

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Ragheno

Mechelen



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

maart 2023



Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Ragheno

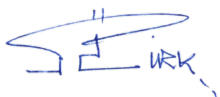
Opdrachtgever Stad Mechelen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

Contactpersoon:
Afdeling Projecten & Planning,
Team Ruimtelijke Planning
Tine Vennekens
ruimtelijkeplanning@mechelen.be
015 29 79 74



Opdrachthouder PLAN+
Mollestraat 4
1730 Asse

Contactpersoon:
Dirk De Loecker
dirk@plan-plus.be
02 532 23 32



MER-coördinator (Tractebel Engineering):
Bieke Cloet
bieke.cloet@tractebel.engie.com
02 773 99 11



Fase:
Definitieve vaststelling

Plan-ID:
RUP_12025_214_00013_00001

Normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (deze zijn verordenend):

- grafisch plan;
- stedenbouwkundige voorschriften.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **27 juni 2022**.
Op last,

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **1 augustus 2022** tot en met **29 september 2022**.

De algemeen directeur

De burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **27 maart 2023**.
Op last,



De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad

Inhoudsopgave

ARTIKEL 0	Algemene voorschriften	17
0.1	Overgangsmatregelen	18
0.2	Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	18
0.3	Integraal waterbeheer	19
0.4	Stedenbouwkundige verordening	19
0.5	Deelgebieden	19
0.6	Recht van voorkoop	19
0.7	Mobiliteit	20
0.8	Ruimtelijke kwaliteit	20
0.9	Tijdelijke constructies	22
0.10	Tijdelijke invulling van gebouwen en terreinen	22
ARTIKEL 1	Woongebied	23
1.1	Bestemming	24
1.2	Inrichting	25
ARTIKEL 2	Gebied voor stedelijke economie	27
2.1	Bestemming	28
2.2	Externe veiligheidsrisico's	29
2.3	Inrichting	29
ARTIKEL 3	Gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur	33
3.1	Bestemming	34
3.2	Inrichting	34
ARTIKEL 4	Stationsgebied	35
4.1	Bestemming	36
4.2	Inrichting	36
ARTIKEL 5	Gebied voor waterweginfrastructuur	37
5.1	Bestemming	38
5.2	Inrichting	38
ARTIKEL 6	Gebied voor stedelijk groen	39
6.1	Bestemming	40
6.2	Inrichtingsstudie	40
6.3	Inrichting	42
6.4	Beheer	45
6.5	Gebied voor jachthaven	45
ARTIKEL 7	Verbinding voor langzaam verkeer	47
7.1	Bestemming	48

7.2	Inrichting	48
7.3	Beheer	48
ARTIKEL 8 Verbinding voor gemotoriseerd verkeer.....		49
8.1	Bestemming	50
8.2	Inrichtingsstudie.....	50
8.3	Inrichting	51
8.4	Beheer	53
ARTIKEL 9 Gebied voor stedelijke ontwikkeling.....		55
9.1	Bestemming	56
9.2	Bouwblokken.....	58
9.3	Inrichtingsstudie.....	59
9.4	Inrichtingsprincipes.....	61
9.5	Bepalingen voor sluitende bouwblokken.....	73
9.6	Bepalingen voor Ragheno bouwblokken	85
9.7	Bepalingen voor parkbouwblokken	108
9.8	Bepalingen voor autonome bouwblokken.....	116
9.9	Fasering, overhevelbaarheid en flexibiliteit.....	127
9.10	Beheer	130
ARTIKEL 10 Waardevol erfgoed		131
10.1	Bestemming	132
10.2	Inrichting	132
ARTIKEL 11 Kantelmomenten		135
11.1	Afwijkingsbepaling	136
11.2	Bestemming	136
11.3	Bestemming vóór het kantelmoment.....	136
11.4	Bestemming na het kantelmoment	138

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'Verordenende stedenbouwkundige voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'Toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones, tenzij anders is bepaald. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

Terminologie

Begrip	Definitie
Aaneengesloten bebouwing	Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels of beiden heeft.
Activiteit	Het feitelijk gebruik (de werking) van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.
Appartement	Zelfstandige woning in een appartementsgebouw of een gemengd gebouw.
Appartementsgebouw	Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.
Basement	Het basement omvat de onderste bouwlagen van een bouwblok en bestaat uit de plint en eventueel een bepaald aantal bouwlagen van de bovenbouw.
Bebouwingswand	De samenvoeging van alle gevels tussen twee hoeken.
Beeldkwaliteit	De kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenspel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (straten-tracé, pleinen, ...) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, ...).
Beeldkwaliteitsplan	Samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een welbepaald gebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke ontwikkelingen. Het is een gebiedsgericht referentiekader voor de kwaliteitsbewaking van stedenbouwkundige plannen.
Beheer	Beheer houdt in dat voorschriften worden opgemaakt die gericht zijn op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door bestemming en inrichting. Beheren kan ook omschreven worden als zijnde gericht op het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten en het vrijwaren van de ruimtelijke karakteristieke elementen en eigenschappen van het gebied.
Beukmaat	De beukmaat is de bruto breedte van een gebouw, gemeten van het midden van de (dragende) scheidingsmuur tot het midden van de volgende (dragende) scheidingsmuur. Dit is hetzelfde als de breedte van de binnenkant plus de helft van de dikte van beide scheidingsmuren.

Begrip	Definitie
Bijgebouw	Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Bouwblok	Een bouwblok is een homogeen en coherent gebied dat over unieke karakteristieken beschikt en dat een onafhankelijke ontwikkeling (kan) kennen, maar dat rekening houdt met de ruimtelijke en architecturale relaties met en kwaliteiten van de andere bouwblokken die samen het gebied voor stedelijke ontwikkeling vormen.
Bouwdiepte	Afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen.
Bouwhoogte	Hoogte gemeten vanaf het straatniveau of het maaiveldniveau tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes. Liftschachten en technische installaties worden niet als ondergeschikt bouwonderdeel beschouwd en moeten vervat en geïntegreerd worden in het maximaal toegelaten bouwvolume.
Bouwlaag	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de ondergrondse bouwlaag en de zolder.
Bouwlijn	Lijn waarachter een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden of de grens van de bouwperimeter.
Bovenbouw	De bovenbouw omvat de verdiepingen boven de gelijkvloerse plint.
Bruto vloeroppervlakte	<p>De bruto vloeroppervlakte (BVO) van een gebouw is de som van de BVO van alle vloerniveaus. Vloerniveaus zijn verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen en zolders.</p> <p>De BVO van een vloerniveau wordt gemeten langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie van het gebouw.</p> <p>Tot de BVO van een vloerniveau dient gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemeenschappelijke delen en technische ruimten; - trapgaten, lift- en leidingschachten op elk vloerniveau; - vrijstaande uitwendige kolommen, indien groter dan 0,5m². <p>Tot de BVO van een vloerniveau wordt niet gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor woningen: technische ruimten en bergingen die buiten de woning gelegen zijn; - parkeergarages en fietsenbergingen (ongeacht privaat of publiek, ondergronds of bovengronds); - buitenruimten zoals loggia's, balkons, terrassen, niet gesloten galerijen, dakterrassen (tenzij dit bv. een commerciële oppervlakte betreft die verkeer genereert) en dergelijke;

Begrip	Definitie
	<ul style="list-style-type: none"> - een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m²; - schalmgaten of een vides, indien het grondvlak daarvan groter is dan 4m². <p>In het geval een omgevingsvergunning een project met gemengde functies omvat, dient de zoals hierboven vastgelegde BVO van het gebouw opgesplitst te worden over de respectievelijke functies.</p> <p>De BVO wordt onder meer gebruikt om de bovengrens te bepalen van een bepaald programma en voor de berekening van parkeernormen en verkeersgeneratie.</p> <p>De gemiddelde BVO wordt gebruikt voor het bepalen van de gezinsvriendelijkheid van een woonprogramma.</p>
Buitenruimte	Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.
Cohousing	Een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij verschillende mensen een eigen privéwoning hebben en dus hun privacy behouden. Tegelijk zijn er ook gemeenschappelijke ruimten waar bewoners een aantal dingen samen doen.
Collectief private ruimte	Gemeenschappelijk toegankelijke ruimte die in eigendom is van meerdere eigenaars.
Constructie	Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
Detailhandel	Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.
Diensten	Als diensten worden beschouwd de dienstverrichtingen welke gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden van commerciële aard, van de vrije beroepen en van het ambacht.
Doorzonwoning	Type woning die zowel aan de voor- als aan de achterzijde rechtstreeks daglicht ontvangt. De woning heeft minstens twee gevels die in contact staan met de buitenruimte via raam-, deur- openingen of terrassen.
Duplexappartement	Appartement bestaande uit minimaal 2 bouwlagen met een eigen voordeur en een eigen tuin of terras.

Begrip	Definitie
Footprint	Grondoppervlakte van een gebouw of projectie van de grondoppervlakte in geval het een gebouw betreft dat zich (deels) boven het maaiveld bevindt.
Fossilvrij	Zonder gebruik van fossiele brandstoffen zoals gas, stookolie,
Frans balkon	Een Frans balkon is een smalle richel met een balustrade of een hekwerk op een verdieping. De smalle richel is een soort zeer ondiep balkon bij één of meer naar binnen draaiende deuren die geopend kunnen worden. De afscherming voorkomt dat personen naar buiten vallen.
Gebouw	Elk constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door buitenmuren en/of scheimuren, een fundering en een dak.
Gemengd gebouw	Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.
Gevel	Buitenmuur van een gebouw.
Gevelvlak	Buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.
Groendak	Begroeid dak dat minstens bestaat uit een wortelvaste laag, een drainagelaag, een substraatlaag en een vegetatielaag.
Groene buitenruimte	Niet-bebouwde private of openbare ruimte (uitgezonderd paden en straten) tussen gebouwen met overwegend groen karakter of met de uiterlijke kenmerken van een park.
Grondgebonden woning	Woning met een rechtstreekse toegang op het maaiveldniveau en met een eigen tuin. Een grondgebonden woning is nooit gestapeld met een andere woning of een appartement.
Handel	Het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Hitte-eilandeffect	Het hitte-eilandeffect is het fenomeen dat de temperatuur in een stedelijk gebied gemiddeld hoger is dan in het omliggende landelijk gebied. Het stedelijk hitte-eilandeffect is het gevolg van de bebouwde en verharde ruimte in een stad en wordt veroorzaakt door de hoge absorptie en het vasthouden van hitte door materialen als beton, asfalt en steen. Het gebruik van donkere materialen versterkt dit effect, maar ook de dichtheid en de omvang van de bebouwing heeft een belangrijk effect. Het gebrek aan groen en aan wateroppervlakken zorgen voor een vertraagde afkoeling.
Infiltratievoorziening	Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.

Begrip	Definitie
Inrichten	Ordenen via voorschriften die de ruimtelijke voorwaarden creëren voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten die in een bepaald gebied toegelaten zijn.
Insprong	Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.
Kantoor	Bedrijf waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk administratief en personeelsintensief karakter.
Kantoorgebouw	Gebouw dat hoofdzakelijk gebruikt wordt als kantoor.
Kroonlijsthoogte	Hoogte van een bouwwerk dat gemeten wordt vanaf het straatniveau of het maaiveldniveau tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst (horizontale gevelbeëindiging).
Loggia	Een loggia is een in pandig balkon dat binnen het (schuine) dakvlak valt, voorzien van een balustrade of een hekwerk.
Maaiveld	Het afgewerkte grondoppervlak van het bouwterrein.
Materiaaleigen kleur	De oorspronkelijke kleur van betreffend materiaal (niet-geverfde of behandelde toestand).
Netto vloeroppervlakte (NVO)	<p>De netto vloeroppervlakte (NVO) van een woning is de som van de oppervlakte van elke bewoonbare verdieping gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande constructies die de woning omhullen.</p> <p>Ruimten waarvan de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond minder is dan 2,5m zijn niet inbegrepen.</p> <p>Ruimten onder hellende daken worden gerekend vanaf 1,5m vrije hoogte tussen de vloer en het plafond.</p> <p>Gemeenschappelijke circulatie en gemeenschappelijke bergingen zijn niet inbegrepen.</p> <p>De netto vloeroppervlakte (NVO) wordt onder meer gebruikt voor het bepalen van de woonkwaliteit en de grootte van de woningen.</p>
Nieuwbouw	Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een het volledig nieuw oprichten van een constructie, ofwel het verbouwen van een constructie waarvan de buitenmuren voor minder dan 60% behouden worden. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
Nutsvoorziening	De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur en infrastructuur voor collectieve warmtevoorziening en/of koeling.

Begrip	Definitie
Onderhoudswerken	Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Openbaar	Publiek toegankelijk en eigendom van een overheid.
Openbaar domein	Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn tot het gebruik van allen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare dienst.
Openbare weg(enis)	Elke weg die openstaat voor het openbaar verkeer.
Optoppingen	De optoppingen omvatten het bijkomend aantal bouwlagen van de bovenbouw dat boven het basement kan gebouwd worden.
Pad	Verbinding voor langzaam verkeer en eveneens toegankelijk voor hulpdiensten.
Pand	Een pand is vanuit het openbaar domein gezien een zelfstandig, afgerond en herkenbaar element in het bouwblok.
Pandsgewijze opbouw	Het opdelen van een bebouwingswand in panden met een wisselende beukmaat (gevelbreedte) en een wisselende kroonlijsthoogte (bouwhoogte).
Park	Een groene ruimte waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaal-recreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig verschillende andere functies kunnen worden vervuld.
Parkeerplaats voor personenwagens	Plaats waar personenwagens geparkeerd mogen worden zoals gedefinieerd in de vigerende stedenbouwkundige verordening.
Parkeren	Het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in- of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.
Perceel	Afgedeeld stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.
Perceelsgrens	De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.
Plint	Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.
Private ruimte	Ruimte die in eigendom is van één eigenaar.
Publiek	Voor iedereen toegankelijk.
Publieke ruimte	Ruimte die voor iedereen toegankelijk is.

Begrip	Definitie
Publieke voorziening	Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.
Reca	Verzamelnaam voor cafés en restaurants.
Rijwoning	Grondgebonden woning binnen een aaneengesloten bebouwing.
Rooilijn	Huidige of toekomstige grens tussen het openbaar domein en de aangelande eigendommen, vastgelegd in een rooilijnplan.
Scheidingsmuur	Muur die twee eigendommen van elkaar scheidt.
(Socio)culturele voorziening	Ruimte waar in hoofdzaak evenementen van culturele aard worden aangeboden.
Stalplaats voor fietsen	Plaats waar fietsen geparkeerd mogen worden zoals gedefinieerd in de vigerende stedenbouwkundige verordening.
STOP-principe	Het STOP-principe staat voor de rangorde van vervoermiddelen, die vertrekt vanuit Stappers (voetgangers), Trappers (fietsers) en Openbaar (en collectief, maar ook gedeeld) vervoer en eindigt bij de minst wenselijke mobiliteitsvorm, de personenwagens (privé gemotoriseerd vervoer).
Straatbeeld	De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte.
Terras	Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.
Terrein	Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.
Toren	<p>Een toren is een bouwwerk dat omwille van zijn bijzondere ligging, zijn unieke herkenbaarheid en zijn uitzonderlijke beeldkwaliteit een oriëntatiepunt vormt in het stedelijk landschap voor passanten en bezoekers.</p> <p>Een toren is een slank volume dat duidelijk boven het basement en de optoppingen uitsteekt. Een toren vertrekt steeds vanuit het bouwblokbasement. Men spreekt van een toren vanaf minstens 10 bouwlagen.</p>
Tuin	Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuinrichting behoren.
Uitbreiden	Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.

Begrip	Definitie
Uitsprong	Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.
Verblijfsruimte	Ruimte voor het verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimtes, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimtes en onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.
Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.
Verdieping	Bouwlaag boven of onder het gelijkvloers.
Verharding	Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.
Vijfde gevel	Het dak van een pand dat voor verschillende doeleinden kan worden ingezet (bv. groendak, collectieve buitenruimte bij appartementen, zonnepanelen, ...)
Vloer	Bodem van een vertrek of een andere ruimte en het vlak daarvan.
Voorgevel	Gevel die zich richt naar de publieke ruimte waar het perceel aan grenst.
Vrije hoogte	Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerpas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balkenstructuur.
Wadi	Voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Meestal is een wadi beplant met gras of biezen. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval en draagt bij tot de zuivering van het water.
Warmtenet	Een collectieve koude en/of warmtevoorziening. Voor de leesbaarheid wordt de term 'warmtenet' gehanteerd.
Wegsegment	Het gedeelte van de weg en het openbaar domein met gelijkblijvende, homogene eigenschappen (functie, inrichting, breedte, ...).
Woning	Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

Begrip	Definitie
Zone	Een op plan omlijnd en met een kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.
Zonegrens	Grens van een bestemmingszone.

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Overgangsmaatregelen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, zijn aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, steeds volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- onderhoudswerken;- verbouwwerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume. <p>§2. Bij herbouw en/of bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, moeten de nieuwe gebouwen en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>Voor herbouw geldt een uitzondering bij vernieling of beschadiging door een vreemde oorzaak of door overmacht.</p> <p>§3. De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>Bij een omgevingsvergunningsaanvraag waarbij de bestaande vergunde bedrijfsactiviteit en/of -functie in het gebied voor stedelijke ontwikkeling (ARTIKEL 9) wordt behouden, kan op gemotiveerd verzoek worden afgeweken van artikel 9.4.9 §10.</p>	<p><i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i></p> <p><i>De afwijkmogelijkheid geldt voor zover de oppervlakte van de functie niet wordt gewijzigd.</i></p>

0.2 Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen zijn in alle bestemmingszones toegelaten, voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de essentie en de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>Onder werken, gebouwen en constructies van openbaar nut worden onder meer (onderhoud en inspectie van) waterlopen, straten, groenzones, parken, (speel)pleinen, bermen, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, publieke elektriciteitscabines, zendmasten, rioleringen en andere ondergrondse constructies begrepen.</i></p> <p><i>Onder milieutechnische ingrepen worden onder meer het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen en pompinstallaties en het aanleggen en inrichten van waterbufferbekkens (al dan niet ondergronds) begrepen.</i></p>

0.3 Integraal waterbeheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn in alle bestemmingszones toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	

0.4 Stedenbouwkundige verordening

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De bepalingen van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen blijven voor alle bestemmingszones van toepassing, tenzij de bepalingen van deze verordening in strijd zijn met de voorschriften van het RUP. In dat geval hebben de voorschriften van het RUP voorrang op de verordening.	<i>Dit voorschrift is in overeenstemming met artikel 2.3.3 VCRO.</i>

0.5 Deelgebieden

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het plangebied wordt onderverdeeld in 3 deelgebieden, zoals aangegeven op het grafisch plan. De deelgebieden zijn homogene en coherente gebieden die een onafhankelijke ontwikkeling kunnen kennen.	<i>De indeling in deelgebieden is onder meer gebaseerd op de te realiseren grote bouw- en infrastructuurwerken en de spreiding van de kantelmomenten.</i>

0.6 Recht van voorkoop

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Op de percelen aangegeven op het grafisch plan is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de VCRO van toepassing. Het recht van voorkoop wordt verleend aan de stad Mechelen voor een maximale termijn van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.	

0.7 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Algemene principes</p> <p>§1. De mobiliteit binnen het plangebied wordt georganiseerd volgens het STOP-principe.</p> <p>§2. In alle bestemmingszones geldt dat de minst vervuulende en belastende mobiliteitsstromen (wandelen en fietsen) prioriteit krijgen op gemotoriseerd verkeer. Uitzondering hierop is het gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur (ARTIKEL 3).</p> <p>Ontsluiting</p> <p>§3. De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verdeelt de afwikkeling van de verkeersstromen op het hoger wegennet over twee nieuwe aantakkingen op de (toekomstige) Arsenaalverbinding en één ontsluiting via de ondergrondse stationsparking op de Margaretatunnel.</p> <p>Doorgaand verkeer door het gebied dient te worden beperkt.</p>	<p><i>Prioriteit moet hier verstaan worden als maximale aandacht voor het traag verkeer dat veilig, snel en direct doorheen het volledige gebied dient te kunnen circuleren. Dit heeft echter geen invloed op bepaalde voorrangstellingen tussen vervoersmodi die in bepaalde zones moeten vastgelegd worden (bv. overstapplaatsen voor openbaar vervoer).</i></p> <p><i>De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer ondergaat een aantal wijzigingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- de aanleg van de Margaretatunnel (Tangent) en de Arsenaal tunnel;- de Arsenaalverbinding en -tunnel als doorgaande weg;- de hoofdbeweging van de N26 naar de Arsenaal tunnel op kruispunt met de Motstraat;- de aanleg van een op- en afritconstructie in de Margaretatunnel voor de stationsparking;- het afsluiten van de Dellingstraat op de N26. <p><i>De twee aantakkingen op de Arsenaalverbinding situeren zich ter hoogte van de stationsparkkamer en ter hoogte van de woonparkkamer.</i></p> <p><i>De ontsluiting op de Margaretatunnel verloopt via de ondergrondse stationsparking.</i></p>

