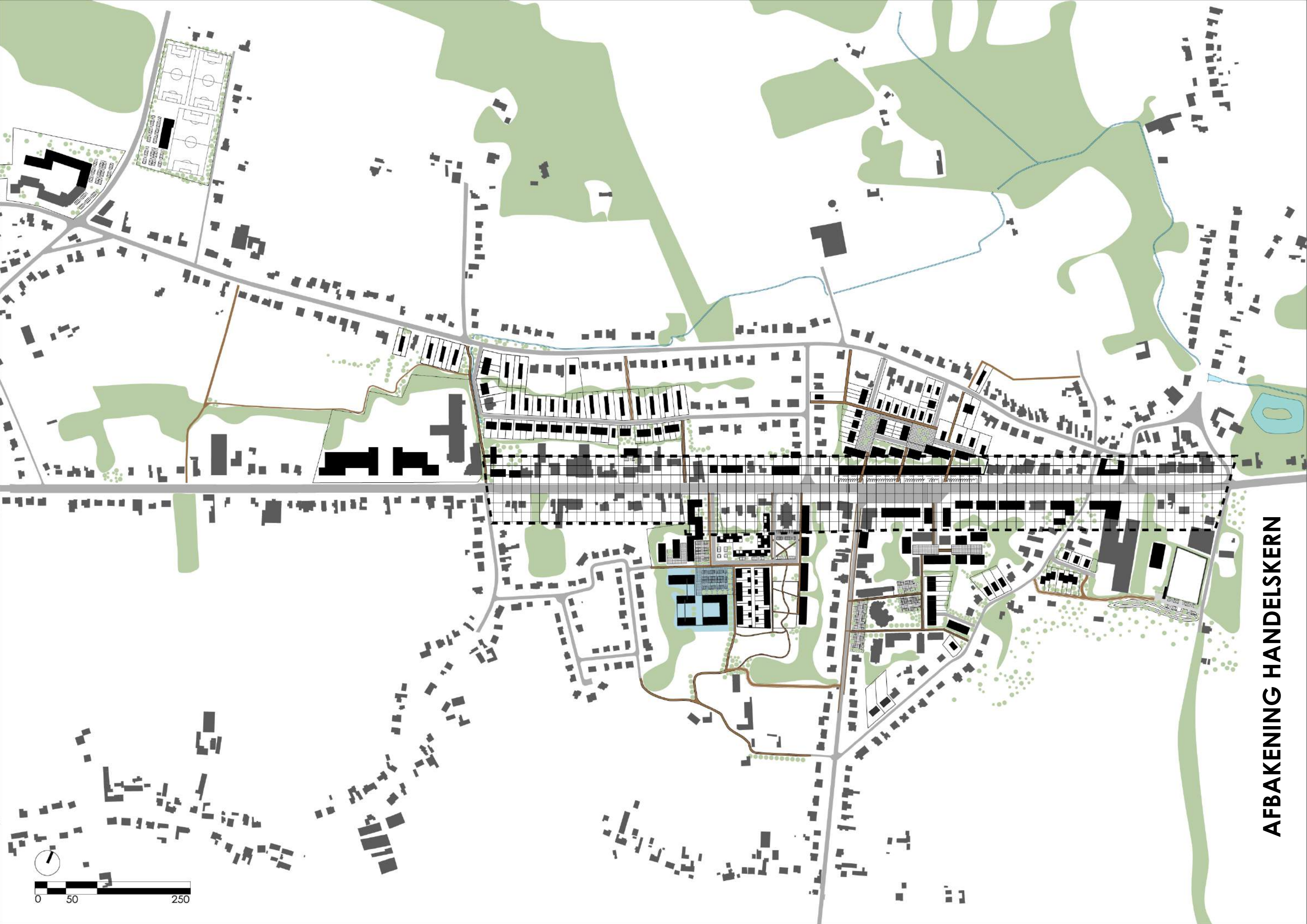


Op dit moment bestaat er in het uitgetekend padennetwerk nog een belangrijke missing link; namelijk tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen achter de kerk en deze gelegen aan de Eugeen Coolstraat. Indien de opportuniteit zich voordoet zou een dergelijke connectie alsnog gerealiseerd moeten kunnen worden. Aangezien het realiseren ervan vandaag niet mogelijk is, kan het masterplan zich dan ook niet uitspreken over de exacte ligging van deze mogelijke doorsteek. Bovenstaande uitsnede uit het masterplan geeft de mogelijkheden schematisch weer. Binnen het masterplan wordt er ook ruimte voorzien voor het clusteren van verschillende gemeenschapsvoorzieningen, dit in de blauwe zone zoals ingetekend op het plan. In deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen (er zijn enkel openbare nutsfuncties toegestaan) wordt ruimte gereserveerd voor de herlocatie van de gemeentelijke basisschool, het verenigingsleven (Hageveld), de chiro lokalen, ... . Naast de school komt er dus ook ruimte voor jeugdwerking en andere verenigingen in Bekkevoort. Het betreft een polyvalente zaal, waarbij multifunctioneel gebruik voorop staat: speelzaal, vergaderzaal, feestzaal voor verenigingen, ... . De bebouwing houdt maximum twee bouwlagen in en wordt voldoende afgeschermd naar het Renaat Woutershof. De bestaande groenstructuur ten oosten van deze woonwijk wordt optimaal behouden.

