

Artikel 1 Zone voor nijverheid

1.1 Bestemming

Hoofdbestemming : werkplaatsen en opslagplaatsen

Nevenbestemming :

- Burelen, toonzalen, sociale inrichting van het bedrijf
- Woningen voor directie of het bewakingspersoneel
- Parking voor het personeel en bedrijfsvoertuigen

Er wordt slechts één woning per bedrijf toegelaten. De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden. De bedrijfswoning dient geïncorporeerd te zijn in het bedrijfsgebouwencomplex.

1.2 Plaatsing van de gebouwen en opslagruimten

Minimum 5m ten opzichte van de bufferzone (Artikel 2) en ten opzichte van de perceelsgrenzen.

1.3 Hoogte van de gebouwen

- a) Werkplaatsen en opslagplaatsen : kroonlijsthoogte begrepen binnen een hoek van 45° van de perceelsgrenzen; kroonlijsthoogte beperkt tot maximum 15m, met uitsluiting van schouwen.
- b) Burelen, sociale inrichtingen en toonzalen : kroonlijsthoogte beperkt tot maximum 8m
- c) Woningen : kroonlijsthoogte beperkt tot maximum 6m

1.4 Welstand

- a) Materialen en vormgeving
De gebruikte materialen dienen duurzaam te zijn en tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. Een eenvoudige vormgeving die een goede integratie in de ruimere omgeving mogelijk maakt, dient toegepast te worden. De dakvorm en het aantal bouwlagen zijn vrij.
- b) Aanleg van de strook
Het niet bebouwd en onverhard gedeelte van de zone dient als kwalitatieve groenzone te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.

1.5 Afsluitingen

- a) Zijde Kruisbaan, Molenweidestraat en Europalaan : geïntegreerd binnen of aan de rand van de bufferzone (Artikel 2); afsluitingen bestaande uit beplantingen, bakstenen muren tot een maximale hoogte van 0,4m of palen met draadwerk.
- b) Overige grenzen en afbakeningen binnen de zone : hetzij beplantingen, hetzij in palen met draadwerk.

1.6 Inrichting van buffergroen

De inrichting van buffergroen is verplicht. De inrichting van buffergroen gebeurt bij voorkeur binnen de bufferzone (Artikel 2) over minimaal de diepte aangeduid op plan. Als alternatief kan het buffergroen ingericht worden binnen de zone voor nijverheid (Artikel 1). In dit geval zijn de voorschriften inzake diepte van de aanpalende bufferzone van toepassing.

De inrichting van het buffergroen dient te voldoen aan de bepalingen van Artikel 2. Een inrichtingsplan en bankgaranties voor de uitvoering ervan, maken deel uit van de bouwaanvraag.

1.7 Ontsluiting en inrichting van parkings

De hoofdontsluiting is via de E. Walschaertsstraat en de rotonde aan de afrit Mechelen-Zuid van de E19.

De inrichting van de zone i.e. lokalisering van toegangswegen, loskades en parkings moet erop gericht zijn een zo direct mogelijke ontsluiting via de E. Walschaertsstraat tot stand te brengen en aldus de verkeersimpact op de Europalaan, de Molenweidestraat en de Kruisbaan te minimaliseren.

De toegang voor vrachtverkeer tot de bedrijfzone is aan het kruispunt van de Kruisbaan met de E. Walschaertsstraat. Voor de bestaande vestiging kan het vrachtverkeer – in afwachting van een interne bedrijfsreorganisatie – over de bufferzone (Artikel 2) geleid worden.

Voldoende parkeergelegenheid dient ingericht te worden. Parkeergelegenheid dient voorzien te worden à ratio van 1,65 parkeerplaatsen per 100m² bvo (bebouwde vloeroppervlakte).

De parkeergelegenheid wordt bij voorkeur ingericht binnen de zone voor nijverheid (Artikel 1). In tweede orde kan de bufferzone (Artikel 2) hiertoe aangewend worden.