0.8 Ruimtelijke kwaliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Gemengd stadsdeel</p> <p>§1. Binnen het plangebied wordt een gemengd programma van wonen, bedrijvigheid, kantoren, diensten, commerciële voorzieningen en publieke voorzieningen vooropgesteld.</p>	<p><i>De stad Mechelen wenst binnen het plangebied een gemengd stadsdeel te realiseren dat lokaal in haar eigen dagelijkse behoeftes voorziet.</i></p> <p><i>Het plan-MER heeft vanuit de beoordeling van de effecten op vlak van mobiliteit een maximaal bestaanbaar programma aan functies en activiteiten bepaald. De som van de bestaande programma's en de programma's binnen de toekomstige projecten vormen het totale programma zoals bepaald in het plan-MER.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Groenblauwe dooradering</p> <p>§2. De plantkeuzes dienen waar mogelijk een ecologische meerwaarde te hebben.</p> <p>§3. Bij aanleg van nieuwe of heraanleg van bestaande straten en publieke ruimten dient vergroening en ‘verblauwing’ te worden gerealiseerd die beantwoordt aan de volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verweving van straatbomen in het straatbeeld, met onderbeplanting en geschikte ondergrondse standplaatscondities voor de bomen aangepast aan de grootteorde; - ontharding en gebruik van waterdoorlatende materialen en types verharding; - afvoer van hemelwater moet prioritair uitgaan van infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer; - water als belangrijk element in de beleving: waterbuffering, wadi’s, ...; - beekbegeleidende vegetatie (ook zuiverend). <p>§4. Voor de waardevolle zones met ongeroerde bodem is het advies om er geen ingrepen te plannen en deze evenmin te benutten als werfzone zodat de aanwezige ecologische structuur maximaal behouden blijft.</p> <p>§5. De aanwezige oudere (vitale) inheemse bomen (bomen met een diameter >30cm op 1m hoogte) dienen maximaal behouden te blijven.</p> <p>Rijwoningen als fundamentele bouwsteen van het nieuwe stadsdeel</p> <p>§6. Rijwoningen vormen een cruciale, compacte bouwsteen binnen het plangebied. Hiervoor worden twee principes vastgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bestaande woningen langs de Boutersemstraat, Hanswijkvaart, Motstraat, Dellingsstraat en de Leuvensesteenweg worden bestendigd; - voor de nieuwe ontwikkelingen wordt desgevallend een minimaal aantal aaneengesloten of gegroepeerde grondgebonden woningen per bouwblok bepaald. <p>Onderbouwen van het publieke maaiveld</p> <p>§7. Het onderbouwen van het publieke maaiveld in het gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6) is niet toegelaten.</p> <p>§8. Het onderbouwen van het publieke maaiveld van de verbindingen voor gemotoriseerd verkeer (ARTIKEL 8) dient tot een minimum beperkt te worden.</p> <p>Het onderbouwen kan slechts mits een logisch ontwerp wordt voorzien en op voorwaarde dat de bovengrondse groenaanleg en de ondergrondse nutsinfrastructuur niet in het gedrang komt.</p>	<p><i>Deze principes kunnen gecombineerd worden met de aanleg van geveltuintjes, groene gevels, ... op het privaat gedeelte.</i></p> <p><i>Infiltratie en buffering gebeurt bij voorkeur in grachten, als belevingselement, niet ondergronds. Wadi’s vormen een kwaliteitsvolle vervanger voor ondergrondse kratten-systemen.</i></p> <p><i>Deze bepaling laat toe om ondergrondse parkings onder verschillende bouwblokken, van elkaar gescheiden door openbare wegen, met elkaar te verbinden.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Het onderbouwen dient voldoende diep uitgevoerd te worden zodat steeds een netto gronddekking van 1,5m wordt geboden onder het publieke maaiveld. De continuïteit van bovenliggende groen- en waterstructuren dient te worden gegarandeerd.</p> <p>Windcomfort</p> <p>§9. Binnen het (toekomstig) openbaar domein (ARTIKEL 3, ARTIKEL 4, ARTIKEL 6, ARTIKEL 8) dient het windcomfort op een comfortabel niveau gehouden te worden.</p>	<p><i>Volgens de aanbevelingen van het plan-MER dient een comfortabel windcomfort binnen het openbaar domein gegarandeerd te blijven. Een comfortabel windcomfort valt binnen klasse A (lang verblijven), klasse B (kort verblijven) of klasse C (slenteren) van de vijf klassen van windhinder. Een aantal ontwerprichtlijnen worden voorgesteld zoals het voorzien van afgeronde gevels en een grotere afstand tussen hoekgebouwen of de gerichte inplanting van bomenrijen en groenvolumes op windgevoelige plaatsen.</i></p>

0.9 Tijdelijke constructies

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. In het gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6) en het gebied voor stedelijke ontwikkeling (ARTIKEL 9) kan een omgevingsvergunning voor tijdelijke constructies, noodzakelijk of nuttig voor een gedegen organisatie van een werf of de gefaseerde ontwikkeling van de bouwblokken, verleend worden.</p> <p>De maximale duurtijd van een omgevingsvergunning voor tijdelijke constructies bedraagt 5 jaar.</p>	<p><i>In het kader van de gefaseerde uitrol van projecten is het wenselijk dat omgevingsvergunningen voor tijdelijke constructies, zoals tijdelijke parkings op het maaiveld, kunnen verleend worden, met een bepaalde maximale duurtijd.</i></p>

0.10 Tijdelijke invulling van gebouwen en terreinen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. In het gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6) en het gebied voor stedelijke ontwikkeling (ARTIKEL 9) kan een omgevingsvergunning voor de tijdelijke invulling van een bestaand gebouw of een terrein verleend worden.</p> <p>De maximale duurtijd van een omgevingsvergunning voor een tijdelijke invulling bedraagt 5 jaar.</p>	<p><i>Door de tijdelijke invulling van braakliggende of onderbenutte terreinen en tijdelijk (co-)gebruik van gebouwen worden ruimtes over de tijd optimaal benut, ook wanneer deze (nog) geen permanente functie hebben.</i></p> <p><i>De tijdelijke invulling focust zich op het gebruik van de ruimte in de tijd. Dat houdt bijvoorbeeld in dat een gebouw verschillende functies heeft, een deel van een gebouw gedeeld wordt met andere gebruikers of een leegstaande ruimte alvast tijdelijk in gebruik wordt genomen, in afwachting van een definitieve (her)bestemming. Deze strategie is dus gericht op het faciliteren van slim en aanpasbaar ruimtegebruik, zowel binnen als buiten.</i></p>



ARTIKEL 1 WOONGEBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen'*

1.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige (detail)handel, horeca, kantoren, diensten, kleinschalige ambacht en socioculturele voorzieningen. Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met het wonen.</p> <p>§2. Groothandel en grootschalige (detail)handel worden niet toegelaten.</p>	<p><i>Het gebied omvat de bestaande woonzones langs de Boutersemstraat, de Hanswijkvaart, de Leuvensesteenweg, de Dellingsstraat en de Motstraat. Het woongebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i></p> <p><i>Met wonen worden zowel de woontiteiten zelf als de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en dergelijke bedoeld.</i></p> <p><i>Met kleinschalige (detail)handel wordt handel met een wijkverzorgend karakter bedoeld die bestaat uit de directe verkoop van waren in kleine hoeveelheden of aantallen aan particuliere verbruikers. Voorbeeld hiervan zijn (niet limitatief): krantenwinkels, bakkers en slaggers.</i></p> <p><i>Met horeca wordt het aanbieden van kleinschalige toeristische logies en/of het verkopen van dranken en voeding voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte en/of terras bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): frituren, cafés, B&B, restaurants en tavernes.</i></p> <p><i>Met kantoren worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief en personeelsintensief karakter bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants, reclamebureaus en uitzendbureaus.</i></p> <p><i>Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige ambacht wordt onder andere verstaan (niet limitatief): herstelplaatsen, microbrouwerijen, houtbewerkers, kunstenaarsateliers en edelsmids.</i></p> <p><i>Onder socioculturele voorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): culturele centra, gemeenschapscentra, voorzieningen voor jeugdwerking en volkstuintjes.</i></p>

1.2 Inrichting

1.2.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>§1. In deze bestemmingszone worden enkel eengezinswoningen toegelaten. In uitzondering hierop mogen de bestaande en vergunde meergezinswoningen op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP herbouwd worden.</p> <p>De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in of aan de bestaande en/of geplande gebouwen. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§2. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none">- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;- de inpassing in de omgeving. <p>Specifieke bepalingen voor Leuvensesteenweg 222-224</p> <p>§3. De ontwikkeling van dit perceel dient steeds een visuele en ruimtelijke relatie aan te gaan met het achterliggende gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6). Minimaal dient een doorsteek voor langzaam verkeer voorzien te worden tussen de Leuvensesteenweg en het gebied voor stedelijk groen.</p> <p>§4. In afwijking van §1 kunnen op dit perceel in het kader van een nieuwe ontwikkeling meergezinswoningen toegelaten worden.</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>Om doorzichten naar het achterliggende landschap en toegangen tot de bosparkkamer te vrijwaren, kan een project ook gaan dwarsliggen door een korte straatgevel langs de Leuvensesteenweg te combineren met een brede zijruimte waar onder meer plaats is voor toekomen, doorsteken, ontmoeten,</i></p>

1.2.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone dient ingericht te worden als een individueel private en/of collectief private buitenruimte.</p>	

1.2.3 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeerstrategie voor personenwagens</p> <p>§1. Parkeren op het (toekomstig) openbaar domein wordt zoveel mogelijk beperkt.</p> <p>Parkeernorm voor personenwagens</p> <p>§2. Het aantal parkeerplaatsen (pp) voor auto's (bezoekers inbegrepen) wordt voor wonen vastgelegd op maximaal 0,66 pp per 100m² BVO.</p>	<p><i>Deze parkeernorm komt voor de bestaande woningen neer op gemiddeld 1 parkeerplaats per woontiteit.</i></p>



ARTIKEL 2 GEBIED VOOR STEDELIJKE ECONOMIE

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Bedrijvigheid'*

2.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Dit gebied is bestemd voor de vestiging van niet-verweefbare, lokale bedrijven.</p> <p>De volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;- stedelijke maakactiviteiten.	<p><i>Het gebied omvat het bestaande bedrijventerrein tussen de Motstraat en de Dellingsstraat waar verschillende kleine en middelgrote ondernemingen (kmo's) zijn gevestigd.</i></p> <p><i>Het gebied is bedoeld voor bedrijven die hinderlijk of storend zijn binnen het gebied voor stedelijke ontwikkeling en dus afgezonderd dienen te worden. Het gebied voor stedelijke economie moet ruimte bieden aan een divers aanbod aan traditionele ambachtelijke bedrijven en kmo's, maar ook een transitie mogelijk maken naar een kleinschalige creatieve, stedelijke maakindustrie, volgens het principe van de 'productieve stad'.</i></p> <p><i>Onder niet-verweefbaar wordt verstaan: hinder (geluid, visueel, ruimtelijke omvang, ...) die niet verenigbaar is met een woonfunctie.</i></p> <p><i>Onder lokaal wordt verstaan: wat schaal betreft aansluitend bij de omgeving en beperkt in omvang. Het lokale karakter verwijst dus niet louter naar het verzorgingsgebied of de economische relaties van de bedrijven.</i></p> <p><i>Onder onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): labo's, onderzoekscentra en andere activiteiten gebaseerd op de kenniseconomie.</i></p> <p><i>Onder stedelijke maakactiviteiten wordt verstaan dat deel van de industrie dat materialen tot nieuwe producten verwerkt én die kunnen verweven worden in een stedelijk weefsel. Deze tak van maakindustrie wordt soms ook discrete industrie of discrete productie genoemd en onderscheidt zich van de procesindustrie. Tot de maakindustrie behoren onder meer de sectoren machinebouw, houtbewerking, metaalproducten, transportmiddelen, reparatie, elektronica, kunststofverwerking, textiel, maar ook hightechbedrijven (cfr. kenniseconomie) en stedelijke logistiek. De producenten maken fysieke producten waarbij de manier waarop deze geproduceerd worden, varieert per bedrijf en per sector. Echter, de meeste producenten binnen de maakindustrie maken gebruik van een machinepark en industriële equipment om goederen te produceren voor de consumptie. Het belangrijkste gegeven van de maakindustrie is dus het toevoegen van waarde, waarbij de bedrijven binnen de maakindustrie een extra bedrag bovenop de kostprijs kunnen rekenen.</i></p> <p><i>Kantooractiviteiten zijn enkel mogelijk indien ze ondergeschikt en gerelateerd zijn aan een andere bedrijfsactiviteit. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): printing, telecom en computerondersteuning, opslag van hoogtechnologisch materiaal en installateurs.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§2. De activiteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie en/of schaal niet storend zijn en blijven met de omliggende woonomgeving. De activiteiten mogen ook geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, geurhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid ter zake nu en in de toekomst worden opgelegd.</p> <p>§3. Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autonome kantoren; - diensten; - commerciële voorzieningen; - opslag van grond; - verwerking en bewerking van mest of slib; - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen. <p>§4. Gemeenschappelijke en complementaire bedrijfsvoorzieningen, inherent aan het functioneren van het lokaal bedrijventerrein, die anders individueel per bedrijf dienen te worden voorzien, zijn toegelaten.</p>	<p><i>Met autonome kantoren worden bedrijven bedoeld waarvan de kantooractiviteit niet ondergeschikt is aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p> <p><i>Gemeenschappelijke voorzieningen omvatten onder andere (niet limitatief): vergaderzalen, ontmoetingsruimten, stockage, parkeervoorzieningen, kinderopvang, afvaldepot,</i></p>

2.2 Externe veiligheidsrisico's

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.</p>	<p><i>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen. Momenteel zijn er geen Seveso-inrichtingen gevestigd op deze locatie en ook in de toekomst worden, gelet op de nabijheid van wonen en aan wonen verwante voorzieningen, geen Seveso-inrichtingen toegelaten.</i></p>

2.3 Inrichting

2.3.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Inplanting</p> <p>§1. In deze bestemmingszone is de koppeling van bedrijfsgebouwen verplicht.</p> <p>Gabarit</p> <p>§2. Het gabarit van de gebouwen is maximaal 2 bouwlagen en met een bouwhoogte van maximaal 8m.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Het bestaande gabarit van de gebouwen mag na de inwerkingtreding van het RUP slechts beperkt wijzigen. Substantiële verhogingen waarbij een extra niveau wordt toegevoegd aan het gabarit is niet toegelaten.</p> <p>§3. De verschijningsvorm van de gebouwen dient zich in het algemeen te integreren in het aanpalende bestaande woongebied (ARTIKEL 1) en het aanpalende (deel van) het gebied voor stedelijke ontwikkeling (ARTIKEL 9).</p>	<p><i>Met verschijningsvorm wordt onder meer ritmiek, architectuur, materiaalgebruik en kavelbreedte bedoeld. Een goede beeldkwaliteit naar de aanpalende woonomgeving is belangrijk voor de integratie van de activiteiten.</i></p>

2.3.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Verharding</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte kan slechts ingericht worden met noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde functies of activiteiten.</p> <p>Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is.</p> <p>Groen</p> <p>§2. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden met groenelementen.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>Opslag</p> <p>§3. De opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen dient binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.</p> <p>De opslag buiten het bedrijfsgebouw is uitzonderlijk toegelaten indien ze niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein noch vanaf het omliggend woongebied.</p>	<p><i>Verhardingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Onder noodzakelijke verhardingen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): openbare wegen, (gemeenschappelijke) toegangswegen, fiets- en voetgangersverbindingen, circulatieruimte, parkeerplaatsen, opslagruimte,</i></p> <p><i>Onder groenelementen worden begrepen (niet limitatief): grasperken, plantvakken, hagen en bomen.</i></p>

2.3.3 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeerstrategie voor fietsen</p> <p>§1. Bij de inrichting van fietsstalplaatsen wordt in de nabijheid van de fietsstalplaatsen de nodige douche- en kleedruimtes voorzien.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§2. De fietsstalplaatsen moeten aangelegd worden of voorzien zijn op eigen terrein en dienen beschermd te zijn tegen weersomstandigheden.</p>	
<p>§3. Het fietsparkeren van bezoekers voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en stedelijke maakactiviteiten dienen publiek toegankelijk en zichtbaar te zijn vanaf het openbaar domein.</p>	
<p>Parkeernorm voor fietsen</p>	
<p>§4. Het aantal stalplaatsen (sp) voor fietsen (bezoekers inbegrepen) wordt vastgelegd op minimaal 3,50 sp per 100m² BVO.</p>	<p><i>Het fietsparkeren van bezoekers wordt ingeschat op 5% en zit in de parkeernorm vervat.</i></p>
<p>§5. Bij een fietsenstalling met meer dan 20 fietsstalplaatsen dient minimaal 10% van het aantal fietsstalplaatsen te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen.</p>	<p><i>Onder buitenmaatse fietsen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): cargobikes, ligfietsen, fietskarren, bakfietsen en tandems.</i></p>
<p>§6. Minimaal 25% van het aantal fietsstalplaatsen wordt voorzien op maaiveldniveau en zo dicht mogelijk in de nabijheid van de toegangen tot de gebouwen.</p>	
<p>Parkeerstrategie voor personen- en vrachtwagens</p>	
<p>§7. Parkeren op het (toekomstig) openbaar domein is niet toegelaten. Zowel de parkeerbehoefte van bedrijven als de ruimte voor laden en lossen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bij meerdere parkeerplaatsen dient er via één toegang ontsloten te worden op het openbaar domein.</p>	<p><i>De ruimte voor laden en lossen omvat ook de eventuele noodzakelijke manoeuvreerruimte zodat voertuigen enkel voorwaarts het openbaar domein oprijden. Dit is ook de reden waarom bij meerdere parkeerplaatsen via één toegang ontsloten moet worden.</i></p>
<p>Parkeernorm voor personenwagens</p>	
<p>§8. Het aantal parkeerplaatsen (pp) voor auto's (bezoekers inbegrepen) wordt vastgelegd op maximaal 1,20 pp per 100m² BVO.</p>	<p><i>Het parkeren van bezoekers wordt ingeschat op 5% en zit in de parkeernorm vervat.</i></p>
<p>§9. Het aantal parkeerplaatsen voor deelwagens wordt vastgesteld op minimaal 1 autodeelplaats per 5.000m² BVO.</p>	<p><i>Voor de activiteiten wordt er een norm opgelegd voor autodeelplaatsen, om dienstverplaatsingen per auto te kunnen opvangen.</i></p>
<p>Deze parkeerplaatsen worden exclusief voorbehouden voor deelwagens en maken deel uit van de bovenvermelde parkeernorm. Deze parkeerplaatsen dienen op goed bereikbare en strategisch gelegen plaatsen voorzien te worden.</p>	<p><i>Goed bereikbaar en strategisch gelegen kan onder meer betekenen dat deze parkeerplaatsen goed zichtbaar zijn en ook toegankelijk gemaakt worden voor eventuele externe abbonementhouders van het aanwezige deelwagensysteem.</i></p>



ARTIKEL 3 GEBIED VOOR VERKEERS- EN VERVOERSINFRASTRUCTUUR

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Lijninfrastructuur'*

3.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden (waaronder groenelementen).</p>	<p><i>Het gebied omvat enerzijds de geplande Arsenaalverbinding en delen van de Leuvensesteenweg en de Motstraat en anderzijds delen van de Hanswijkvaart en de Muizenvaart.</i></p> <p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan (niet limitatief): al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, openbare fietsenstallingen, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies,</i></p>

3.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, mobipunten en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>§2. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen verplicht uit te voeren om het windcomfort op een comfortabel niveau te houden.</p>	<p><i>Vanuit het plan-MER wordt aanbevolen om tijdens fase 1 (artikel 9.9.1) de ontsluiting op de Leuvensesteenweg (tijdelijk) fysisch te optimaliseren zodat een vlottere verkeersafwikkeling mogelijk wordt.</i></p> <p><i>In de zone langs het Kanaal Leuven-Dijle (Hanswijkvaart en Muizenvaart) wordt de fietssnelweg mee verweven in het profiel. Voor de vormgeving van fietssnelwegen wordt verwezen naar de bepalingen van het Vademecum fietsvoorzieningen voor fietssnelwegen (fiche D.4).</i></p> <p><i>Deze bepaling kadert in de doelstellingen rond ruimtelijke kwaliteit (artikel 0.8).</i></p>



ARTIKEL 4 STATIONSGBIED

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Lijninfrastructuur'*

4.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Dit gebied is bestemd voor infrastructuur voor openbaar vervoer, wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast is dit gebied ook bestemd voor openbare (verblijfs)ruimtes, openbaar groen en complementaire en ondersteunende voorzieningen.</p>	<p><i>Het gebied omvat de zone parallel aan het spoor die deel uitmaakt van de stationsomgeving. Het gebied biedt plaats aan onder meer een deel van het stationsgebouw, weg- en spoorinfrastructuur (bv. parkings, tunnels, ...), een openbaar vervoersknooppunt (bv. busstation), een publieke ruimte (bv. een plein), complementaire functies aan de sporenbundels en in het stationsgebouw (bv. speelgoedmuseum, ticketbalie Planckendael, ...) en een fietssnelweg. Een aantal van deze infrastructuren zijn reeds gerealiseerd.</i></p>

4.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het realiseren van de bestemming en voor het exploiteren en beheren van het stationsgebied.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen, mobipunten en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>§2. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen verplicht uit te voeren om het windcomfort op een comfortabel niveau te houden.</p> <p>§3. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van het stationsgebied gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle en groene manier geïntegreerd in de omgeving met respect voor het erfgoed, een vlotte organisatie van de publieke ruimte en de vervoersmodi.</p>	<p><i>Deze bepaling kadert in de doelstellingen rond ruimtelijke kwaliteit (artikel 0.8).</i></p>



ARTIKEL 5 GEBIED VOOR WATERWEGINFRASTRUCTUUR

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Lijninfrastructuur'*

5.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Dit gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p>	<p><i>Het gebied omvat een deel van het Kanaal Leuven-Dijle.</i></p> <p><i>Onder aanhorigheden van waterweginfrastructuur wordt onder andere verstaan (niet limitatief): sluisen, liften, hellende vlakken, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktralud, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegbolders, kaaimuren, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit.</i></p>

5.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van de waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>§2. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor watergebonden recreatie zijn eveneens toegelaten.</p>	



SG

ARTIKEL 6 GEBIED VOOR STEDELIJK GROEN

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Overig groen'*

6.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Dit gebied is bestemd voor de aanleg van een multifunctioneel openbaar park met respect voor de ecologische, waterbergende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.</p> <p>Natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie zijn nevengeschikte functies.</p> <p>Het park vervult ook een sociale, een culturele, een educatieve en een esthetische functie.</p> <p>§2. Bij de verdere concretisering van het park dienen volgende vier pijlers van harmonisch park- en groenbeheer te worden toegepast:</p> <ul style="list-style-type: none">- de maatschappelijke noden van de parkgebruiker;- het behoud en de versterking van de natuurwaarden;- het beperken van de afstroom van hemelwater door het gebruik van infiltratie- en/of buffervoorzieningen;- de bescherming van het leefmilieu.	<p><i>Het gebied wordt opgevat als een multifunctionele, groene verblijfsruimte die zal ontwikkeld worden als een park in functie van de omliggende activiteiten en voorzieningen.</i></p> <p><i>Een beperkte invulling met zachte recreatie is toegelaten. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen unieke functie. Recreatie is ook ondergeschikt aan de parkfunctie. Het omvat onder meer wandelen, fietsen, spelen, picknicken en sporten buiten clubverband. De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke recreatieve mogelijkheden er zijn.</i></p> <p><i>Volgens het plan-MER is het noodzakelijk dat de afstroom van hemelwater beperkt moet worden door het gebruik van infiltratievoorzieningen waar de bodemkwaliteit dit toelaat (infiltratiebekkens, wadi's, ...) en/of van buffervoorzieningen.</i></p>