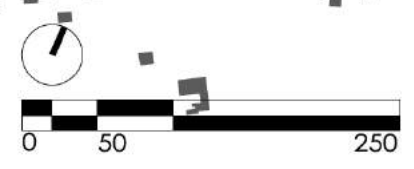


**AfBakening Centrum – Thematische KMO-Zone**

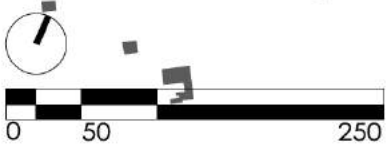




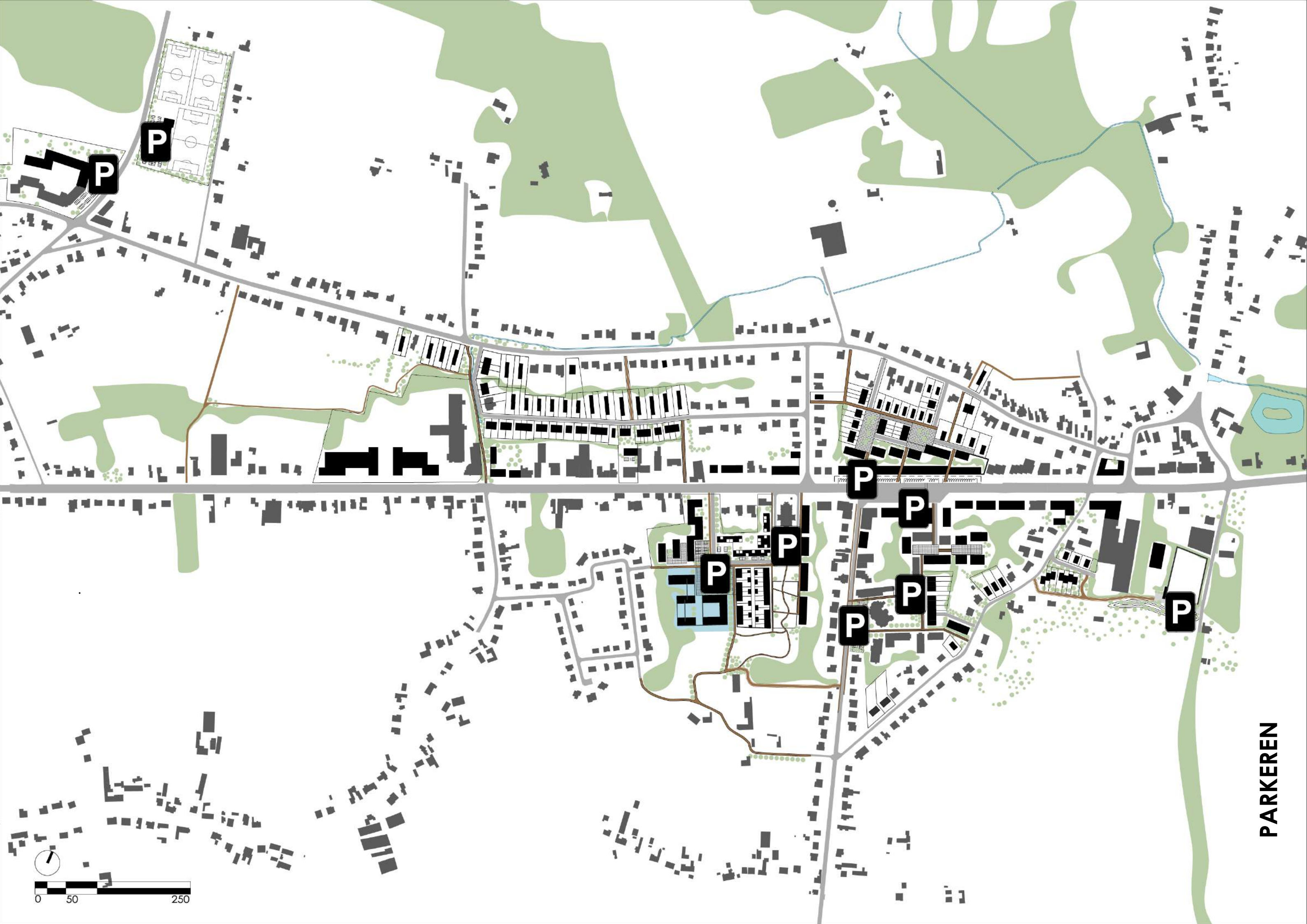
**AFBAKENING HANDELSKERN**



AFBAKENING MAXIMUM BOUWHOOGTE







P

P

P

P

P

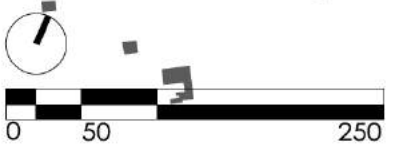
P

P

P

P

PARKEREN



Op basis van dit masterplan worden een aantal concrete planinitiatieven, zoals de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen of verordeningen, genomen die de uitvoering van de visie faciliteren.

### Acties voor de implementatie van het masterplan:

Kruisveld fase 1: de opmaak van een **verkavelingsplan** is mogelijk op basis van het geldende gewestplan.

**Projectvergadering** voor de inplanting van de Technische Dienst in zone voor openbaar nut. Daarna zal er alsnog een RUP worden opgemaakt.

Volgende **ruimtelijke uitvoeringsplannen** zijn noodzakelijk:

- Site erf Berkstraat/ (brandweg) bedrijf Ben Mijten;
- RUP Rustoord Hof Ter Heyde;
- RUP VC Bekkevoort met onteigeningsplan;
- Delen van het centrum Bekkevoort; indien de gewestplanbestemming niet toereikend is en een juridisch-planologische omzetting noodzakelijk is;
- Indien noodzakelijk in functie van de realisatie van het padennetwerk;
- Verder wordt op basis van het planologisch attest (P.A.) Hendrickx een RUP Thematische KMO-zone opgemaakt.
- Op basis van de projectvergadering wordt het RUP T.D. – Begraafplaats opgemaakt als een zone voor openbaar nut.