1.8 Globaal inrichtingsplan

Voorafgaand aan elke bouwaanvraag binnen de zone moet een inrichtingsplan worden gevoegd waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens dienen aangeduid :

- De toegangen naar de openbare weg
- De parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens
- De laad- en losplaatsen, de stapelplaatsen in open lucht
- De lay-out van de bestaande en ontworpen bedrijfsgebouwen in relatie tot het productieproces
- De voorzieningen voor brandbestrijding
- De milieusanering en –hygiëne
- De verharde en niet verharde oppervlakte
- Een gedetailleerd beplantingsplan van het buffergroen; de inrichting van de aanpalende bufferzone
- Het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen
- De verkavelings- en ontsluitingsmogelijkheden van de andere percelen binnen de zone.

Een gedeeltelijke inrichting van de zone of uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteit mag de ontwikkeling volgens onderhavige voorschriften van de overige percelen in de zone niet hypothekeren. Het inrichtingsplan moet derhalve voldoende informatie verstrekken over de verkavelings- en ontsluitingsmogelijkheden van de andere percelen binnen de zone, teneinde deze verdere ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen beoordelen.

Een bouwaanvraag kan slechts afgeleverd worden nadat het College van Burgemeester en Schepenen het globaal inrichtingsplan heeft goedgekeurd en nadat de aanvrager heeft aangetoond dat eventueel vroeger opgelegde groenschermen en andere verplichtingen die werden opgelegd in de bouwvergunning of de milieuvergunning werkelijk zijn gerealiseerd.

Artikel 2 Bufferzone

2.1 Bestemming

Zone 2a : Ingerichte groene ruimte en parking te behoeve van de zone voor nijverheid (Artikel 1).

Zone 2b : Ingerichte groene ruimte

2.2 Bebouwing

Geen constructies noch stapelen van materialen, containers en afval toegelaten.

2.3 Inrichting

De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Om deze afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervangingen zijn toegelaten.

Deze inrichting is van toepassing over de totale diepte van de bufferzone zoals aangeduid op plan.

In de zone 2b mag alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend, verhard worden. Voor de bestaande vestiging mag binnen de zone 2b palend aan de bebouwing tevens een toegangsweg ingericht worden voor vrachtverkeer en voor de brandweer.

De inrichting van parkeergelegenheden is enkel toegelaten binnen de zone 2a. De totale oppervlakte van verharding is beperkt tot maximaal 50% van de zone zijde Europalaan en Kruisbaan en tot maximaal 25% van de zone zijde Molenweidestraat. Slechts een minimaal aantal toegangen tot de parkings vanaf de openbare weg is toegestaan. Het buffergroen dient ingericht te worden aan straatzijde en op een dusdanige manier (bv haagstructuren) dat het voldoende afscherming biedt van de geparkeerde wagens.

Artikel 3 Zone voor wonen

3.1 Bestemming

Zone 3a : wonen

Zone 3b : Ontsluiting voor wagens

Zone 3c : Ontsluiting voor wagens en wonen

Zone 3d : Fiets- en wandelpad

Zone 3e : Openbaar groen met recreatieve elementen

Zone 3f : Bufferstrook

3.2 Inrichtingsconcept, inrichtingsplan en fasering

De voorschriften beogen het tot stand brengen van:

- Één coherente woonwijk
- Ééngesinswoningen, geen appartementen
- Harmonieus en esthetisch uitgebouwd
- Met ruime aandacht voor openbaar groen, recreatieve voorzieningen en ruime mogelijkheden voor fietsers en voetgangers.

Er wordt een concept beoogd waar per bouwblok of groep van bouwblokken een zekere eenvormigheid inzake architectuur en materialen toegepast is, maar waar er onderling variatie aanwezig is.

Teneinde de vereiste minimale dichtheid te realiseren met een maximale woonkwaliteit wordt er aangedrongen op het creatief hanteren van private en openbare open ruimte.