6.2 Inrichtingsstudie

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied voor stedelijk groen wordt door de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling ten gronde van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van één of meerdere parkkamers een inrichtingsstudie gevraagd. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de beschrijvende nota en bestaat uit volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none">- een inrichtingsnota (zie §2);- een beplantingsplan (zie §3);- een groenbeheerplan (zie §4);- een berekening van het hitte-eilandeffect (zie §5);- een windstudie (zie §6). <p>In de beschrijvende nota kan gemotiveerd worden waarom één of meerdere van bovenvermelde onderdelen niet relevant zijn voor de concrete omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p><i>Voor de verschillende parkkamers dient de aanleg ervan te worden gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat de inrichtingsstudie vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie voor het volledige gebied voor stedelijk groen. Op deze wijze geeft de inrichtingsstudie een beeld van hoe de parkkamer zich in het volledige gebied integreert. De inrichtingsstudie omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordenende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de (beschrijvende nota van de) omgevingsvergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i></p> <p><i>Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§2. Een inrichtingsnota moet minstens volgende aspecten bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aanvrager moet aantonen dat het project voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige gebied; - de aanvrager moet aangeven hoe het project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied; - een project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen; - een project mag de ruimtelijke en/of programmatische realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen; - de inrichting dient afgestemd te worden op de inrichting van de omliggende straten en publieke ruimte; - de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt, dienen opgegeven te worden. <p>§3. Een beplantingsplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de voorgestelde plantsoorten standplaatsgeschikt en niet invasief zijn; - de bomen in verhardingen voldoende ondergrondse ruimte krijgen (bunkersystemen); - deze ondergrondse ruimte is aangepast aan de grootte van de boom. <p>§4. Een groenbeheerplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inrichting rekening houdt met de ecologische meerwaarde; - het gebruik van pesticiden wordt vermeden; - de inrichting voorziet in een gemakkelijk onderhoud. <p>§5. Een berekening van het hitte-eilandeffect dient minimaal te voldoen aan de ambitie 'beter' of 'uitstekend'.</p> <p>§6. Een windstudie dient aan te tonen het windcomfort op een comfortabel niveau gehouden wordt.</p>	<p><i>Het beplantingsplan vormt een op zichzelf staand, gedetailleerd plan (inclusief legende) en vermeldt onder andere (niet limitatief): plantsoorten, plantdichtheid en plantmaat.</i></p> <p><i>Het beplantingsplan wordt ontworpen door een landschapsarchitect en in een voortraject besproken. Het beplantingsplan dient goedgekeurd te worden door bevoegde dienst(en) van de stad Mechelen.</i></p> <p><i>Een groenbeheerplan is een essentieel element om duurzaam groenbeheer te kunnen bekomen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Het groenbeheerplan beschrijft de impact van het beheer en de keuzes die inzake duurzaam groenbeheer zijn genomen.</i></p> <p><i>Voor de interpretatie van de ambitie 'beter' of 'uitstekend' wordt verwezen naar de richtlijnnnota 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen' (incl. bijlages) die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling voor de site Ragheno werd goedgekeurd (GR 30-09-2019).</i></p> <p><i>Deze bepaling kadert in de doelstellingen rond ruimtelijke kwaliteit (artikel 0.8).</i></p>

6.3 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden, natuurwaarden en het waterbergend vermogen in het gebied bewaard blijven.</p> <p>§2. In dit gebied dienen alle werken, handelingen en wijzigingen getoetst te worden aan de groenblauwe dooradering (artikel 0.8).</p> <p>§3. In dit gebied geldt een bouwverbod met uitzondering van volgende constructies, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen:</p> <ul style="list-style-type: none">- kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;- kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, culturele, educatieve en recreatieve functie van het gebied;- een fietssnelweg langs het Kanaal Leuven-Dijle (en de eventuele jachthaven);- een brug voor gemotoriseerd verkeer (ARTIKEL 8);- infrastructuur behorende tot waardevol erfgoed (ARTIKEL 10). <p>De inplanting en de uitvoering van de kleinschalige infrastructuur moeten gebeuren op een manier die de ruimtelijke structuur van het gebied zoveel mogelijk versterkt. Per parkkamer worden een aantal functionele parkpaden vastgesteld. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd ten gunste van groen en ruimte voor water.</p> <p>§4. Voor alle (tijdelijke) activiteiten in dit gebied worden geen parkeerplaatsen voorzien, maar geldt 100% medegebruik van bestaande parkeerplaatsen.</p> <p>Parkkamers met een eigen identiteit</p> <p>§5. Bij de inrichting van het park worden verschillende 'parkkamers' onderscheiden, elk met een eigen identiteit en met eigen ruimtelijke kenmerken. Voor elke parkkamer gelden specifieke randvoorwaarden met betrekking tot de inrichting ervan. Het gaat om de volgende parkkamers:</p> <ul style="list-style-type: none">- stationsparkkamer (A);- waterparkkamer (B);- jachthavenparkkamer (C);- woonparkkamer (D);- bosparkkamer (E).	<p><i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied wordt onder andere verstaan (niet limitatief): toegangspoorten, wandel- en fietspaden, vlonderpaden, trappen, afsluitingen, verlichting,</i></p> <p><i>Onder kleinschalige infrastructuur voor de sociale, culturele, educatieve en recreatieve functie wordt onder andere verstaan (niet limitatief): informatieborden, kiosken, primaire en secundaire zitelementen, parkinrichting (sculpturen, waterelementen, ...), picknicktafels, vuilnisbakken, (boom)hutten, speluitrustingen, trap- en sportvelden,</i></p> <p><i>Voor de vormgeving van fietssnelwegen wordt verwezen naar de bepalingen van het Vademecum fietsvoorzieningen voor fietssnelwegen (fiche D.4).</i></p> <p><i>Onder functionele parkpaden worden aanvullende routes door het park en de lokale recreatieve verbindingen verstaan. Deze lijninfrastructuren die uitsluitend gebruikt worden door zachte weggebruikers situeren zich in het programma voor stedelijk groen.</i></p> <p><i>De samenhang tussen de vijf parkkamers primeert op de verschillen. De verschillen zijn ingegeven door hun ligging in het gebied, hun omvang en de relatie tot de aangrenzende bebouwing. De overeenkomst tussen de vijf kamers is dat ze in hoofdzaak zijn opgezet als groene plekken in de stad in de directe nabijheid van de bewoners van Ragheno en de aanliggende wijken. De hoeveelheid verharding is geminimaliseerd ten gunste van gras, beplanting en ruimte voor water.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Elke parkkamer moet ingericht worden als een onderdeel van het totale gebied voor stedelijk groen. Onafgezien van de specifieke randvoorwaarden met betrekking tot de inrichting van elke parkkamer, moet de continuïteit van de landschappelijke structuren en de voet- en fietswegen gegarandeerd en gerealiseerd worden over de grenzen van de parkkamers heen.</p> <p>§6. Het (publiek) groen van de parkkamers loopt tot tegen de gebouwen, met uitzondering van de gebouwen die grenzen aan een verbinding voor gemotoriseerd verkeer (ARTIKEL 8) of aan het gebied voor jachthaven (artikel 6.5).</p> <p>Stationsparkkamer (A)</p> <p>§7. De stationsparkkamer wordt ingericht als een groene, stedelijke parkruimte met de aanwezigheid van een op te waarderen historische opslagloods (dak van Ragheno) en de watertoren (ARTIKEL 10).</p> <p>Binnen deze parkkamer kan een plein gerealiseerd worden dat het scharnierpunt vormt tussen de multimodale stedelijke boulevard - als onderdeel van het stationsgebied (ARTIKEL 4) - achter het station en de groene stedelijke parkruimte.</p> <p>Binnen deze parkkamer dient een brug (ARTIKEL 8) gerealiseerd worden ter hoogte van de kruising met de verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 7).</p> <p>De ecologische en landschappelijke waardevolle elementen dienen maximaal behouden te worden en aangevuld te worden met nieuwe groen- en waterelementen.</p> <p>Waterparkkamer (B)</p> <p>§8. De waterparkkamer wordt ingericht als een groene, waterrijke parkruimte.</p> <p>De ecologische en landschappelijke waardevolle elementen dienen maximaal behouden te worden en aangevuld te worden met nieuwe groen- en waterelementen.</p> <p>Binnen deze parkkamer dient naast de verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 7) minstens één nieuw parkpad gerealiseerd te worden vanaf deze verbinding voor langzaam verkeer tot aan het parkpad door de jachthavenparkkamer (zie C).</p> <p>In deze parkkamer zijn alle werken, handelingen en wijzigingen verplicht uit te voeren om het windcomfort op een comfortabel niveau te houden.</p>	<p><i>Bij de inrichting van parkkamers dient er ook aandacht gegeven te worden aan volgende aandachtspunten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>de plantkeuze dient een ecologische meerwaarde te hebben;</i> - <i>vergroening en ‘verblauwing’ van de straten en de publieke ruimte door verweving van straatbomen in het straatbeeld, met onderbeplanting en geschikte ondergrondse standplaatscondities voor de bomen,</i> <p><i>Aan de parkkamers staan de gebouwen met de voeten in het groen. Dit impliceert niet dat er geen ontsluiting voor laden en lossen aan deze zijde van de parkkamers kan voorzien worden.</i></p> <p><i>De stationsparkkamer wordt opgevat als een hoogdynamische parkruimte met een stedelijk en groen karakter.</i></p> <p><i>Er wordt een nieuwe ontsluitingsweg voorzien vanaf de Arsenalverbinding doorheen de stationsparkkamer onder de vorm van een brug.</i></p> <p><i>Het betreft onder meer de bestaande bomen (lindes).</i></p> <p><i>De waterparkkamer wordt opgevat als een extensief parklandschap waarin water een centrale plaats krijgt.</i></p> <p><i>Het betreft onder meer de bestaande groen- en waterstructuren rond de gebouwen van de Crescent.</i></p> <p><i>Deze bepaling kadert in de doelstellingen rond ruimtelijke kwaliteit (artikel 0.8).</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Jachthavenparkkamer (C)</p> <p>§9. De jachthavenparkkamer wordt ingericht als een groene, stedelijke parkruimte met de mogelijke inplanting van een nieuwe jachthaven (artikel 6.4).</p> <p>Aan de noordwestelijke zijde van de jachthaven kan een dynamisch verblijfsgebied gerealiseerd worden. Dit verblijfsgebied heeft een visuele en functionele relatie met het water en kan voorzien worden van diverse vormen van verharding, verharde pleinen en terrassen.</p> <p>Aan de zuidoostelijke zijde van de jachthaven kan een luwer verblijfsgebied met een groen karakter gerealiseerd worden. Doorheen dit luwer verblijfsgebied dient een parkpad voorzien te worden dat het Kanaal Leuven-Dijle en de verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 7) met elkaar verknoopt.</p> <p>De jachthavenoevers moeten bijdragen aan de natuurlijke drager. Hierbij dient specifiek aandacht uit te gaan naar de vergroening van de kades als verlengstuk van de groenblauwe structuur.</p> <p>In deze parkkamer zijn alle werken, handelingen en wijzigingen verplicht uit te voeren om het windcomfort op een comfortabel niveau te houden.</p> <p>Indien geen jachthaven wordt gerealiseerd, dient de jachthavenparkkamer in gericht te worden volgens de principes van de waterparkkamer.</p>	<p><i>De jachthavenparkkamer wordt opgevat als een dynamische parkruimte die door de mogelijke inrichting van een nieuwe jachthaven een directe relatie aangaat met het Kanaal Leuven-Dijle.</i></p> <p><i>Onder diverse vormen van verharding wordt onder andere verstaan (niet limitatief): pleinen, terrassen, trappen,</i></p> <p><i>Deze bepaling kadert in de doelstellingen rond ruimtelijke kwaliteit (artikel 0.8).</i></p>
<p>Woonparkkamer (D)</p> <p>§10. De woonparkkamer wordt ingericht als een groene, open parkruimte.</p> <p>Binnen deze parkkamer worden een aantal parkpaden voorzien die de verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 7) connecteert met de Dellingsstraat.</p> <p>Parkpaden langs de gevels van panden liggen los van de panden zelf.</p>	<p><i>De woonparkkamer wordt opgevat als een laagdynamische parkruimte met een luw en groen karakter.</i></p> <p><i>Door losliggende parkpaden langs de gevels van de panden te leggen loopt het openbaar groen tot tegen de panden.</i></p>
<p>Bosparkkamer (E)</p> <p>§11. De bosparkkamer wordt ingericht met voldoende hoogstammig groen zodat een beboste parkruimte ontstaat die ruimtelijk aansluit bij het aangrenzende Bos van Betzenbroeck.</p> <p>De beplanting moet één landschappelijk geheel creëren.</p>	<p><i>De bosparkkamer wordt opgevat als een luwe bosrand die een gradiënt vormt tussen het bestaande bos (Bos van Betzenbroeck) en de nieuwe stadsontwikkeling.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Binnen deze parkkamer dient naast de verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 7) een aantal parkpaden gerealiseerd te worden tussen het Kanaal Leuven-Dijle en de Leuvensesteenweg, met minstens drie aantakkingen naar de verbindingen voor gemotoriseerd verkeer (ARTIKEL 8).	

6.4 Beheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het nieuw ontworpen gebied voor stedelijk groen wordt na realisatie geheel of gedeeltelijk overgedragen aan de stad Mechelen of De Vlaams Waterweg nv.	

6.5 Gebied voor jachthaven



Deze **overdruk** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bestemming</p> <p>§1. Dit gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor het mogelijk aanleggen en het exploiteren van een jachthaven en aanhorigheden.</p> <p>Indien er geen jachthaven wordt aangelegd zijn alle voorschriften van het gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6) onverkort van toepassing.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§2. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van de jachthaven en aanhorigheden.</p> <p>§3. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor watergebonden recreatie zijn eveneens toegelaten.</p> <p>Beheer</p> <p>§4. De jachthaven wordt na realisatie overgedragen aan De Vlaamse Waterweg nv.</p>	<p><i>Het gebied omvat een deel van het gebied voor stedelijk groen waar de nieuwe jachthaven kan worden voorzien.</i></p> <p><i>Elke infrastructuur moet bijdragen tot de natuurlijke drager, zo ook de geplande jachthaven. Hier gaat speciale aandacht naar de vergroening van de kades en andere infrastructuren als verlengstuk van de groenblauwe structuur.</i></p>



ARTIKEL 7 VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER

*Deze **overdruk** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur*

7.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De verbinding is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer.</p> <p>De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en duidt aan welke gebieden met elkaar verbonden moeten worden.</p>	<p><i>Deze hoofdverbinding voor langzaam verkeer heeft betrekking op het centrale pad doorheen het gebied voor stedelijk groen tussen het station en de wijk Spreeuwenhoek. De nadruk van deze verbinding ligt op het recreatief karakter.</i></p>

7.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van een publieke wegeninfrastructuur voor langzaam verkeer en aanhorigheden.</p> <p>Inrichtingsprincipes</p> <p>§2. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als recreatieve fietsroute. De inrichting moet rekening houden met een vlotte en fiets- en wandelveilige toegankelijkheid voor de gebruikers.</p> <p>§3. De breedte van de verbindingen, met inbegrip van aanhorigheden, bedraagt minimaal 5m.</p>	<p><i>Een vlotte en veilige toegankelijkheid heeft onder meer betrekking op de keuze van verhardingen die een optimaal wandel- en rijcomfort bieden.</i></p>

7.3 Beheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De wegeninfrastructuur wordt na realisatie overgedragen aan de stad Mechelen.</p>	



ARTIKEL 8 VERBINDING VOOR GEMOTORISEERD VERKEER

*Deze **overdruk** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur*

8.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De verbindingen zijn bestemd voor openbare wegen- infrastructuur en aanhorigheden voor gemotoriseerd verkeer en/of langzaam verkeer.</p> <p>De verbindingen zijn weergegeven op het grafisch plan en geven de aslijn aan van het openbaar domein.</p>	<p><i>De aslijn is het midden van het openbaar domein.</i></p>

8.2 Inrichtingsstudie

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. In het kader van een duurzame en kwalitatieve ont- wikkeling van het openbaar domein wordt door de ver- gunningverlenende overheid in functie van de beoorde- ling ten gronde van een aanvraag voor een omgevings- vergunning voor de realisatie van één of meerdere ver- bindingen een inrichtingsstudie gevraagd. De inrichtings- studie maakt deel uit van de beschrijvende nota en be- staat uit volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none">- een inrichtingsnota (zie §2);- een beplantingsplan (zie §3);- een groenbeheerplan (zie §4);- een berekening van het hitte-eilandeffect (zie §5);- een windstudie (zie §6). <p>In de beschrijvende nota kan gemotiveerd worden waarom één of meerdere van bovenvermelde onderde- len niet relevant zijn voor de concrete omgevingsvergun- ningsaanvraag.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>§2. Een inrichtingsnota moet minstens volgende aspecten bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none">- de aanvrager moet aantonen dat het project voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de con- text van het volledige gebied;- de aanvrager moet aangeven hoe het project zich ver- houdt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied;- een project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelin- gen conform dit RUP in het gedrang brengen;- een project mag de ruimtelijke en/of programmatori- sche realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;- de inrichting dient afgestemd te worden op de in- richting van de omliggende straten en publieke ruimte;	<p><i>Voor het openbaar domein dient de ontwikkeling ervan te worden gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat de inrichtingsstudie ver- trekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve vi- sie voor het volledige plangebied. Op deze wijze geeft de inrichtingsstudie een beeld van hoe het openbaar domein zich in het volledige gebied integreert. De inrichtingsstu- die omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordenende bepalingen en randvoorwaar- den wordt omgegaan.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de (beschrijvende nota van de) omgevingsvergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het be- oordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de steden- bouwkundige voorschriften voor het gebied.</i></p> <p><i>Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied (of soortge- lijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten on- derzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als gel- dige inrichtingsstudie.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>- de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt, dienen opgegeven te worden.</p> <p>§3. Een beplantingsplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de voorgestelde plantsoorten standplaatsgeschikt en niet invasief zijn; - de bomen in verhardingen voldoende ondergrondse ruimte krijgen (bunkersystemen); - deze ondergrondse ruimte is aangepast aan de grootteorde van de boom. <p>§4. Een groenbeheerplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inrichting rekening houdt met de ecologische meerwaarde; - het gebruik van pesticiden wordt vermeden; - de inrichting voorziet in een gemakkelijk onderhoud. <p>§5. Een berekening van het hitte-eilandeffect dient minimaal te voldoen aan de ambitie 'beter' of 'uitstekend'.</p> <p>§6. Een windstudie dient aan te tonen het windcomfort op een comfortabel niveau gehouden wordt.</p>	<p><i>Het beplantingsplan vormt een op zichzelf staand, gedetailleerd plan (inclusief legende) en vermeldt onder andere (niet limitatief): plantsoorten, plantdichtheid en plantmaat.</i></p> <p><i>Het beplantingsplan wordt ontworpen door een landschapsarchitect en in een voortraject besproken. Het beplantingsplan dient goedgekeurd te worden door de bevoegde dienst(en) van de stad Mechelen.</i></p> <p><i>Een groenbeheerplan is een essentieel element om duurzaam groenbeheer te kunnen bekomen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Het groenbeheerplan beschrijft de impact van het beheer en de keuzes die inzake duurzaam groenbeheer zijn genomen.</i></p> <p><i>Voor de interpretatie van de ambitie 'beter' of 'uitstekend' wordt verwezen naar de richtlijnnota 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen' (incl. bijlages) die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling voor de site Ragheno werd goedgekeurd (GR 30-09-2019).</i></p> <p><i>Deze bepaling kadert in de doelstellingen rond ruimtelijke kwaliteit (artikel 0.8).</i></p>

8.3 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Algemeen principe</p> <p>§1. De aslijnen liggen in één rechte lijn en verspringingen van de aslijnen worden niet toegestaan.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§2. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van een publieke wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>§3. Binnen de wegeninfrastructuur dienen alle werken, handelingen en wijzigingen getoetst te worden aan de groenblauwe dooradering (artikel 0.8).</p> <p>§4. Binnen de wegeninfrastructuur zijn alle werken, handelingen en wijzigingen verplicht uit te voeren om het windcomfort op een comfortabel niveau te houden.</p>	<p><i>Het principe doelt op het feit dat de rooilijn en/of bouwlijn van de bouwblokken niet zonder meer kunnen verspringen. Snelheidsremmende maatregelen binnen het openbaar domein zijn evenwel toegelaten.</i></p> <p><i>Deze bepaling kadert in de doelstellingen rond ruimtelijke kwaliteit (artikel 0.8).</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Afwijking van de aslijn</p> <p>§5. Een afwijking van 1m vanaf de aslijn wordt toegestaan en dit voor zover de inrichting van de bouwblokken niet in het gedrang komt. Het is in dit geval verplicht alle bouwblokken die bij de afwijking zijn betrokken, in één omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden op te nemen. De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt dan voor de totaliteit van de bouwblokken die het onderwerp zijn van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden.</p> <p>Typologie en breedte van het openbaar domein</p> <p>§6. Op het grafisch plan is per wegsegment het type weg in combinatie met de minimale breedte van het openbaar domein aangegeven. De wegsegmenten moeten, onafgezien van hun type of breedte, de continuïteit en ruimtelijke beleving van de stadsblokkenstad garanderen en realiseren.</p> <p>§7. Er worden verschillende types van wegen onderscheiden, elk met een eigen functie en met eigen inrichtingsprincipes. Het gaat om de volgende types:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokale ontsluitingswegen (A); - erfonsluitingswegen (B); - wegen voor occasioneel verkeer (C). <p>Lokale ontsluitingsweg (A)</p> <p>§8. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als lokale ontsluitingsweg.</p>	<p><i>Doodlopende wegsegmenten (voor het gemotoriseerd verkeer) worden op het grafisch plan symbolisch aangegeven met een wegeinde.</i></p> <p><i>Lokale ontsluitingswegen verbinden de woonwijken naar de Arsenaalverbinding.</i></p> <p><i>Voor de inrichting een lokale ontsluitingsweg wordt een passend evenwicht gewenst tussen de volgende inrichtingselementen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - groen- en infiltratiestroken; - fietspaden; - (gescheiden) voetpaden; - rijbaan voor gemotoriseerd verkeer in één of twee richtingen. <p><i>Het gemotoriseerd verkeer wordt via een brug over de verbinding voor langzaam verkeer geleid. Bij de aanleg van de brug dient specifieke aandacht te worden besteed aan de landschappelijke integratie van de brug met de algemene parkaanleg. Optioneel kan de brug zich integreren met het kopgebouw van bouwblok 3d1.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Erfontsluitingsweg (B)</p> <p>§9. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als erfontsluitingsweg.</p>	<p><i>Erfontsluitingswegen maken een verdere verbinding met de bouwblokken en met de wegen voor occasioneel verkeer.</i></p> <p><i>Voor de inrichting van een erfontsluitingsweg wordt een passend evenwicht gewenst tussen de volgende inrichtingselementen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - groen- en infiltratiestroken; - fietsers op de rijbaan; - (gescheiden) voetpaden; - rijbaan voor gemotoriseerd verkeer in één of twee richtingen.
<p>Weg voor occasioneel verkeer (C)</p> <p>§10. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als weg voor occasioneel verkeer.</p>	<p><i>Wegen voor occasioneel verkeer zijn doodlopende, eerder brede fiets- en voetpaden waar occasioneel gemotoriseerd verkeer over kan rijden. Deze straatprofielen worden afgesloten en worden enkel toegankelijk voor verhuis, hulpdiensten,</i></p> <p><i>Voor de inrichting van een weg voor occasioneel verkeer wordt een passend evenwicht gewenst tussen de volgende inrichtingselementen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - groen- en infiltratiestroken; - rijweg voor voetgangers en fietsers.
<p>Verhouding rooilijn - bouwlijn</p> <p>§11. De ontworpen rooilijn wordt de bouwlijn van het aanpalende bouwblok binnen het gebied voor stedelijke ontwikkeling (ARTIKEL 9).</p>	

8.4 Beheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De wegeninfrastructuur wordt na realisatie overgedragen aan de stad Mechelen</p>	



ARTIKEL 9 GEBIED VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'*

Om de voorschriften van dit artikel voldoende leesbaar te houden is op het grafisch plan een overzichtstabel opgenomen die per bouwblok aangeeft welke voorschriften van toepassing zijn.