Tegelijkertijd kan er gekozen worden voor de opmaak van een aantal **stedenbouwkundige verordeningen**:

- Een parkeerverordening;
- Een verordening perimeter appartementen;
- Een verordening handelsperimeter;
- ...

Dit masterplan vormt tevens de basis voor de toepassing van **het vergunningenbeleid** op vlak van het hanteren van:

- de plaatsen waar er aan centrumversterking en inbreiding kan gedaan worden;
- de handelsperimeter;
- de perimeter voor de maximum bouwhoogte;

De **afbakening van het centrum** van Bekkevoort is bepaald. Binnen deze afbakening staat kernverdichting door middel van inbreiding voorop. Het masterplan geeft voor ieder binnengebied een mogelijk ontwikkelingsscenario. Het betreft echter geen definitief plan. Bovendien wil het masterplan Bekkevoort geen statisch document zijn. De uiteindelijke architecturaal-stedenbouwkundige invulling kan nog vrij ontworpen worden, mits voldoende rekening te houden met de vooropgestelde ruimtelijke uitgangspunten.

De **afbakening van de handelsperimeter** is aangegeven vanaf de Kerkhofweg in het oosten tot de Schillekensberg in het westen. Nieuwe handelsconcentraties en handelsfuncties, die centrumondersteunend zijn, moeten binnen deze perimeter voorzien worden. Ten westen van deze handelsperimeter is een zone afgebakend voor de realisatie van een thematische KMO-zone, met handelsfuncties die gerelateerd zijn aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

De **afbakening van de maximum bouwhoogte** is vastgelegd.