Bij elke aanvraag tot verkaveling van (een gedeelte van) de zone moet een inrichtingsplan worden gevoegd waarop minstens de volgende gegevens zijn aangeduid :

- De ontsluiting voor wagens
- Het concept voor bewonersparkeren
- De inrichting van fiets- en wandelpaden
- Het verkavelingsplan
- De voorschriften betreffende de plaatsing van de gebouwen, bouwhoogte en bouwdiepte
- Het inrichtingsconcept van het openbaar groen en de recreatieve infrastructuur.

Het is tevens aangewezen in dit inrichtingsplan per bouwblok bepalingen op te nemen inzake het architectonisch concept en de inrichting van de voortuinstraken.

Een gedeeltelijke inrichting van de zone moet volledig beantwoorden aan alle stedenbouwkundige voorschriften inclusief de inrichting van het openbaar groen en van wandel- en fietspaden, indien aanpalend.

Het inrichtingsplan moet voldoende informatie verstrekken over de verkavelings- en ontsluitingsmogelijkheden van de andere percelen binnen de zone, teneinde de verdere ontwikkelingsmogelijkheden hiervan te kunnen beoordelen.

3.3 Bebouwingswijze

Halfopen of aaneengesloten

Te realiseren dichtheid : minimaal 20 woningen per hectare; maximaal 25 woningen per hectare.

3.4 Ontsluiting

De ontsluiting voor wagens gebeurt vanaf de Europalaan. De ontsluiting wordt uitgewerkt vertrekkende van de assen aangeduid op plan als 3b en 3c. De breedte van de wegen is 10m; de assen kunnen maximaal met 5m verlegd worden. De ontsluiting van de zone wordt geconcipieerd als één geheel.

Indien de ontsluitingsassen niet doorgetrokken worden in de zone 3c is deze aanwendbaar voor wonen.

Een fiets- en wandelpad met een breedte van 3m wordt ingericht volgens de aanduiding 3d op plan.

1. Langsheen en palend aan de spoorweg tussen Geerdegem en de De Montestraat
2. Tussen de woonwijk en de De Montestraat

3.5 Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte van de kavels, gemeten op de voorgevelbouwlijn

- Voor aaneengesloten gebouwen : 6m
- Voor kopgebouwen : 9m

Minimumdiepte van de kavels, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : 25m

3.6 Plaatsing van de gebouwen

Voorgevel gericht naar de interne ontsluitingsassen. Naar de Europalaan zijn enkel zijgevels gericht met de bebouwing op een afstand van minimaal 10m van de rooilijn van de Europalaan.

Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw : op een afstand van minimum 5m van de rooilijnen van de interne ontsluitingsassen.

Zijgevels op de perceelsgrens tenzij een bouwvrije zijtuinstrook van minimum 3m voorzien wordt.

Achtergevels op een afstand van minimum 10m van de achterste perceelsgrens.

De gebouwen dienen op een zodanige wijze ingeplant te worden dat de woonkwaliteit van de omwonenden niet in het gedrang komt.

3.7 Afmeting van de bebouwing

Minimale voorgevelbreedte :

Aaneengesloten gebouwen : de volledige perceelsbreedte

Kopgebouwen : 6m

Bouwhoogte : gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, maximaal 6,0m

Bouwdiepte : vanaf de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, minimum 9m, maximaal 15m.

3.8 Welstand van de gebouwen

Dakvorm : vrij, maar aansluitend op de andere woningen van hetzelfde bouwblok en een coherent geheel vormend met de aanpalende bouwblokken.

3.9 Voortuinstrook

De voortuinstrook mag voor maximaal 65% verhard zijn. Het overige deel dient ingericht te zijn als tuin.

Als afsluitingen in de voortuinstrook zijn toegelaten :

- Levende hagen (al dan niet met metaalwerk aangelegd) met een maximale hoogte van 0,60m.
- Muurtje in metselwerk van maximaal 0,40m hoogte.