9.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Dit gebied is bestemd voor een gemengd stedelijk programma waarbinnen volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- wonen;- kantoren;- diensten;- stedelijke maakactiviteiten;- commerciële voorzieningen;- publieke voorzieningen;- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.	<p><i>De bestemmingszone is onderverdeeld in verschillende bouwblokken. Om een leefbaar stadsdeel te krijgen, is menging van activiteiten op bouwblokniveau cruciaal. Per bouwblok wordt geëxpliciteerd welke activiteiten worden toegelaten. De algemene bestemmingsvoorschriften moeten steeds samen gelezen worden met de specifieke bepalingen voor de bouwblokken.</i></p> <p><i>Met wonen worden zowel de woontiteiten zelf als de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes en dergelijke bedoeld.</i></p> <p><i>Met kantoren worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief en personeelsintensief karakter bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants, reclamebureaus en uitzendbureaus.</i></p> <p><i>Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten.</i></p> <p><i>Onder stedelijke maakactiviteiten wordt verstaan dat deel van de industrie dat materialen tot nieuwe producten verwerkt én die kunnen verweven worden in een stedelijk weefsel. Deze tak van maakindustrie wordt soms ook discrete industrie of discrete productie genoemd en onderscheidt zich van de procesindustrie. Tot de maakindustrie behoren onder meer de sectoren machinebouw, houtbewerking, metaalproducten, transportmiddelen, reparatie, elektronica, kunststofverwerking, textiel, maar ook hightechbedrijven (cfr. kenniseconomie) en stedelijke logistiek. De producenten maken fysieke producten waarbij de manier waarop deze geproduceerd worden, varieert per bedrijf en per sector. Echter, de meeste producenten binnen de maakindustrie maken gebruik van een machinepark en industriële equipment om goederen te produceren voor de consumptie. Het belangrijkste gegeven van de maakindustrie is dus het toevoegen van waarde, waarbij de bedrijven binnen de maakindustrie een extra bedrag bovenop de kostprijs kunnen rekenen.</i></p> <p><i>Met commerciële voorzieningen worden (ho)reca en handel bedoeld die in hoofdzaak een buurtverzorgend karakter hebben en voorzien in dagelijkse of (in beperkte mate) periodieke aankopen. Hierbij gaat het hoofdzakelijk over voedingsaankopen maar ook bepaalde niet-voedingsproducten (zoals kranten, lichaamsverzorging, schoen- en slotenmakerij, drogisterijproducten, ...) kunnen hieronder vallen.</i></p> <p><i>De handel mag geen concurrentie vormen met de handel in de binnenstad (geen winkelboulevard met funshoppes, mode en schoenen, ...).</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§2. Kantoren, diensten, stedelijke maakactiviteiten, commerciële voorzieningen, publieke voorzieningen en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met het wonen.</p> <p>§3. Commerciële en publieke voorzieningen dienen te worden geclusterd aan de belangrijke publieke ontmoetingsplekken binnen het plangebied om levendigheid op deze plekken te creëren en de (economische) levensvatbaarheid van deze voorzieningen te garanderen.</p> <p>§4. Milieubelastende bedrijvigheid, grootschalige logistieke bedrijvigheid, grootschalige commerciële voorzieningen (met uitzondering van een supermarkt) zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Een functie als kamergebonden toeristisch logies (bv. hotel) is enkel mogelijk als het zich situeert nabij het station om duurzame mobiliteit bij gasten te stimuleren. Een kleinschaliger kamergebonden toeristisch logies (bv. hostel, gastenkamer, ...) verder in het plangebied (bv. aan de jachthaven) is ook mogelijk.</i></p> <p><i>Onder publieke voorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): een lokale basisschool, de te herlokaliseren bestaande sporthal IHAM, ruimte voor een lokaal recyclagepark, hoger onderwijs, cultuur en recreatie.</i></p> <p><i>Onder onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): labo's, onderzoekscentra en andere activiteiten gebaseerd op de kennis-economie.</i></p> <p><i>Belangrijke publieke ontmoetingsplekken binnen het plangebied zijn onder meer (niet limitatief): de jachthaven, het station, de sporthal en het park.</i></p> <p><i>Met grootschalige commerciële voorzieningen worden zowel individuele grootschalige winkels bedoeld groter dan 1.000m² BVO, waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige winkels waarbij het totaal groter is dan 1.000m² BVO.</i></p>

9.2 Bouwblokken

9.2.1 Algemeen principe

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Binnen het gebied voor stedelijke ontwikkeling worden verschillende bouwblokken onderscheiden. Elk bouwblok vormt op zich een ruimtelijk geheel waarbinnen specifieke voorschriften gelden.</p> <p>De verschillende bouwblokken dienen wel een globale samenhang te vertonen binnen het volledige gebied voor stedelijke ontwikkeling op ruimtelijk en functioneel vlak en wat betreft de inrichting van de publieke ruimte.</p> <p>§2. Een bouwblok dient in zijn geheel het onderwerp te vormen van één omgevingsvergunningsaanvraag.</p>	<p><i>De bouwblokken zijn homogene en coherente gebieden die elk over unieke karakteristieken beschikken en die een onafhankelijke ontwikkeling (kunnen) kennen, doch rekening houdend met de ruimtelijke en architecturale relaties met en kwaliteiten van de andere bouwblokken die samen het gebied voor stedelijke ontwikkeling vormen.</i></p> <p><i>Een bouwblok bestaat in essentie uit een basement en een optopping. Het basement is samengesteld uit een plint (bouwlaag op de begane grond) en een bovenbouw. Een optopping bestaat uit een variabel aantal bouwlagen boven het basement en is eerder uitzondering dan regel. De locaties waar optoppingen mogelijk zijn, worden gedefinieerd.</i></p> <p><i>Met de inrichting van de publieke ruimte wordt onder andere bedoeld (niet limitatief): materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, groeninrichting,</i></p>

9.2.2 Morfologische typering

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Binnen het gebied voor stedelijke ontwikkeling worden verschillende types van bouwblokken onderscheiden, elk met een eigen morfologie en eigen inrichtingsprincipes. Het gaat om de volgende types:</p> <ul style="list-style-type: none">- sluitende bouwblokken (9): 2a1, 3a, 3b, 3c, 3i, 4c1, 4c2, 5i2 en 6c;- Ragheno bouwblokken (20): 1d, 2b, 3e, 3j, 3k, 4a, 4b1, 4b2, 4d1, 4d2, 4f1, 4f2, 4g, 4h, 5b, 5c, 5e, 5f, 5g en 5h;- parkbouwblokken (5): 6e1, 6e2, 6f, 6g en 6h;- autonome bouwblokken (10): 1a, 1b, 1c, 2a2, 3d1, 3d2, 3h, 5d, 5i1 en 6d.	<p><i>Sluitende bouwblokken omranden een bestaand woongebied of een autonoom bouwblok om op deze wijze uitvoering te geven aan de algemene bouwblokkenstructuur die Ragheno als gebied kenmerken. Het betreft 'gesloten bouwblokken' met privaatieve doorgangen/doorsteken (als alternatieve toegang). De bouwblokken hebben gesloten hoeken en een pandsgewijze opbouw.</i></p> <p><i>Ragheno bouwblokken zijn rechthoekige en hoofdzakelijk gesloten bouwblokken opgebouwd met een diepte van 55m langs de slanke kant van zijn rechthoekig patroon. De bouwblokken hebben gesloten hoeken en een pandsgewijze opbouw.</i></p> <p><i>Parkbouwblokken grenzen aan de bosparkkamer en hebben een gesloten bouwblokstructuur waarin weliswaar openingen worden gecreëerd. Ze hebben heldere, stedelijke gevelwanden langsheen de straten. De gevels langsheen de bosrand zijn minder strak en zoeken door middel van een lichte vertrapping een dynamische en een informele relatie met de groene ruimte.</i></p> <p><i>Autonome bouwblokken zijn bouwblokken die in regel bestaan uit één gebouw. Ze zijn meestal grootschalig.</i></p>

9.3 Inrichtingsstudie

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied voor stedelijke ontwikkeling wordt door de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling ten gronde van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van één of meerdere bouwblokken een inrichtingsstudie gevraagd. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de beschrijvende nota en bestaat uit volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none">- een inrichtingsnota (zie §2);- een beplantingsplan (zie §3);- een groenbeheerplan (zie §4);- een berekening van het hitte-eilandeffect (zie §5);- een windstudie, voor gebouwen met een hoogte van meer dan 30m (zie §6);- een schaduwstudie (zie §7);- een duurzaamheidsnota (zie §8). <p>In de beschrijvende nota kan gemotiveerd worden waarom één of meerdere van bovenvermelde onderdelen niet relevant zijn voor de concrete omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>§2. Een inrichtingsnota moet minstens volgende aspecten bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none">- de aanvrager moet aantonen dat het project voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige gebied;- de aanvrager moet aangeven hoe het project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied;- een project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;- een project mag de ruimtelijke en/of programmatische realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;- de inrichting dient afgestemd te worden op de inrichting van de omliggende straten en publieke ruimte;- nieuwe bouwblokken dienen op stedenbouwkundig en architecturaal vlak afgestemd te worden op reeds ontworpen bouwblokken;- de bijdrage tot de beeldkwaliteit zoals vastgelegd in dit RUP dient afgetoetst te worden;- de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt, dienen opgegeven te worden.	<p><i>Voor de verschillende bouwblokken is het wenselijk dat de ontwikkeling ervan wordt gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat de inrichtingsstudie vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie voor het volledige gebied voor stedelijke ontwikkeling. Op deze wijze geeft de inrichtingsstudie een beeld van hoe het bouwblok zich in het volledige gebied integreert. De inrichtingsstudie omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordenende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de (beschrijvende nota van de) omgevingsvergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i></p> <p><i>Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§3. Een beplantingsplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de voorgestelde plantsoorten standplaatsgeschikt en niet invasief zijn; - de bomen in verhardingen voldoende ondergrondse ruimte krijgen; - deze ondergrondse ruimte is aangepast aan de grootte van de boom. 	<p><i>Het beplantingsplan vormt een op zichzelf staand, gedetailleerd plan (inclusief legende) en vermeldt onder andere (niet limitatief): plantsoorten, plantdichtheid en plantmaat.</i></p> <p><i>Het beplantingsplan wordt ontworpen door een landschapsarchitect en in een voortraject besproken. Het beplantingsplan wordt voorgelegd aan de bevoegde dienst(en) van de stad Mechelen.</i></p>
<p>§4. Een groenbeheerplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inrichting rekening houdt met de ecologische meerwaarde; - het gebruik van pesticiden wordt vermeden; - de inrichting voorziet in een gemakkelijk onderhoud. 	<p><i>Een groenbeheerplan is een essentieel element om duurzaam groenbeheer te kunnen bekomen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Het groenbeheerplan beschrijft de impact van het beheer en de keuzes die inzake duurzaam groenbeheer zijn genomen.</i></p>
<p>§5. Een berekening van het hitte-eilandeffect dient minimaal te voldoen aan de ambitie 'beter' of 'uitstekend'.</p>	<p><i>Voor de interpretatie van de ambitie 'beter' of 'uitstekend' wordt verwezen naar de richtlijnnnota 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen' (incl. bijlages) die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling voor de site Ragheno werd goedgekeurd (GR 30-09-2019).</i></p>
<p>§6. Een windstudie dient aan te tonen dat klasse E (oncomfortabel) wordt vermeden.</p>	<p><i>Klasse E verwijst naar één van de vijf klassen van windhinder.</i></p>
<p>§7. Een schaduwstudie dient aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woonentiteiten principieel over een minimum aan lichtinval (bezonning) beschikken; - de locatie van de optoppingen zowel binnen als buiten het bouwblok schaduwhinder tot een minimum te beperkt. 	<p><i>Voor het minimum wordt een streefcijfer gehanteerd van 2 uur bezonning (in de leefruimten) op 18 februari. De schaduwstudie moet aantonen dat een maximaal aantal woonentiteiten voldoen aan het minimum aan lichtinval (bezonning) in de leefruimten.</i></p> <p><i>Volgens het plan-MER zijn er milderende maatregelen mogelijk om schaduwwerking tegen te gaan of te beperken. Zo kan in voorkomend geval bebouwing beperkt worden in bouwdiepte en/of bouwhoogte, kunnen niet-residentiële functies voorzien worden op de onderste bouwlagen of kunnen leefruimtes voorzien worden op hogere verdiepingen zodat er ook in de winter een minimaal aantal uren zonlicht aanwezig is.</i></p>
<p>§8. Een duurzaamheidsnota dient de principes inzake duurzaamheid (artikel 9.4.10) te motiveren en te onderbouwen.</p>	<p><i>Deze bepaling kadert in de principes rond duurzaamheid zoals energie, water en circulair bouwen.</i></p>

9.4 Inrichtingsprincipes

9.4.1 Functiemix

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Om een functiemix te bekomen worden op bouwblokniveau minimale en/of maximale BVO's aan toegelaten activiteiten (artikel 9.1) vastgelegd.</p> <p>Grote alleenstaande monofunctionele bouwblokken zijn niet toegelaten, met uitzondering van de bouwblokken waar enkel een woonprogramma is voorzien.</p> <p>§2. Afwijkingen op de vastgelegde BVO's zijn enkel toegelaten voor de BVO aan wonen, in functie van het voorzien van een grotere interne gemeenschappelijke circulatieruimte en het verruimen van de woonentiteit in functie van de verblijfskwaliteit.</p> <p>De afwijking mag niet leiden tot het overstijgen van het gabarit, het stijgen van het aantal woonentiteiten en het stijgen van het aantal parkeerplaatsen voor personenwagens. Het aantal fietsstalplaatsen dient wel in evenredigheid mee te stijgen.</p>	<p><i>Het mengen van functies is een uitgangspunt in kader van het creëren van levendige straten en wijken, waarlangs een divers publiek woont, werkt en recreëert. Doorheen het gebied kunnen bijvoorbeeld kleinere buurt-supermarkten, horeca, diensten en kantoren geïntegreerd worden. Aan de jachthavenparkkamer en de stationsparkkamer worden minima opgelegd om de levendigheid van de plint en de straat te garanderen.</i></p> <p><i>De afwijking draagt bij tot de kwaliteit van de (gemeenschappelijke) circulatie en/of de verblijfskwaliteit.</i></p> <p><i>Voor de vergroting van de (gemeenschappelijke) circulatieruimte gaat het dan over bijvoorbeeld bredere gangen, voorzien van doorsteken van stijfkernen naar het binnengebied van het bouwblok, eigen voordeuren voor gelijkvloerse woningen, voorzien van fietsliften, eigen fietsstalplaatsen in de woning, De circulatieruimte en bijgevolg de BVO kunnen op deze manier worden verhoogd zonder te wegen op de NVO van de woonentiteit.</i></p> <p><i>Onder verhoging van de verblijfskwaliteit wordt onder andere verstaan: het vergroten van de NVO in functie van een betere bemeubelbaarheid en een heldere en logische planopbouw (zonder het aantal slaapkamers te verhogen).</i></p>

9.4.2 Woningmix

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Om een gezinsvriendelijk woonprogramma te bekomen bedraagt de gemiddelde BVO per woonentiteit minimaal 120m².</p> <p>§2. Het woonprogramma voorziet volgende differentiatie:</p> <ul style="list-style-type: none">- minimaal 50% van de woonentiteiten hebben een NVO groter dan 100m²;- maximaal 20% van de woonentiteiten hebben een NVO tussen 60m² en 80m², waarbij een gemeenschappelijke ruimte wenselijk is maar niet verplicht;- minimaal 10% van de woonentiteiten hebben een NVO groter dan 135m²;- minimaal 5% van de woonentiteiten wordt voorzien voor betaalbaar wonen.	<p><i>Volgens het plan-MER is het noodzakelijk dat er voldoende woonentiteiten voorzien worden die geschikt zijn voor gezinnen. Een algemene gemiddelde BVO van 120m² is voldoende groot om te garanderen dat er voldoende ruime woningen zijn, aangepast aan de noden van gezinnen.</i></p> <p><i>De gemeenschappelijke ruimte heeft een richtcijfer van 15m² per woonentiteit. Een gemeenschappelijke ruimte wordt opgevat als een gedeelde ruimte die zich onmiddellijk palend (boven, onder of naast) aan de kleinste woonentiteit(en) bevindt.</i></p> <p><i>De differentiatie wordt beoordeel per aanvraag en kan dus één of meerdere bouwblokken omvatten. Ook eerder vergunde bouwblokken kunnen mee in rekening genomen worden.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§3. Een groter aandeel aan woonentiteiten met een NVO tussen 60m² en 80m² is enkel toegelaten voor alternatieve woonvormen, onder de strikte voorwaarde dat de verkeersgeneratie van het alternatieve woonprogramma niet hoger ligt dan dat van het oorspronkelijke programma, uitgaande van een gemiddelde BVO per woonentiteit van minimaal 120m². In dit geval vervalt de gemiddelde BVO van minimaal 120m² per woonentiteit.</p>	<p><i>De gewenste gemeenschappelijke ruimtes kunnen onder meer omvatten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - een soort (high-end cohousing) ruimte met een leefruimte annex grote keuken en eetruimte, groot genoeg om met ca. 10 tot 20 personen te vertoeven; - een multifunctionele ruimte (speelruimte voor zowel kinderen als bijvoorbeeld grote multimediaruimte voor alle leeftijden); - een werkatelier, werkruimte, muziekkamer; - een aantal logeerkamers; - een ontspanningsruimte (bv. fitness, ruimte voor yoga); - eventueel gemeenschappelijke wasplaats, berging, <p><i>Het aandeel betaalbaar wonen kan gerealiseerd worden via sociaal wonen of niet-traditionele woonvormen zoals coöperatief wonen, zorgwonen, SVK, Deze woningen zijn gericht op sociaal kwetsbare doelgroepen: zorgbehoevenden, jonge starters, sociaal zwakkeren,</i></p> <p><i>Onder alternatieve woonvormen wordt onder meer verstaan (niet limitatief): studenthuisvesting, expatwoningen, serviceflats, erkende assistentiewoningen, Het aandeel alternatieve woonvormen wordt gemotiveerd en is in verhouding tot de noden binnen de stad Mechelen.</i></p> <p><i>Het woonprogramma gaat principieel uit van een gemiddelde BVO per woonentiteit van minimaal 120m². Voor deze specifieke woonvormen kan hiervan afgeweken worden als blijkt dat dit programma een nog duurzamere mobiliteit (modal split) vooropstelt.</i></p>

9.4.3 Beeldkwaliteit op schaal van de stad Mechelen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Pandsgewijze opbouw</p> <p>§1. De bebouwingswand van het bouwblok heeft een pandsgewijze opbouw. De panden hebben wisselende beukmaten en wisselende kroonlijsthoogtes. Herhaling van panden in de bebouwingswand is niet toegelaten.</p> <p>De beukmaat varieert van minimaal 6m tot maximaal 25m. Voor gebouwen aan de Arsenaalverbinding kan deze lengte oplopen tot maximaal 35m.</p>	<p><i>De pandsgewijze opbouw zorgt voor een vertrouwd, rijkgeschakeerd stedelijk beeld en refereert naar het vertrouwd, Mechels verticaal stadsbeeld.</i></p> <p><i>Er is sprake van herhaling van panden als het gevelontwerp, los van de materialisatie, meerdere malen in het ontwerp voorkomt. Het betreft hier alleen herhaling van het gevelontwerp en niet van de indeling van het gebouw zelf.</i></p> <p><i>Inzake wisselende kroonlijsthoogtes is er tussen twee aaneensluitende panden een voldoende groot hoogteverschil tussen de kroonlijsten zichtbaar. Bij hoogteverschillen in het maaiveld wordt de pas steeds afgestemd op het maaiveld waardoor de kroonlijsthoogte tussen de panden hoe dan ook meer zal wisselen.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Uitwerking van de gevels</p> <p>§2. De plint heeft een reliëfrijke gevelcompositie met gearticuleerde toegangen. De toegangen zijn royaal beme-ten en worden degelijk uitgewerkt, zeker wanneer het gaat om de hoeken van de bouwblokken.</p> <p>§3. Hoeken van bouwblokken dienen zichtbaar gemaakt te worden in de gevel en hoogwaardig architecturaal uit-gewerkt te worden.</p> <p>§4. De bovenbouw heeft een reliëfrijke gevelcompositie en zoekt architectonische verwantschap met de plint, maar onderscheidt zich ervan door een verticale gevelor-dening en een gedetailleerde kroonlijst.</p> <p>§5. De kroonlijst en het dak(vlak) zijn volwaardig onder-deel van het gebouw en krijgen een gelijkwaardige uit-werking als het gevelvlak.</p> <p>§6. Gevels met louter slaapkamers en in het bijzonder ge-vels met louter slaapkamers aan het openbaar domein dienen vermeden te worden.</p>	<p><i>Met reliëfrijke wordt onder meer het creëren van vol-doende dagdiepte en schaduwwerking, het maken van een insprong, het toevoegen van een luifel en dergelijke bedoeld.</i></p> <p><i>Om een levendige gevel te krijgen, geldt dat leefruimtes aan de straat wenselijk zijn. Een slaapkamer kan, maar dan tenminste in combinatie met een leefruimte (voor eenzelfde woonentiteit).</i></p>
<p>Indeling van de woningen</p> <p>§7. De woningen hebben allen een logische indeling en zijn van het type doorzonwoning met levendige plinten.</p>	
<p>Aanpak van niveauverschillen</p> <p>§8. Reliëfwijzigingen die voorkomen ten gevolge van het verschil in maaiveld en binnenpas, dienen inpandig in de gebouwen op een architecturale wijze opgelost te wor-den. Ondergrondse leefruimtes zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Een mogelijkheid bestaat erin om dit op te lossen via split levels. Een oplossing mag niet leiden tot het creëren van ondergrondse leefruimtes.</i></p>
<p>Vijfde gevel</p> <p>§9. Alle platte daken, zichtbaar vanaf de bovengelegen aanpalende verdieping, dienen te worden ontworpen en uitgewerkt als een volwaardige vijfde gevel.</p> <p>Hierbij dient aandacht geschonken te worden aan tech-nische installaties opdat deze in een architecturale oplos-sing worden opgenomen en niet louter als restelemen-ten op het dak worden voorzien. Ze worden geclusterd binnen het maximaal bouwvolume, hebben dezelfde vor-mentaalaal als het gebouw en zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</p> <p>Voor technische installaties dient vermeden te worden dat er (geluids)hinder ontstaat naar de omgeving.</p>	<p><i>Een differentiatie in bouwhoogten vraagt om specifieke aandacht voor materialisatie, volumewerking en ruimte-lijk voorkomen van de daken om een interessant en es-thetisch verantwoord dakenspel te bekomen. Een vol-waardige gevel bij een plat dak kan bekomen worden door middel van nuttige dakterrassen en/of groendaken. Het principe is dat bij platte daken het dak naar zicht en/of gebruik een volwaardige uitwerking krijgt.</i></p> <p><i>Onder technische installaties wordt onder andere ver-staan (niet limitatief): warmte-, ventilatie- en aircoinstal-laties, zonnepanelen, liftkokers, schoorstenen, zonneboi-ler, rookluiken, Technische installaties dienen te vol-doende aan de algemene stedelijke verordening. Volgens het plan-MER is het noodzakelijk dat vaste ge-luidsbronnen (zoals technische installaties) een oordeel-kundige, beschutte opstelling krijgen, indien mogelijk in een inpandige technische ruimte.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Toegangen tot de gebouwen</p> <p>§10. De toegangen tot de gebouwen bevinden zich aan de buitenzijde van de bouwblokken op het openbaar domein, met uitzondering van de gebouwen van de parkbouwblokken die grenzen aan het gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6). De toegangen van deze gebouwen worden voorzien aan de binnenzijde van de bouwblokken en niet aan de zijde van het bos.</p> <p>§11. De toegangen tot de gebouwen in de bouwblokken 1a, 1b en 1c mogen zich niet bevinden aan de zijde van het gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur (ARTIKEL 3), met uitzondering van toegangen voor laden en lossen (logistieke afwikkeling).</p> <p>Toegangen tot de ondergrondse constructies</p> <p>§12. De toegangen tot ondergrondse constructies en de onderdoorgangen zijn volwaardig onderdeel van het gebouw en krijgen een gelijkwaardige uitwerking als het gevelvlak.</p> <p>Buitenruimtes aan de straatzijde en de binnenzijde</p> <p>§13. Aan de straatzijde bevinden alle buitenruimtes zich binnen het gevelvlak van het pand. Zogenaamde Franse balkons of ondiepe loggia's kunnen wel toegelaten worden.</p> <p>Aan de straatzijde kunnen uitpandige terrassen (binnen de ontworpen bouwlijn) accentsgewijs en ontwerpondersteunend toegepast worden.</p> <p>§14. Voor zover gehouden wordt aan de richtinggevende bouwdiepte, zijn aan de binnenzijde van het bouwblok, gericht op de onbebouwde ruimte (al dan niet collectief), aanhangende of uitpandige terrassen en balkons mogelijk tot maximaal 3m uit het gevelvlak.</p> <p>Materialiteit</p> <p>§15. De materialen zijn hoogwaardig, robuust en verouderen goed.</p> <p>De kleurstelling van de materialen is licht (met voorkeur voor blonde tinten). Donkere of felle tinten dienen vermeden te worden. Blinkende materialen zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De buitenzijde van een bouwblok heeft betrekking op de wegen of het park.</i></p> <p><i>Door de toegangen van de gebouwen aan de zijde van het bos aan de binnenzijde van het bouwblok te voorzien, kan hierdoor het bospad luw gehouden worden en een belasting met de begankenis van een aanliggende woonfunctie worden vermeden.</i></p> <p><i>Voor de gebouwen in de bouwblokken 1a, 1b en 1c is het niet wenselijk dat er toegangen voorzien worden aan de zijde van de Arsenaalverbinding. Deze zijde dient voor de logistieke afwikkeling.</i></p> <p><i>Wat betreft de geveluitwerkingen wordt gestreefd naar een gevelbeeld waar een mix van buitenruimtes gebruikt wordt, maar waar een evenwichtige verhouding tussen open en gesloten geveldelen evenwel gegarandeerd blijft (met als richting dat minimaal 1/3 tot maximaal 1/2 van de gevel bestaat uit open delen).</i></p> <p><i>Onder straten worden wegen verstaan die ressorteren onder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur (ARTIKEL 3); - verbinding voor gemotoriseerd verkeer (ARTIKEL 8). <p><i>Wat betreft materialen en kleur van gebouwen primeert samenschap op verschil.</i></p>

9.4.4 Grondgebonden woningen en duplexappartementen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Grondgebonden woningen</p> <p>§1. De grondgebonden woningen worden geclusterd in series van minimaal 6 (uitzonderlijk 4) en maximaal 10 geschakelde woningen. Ze worden ingeplant aan de lange zijde van de bouwblokken en alternerend aan beide zijden van de straat. Op de hoeken van de bouwblokken worden geen grondgebonden woningen toegestaan, met uitzondering van bouwblok 5e.</p> <p>§2. Voor de grondgebonden woningen dienen onderstaande principes te worden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none">- een grondgebonden woning heeft een pandsgewijze opbouw met een individuele herkenbaarheid, een individuele voordeur met een tussenritmiek van 5m tot 6m en een eigen tuin;- een grondgebonden woning bestaat uit minimaal 3 bouwlagen onder plat dak of twee bouwlagen met hellend dak;- een tuin wordt idealiter op volle grond voorzien, maar minstens met een gronddekking van minimaal 1m. <p>Het minimaal aantal grondgebonden woningen is vastgelegd per bouwblok.</p> <p>Duplexappartementen</p> <p>§3. Voor de duplexappartementen dienen onderstaande principes te worden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none">- een duplexappartement heeft een individuele voordeur en een eigen tuin of terras;- een duplexappartement bestaat uit minimaal 2 bouwlagen en maakt deel uit van een appartementsblok;- in geval van een tuin wordt deze idealiter op volle grond voorzien, maar minstens met een gronddekking van minimaal 1m.	<p><i>De grondgebonden woningen vormen een cruciale, compacte bouwsteen binnen het plangebied.</i></p> <p><i>Voor woningen met een NVO groter dan 135m² wordt gestreefd naar een goede mix tussen (gezinsvriendelijke) grondgebonden woningen en duplexappartementen met eigen voordeur en tuin.</i></p>

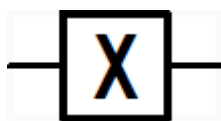
9.4.5 Basement

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het maximaal aantal bouwlagen in bovenbouw op de plint wordt per type bouwblok of per individueel bouwblok vastgelegd.</p> <p>§2. Het minimaal aandeel van het bouwblok dat enkel als basement kan uitgevoerd worden, wordt per type bouwblok of per individueel bouwblok vastgelegd.</p> <p>§3. De locatie waar het bouwblok enkel als basement kan uitgevoerd worden, wordt per type bouwblok of per individueel bouwblok vastgelegd.</p>	<p><i>Dit minimaal aandeel aan basement (langs het openbaar domein en inclusief de openingen in het bouwblok) wordt uitgedrukt in een bepaald percentage van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</i></p> <p><i>Op deze locaties is het verplicht om het bouwblok enkel als basement te realiseren.</i></p>

9.4.6 Optoppingen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het maximaal aantal bouwlagen aan optoppingen wordt per type bouwblok of per individueel bouwblok vastgelegd.</p> <p>§2. Optoppingen dienen principieel gesitueerd te zijn aan het park, aan de publieke ruimte, aan de Arsenaalverbinding of op de hoeken van de bouwblokken.</p> <p>§3. De locatie van de optoppingen dient zowel binnen als buiten het bouwblok schaduw hinder tot een minimum te beperken.</p> <p>§4. Het aantal bouwlagen van de optopping dient binnen een bouwblok variabel te zijn.</p>	<p><i>Optoppingen liggen niet strikt vast wat betreft locatie, maar houden rekening met de context. Optoppingen moeten doordacht ingezet worden en kunnen niet zonder meer overal. Ze bevinden zich niet op luwe plekken (bv. aan woonstraten met grondgebonden woningen), maar wel op plaatsen waar centraliteit wordt gegenereerd, zoals aan parkfronten (goed gelegen in het kader van bezonning) of het front aan de Arsenaalverbinding.</i></p> <p><i>Deze bepaling volgt het principe van de pandsgewijze opbouw (artikel 9.4.3)</i></p>

9.4.7 Toren



(X = aantal bouwlagen)

Dit **symbool (indicatief)** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan dat de bebouwing op deze plaats wordt vormgegeven als een toren.</p> <p>§2. Het maximaal aantal bouwlagen van de toren boven het maaiveldniveau is aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>§3. De footprint van een toren is een regelmatige, rechthoekige vorm met een oppervlakte van minimaal 400m² en maximaal 650m².</p> <p>De slanke kant van de toren bedraagt minimaal 18m en maximaal 20m, met uitzondering van de toren in het bouwblok 6e2, waar deze minimaal 12m bedraagt.</p> <p>§4. De oriëntering van de toren volgt de logica van het bouwblok waartoe de toren behoort en is aangegeven op het grafisch plan.</p>	<p><i>De toren staat op een weloverwogen plaats in het plangebied en krijgt een positie, een aantal bouwlagen, een footprint en een duidelijke oriëntering mee.</i></p> <p><i>De torens hebben niet allemaal dezelfde hoogte. De torens zijn minimaal 10 bouwlagen (ca. 42 meter) tot maximaal 18 bouwlagen (ca. 65 meter) hoog.</i></p> <p><i>Om de verticale stad te benadrukken worden slanke, elegante torens vooropgesteld.</i></p> <p><i>De footprint refereert naar 'Europese hoogbouw': een robuuste, gelede toren, die deel uitmaakt van een bouwblok, vertrekt vanuit het basement, vervolgens een lijf heeft en een expressieve, verjongde kroon krijgt als beëindiging. De verjonging van de kroon is een belangrijk onderdeel van de toren om de gewenste geleiding en slankheid te bekomen.</i></p> <p><i>De symbolische aanduiding van de lijnen geven de oriëntatie van de toren. De brede kant ligt in de richting van de lijnen van het symbool.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§5. De toren moet getuigen van een hoogwaardige architecturale kwaliteit, beeldkwaliteit en kwalitatieve gevelafwerking die een nieuwe identiteit geeft aan de omgeving.</p> <p>De toren rijst op uit het bouwblok en dient deel uit te maken van de gevelwanden.</p> <p>§6. In het kader van windcomfort zijn beperkte afwijkingen op de bepalingen van §1, §4 en §5 toegelaten. Deze afwijkingen hebben betrekking op de locatie, oriëntatie en inpassing van de torens in het bouwblok.</p>	<p><i>Bij de aanbevelingen van het plan-MER worden een aantal ontwerprichtlijnen voorgesteld.</i></p> <p><i>Toegangen tot torens worden best niet aan de zijde van de dominante windrichting (zuidwesten) gepositioneerd of er dienen maatregelen genomen te worden bij de uitwerking van de gevels. De uitwerking van de gevels - ter hoogte van de dominante windrichting - hebben namelijk een belangrijke impact op de valwind. Om deze valwind te breken wordt best een glad oppervlak (bv. glazen gevels) vermeden, daar dit de wind optimaal geleidt. Een reliëfrijke uitwerking van de gevel of een materialisering die structuur geeft aan de gevel (ruwere materialen, ...), insprongen in de gevels (geledingen), een bredere gebouwbasis, luifels boven ingangen, ... hebben een positieve invloed.</i></p>

9.4.8 Ondergrondse constructies

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De ondergrondse constructies onder de (collectief) private buitenruimte van het bouwblok dienen voldoende diep te liggen zodat steeds een netto gronddekking van minimaal 1m wordt geboden onder het maaiveld van de (collectief) private buitenruimte van het bouwblok.</p>	

9.4.9 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeerstrategie voor fietsen</p> <p>§1. Bij de inrichting van fietsstalplaatsen bij kantoren, diensten en stedelijke maakactiviteiten wordt in de nabijheid van de fietsstalplaatsen de nodige douche- en kleedruimtes voorzien.</p> <p>§2. Het fietsparkeren van bezoekers voor kantoren, diensten, stedelijke maakactiviteiten en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten dienen voorzien te worden binnen het openbaar domein.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeernorm voor fietsen</p> <p>§3. Het aantal stalplaatsen (sp) voor fietsen (bezoekers inbegrepen) wordt vastgesteld op</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen: minimaal 2 sp per woonentiteit, vermeerderd met 1,3 sp per extra slaapkamer (vanaf de 2de kamer), waarvan 0,20 sp per woonentiteit voor bezoekers; - kantoren, diensten, stedelijke maakactiviteiten en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten: <ul style="list-style-type: none"> - Voor de bouwblokken 1a, 1b, 1c, 1d, 2a1, 2a2, 2b, 3a, 3b en 3h: minimaal 2,50 sp per 100m² BVO; - Voor de bouwblokken 3c, 3d1, 3d2, 3e, 3k, 3j, 4a, 4b1, 4b2, 4c1, 4c2, 4d1, 4d2, 4f1, 4f2, 4g, 4h, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i2, 6c, 6d, 6e1, 6e2, en 6f, 6g en 6h: minimaal 3,50 sp per 100m² BVO. <p>§4. Bij een fietsenstalling met meer dan 20 fietsstalplaatsen dient minimaal 10% van het aantal fietsstalplaatsen te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen.</p> <p>§5. Minimaal 25% van het aantal fietsstalplaatsen wordt voorzien op maaiveldniveau en zo dicht mogelijk in de nabijheid van de toegangen tot de gebouwen.</p>	<p><i>Het fietsparkeren van bezoekers voor kantoren, diensten, stedelijke maakactiviteiten en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten wordt ingeschat op 5% en zit in de parkeernorm vervat.</i></p> <p><i>Onder buitenmaatse fietsen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): cargobikes, ligfietsen, fietskarren, bakfietsen en tandems.</i></p>
<p>Parkeerstrategie voor personenwagens</p> <p>§6. Het parkeren voldoet aan volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale clustering; - maximaal efficiënt en meervoudig gebruik. <p>§7. Parkeren op het (toekomstig) openbaar domein is niet toegelaten.</p> <p>Parkeren moet ondergronds of in een (centraal) parkeergebouw worden georganiseerd. Ondergrondse parkings mogen niet onder de grondgebonden woningen voorzien worden, tenzij een gronddekking van 1m kan gewaarborgd worden.</p> <p>De toegang tot een (ondergrondse) parking voor gemotoriseerd verkeer dient rechtstreeks op of zo dicht als mogelijk bij een lokale ontsluitingsweg (artikel 8.3, type A) aan te sluiten en dient duidelijk zichtbaar te zijn vanop het openbaar domein.</p>	<p><i>Onder maximale clustering van parkeren wordt het zo veel mogelijk bundelen verstaan van het parkeren in functie van meervoudig gebruik.</i></p> <p><i>Onder maximaal efficiënt en meervoudig (parkeer)gebruik wordt verstaan dat er parkeerrechten voor verschillende doelgroepen worden voorzien en dat dezelfde parkeerplaatsen door verschillende functies op andere tijdstippen kunnen worden gebruikt. Zo kunnen kantoorparkeerplaatsen 's avonds en in de weekends door bewoners of bezoekers van bewoners worden gebruikt.</i></p> <p><i>Parkeren wordt voor het grootste deel ondergronds of in centrale parkeergebouwen ondergebracht, waardoor de omgeving optimaal kan worden ingezet als verblijfsruimte.</i></p> <p><i>De toegangen tot parkeerfaciliteiten ontsluiten prioritair rechtstreeks op de lokale ontsluitingswegen zodat onnodige autobewegingen dieper in het gebied worden vermeden en maximaal autovrije of autoluwe gebieden ontstaan.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§8. Het parkeren voor de bouwblokken 1a, 1b, 1c, 1d, 2a1, 2a2, 2b en 3a dient verplicht te gebeuren in (een uitbreiding aan) de stationsparking en ontsluit rechtstreeks op de Margaretatunnel.</p> <p>§9. Voor de bouwblokken 1a, 1b, 1c, 1d, 2a1, 2a2, 2b en 3a wordt onder de aanleg van een parkeerplaats verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwen van een nieuwe parkeerplaats. - Het in volle eigendom, in erfpacht of met recht van opstal (voor minimaal 27 jaar), bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats, die enerzijds voldoet aan de voorwaarden van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen en anderzijds nog niet gebruikt werd voor het bekomen van een omgevingsvergunning. Een parkeerplaats welke in overtreding aangelegd werd, komt niet in aanmerking als bestaande parkeerplaats. - Het huren of in concessie nemen van een parkeerplaats voor een minimale periode van 27 jaar (waarbij de concessiegever garantie geeft over de beschikbaarheid van de parkeerplaats), wordt eveneens aanvaard indien de parkeerplaats voldoet aan dezelfde voorwaarden als bij het verwerven van een bestaande parkeerplaats. <p>Parkeernorm voor personenwagens</p> <p>§10. Het aantal parkeerplaatsen (pp) voor auto's (bezoekers inbegrepen) wordt vastgelegd op</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen: maximaal 0,66 pp per 100m² BVO, waarvan <ul style="list-style-type: none"> - 0,56 pp per 100m² BVO voor bewoners; - 0,10 pp per 100m² BVO voor bezoekers; - kantoren, diensten, stedelijke maakactiviteiten en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten: <ul style="list-style-type: none"> - Voor de bouwblokken 1a, 1b, 1c, 1d, 2a1, 2a2, 2b, 3a, 3b, 3h en 3j: maximaal 0,67 pp per 100m² BVO; - Voor de bouwblokken 3c, 3d1, 3d2, 3e, 3k, 3j, 4a, 4b1, 4b2, 4c1, 4c2, 4d1, 4d2, 4f1, 4f2, 4g, 4h, 6g en 6h: maximaal 1,00 pp per 100m² BVO voorzien; - Voor de bouwblokken 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i2, 6c, 6d, 6e1, 6e2, en 6f: maximaal 1,20 pp per 100m² BVO voorzien; - commerciële voorzieningen: maximaal 1,40 pp per 100m² BVO (bezoekers inbegrepen) - publieke voorzieningen dienen volledig te worden opgevangen binnen het meervoudig gebruik. <p>§11. Het aantal parkeerplaatsen voor deelwagens wordt vastgesteld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen: minimaal 1 autodeelplaats per 20 woonentiteiten; - kantoren, diensten, stedelijke maakactiviteiten en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten: minimaal 1 autodeelplaats per 5.000m² BVO. 	<p><i>Het parkeren van bezoekers voor kantoren, diensten en stedelijke maakactiviteiten en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten wordt ingeschat op 5% en zit in de parkeernorm vervat.</i></p> <p><i>Voor bepaalde activiteiten wordt er een norm opgelegd voor autodeelplaatsen, om dienstverplaatsingen per auto te kunnen opvangen.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Deze parkeerplaatsen worden in de publieke parkings exclusief voorbehouden voor deelwagens en maken deel uit van de bovenvermelde parkeernorm. Deze parkeerplaatsen dienen op goed bereikbare en strategisch gelegen plaatsen voorzien te worden.</p> <p>Laden en lossen</p> <p>§12. Voor het laden en lossen (logistieke afwikkeling) dienen onderstaande principes te worden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal inzetten op duurzame leveringen; - voorzien van lockers en slimme brievenbussen; - voorzien van gezamenlijke voorzieningen voor in- en uitladen van goederen; - logistieke toegangen dienen rechtstreeks op of zo dicht als mogelijk bij een lokale ontsluitingsweg (artikel 8.3, type A) aan te sluiten; - maatregelen integreren voor een duurzame stadslogistiek. 	<p><i>Goed bereikbaar en strategisch gelegen kan onder meer betekenen dat deze parkeerplaatsen goed zichtbaar zijn en ook toegankelijk gemaakt worden voor eventuele externe abonneementhouders van het aanwezige deelwagensysteem.</i></p> <p><i>De inrichting van het plangebied moet ervoor zorgen dat voor leveringen duurzame vervoersmodi (elektrisch, fiets, ...) de meeste interessante optie is.</i></p> <p><i>De toevoeging van een groot aantal (mini) pakketautomaten zullen zorgen voor een minimaal aantal aan niet-geleverde pakketjes en reductie van verkeersbewegingen.</i></p> <p><i>In het geval van de bebouwing aan de Arsenaalverbinding liggen de logistieke toegangen aan de (ventweg van de) Arsenaalverbinding.</i></p>