Er dient gestreefd naar een eenvormigheid per bouwblok inzake inrichting van de voortuinstrook.

3.10 Bewonersparkeren

Per woning mag binnen de voortuinstrook maximaal één standplaats voor een wagen ingericht worden.

Garages en carports mogen ingericht worden binnen de toegelaten bouwlijn. Zij mogen niet ingericht worden in de achtertuintrook.

Garages en carports kunnen tevens ingericht worden gegroepeerd per minimaal 4 en maximaal 8 aaneengesloten eenheden. Deze bebouwing mag gesitueerd worden in de zone voor wonen (3a) hetzij op de koppen van de wegenis, hetzij in de binnenruimtes tussen de woonblokken. Er dient hierbij de nodige aandacht besteed te worden aan de toegankelijkheid vanuit de woningen en aan de integratie met de openbare wegenis.

3.11 Inrichting van het openbaar groen met recreatieve elementen

Minimaal 10% van de totale oppervlakte van de zones onder artikel3, wordt ingericht als vrij toegankelijk openbaar groen met recreatieve elementen voor de buurtbewoners.

Tot dit openbaar groen met recreatieve elementen behoort de zone 3e die in haar totaliteit hiertoe ingericht wordt.

De inrichting van het openbaar groen en recreatieve elementen dient gerealiseerd te worden gelijktijdig met de inrichting van de wegenis.

3.12 Inrichting van de bufferstrook

De zone 3f wordt aangeduid als bufferstrook. De zone is bestemd voor buffergroen met een esthetische en een afschermende functie. De beplanting moet een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Bestaande waardevolle groenstructuren in deze zone dienen behouden te blijven en te worden geïncorporeerd in de inrichting van de buffer.

3.13 Mogelijkheid tot afwijking van de voorschriften

Op de voorschriften aangaande plaatsing, afmetingen en welstand van de gebouwen kan een afwijking worden toegestaan voor gegroepeerde bebouwing van minimaal 5 wooneenheden.

3.14 Bestaande woningen

Voor de bestaande, vergunde woningen binnen de zone is vernieuwbouw mogelijk met afwijking van het voorschrift aangaande bebouwingwijze.

Artikel 4 Zone voor aaneengesloten bebouwing

4.1 Bestemming

Zone 4a:

- 1) Benedenverdieping : woningen, ruimten voor vrije beroepen
- 2) Overige verdiepingen : woningen

Zone 4b:

Parking, toegangswegen tot de gebouwen en openbaar groen

4.2 Bebouwingwijze

Aaneengesloten bebouwing

4.3 Plaatsing van de gebouwen

Binnen de bouwlijnen aangeduid op plan.

Aan de oostelijke gevel moet in het verlengde van de balkons van het bestaande gebouw een strook van 3m lengte en met dezelfde diepte als de balkons, hetzij bouwvrij blijven, hetzij als balkons ingericht worden.

4.4 Afmetingen van de gebouwen

- a) Bouwhoogte : maximaal 3 verdiepingen en maximaal 8m bouwhoogte
- b) Een overschrijding van de bouwhoogte van de bestaande bebouwing is mogelijk voor zover de bouwdiepte van de bovenste verdieping niet meer bedraagt dan 15m.

4.5 Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm : plat dak
- b) Geen blinde gevels
- c) Gevelmaterialen : gevelsteen, sierpleisterwerk, zichtbeton; hout is toegestaan als architecturaal accent.
- d) Uitsprongen uit het gevelvlak :
 - Balkons : toegelaten binnen de bouwlijnen aangeduid op plan
 - Overige uitsprongen : verboden
- e) Dakterrassen : toegelaten
- f) Opbouw gevel : inzake opbouw van de gevel door de verdiepingen, ramen en gehanteerde gevelmaterialen dient de aansluiting bewerkstelligd te worden met de gevels van het bestaande gebouw.

4.6 Inrichting van de wegenis

Duurzame verharding.

Ontsluiting voor wagens enkel vanaf de Kruisbaan.