9.4.10 Duurzaamheid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Energie-efficiëntie</p> <p>§1. Er wordt gestreefd naar maximale energie-efficiëntie. De goedkoopste energie is de energie die niet wordt gebruikt. Nieuwe gebouwen zijn minstens bijna-energie neutraal met een comfortabel binnenklimaat.</p> <p>Hernieuwbare energie</p> <p>§2. Er wordt gestreefd naar het maximaal benutten van hernieuwbare energie. Voor nieuwe gebouwen met een BVO groter dan 1.000m² moet het energieconcept gemotiveerd worden in een duurzaamheidsnota, als onderdeel van de inrichtingsstudie.</p> <p>§3. Er geldt een verplicht aandeel hernieuwbare energieproductie conform de meest recente regelgeving.</p>	<p><i>Voor nieuwe gebouwen met residentiële functies zijn de volgende normen van toepassing:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>S-peil (energie-efficiëntie): maximaal S28;</i> - <i>E-peil (energieprestatie): maximaal E30;</i> - <i>U-waarde (opake delen): maximaal 0,24 W/m²K;</i> - <i>U-waarde (transparante delen): maximaal 1,2 W/m²K;</i> - <i>g-waarde beglazing: 0,6.</i> <p><i>Zowel voor de residentiële als de niet-residentiële functies dienen de U-waarden en E-peilen de meest recente regelgeving te volgen.</i></p> <p><i>In deze technische nota moeten de keuzes voor het energiesysteem (collectief vs. individueel) en toegepaste technologieën voor energieproductie, -verdeling en -opslag toegelicht worden.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting																																				
<p>Fossielvrije warmte en koude</p> <p>§4. Er geldt een verbod op aardgasaansluiting voor nieuwe grote verkavelingen, appartementsgebouwen en groepswooningbouwprojecten conform de meest recente regelgeving.</p> <p>§5. Het doel is maximaal collectief te verwarmen. Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen met een niet-residentiële functie en van gebouwen met een residentiële functie vanaf 15 wooneenheden met een gemeenschappelijke verticale circulatie, moeten deze gebouwen voorzien zijn van een centrale, collectieve technische ruimte en bijhorende leidingschachten. De technische ruimte moet gemakkelijk bereikbaar zijn vanaf het openbaar domein. De grootte van de technische ruimte is afhankelijk van het aantal wooneenheden.</p> <p>Gebouwen met meer dan 50 wooneenheden mogen voorzien worden van meer dan 1 centrale technische ruimte voor warmteproductie. Elk van deze ruimtes wordt toegekend aan een deel van het bouwproject en voldoet aan de minimale eisen voor dat deel.</p> <p>§6. Per gebouw geldt een aansluitverplichting op het warmtenet voor zover dit net reeds werd gerealiseerd op het ogenblik van de omgevingsvergunningsaanvraag of voor zover de koude- en warmtenetbeheerder en/of -leverancier een contractueel engagement neerlegt waarop gegarandeerd wordt dat het warmtenet operationeel zal zijn op moment van ingebruikname van de beoogde constructie.</p> <p>§7. Elk nieuw op te richten gebouw met een koude- en warmtevraag moet de nodige voorzieningen treffen om al dan niet op langere termijn te kunnen aansluiten op het warmtenet.</p> <p>Water</p> <p>§8. Alle toekomstige werken en handeling dienen te worden aangelegd met een gescheiden rioleringsstelsel.</p>	<p><i>De stad Mechelen wenst, in lijn met de stedelijke warmtestrategie, binnen het plangebied een stadsdeel te realiseren dat zo weinig mogelijk fossiele brandstoffen gebruikt om de gebouwen te verwarmen.</i></p> <p><i>Het is de bedoeling om in nieuwe grote projecten enkel nog efficiënte energiesystemen te plaatsen (individuele of collectieve) waarvoor geen aardgasaansluiting nodig is.</i></p> <p><i>Voor de grootte van de technische ruimte kan beroep worden gedaan op onderstaande tabel.</i></p> <table border="1" data-bbox="815 719 1217 1095"> <thead> <tr> <th>#wooneenheden</th> <th>Min. BVO</th> <th>Max. lengte langste zijde</th> <th>Min. hoogte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15-32</td> <td>16</td> <td>4.5</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>33-48</td> <td>20</td> <td>5</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>49-64</td> <td>24</td> <td>5.5</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>65-80</td> <td>28</td> <td>6</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>81-96</td> <td>31</td> <td>6.3</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>97-112</td> <td>33</td> <td>6.5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>113-128</td> <td>37</td> <td>6.8</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>129-144</td> <td>40</td> <td>7</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>De tabel geeft de minimale afmetingen van de technische ruimte weer tot 144 wooneenheden. Bij meer dan 144 wooneenheden wordt de minimale afmeting van de technische ruimte bepaald door per bijkomende groep van wooneenheden de overeenkomstige afmeting bij te tellen. Een bouwblok van 200 wooneenheden resulteert zo in een minimale technische ruimte van 64m².</i></p> <p><i>Voor de site Ragheno wordt in een studie onderzocht of een warmtenet met fossielvrije warmtebronnen haalbaar is.</i></p> <p><i>Volgens het plan-MER is het noodzakelijk dat er een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd.</i></p>	#wooneenheden	Min. BVO	Max. lengte langste zijde	Min. hoogte	15-32	16	4.5	2.5	33-48	20	5	2.5	49-64	24	5.5	2.8	65-80	28	6	2.8	81-96	31	6.3	2.8	97-112	33	6.5	3	113-128	37	6.8	3	129-144	40	7	3
#wooneenheden	Min. BVO	Max. lengte langste zijde	Min. hoogte																																		
15-32	16	4.5	2.5																																		
33-48	20	5	2.5																																		
49-64	24	5.5	2.8																																		
65-80	28	6	2.8																																		
81-96	31	6.3	2.8																																		
97-112	33	6.5	3																																		
113-128	37	6.8	3																																		
129-144	40	7	3																																		

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§9. Alle toekomstige werken en handelingen dienen bij te dragen tot een waterneutrale site, waarbij hemelwater maximaal ter plaatse wordt gehouden. Dit wordt gerealiseerd door (in afnemende graad van prioriteit):</p> <ul style="list-style-type: none"> - verharding te beperken tot het strikt noodzakelijke; - maximaal herbruik van hemelwater; - infiltratie van hemelwater op eigen terrein; - buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater; - lozing in een regenwaterafvoeras bij voorkeur bovengronds, pas in tweede instantie ondergronds. <p>Slechts wanneer de best beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de meest recente regelgeving worden geloosd in een openbare (gemengde) riolering.</p> <p>§10. De belevingswaarde van water in het groenconcept dient te worden gemaximaliseerd.</p> <p>§11. Er moet vermeden worden dat de ingrepen en de voorgestelde maatregelen inzake water de (bestaande) vervuiling negatief beïnvloeden.</p> <p>Circulaire bouwprincipes</p> <p>§12. Het doel is maximaal gebruik te maken van het circulaire bouwprincipe. Voor nieuwe gebouwen met een BVO groter dan 1.000m² moet het circulair concept gemotiveerd worden in een duurzaamheidsnota, als onderdeel van de inrichtingsstudie.</p>	<p><i>Volgens het plan-MER is het noodzakelijk dat er ingezet wordt op het herbruik van hemelwater.</i></p> <p><i>Om de beleving van water te verhogen kunnen bv. wadi's aangelegd worden in plaats van een ondergronds kratensysteem.</i></p> <p><i>In deze technische nota moeten de circulaire bouwprincipes toegelicht worden. De stad Mechelen kan een verplichte inhoud opleggen. De Dienst duurzaamheid van de stad Mechelen zal de nota beoordelen in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag.</i></p>

9.5 Bepalingen voor sluitende bouwblokken

9.5.1 Algemene principes

9.5.1.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bouwlijn</p> <p>§1. De inplanting van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door de bouwlijn zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Afwijkingen op deze bouwlijn zijn enkel mogelijk als de bebouwing terugspringt.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§2. De bouwdiepte van de nieuwe bebouwing vanaf de bouwlijn heeft een richtmaat van 15m.</p> <p>Bouwblokstructuur</p> <p>§3. De bebouwingswand van het bouwblok is gesloten, ook wat betreft de hoeken van het bouwblok. In uitzondering hierop zijn openingen toegelaten in de bebouwingswand van de bouwblokken 2a1, 4c1 en 6c.</p> <p>De bebouwingswand van het bouwblok vormt aan alle zijden een voorgevel.</p> <p>Binnen deze gesloten bebouwingswand kunnen private doorgangen en doorsteken voorzien worden.</p> <p>Plint</p> <p>§4. De plint heeft een minimale hoogte van 4,5m. Uitzondering hierop is de plint voor grondgebonden woningen die een minimale hoogte heeft van 4m.</p> <p>§5. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen en de commerciële voorzieningen zijn enkel toegelaten in de plint en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar. Een uitzondering hierop kan toegestaan worden voor de torens (artikel 9.4.7).</p> <p>§6. Voor de nieuwe gebouwen, ongeacht de functie die ze huisvesten, geldt dat de vloerpas van de plint nooit hoger mag liggen dan 70cm ten opzichte van de pas van het maaiveld van het openbaar domein. Wanneer volgens de gegevens van de grondwatertafel blijkt dat deze 70cm niet gehaald kan worden, is een afwijking van 5cm toegelaten.</p>	<p><i>Door de bouwlijn en de rooilijn te laten samenvallen wordt de bouwlijn ook de parkrand.</i></p> <p><i>In een gesloten bouwblok worden principieel geen openingen toegelaten. Het bouwblok heeft gesloten hoeken, maar deze kunnen afgeschuind worden door bijvoorbeeld het terugleggen van de gevel op de hoeken.</i></p> <p><i>De plint vormt de gelijkvloerse verdieping van een gebouw. De hoogte wordt gemeten vanaf het straatniveau of het maaiveldniveau.</i></p> <p><i>Met de pas van het maaiveld wordt de pas van een aangrenzende stoep, parkpad, woonerf, ... bedoeld.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§7. Uitgezet vanaf de vastgestelde passen in het gebied bedraagt een maximaal verloop van het maaiveld 4%, ongeacht de richting of het onderdeel waarop aangesloten wordt.</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§8. Het basement bestaat uit de plint en maximaal 3 bouwlagen in bovenbouw, tenzij anders aangegeven in de specifieke bepalingen per bouwblok.</p> <p>§9. Optoppingen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen, tenzij anders aangegeven in de specifieke bepalingen per bouwblok.</p> <p>Aansluiting bij bestaande bebouwing</p> <p>§10. De nieuwe bebouwing dient op vlak van gabarit en bouwlijn aan te sluiten op de bestaande woningen van het aangrenzende woongebied (ARTIKEL 1) in overeenstemming met de algemene principes inzake beeldkwaliteit.</p>	<p><i>Dit kadert binnen de toegankelijkheid van de gebouwen.</i></p>

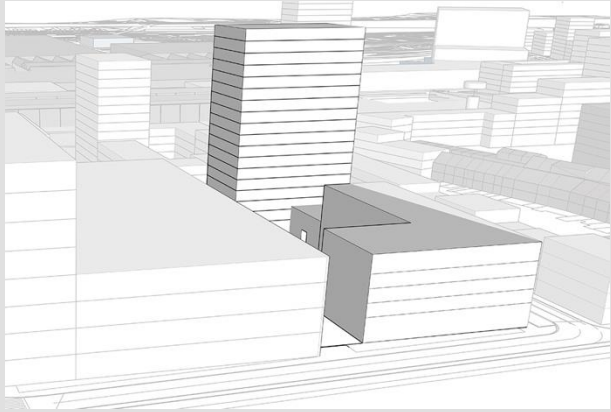
9.5.1.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Inrichting</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte van het bouwblok wordt ingericht als een individueel private en/of collectief private buitenruimte.</p> <p>Publieke doorsteken via de onbebouwde ruimte van het bouwblok worden niet toegelaten.</p> <p>Verharding</p> <p>§2. De onbebouwde ruimte van het bouwblok kan slechts ingericht worden met verhardingen in functie van terrassen en paden. Terrassen dienen aansluitend bij de gebouwen te worden aangelegd.</p> <p>Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is.</p> <p>Losstaande bijgebouwen</p> <p>§3. In de individueel private buitenruimte is de oprichting van maximaal één losstaand bijgebouw toegelaten. De maximale oppervlakte bedraagt 10% van de oppervlakte van de tuin.</p>	<p><i>Verhardingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke.</i></p> <p><i>Onder losstaande bijgebouwen binnen individueel private buitenruimtes wordt verstaan (niet limitatief): tuinbergingen, serre, poolhouse, terrasoverkapping,</i></p>

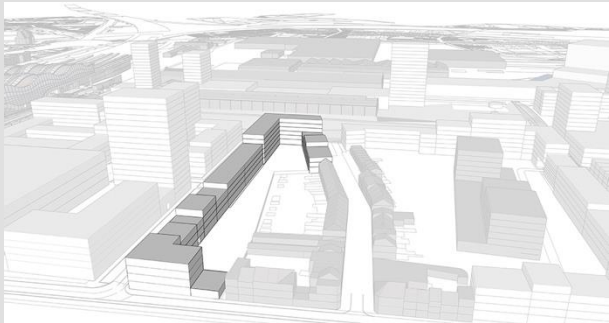
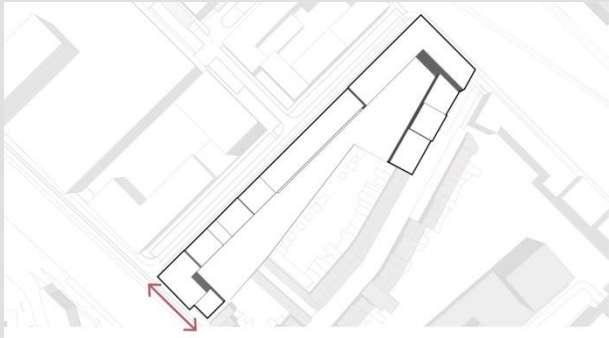
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bijkomend gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inplanting dient te gebeuren op minimaal 10m van de achtergevel; - indien de inplanting op minimaal 10m niet mogelijk is, dient het bijgebouw geïntegreerd te worden in het bouwvolume; - de inplanting van bijgebouwen op aanpalende individueel private buitenruimtes dient maximaal geclusterd te worden langs de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens; - het bijgebouw dient mee ontworpen te worden met het hoofdgebouw zodat er een integratie is tussen hoofd- en bijgebouw. <p>§4. In de collectief private buitenruimte is de oprichting van maximaal één losstaand bijgebouw toegelaten. De maximale oppervlakte bedraagt 10% van de oppervlakte van de collectieve buitenruimte.</p> <p>Groen</p> <p>§5. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de collectief private buitenruimte dient ingericht te worden met groenelementen. Tevens moet binnen deze groene ruimte voldoende oppervlakte voorzien worden voor infiltratie en/of buffering van hemelwater.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>§6. De groenindex binnen de collectief private buitenruimte bedraagt minimaal 60%.</p> <p>§7. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de individueel private buitenruimte dient ingericht te worden als tuin.</p>	<p><i>Onder groenelementen worden begrepen (niet limitatief): grasperken, plantvakken, hagen en bomen.</i></p> <p><i>De groenindex geeft de verhouding weer van het geheel van de (onbebouwde en onverharde) oppervlakte aan groen tot de totale oppervlakte van de collectief private buitenruimte. De ruimte met de gronddekking van minimaal 1m kan meegeteld worden voor de berekening van de groenindex.</i></p>

9.5.2 Specifieke principes per bouwblok

9.5.2.1 Bouwblok 2a1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 16.315m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 8.640m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 7.675m².</p> <p>Bouwblokstructuur</p> <p>§2. Het bouwblok heeft maximaal 2 openingen. De openingen zijn gelegen aan de zijde van het bouwblok 2a2.</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 20% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§4. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p> <p>§5. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p>	 <p><i>De commerciële voorzieningen zijn bedoeld voor een hotel.</i></p> <p><i>De bepaling voorziet dat een minimaal aandeel van het bouwblok enkel als basement kan uitgevoerd worden.</i></p>

9.5.2.2 Bouwblok 3a

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 14.135m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 12.480m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 1.655m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 65% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren langsheen de volledige zijde van de Hanswijkvaart.</p> <p>§4. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume aan de zijde van het park.</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

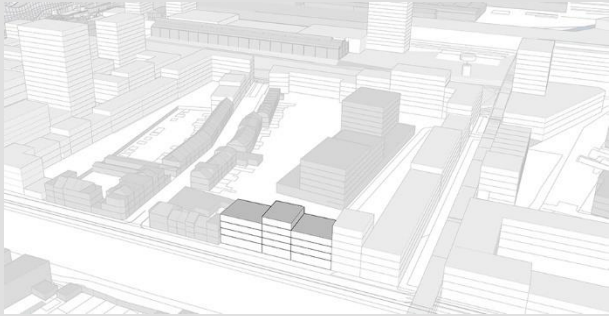
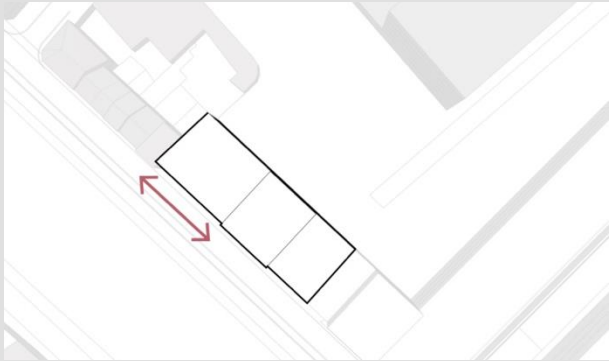
9.5.2.3 Bouwblok 3b

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 8.240m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 5.040m².</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 3.200m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 3.000m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 60% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Optoppingen bestaan uit maximaal 4 bouwlagen.</p> <p>De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes aan de zijde van de brug.</p>	 <p><i>De commerciële voorzieningen zijn bedoeld voor een hotel.</i></p>

9.5.2.4 Bouwblok 3c

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 13.800m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 13.800m² met minimaal 5 duplexappartementen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 35% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren aan een deel van de zijde van de Hanswijkvaart en aan een zijde van bouwblok 3j.</p> <p>§4. Naast het basement is minimaal 15% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok verplicht uit te voeren in maximaal 5 bouwlagen.</p> <p>§5. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§6. Het bouwblok dient toegang te verlenen tot het bouwblok 3h.</p> <p>Realisatie</p> <p>§7. In afwijking van artikel 9.2.1 §2 kan de realisatie van het bouwblok opgesplitst worden in twee omgevingsvergunningsaanvragen.</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p>  <p><i>De afwijking wordt gemotiveerd vanuit het feit dat een deel van bouwblok 3c voor zijn ontwikkeling afhankelijk is van de realisatie van de brug. Aangezien de realisatie van de brug in een latere fase zit, is het verantwoordbaar om bouwblok 3c in fase 1 niet via één omgevingsvergunningsaanvraag aan te vragen.</i></p>

9.5.2.5 Bouwblok 3i

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 2.280m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 2.280m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 70% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren aan een deel van de zijde van de Hanswijkvaart, in aansluiting bij de bestaande bebouwing.</p> <p>§4. De optopping is verplicht uit te voeren in één volume.</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

9.5.2.6 Bouwblok 4c1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 3.600m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 3.600m² met minimaal 4 grondgebonden woningen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Bouwblokstructuur</p> <p>§2. Het bouwblok dient een opening te hebben aan de zijde van het bouwblok 4c2.</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren over 100% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§4. Er worden geen optoppingen toegelaten.</p>	 <p><i>Door het voorzien van deze opening kan het bestaande waardevol groen (hoogstammige bomen) bewaard worden.</i></p>

9.5.2.7 Bouwblok 4c2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 5.065m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 4.320m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 745m².</p> <p>De minimale BVO aan reca bedraagt 150m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 60% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren langsheen de volledige zijde van de Hanswijkvaart.</p> <p>§4. De optopping is verplicht uit te voeren in één volume.</p>	 <p><i>De reca maakt deel uit van het dynamisch verblijfsgebied van de jachthavenparkkamer (artikel 6.3).</i></p> <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

9.5.2.8 Bouwblok 5i2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 13.480m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 4.080m².</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 9.400m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optopping</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 15% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p> <p>§4. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p> <p>Mobiliteit</p> <p>§5. De parkeerbehoefte voor personenwagens van het programma van bouwblok 5i1 dient binnen dit bouwblok opgevangen te worden.</p>	

9.5.2.9 Bouwblok 6c

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale bruto vloeroppervlakte (BVO) bedraagt 5.520m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 5.520m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement bestaat uit de plint en maximaal 2 bouwlagen in bovenbouw.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 65% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§4. Minimaal 23% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok is verplicht uit te voeren in maximaal 2 bouwlagen aan de zuidoostelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§5. Optoppingen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen.</p> <p>De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p>	 <p><i>Dit percentage vormt een deel van het minimale percentage aan basement.</i></p>

9.6 Bepalingen voor Ragheno bouwblokken

9.6.1 Algemene principes

9.6.1.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bouwlijn</p> <p>§1. De inplanting van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door de bouwlijn zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Afwijkingen op deze bouwlijn zijn enkel mogelijk als de bebouwing terugspringt.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§2. De bouwdiepte van de nieuwe bebouwing vanaf de bouwlijn heeft een richtmaat van 15m.</p> <p>Bouwblokstructuur</p> <p>§3. De bebouwingswand van het bouwblok is gesloten, ook wat betreft de hoeken van het bouwblok. In uitzondering hierop zijn openingen toegelaten in de bebouwingswand van de bouwblokken waar de grondgebonden woningen op de hoek van het bouwblok worden ingeplant. In dat geval is de opening de tuinzone van de grondgebonden woningen.</p> <p>De bebouwingswand van het bouwblok vormt aan alle zijden een voorgevel.</p> <p>Binnen deze gesloten bebouwingswand kunnen private doorgangen en doorsteken voorzien worden.</p> <p>Plint</p> <p>§4. De plint heeft een minimale hoogte van 4,5m. Uitzondering hierop is de plint voor grondgebonden woningen die een minimale hoogte heeft van 4m.</p> <p>§5. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen en de commerciële voorzieningen zijn enkel toegelaten in de plint en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar. Een uitzondering hierop kan toegestaan worden voor de torens (artikel 9.4.7).</p> <p>§6. Voor de nieuwe gebouwen, ongeacht de functie die ze huisvesten, geldt dat de vloerplas van de plint nooit hoger mag liggen dan 70cm ten opzichte van de pas van het maaiveld. Wanneer volgens de gegevens van de grondwatertafel blijkt dat deze 70cm niet gehaald kan worden, is een afwijking van 5cm toegelaten.</p>	<p><i>Door de bouwlijn en de rooilijn te laten samenvallen wordt de bouwlijn ook de parkrand.</i></p> <p><i>In een gesloten bouwblok worden principieel geen openingen toegelaten. Het bouwblok heeft gesloten hoeken, maar deze kunnen afgeschuind worden door bijvoorbeeld het terugleggen van de gevel op de hoeken.</i></p> <p><i>De plint vormt de gelijkvloerse verdieping van een gebouw.</i></p> <p><i>Met de pas van het maaiveld wordt de pas van een aangrenzende stoep, parkpad, woonerf, ... bedoeld.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Uitgezet vanaf de vastgestelde passen in het plangebied bedraagt een maximaal verloop van het maaiveld 4%, ongeacht de richting of het onderdeel waarop aangesloten wordt.</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§7. Het basement bestaat uit de plint en maximaal 3 bouwlagen in bovenbouw.</p> <p>§8. Optoppingen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen, tenzij anders aangegeven in de specifieke bepalingen per bouwblok.</p>	

9.6.1.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Inrichting</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte van het bouwblok wordt ingericht als een individueel private en/of collectief private buitenruimte.</p> <p>De breedte van het binnengebied van het bouwblok bedraagt minimaal 45% van de breedte van het bouwblok, met uitzondering van bouwblokken 1d en 2b.</p> <p>Publieke doorsteken via de onbebouwde ruimte van het bouwblok worden niet toegelaten.</p> <p>Verharding</p> <p>§2. De onbebouwde ruimte van het bouwblok kan slechts ingericht worden met verhardingen in functie van terrassen en paden. Terrassen dienen aansluitend bij de gebouwen te worden aangelegd.</p> <p>Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is.</p> <p>Losstaande bijgebouwen</p> <p>§3. In de individueel private buitenruimte is de oprichting van maximaal één losstaand bijgebouw toegelaten. De maximale oppervlakte bedraagt 10% van de oppervlakte van de tuin.</p>	<p><i>De onderstaande figuur toont het principe van de onbebouwde ruimte binnen een bouwblok, bestaande uit een bebouwde schil (richtmaat van 15m) en een onbebouwd binnengebied. Dit principe strekt ertoe voldoende licht, ruimte en groen in het binnengebied te waarborgen.</i></p>  <p><i>Onder losstaande bijgebouwen binnen individueel private buitenruimtes wordt verstaan (niet limitatief): tuinbergingen, serre, poolhouse, terrasoverkapping,</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bijkomend gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inplanting dient te gebeuren op minimaal 10m van de achtergevel; - indien de inplanting op minimaal 10m niet mogelijk is, dient het bijgebouw geïntegreerd te worden in het bouwvolume; - de inplanting van bijgebouwen op aanpalende individueel private buitenruimtes dient maximaal geclusterd te worden langs de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens; - het bijgebouw dient mee ontworpen te worden met het hoofdgebouw zodat er een integratie is tussen hoofd- en bijgebouw. <p>§4. In de collectief private buitenruimte is de oprichting van maximaal één losstaand bijgebouw toegelaten. De maximale oppervlakte bedraagt 10% van de oppervlakte van de collectieve buitenruimte.</p> <p>Groen</p> <p>§5. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de collectief private buitenruimte dient ingericht te worden met groenelementen. Tevens moet binnen deze groene ruimte voldoende oppervlakte voorzien worden voor infiltratie en/of buffering van hemelwater.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>§6. De groenindex binnen de collectief private buitenruimte bedraagt minimaal 60%.</p> <p>§7. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de individueel private buitenruimte dient ingericht te worden als tuin.</p>	<p><i>Onder groenelementen worden begrepen (niet limitatief): grasperken, plantvakken, hagen en bomen.</i></p> <p><i>De groenindex geeft de verhouding weer van het geheel van de (onbebouwde en onverharde) oppervlakte aan groen tot de totale oppervlakte van de collectief private buitenruimte. De ruimte met de gronddekking van minimaal 1m kan meegeteld worden voor de berekening van de groenindex.</i></p>

9.6.2 Specifieke principes per bouwblok

9.6.2.1 Bouwblok 1d

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 23.900m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 9.480m².</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 12.630m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 1.790m².</p> <p>De maximale BVO kan ingevuld worden met publieke voorzieningen.</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 50% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren aan een deel van de zijde van het stationsgebied (ARTIKEL 4).</p> <p>§4. Optoppingen bestaan uit maximaal 4 bouwlagen.</p> <p>De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§5. De breedte van het binnengebied van het bouwblok bedraagt minimaal 40% van de breedte van het bouwblok.</p> <p>In afwijking van het principe van een onbebouwde binnenruimte in een bouwblok kan centraal in het binnengebied van het bouwblok een gebouw toegelaten worden.</p>	 <p><i>Door de ligging van het bouwblok nabij het station wordt de mogelijkheid gelaten publieke voorzieningen voor cultuur of hoger onderwijs te realiseren.</i></p> <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

9.6.2.2 Bouwblok 2b

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 14.300m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 12.000m².</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 1.300m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 1.000m².</p> <p>De maximale BVO kan ingevuld worden met publieke voorzieningen.</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 65% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren aan een deel van de zijde van het gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6).</p> <p>§4. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p> <p>§5. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§6. De breedte van het binnengebied van het bouwblok bedraagt minimaal 40% van de breedte van het bouwblok.</p>	 <p><i>Door de ligging van het bouwblok nabij het station wordt de mogelijkheid gelaten publieke voorzieningen voor cultuur of hoger onderwijs te realiseren.</i></p> <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

9.6.2.3 Bouwblok 3e

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 18.080m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 13.680m² met minimaal 7 grondgebonden woningen.</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 7.000m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 60% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Optoppingen bestaan uit maximaal 4 bouwlagen.</p> <p>De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens drie verschillende volumes.</p>	

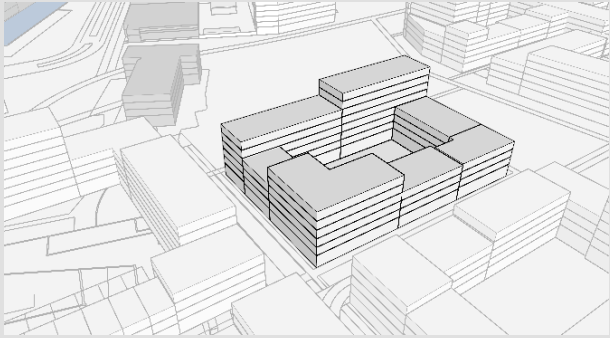
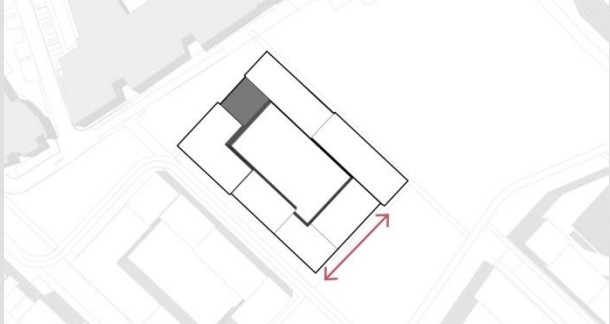
9.6.2.4 Bouwblok 3j

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 9.600m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 9.600m² met minimaal 10 duplexappartementen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 55% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Minimaal 25% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok is verplicht uit te voeren in maximaal 3 bouwlagen aan een deel van de zijde van de Hanswijkvaart en aan de zijde van bouwblok 4c1.</p> <p>§4. Optoppingen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag.</p> <p>De optoppingen zijn verplicht uit te voeren aan de zijde van bouwblok 3k en/of 3d2.</p>	

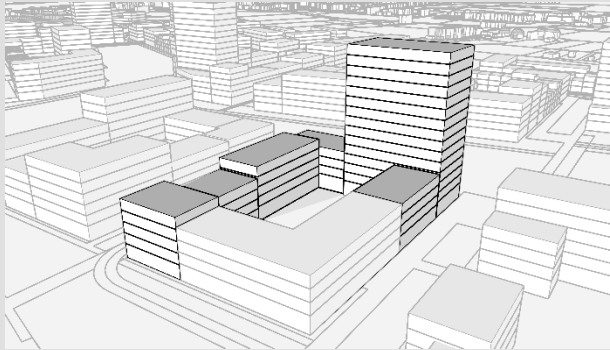
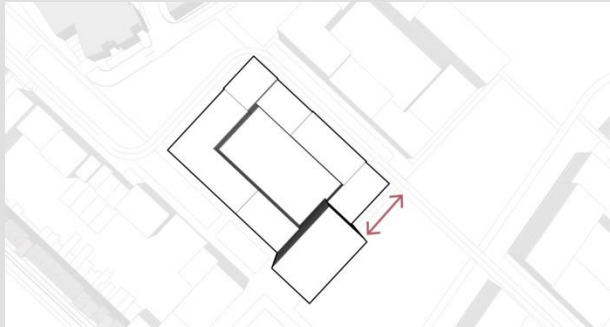
9.6.2.5 Bouwblok 3k

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 10.800m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 10.800m² met minimaal 14 grondgebonden woningen.</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 7.000m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 70% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes.</p>	

9.6.2.6 Bouwblok 4a

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 16.390m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 8.640m².</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 5.000m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 2.750 m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 40% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren aan een deel van de zuidoostelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§4. Optoppingen bestaan uit maximaal 4 bouwlagen.</p> <p>De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes.</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

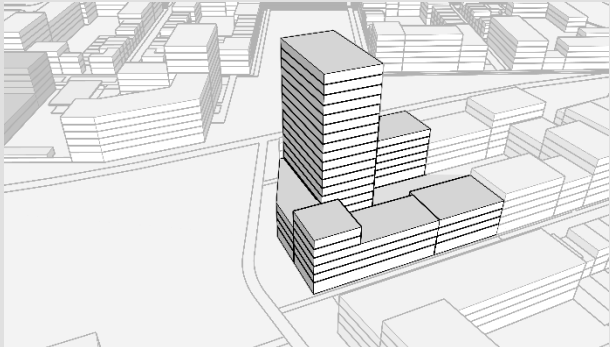
9.6.2.7 Bouwblok 4b1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 13.880m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 8.880m².</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 5.000m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 40% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren langsheen de zuidoostelijke zijde van het bouwblok, ten noorden van de toren (artikel 9.4.7).</p> <p>§4. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p> <p>§5. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§6. Voor de beoordeling van de breedte van de buitenruimte moeten de bouwblokken 4b1 en 4b2 samen bekeken worden.</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

9.6.2.8 Bouwblok 4b2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 2.880m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 2.880m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over 100% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Er worden geen optoppingen toegelaten.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§4. Voor de beoordeling van de breedte van de buitenruimte moeten de bouwblokken 4b1 en 4b2 samen bekeken worden.</p>	

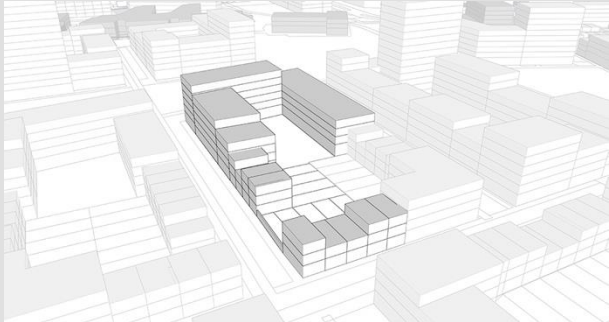
9.6.2.9 Bouwblok 4d1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 15.720m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 15.720m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 50% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p> <p>§4. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§5. Voor de beoordeling van de breedte van de buitenruimte moeten de bouwblokken 4d1 en 4d2 samen bekeken worden.</p>	 A 3D architectural rendering of a city block. The central focus is a tall, multi-story tower building with a grid-like facade. To its left and right are several shorter, rectangular buildings of varying heights. The buildings are arranged in a grid pattern, with streets visible between them. The rendering is in a light gray, wireframe style, showing the structural forms of the buildings.

9.6.2.10 Bouwblok 4d2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 8.400m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 8.400m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 35% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§4. Voor de beoordeling van de breedte van de buitenruimte moeten de bouwblokken 4d1 en 4d2 samen bekeken worden.</p>	

9.6.2.11 Bouwblok 4f1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 10.440m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 10.440m² met minimaal 9 grondgebonden woningen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 65% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren aan een deel van de noordwestelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§4. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§5. Voor de beoordeling van de breedte van de buitenruimte moeten de bouwblokken 4f1 en 4f2 samen bekeken worden.</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

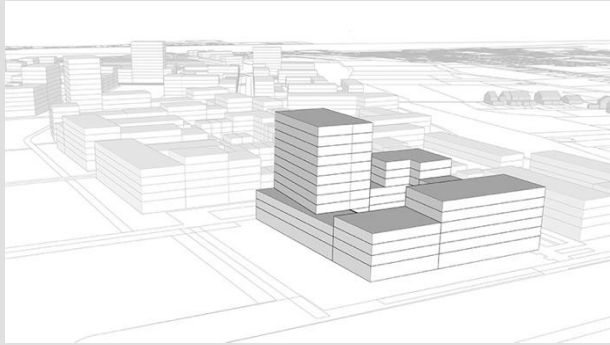
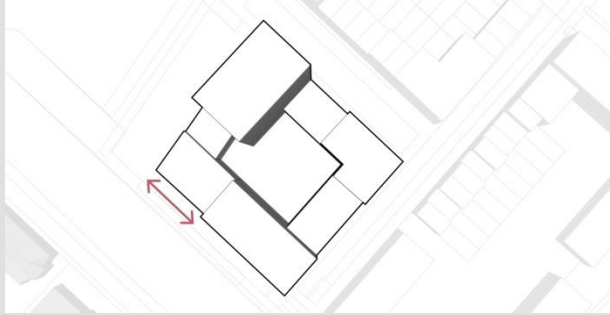
9.6.2.12 Bouwblok 4f2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 2.280m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 2.280m² met minimaal 5 grondgebonden woningen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren over 100% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§4. Er worden geen optoppingen toegelaten.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§5. Voor de beoordeling van de breedte van de buitenruimte moeten de bouwblokken 4f1 en 4f2 samen bekeken worden.</p>	

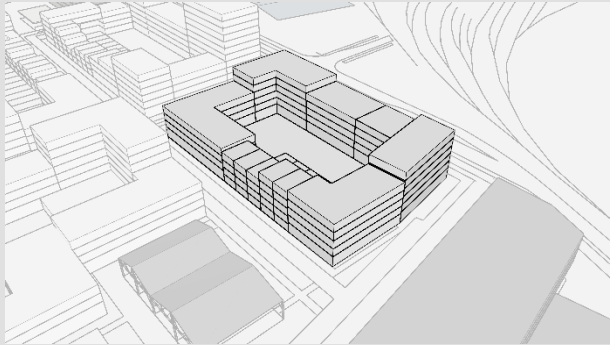
9.6.2.13 Bouwblok 4g

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 11.300m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 10.560m² met minimaal 16 grondgebonden woningen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 740m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 60% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes.</p>	

9.6.2.14 Bouwblok 4h

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt: 13.920m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 13.920m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 50% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren aan een deel van de zijde van de Hanswijkvaart.</p> <p>§4. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p> <p>§5. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

9.6.2.15 Bouwblok 5b

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 15.800m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 8.760m² met minimaal 10 duplexappartementen.</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 4.890m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 2.150m², waarvan een minimale BVO van 1.500m² voor een supermarkt dient te worden gerealiseerd.</p> <p>§2. Kantoren, diensten en commerciële voorzieningen zijn maximaal in te planten aan de Arsenaalverbinding.</p> <p>§3. Indien wonen voorzien wordt aan de Arsenaalverbinding, dient te worden aangetoond dat de impact van het heersende omgevingsgeluid op de akoestische normen voor woonentiteiten tot een aanvaardbaar niveau gebracht zijn.</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§4. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 35% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§5. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes.</p>	 <p><i>Volgens het plan-MER is het aangewezen dat niet woonfuncties voorzien worden aan de Arsenaalverbinding. Dit sluit evenwel niet uit dat ook woonfuncties aan de Arsenaalverbinding mogelijk blijven.</i></p> <p><i>Volgens het plan-MER zijn afdoende gevelisolerende geluidsmaatregelen te treffen om het akoestisch comfort in de woonentiteiten langs de Arsenaalverbinding tot een aanvaardbaar geluidsniveau terug te dringen. Voor wonen bedraagt dit niveau categorie 1 (50-55dB(A)) of categorie 2 (55-60dB(A)).</i></p> <p><i>De toekomstige eerstelijnsbebouwing langs de Arsenaalverbinding vormt een goede geluidsbuffer voor de overige woonfuncties binnen het plangebied.</i></p>

9.6.2.16 Bouwblok 5c

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 21.485m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 10.200m².</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 5.445m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 600m².</p> <p>De maximale BVO aan publieke voorzieningen bedraagt 5.240m². Voor deze publieke voorzieningen wordt binnen het bouwblok een footprint voorzien van minimaal 1.500m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 70% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p> <p>§4. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p>	 <p><i>De publieke voorzieningen zijn bedoeld voor onderwijsvoorzieningen.</i></p>

9.6.2.17 Bouwblok 5e

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 5.640m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 5.640m² met minimaal 15 grondgebonden woningen en minimaal 4 duplexappartementen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 80% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p>	

9.6.2.18 Bouwblok 5f

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 20.550m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 9.480m² met minimaal 10 grondgebonden woningen.</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 10.470m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 600m².</p> <p>§2. Kantoren, diensten en commerciële voorzieningen zijn maximaal in te planten aan de Arsenaalverbinding.</p> <p>§3. Indien wonen voorzien wordt aan de Arsenaalverbinding, dient te worden aangetoond dat de impact van het heersende omgevingsgeluid op de akoestische normen voor woonentiteiten tot een aanvaardbaar niveau gebracht zijn.</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§4. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 35% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§5. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens drie verschillende volumes.</p> <p>§6. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p>	 <p><i>Volgens het plan-MER is het aangewezen dat niet woonfuncties voorzien worden aan de Arsenaalverbinding. Dit sluit evenwel niet uit dat ook woonfuncties aan de Arsenaalverbinding mogelijk blijven.</i></p> <p><i>Volgens het plan-MER zijn afdoende geveliserende geluidsmaatregelen te treffen om het akoestisch comfort in de woonentiteiten langs de Arsenaalverbinding tot een aanvaardbaar geluidsniveau terug te dringen. Voor wonen bedraagt dit niveau categorie 1 (50-55dB(A)) of categorie 2 (55-60dB(A)).</i></p> <p><i>De toekomstige eerstelijnsbebouwing langs de Arsenaalverbinding vormt een goede geluidsbuffer voor de overige woonfuncties binnen het plangebied.</i></p>

9.6.2.19 Bouwblok 5g

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 13.200m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 12.600m² met minimaal 13 grondgebonden woningen en minimaal 12 duplexappartementen.</p> <p>Minimaal de helft van de grondgebonden woningen dient te worden ingeplant aan de woonparkkamer.</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 600m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 80% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p>	

9.6.2.20 Bouwblok 5h

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 13.680m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 13.680m² met minimaal 7 grondgebonden woningen en minimaal 12 duplexappartementen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 65% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens twee verschillende volumes.</p>	

9.7 Bepalingen voor parkbouwblokken

9.7.1 Algemene principes

9.7.1.1 Programma

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. In de parkbouwblokken zijn volgende activiteiten niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- kantoren;- stedelijke maakactiviteiten;- publieke voorzieningen;- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.	<p><i>Dat er geen publieke voorzieningen toegelaten zijn in de parkbouwblokken houdt niet in dat er geen kleinschalige publieke functies mogelijk zijn. Publieke functies die verweefbaar zijn met het wonen en dus bijdragen tot een levendige en multifunctionele wijk zijn mogelijk.</i></p>

9.7.1.2 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Bouwlijn</p> <p>§1. De inplanting van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door de bouwlijn zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Afwijkingen op deze bouwlijn zijn enkel mogelijk als de bebouwing terugspringt.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§2. De bouwdiepte van de nieuwe bebouwing vanaf de bouwlijn heeft een richtmaat van 15m.</p> <p>Bouwblokstructuur</p> <p>§3. De bebouwingswand van het bouwblok is gesloten, ook wat betreft de hoeken van het bouwblok. In uitzondering hierop dienen minstens 2 openingen in de bebouwingswand van alle bouwblokken te worden voorzien aan 2 verschillende zijden van het bouwblok, waarvan minstens 1 aan de zijde van de bosparkkamer.</p> <p>De bebouwing aan de bosparkkamer is bescheiden en bestaat uit appartementsgebouwen. De adressering van deze gebouwen ligt aan de binnenzijde van de bouwblokken.</p> <p>Plint</p> <p>§4. De plint heeft een minimale hoogte van 4,5m. Uitzondering hierop is de plint voor grondgebonden woningen die een minimale hoogte heeft van 4m.</p> <p>§5. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen en de commerciële voorzieningen zijn enkel toegelaten in de plint en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.</p>	<p><i>Door de bouwlijn en de rooilijn te laten samenvallen wordt de bouwlijn ook de parkrand.</i></p> <p><i>In een gesloten bouwblok worden principieel geen openingen toegelaten. Het bouwblok heeft gesloten hoeken, maar deze kunnen afgeschuind worden door bijvoorbeeld het terugleggen van de gevel op de hoeken.</i></p> <p><i>De plint vormt de gelijkvloerse verdieping van een gebouw.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§6. Voor de nieuwe gebouwen, ongeacht de functie die ze huisvesten, geldt dat de vloerplas van de plint nooit hoger mag liggen dan 70cm ten opzichte van de pas van het maaiveld. Wanneer volgens de gegevens van de grondwatertafel blijkt dat deze 70cm niet gehaald kan worden, is een afwijking van 5cm toegelaten.</p> <p>Uitgezet vanaf de vastgestelde passen in het plangebied bedraagt een maximaal verloop van het maaiveld 4%, ongeacht de richting of het onderdeel waarop aangesloten wordt.</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§7. Het basement bestaat uit de plint en maximaal 2 bouwlagen in bovenbouw, tenzij anders aangegeven in de specifieke bepalingen per bouwblok.</p> <p>§8. De optoppingen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen.</p>	<p><i>Met de pas van het maaiveld wordt de pas van een aangrenzende stoep, parkpad, woonerf, ... bedoeld.</i></p>

9.7.1.3 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Inrichting</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte van het bouwblok wordt ingericht als een individueel private, collectief private en/of publieke buitenruimte.</p> <p>De breedte van het binnengebied van het bouwblok bedraagt minimaal 45% van de breedte van het bouwblok.</p> <p>§2. De inrichting van de buitenruimte van het bouwblok moet rekening houden met het gegeven dat toegang (adressering) van de gebouwen die palen aan het gebied voor stedelijk groen voorzien worden aan de binnenzijde en niet aan de buitenzijde van het bouwblok.</p> <p>Verharding</p> <p>§3. De onbebouwde ruimte van het bouwblok kan slechts ingericht worden met verhardingen in functie van terrassen en paden. Terrassen dienen aansluitend bij de gebouwen te worden aangelegd.</p>	<p><i>De onderstaande figuur toont het principe van de onbebouwde ruimte binnen een bouwblok, bestaande uit een bebouwde schil (richtmaat van 15m) en een onbebouwd binnengebied. Dit principe strekt ertoe voldoende licht, ruimte en groen in het binnengebied te waarborgen.</i></p> 

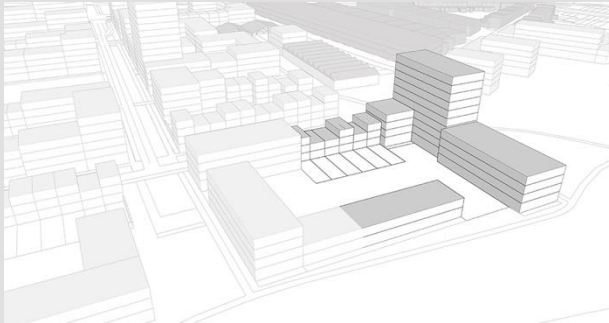
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is.</p> <p>Losstaande bijgebouwen</p> <p>§4. In de individueel private buitenruimte is de oprichting van maximaal één losstaand bijgebouw toegelaten. De maximale oppervlakte bedraagt 10% van de oppervlakte van de tuin.</p> <p>Bijkomend gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inplanting dient te gebeuren op minimaal 10m van de achtergevel; - indien de inplanting op minimaal 10m niet mogelijk is, dient het bijgebouw geïntegreerd te worden in het bouwvolume; - de inplanting van bijgebouwen op aanpalende individueel private buitenruimtes dient maximaal geclusterd te worden langs de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens; - het bijgebouw dient mee ontworpen te worden met het hoofdgebouw zodat er een integratie is tussen hoofd- en bijgebouw. <p>§5. In de collectief private buitenruimte is de oprichting van maximaal één losstaand bijgebouw toegelaten. De maximale oppervlakte bedraagt 10% van de oppervlakte van de collectieve buitenruimte.</p> <p>Groen</p> <p>§6. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de collectief private buitenruimte dient ingericht te worden met groenelementen. Tevens moet binnen deze groene ruimte voldoende oppervlakte voorzien worden voor infiltratie en/of buffering van hemelwater.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>§7. De groenindex binnen de collectief private buitenruimte bedraagt minimaal 60%.</p> <p>§8. De onbebouwde en onverharde oppervlakte van de individueel private buitenruimte dient ingericht te worden als tuin.</p>	<p><i>Onder losstaande bijgebouwen binnen individueel private buitenruimtes wordt verstaan (niet limitatief): tuinbergingen, serre, poolhouse, terrasoverkapping,</i></p> <p><i>Onder groenelementen worden begrepen (niet limitatief): grasperken, plantvakken, hagen en bomen.</i></p> <p><i>De groenindex geeft de verhouding weer van het geheel van de (onbebouwde en onverharde) oppervlakte aan groen tot de totale oppervlakte van de collectief private buitenruimte. De ruimte met de gronddekking van minimaal 1m kan meegeteld worden voor de berekening van de groenindex.</i></p>

9.7.2 Specifieke principes per bouwblok

9.7.2.1 Bouwblok 6e1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 3.960m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 3.960m²</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement bestaat uit de plint en maximaal 1 bouwlaag in bovenbouw.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 15% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§4. Het basement is verplicht uit te voeren aan en deel van de zuidoostelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§5. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§6. Voor de beoordeling van de breedte van de buitenruimte moeten de bouwblokken 6e1 en 6e2 samen bekeken worden.</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p> 

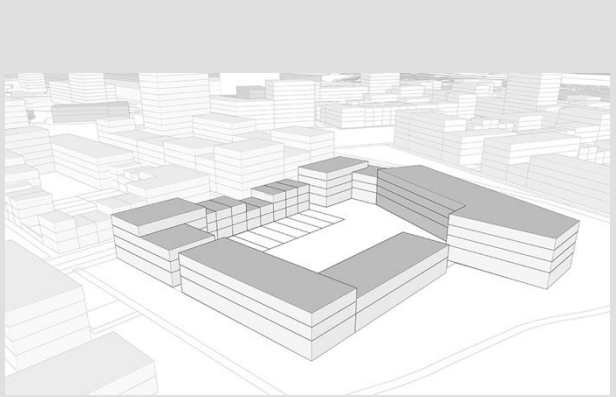
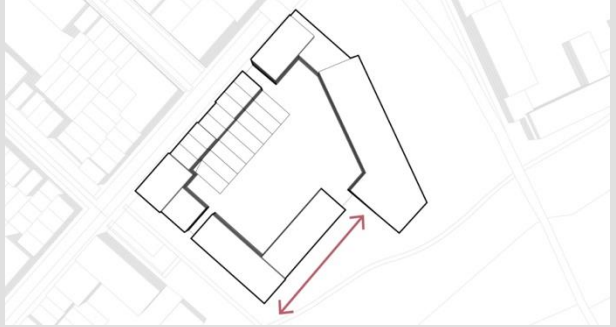
9.7.2.2 Bouwblok 6e2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 7.680m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 7.680m² met minimaal 6 grondgebonden woningen.</p> <p>De grondgebonden woningen zijn verplicht in te planten aan de zijde van de erfonthoudingsweg.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 40% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Minimaal 20% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok is verplicht uit te voeren in maximaal 2 bouwlagen aan de zuidoostelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§4. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p> <p>§5. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§6. Voor de beoordeling van de breedte van de buitenruimte moeten de bouwblokken 6e1 en 6e2 samen bekeken worden.</p>	 <p><i>Dit percentage vormt een deel van het minimale percentage aan basement.</i></p>

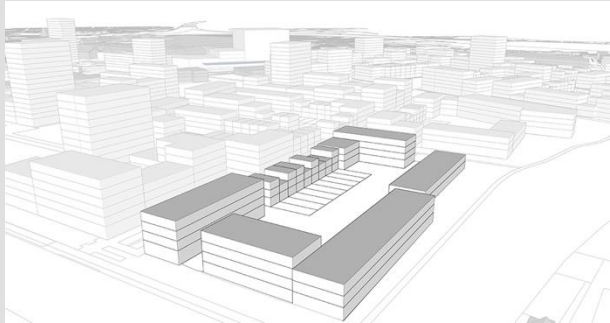
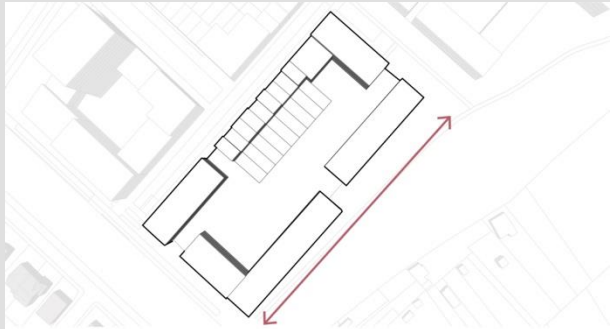
9.7.2.3 Bouwblok 6f

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 9.840m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 9.840m² met minimaal 9 grondgebonden woningen.</p> <p>De grondgebonden woningen zijn verplicht in te planten aan de zijde van de erfonthoudingsweg.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 55% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p>	

9.7.2.4 Bouwblok 6g

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 10.680m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 10.680m² met minimaal 8 grondgebonden woningen.</p> <p>De grondgebonden woningen zijn verplicht in te planten aan de zijde van de erfonthoudingsweg.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 50% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren aan een deel van de zuidoostelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§4. Minimaal 10% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok is verplicht uit te voeren in maximaal 2 bouwlagen aan de zuidoostelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§5. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p>  <p><i>Dit percentage vormt een deel van het minimale percentage aan basement.</i></p>

9.7.2.5 Bouwblok 6h

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 10.440m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 10.440m² met minimaal 9 grondgebonden woningen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Basement en optoppingen</p> <p>§2. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 65% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§3. Het basement is verplicht uit te voeren langsheen de volledige zuidoostelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§4. Minimaal 15% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok is verplicht uit te voeren in maximaal 2 bouwlagen aan de zuidoostelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§5. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p>	 <p><i>Het deel van het bouwblok waar een basement verplicht is, is hieronder weergegeven.</i></p>  <p><i>Dit percentage vormt een deel van het minimale percentage aan basement.</i></p>

9.8 Bepalingen voor autonome bouwblokken

9.8.1 Algemene principes

9.8.1.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Architecturaal is het volledige bouwblok één ensemble en dient het onderwerp te vormen van één omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>§2. De pandsgewijze opbouw dient op schaal en op maat van het gebouw te worden geïnterpreteerd.</p> <p>§3. De plint heeft een minimale hoogte van 4,5m. Uitzondering hierop is de plint voor grondgebonden woningen die een minimale hoogte heeft van 4m.</p>	<p><i>De plint vormt de gelijkvloerse verdieping van een gebouw.</i></p>

9.8.1.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De onbebouwde ruimte van het bouwblok wordt ingericht als een individueel private, collectief private en/of publieke buitenruimte.</p>	

9.8.2 Specifieke principes per bouwblok

9.8.2.1 Bouwblok 1a

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. Dit bouwblok bestaat uit 2 delen:</p> <ul style="list-style-type: none">- het labogebouw (ARTIKEL 10);- een bijkomend bouwprogramma. <p>Bijkomend aan het toegelaten programma van het labogebouw, wordt een totale maximale BVO van 7.100m² toegelaten.</p> <p>De maximale BVO kan ingevuld worden met kantoren, diensten, commerciële voorzieningen en/of publieke voorzieningen.</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van:</p> <ul style="list-style-type: none">- het labogebouw (ARTIKEL 10);- een toren (artikel 9.4.7);- de geplande ondertunneling van de Arsenaalverbinding. <p>§3. De bouwlijn aan de zijde van het gebied voor stedelijk groen ligt in het verlengde van de bouwlijn van het labogebouw.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§4. Het bouwprogramma dat niet in de toren wordt voorzien bestaat uit een plint die qua bouwhoogte en gabarit aansluiting zoekt bij het gabarit van het labogebouw.</p>	 <p><i>Door de ligging van het bouwblok nabij het station wordt de mogelijkheid gelaten publieke voorzieningen voor cultuur of hoger onderwijs te realiseren.</i></p>

9.8.2.2 Bouwblok 1b

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 30.515m²; De maximale BVO aan wonen bedraagt 4.920m². De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 12.295m². De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 1.300m². De minimale BVO aan publieke voorzieningen bedraagt 12.000m².</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van: - de loods van de centrale werkplaats (ARTIKEL 10); - een toren (artikel 9.4.7).</p> <p>§3. De inplanting van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door de bouwlijn zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Afwijkingen op deze bouwlijn zijn enkel mogelijk als de bebouwing terugspringt.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§4. Het bouwprogramma dat niet in de loods wordt voorzien zoekt qua bouwvolume en gabarit aansluiting bij het gabarit van de loods van de centrale werkplaats.</p> <p>§5. De publieke toegang tot het bouwblok is gelegen aan het Stationsplein. Laden en lossen gebeurt vanaf de ventweg van de Arsenalverbinding.</p> <p>§6. De onbebouwde ruimte van het bouwblok wordt ingericht als een publieke buitenruimte.</p>	 <p><i>De minimale BVO aan publieke voorzieningen in dit bouwblok is bedoeld voor de IHAM-spoththal.</i></p> <p><i>Door de bouwlijn en de rooilijn te laten samenvallen wordt de bouwlijn ook de parkrand.</i></p> <p><i>Voor de inrichting van de onbebouwde ruimte zijn de voorschriften van het gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6) of het gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur (ARTIKEL 3) het uitgangspunt.</i></p>

9.8.2.3 Bouwblok 1c

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 14.365m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 6.480m².</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 7.285m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 600m².</p> <p>De maximale BVO kan ingevuld worden met publieke voorzieningen.</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p> <p>§3. De inplanting van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door de bouwlijn zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Afwijkingen op deze bouwlijn zijn enkel mogelijk als de bebouwing terugspringt.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§4. De bebouwingswand van het bouwblok is gesloten, ook wat betreft de hoeken van het bouwblok.</p> <p>De bebouwingswand van het bouwblok vormt aan alle zijden een voorgevel.</p> <p>§5. Het basement bestaat uit de plint en maximaal 5 bouwlagen in bovenbouw.</p> <p>§6. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 60% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>§7. De optoppingen zijn verplicht uit te voeren in minstens één volume.</p>	 <p><i>Door de bouwlijn en de rooilijn te laten samenvallen wordt de bouwlijn ook de parkrand.</i></p> <p><i>Het gesloten bouwblok geldt als basis voor het plangebied. Hiermee installeren we een scherpe en heldere scheiding tussen publiek en privaat domein. Het bouwblok heeft gesloten hoeken, maar deze kunnen afgeschuind worden door bijvoorbeeld het terugleggen van de gevel op de hoeken.</i></p>

9.8.2.4 Bouwblok 2a2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 41.000m².</p> <p>De maximale BVO kan ingevuld worden met kantoren, diensten, publieke voorzieningen en/of onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. De inplanting van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door de bouwlijn zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Afwijkingen op deze bouwlijn zijn enkel mogelijk als de bebouwing terugspringt.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§3. De bebouwingswand van het bouwblok is gesloten, ook wat betreft de hoeken van het bouwblok.</p> <p>De bebouwingswand van het bouwblok vormt aan alle zijden een voorgevel.</p> <p>§4. Het basement is verplicht uit te voeren over minimaal 55% van de lengte van de bouwlijn van het bouwblok.</p> <p>Er wordt één hoogteaccent van maximaal 6 bouwlagen toegelaten aan de zijde van het Kanaal Leuven-Dijle met een maximale BVO van 1.500m² per bouwlaag.</p>	 <p><i>Het gesloten bouwblok geldt als basis voor het plangebied. Hiermee installeren we een scherpe en heldere scheiding tussen publiek en privaat domein. Het bouwblok heeft gesloten hoeken, maar deze kunnen afgeschuind worden door bijvoorbeeld het terugleggen van de gevel op de hoeken.</i></p> <p><i>De lengte van de bouwlijn wordt gemeten langs het openbaar domein en omvat dus niet de scheidingslijn tussen de bouwblokken.</i></p>

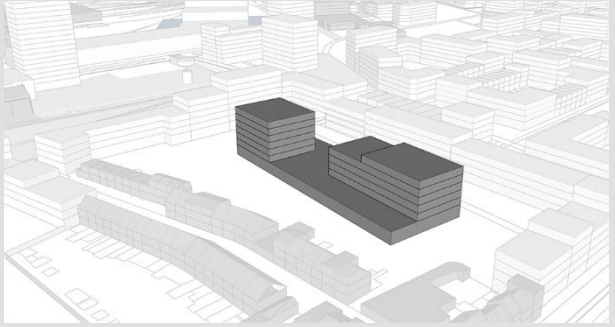
9.8.2.5 Bouwblok 3d1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale bovengrondse BVO bedraagt 18.000m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 7.800m².</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 850m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 1.230m².</p> <p>Naast het bovengronds parkeren, kan er ook bijkomend ondergrondse parkeer capaciteit voorzien worden in dit bouwblok.</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van een toren (artikel 9.4.7).</p> <p>§3. De inplanting van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door de bouwlijn zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Afwijkingen op deze bouwlijn zijn enkel mogelijk als de bebouwing terugspringt.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§4. De bebouwingswand van het bouwblok is gesloten, ook wat betreft de hoeken van het bouwblok.</p> <p>De bebouwingswand van het bouwblok vormt aan alle zijden een voorgevel.</p> <p>§5. Het bouwblok mag volledig bebouwd worden, bestaande uit een plint en maximaal 3 bouwlagen in bovenbouw, aangevuld met één toren.</p>	 <p><i>Door de ligging van het bouwblok nabij het station wordt de mogelijkheid gelaten publieke voorzieningen voor cultuur of onderwijs te realiseren.</i></p> <p><i>Door de ligging aan de hoofdontsluiting wordt in dit bouwblok een centraal parkeergebouw voorzien. Dit parkeergebouw dient onder meer om de duurzame modale transitie van de naburige bestaande bedrijven op te vangen, maar ook voor enkele nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid.</i></p> <p><i>Door de bouwlijn en de rooilijn te laten samenvallen wordt de bouwlijn ook de parkrand.</i></p> <p><i>Het gesloten bouwblok geldt als basis voor het plangebied. Hiermee installeren we een scherpe en heldere scheiding tussen publiek en privaat domein. Het bouwblok heeft gesloten hoeken, maar deze kunnen afgeschuind worden door bijvoorbeeld het terugleggen van de gevel op de hoeken.</i></p>

9.8.2.6 Bouwblok 3d2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 5.280m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 5.280m² met minimaal 6 duplexappartementen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. De inplanting van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door de bouwlijn zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Afwijkingen op deze bouwlijn zijn enkel mogelijk als de bebouwing terugspringt.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§3. De bebouwingswand van het bouwblok is gesloten, ook wat betreft de hoeken van het bouwblok.</p> <p>De bebouwingswand van het bouwblok vormt aan alle zijden een voorgevel.</p> <p>§4. Het bouwblok mag volledig bebouwd worden, bestaande uit een plint en maximaal 3 bouwlagen in bovenbouw, aangevuld met één optopping met een maximale BVO van 1.100m².</p> <p>De optopping is gelegen aan de zuidelijke zijde van het bouwblok.</p>	 <p><i>Het gesloten bouwblok geldt als basis voor het plangebied. Hiermee installeren we een scherpe en heldere scheiding tussen publiek en privaat domein. Het bouwblok heeft gesloten hoeken, maar deze kunnen afgeschuind worden door bijvoorbeeld het terugleggen van de gevel op de hoeken.</i></p> <p><i>De BVO aan optopping vormt een deel van de maximale BVO op bouwblokniveau.</i></p> <p><i>De interpretatie van de plint en het aantal bouwlagen gebeurt in dit bouwblok vanaf de straat aan de zijde van bouwblok 3c.</i></p>

9.8.2.7 Bouwblok 3h

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De bestaande en vergunde BVO wordt als totale maximale BVO behouden.</p> <p>De maximale BVO kan ingevuld worden met kantoren en/of publieke voorzieningen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. De toegang tot het bouwblok dient te verlopen via bouwblok 3c.</p>	 A 3D architectural rendering of a city block. The buildings are represented as grey rectangular blocks of varying heights. A central building is highlighted in a darker grey, indicating it is the focus of the regulations. The rendering shows a street layout and the relative positions of the buildings within the block.

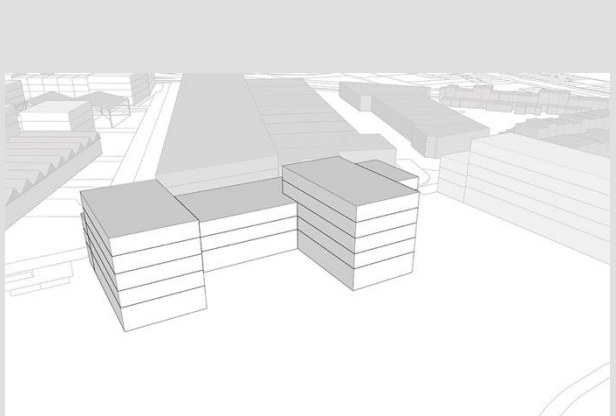
9.8.2.8 Bouwblok 5d

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. Dit bouwblok bestaat uit 2 delen:</p> <ul style="list-style-type: none">- het Brextongebouw (ARTIKEL 10)- een bijkomend bouwprogramma. <p>De totale maximale BVO bedraagt 3.010m², inclusief het toegelaten programma van het Brextongebouw.</p> <p>De maximale BVO aan kantoren en/of stedelijke maakactiviteiten bedraagt 3.010m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. Het ontwerp van het bouwblok dient rekening te houden met de specifieke bepalingen van het Brextongebouw (ARTIKEL 10).</p> <p>§3. Het bouwprogramma dat niet in het Brextongebouw wordt voorzien zoekt qua bouwvolume en gabarit een architecturaal contrast met het gabarit van het Brextongebouw.</p> <p>§4. Het bijkomende bouwprogramma heeft maximaal 4 bouwlagen.</p> <p>§5. De buitenruimte kan ingenomen worden voor de private ontsluiting.</p> <p>De buitenruimte mag nooit gebruikt worden voor buitenopslag.</p> <p>§6. Enkel indien parkeren ondergronds of parkeren in meervoudig gebruik met een andere parking niet mogelijk is, kan parkeren bovengronds toegelaten worden. In dat geval dient de toegang tot de parking te verlopen via één gemeenschappelijke in- en uitrit.</p>	 <p><i>Er kan overwogen worden de achterbouw van de voormalige centrale werkplaats die niet als erfgoed zijn aangewezen te bewaren voor zover het behoud van schil of structuur de nieuwe functies niet verhinderen.</i></p> <p><i>Private ontsluiting bestaat uit het organiseren van toegangszones, zones voor het laden en lossen van goederen en uit het parkeren van voertuigen.</i></p>

9.8.2.9 Bouwblok 5i1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De bestaande en vergunde BVO wordt als totale maximale BVO behouden.</p> <p>De maximale BVO kan ingevuld worden met kantoren en/of onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. De onbebouwde ruimte van het bouwblok wordt ingericht als een logistieke en groene buitenruimte.</p>	 <p><i>De bestaande en vergunde activiteiten worden beschouwd als kantoren en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.</i></p>

9.8.2.10 Bouwblok 6d

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. De totale maximale BVO bedraagt 5.040m².</p> <p>De maximale BVO aan wonen bedraagt 5.040m².</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p> <p>Inrichting</p> <p>§2. De inplanting van de nieuwe bebouwing wordt bepaald door de bouwlijn zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Afwijkingen op deze bouwlijn zijn enkel mogelijk als de bebouwing terugspringt.</p> <p>De gerealiseerde bouwlijn wordt de nieuwe rooilijn.</p> <p>§3. Het basement bestaat uit de plint en maximaal 2 bouwlagen in bovenbouw.</p> <p>Het bouwblok mag volledig bebouwd worden, bestaande uit een plint en maximaal 2 bouwlagen in bovenbouw, aangevuld met twee optoppingen met een maximale BVO van 1.430m².</p> <p>De optoppingen zijn gelegen aan de zuidoostelijke zijde van het bouwblok.</p> <p>§4. Het bouwblok heeft een verplicht gesloten bebouwingwand aan de straatzijde.</p> <p>§5. De inrichting van de buitenruimte van het bouwblok moet rekening houden met het gegeven dat toegang (adressering) van het gebouw voorzien wordt aan de straatzijde en niet langs het gebied voor stedelijk groen.</p>	 <p><i>Door de bouwlijn en de rooilijn te laten samenvallen wordt de bouwlijn ook de parkrand.</i></p> <p><i>De BVO aan optopping vormt een deel van de maximale BVO op bouwblok niveau.</i></p>

9.9 Fasering, overhevelbaarheid en flexibiliteit

9.9.1 Fasering

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Fase 0</p> <p>§1. Een omgevingsvergunning kan vanaf de inwerkingtreding van het RUP verleend worden voor bouwblokken die ontsluiten via de ondergrondse stationsparking op de Margaretatunnel.</p> <p>Fase 1</p> <p>§2. Ongeacht de bepalingen van §1 kan een omgevingsvergunning vanaf de inwerkingtreding van het RUP verleend worden in de bouwblokken die gelegen zijn op de volgende gronden:</p> <ul style="list-style-type: none">- gronden die behoren tot een brownfieldconvenant en waarop een bronvervuiling aanwezig is;- gronden die palen aan het toekomstige park;- gronden die braakliggend zijn bij inwerkingtreding van het RUP. <p>§3. Het totale bijkomend te realiseren programma dat voor deze fase op deze gronden kan ontwikkeld is als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none">- de totale maximale BVO aan wonen bedraagt 38.160m², met een maximale BVO aan wonen per aanvraag van 20.400m²;- de totale maximale BVO aan kantoren en/of diensten bedraagt 18.000m²;- de totale maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 9.275m². <p>Fase 2</p> <p>§4. Een omgevingsvergunning voor alle andere bouwblokken dan diegene bedoeld in §1 of §2, kan pas verleend worden van zodra aan volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- de Arsenaalverbinding is definitief vergund en uitvoerbaar;- de verbindingen voor gemotoriseerd verkeer palend aan het desbetreffende bouwblok zijn gerealiseerd en in gebruik genomen, zijn vergund of maken integraal deel uit van de vergunningsaanvraag. <p>§5. In afwijking van §4 kan een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend worden voor alle andere bouwblokken dan diegene bedoeld in fase 0.</p>	<p><i>Gronden met bronvervuiling komen prioritair in aanmerking zodat deze gesaneerd kunnen worden.</i></p> <p><i>Het totale bijkomende programma dat in fase 1 op deze gronden kan ontwikkeld worden is bepaald op basis van de conclusies van het plan-MER. Voor het wonen bedraagt dit 318 nieuwe woningen (geen vervanging of verbouwing van bestaande woningen), waarbij uitgegaan is van een gemiddelde BVO per woonentiteit van 120m².</i></p> <p><i>Voor de bouwblokken in fase 1 en/of fase 2 kan een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend worden teneinde ontwikkelingsprocessen vlotter op elkaar te kunnen laten opvolgen. Deze omgevingsvergunning kan stedenbouwkundige handelingen omvatten voor het bouwrijp maken van een terrein (onder meer aanleg van wegenis), maar niet voor het bebouwen ervan.</i></p>

9.9.2 Overhevelbaarheid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het is toegelaten om een bepaalde BVO van een activiteit over te hevelen tussen aangrenzende bouwblokken binnen eenzelfde deelgebied.</p> <p>Dit principe kan enkel toegepast worden op meerdere aangrenzende bouwblokken die het onderwerp zijn van één omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden of één globale omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>§2. De overhevelbaarheid is toegelaten mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- de totale BVO van de betrokken bouwblokken mag niet meer bedragen dan de som van de vastgelegde BVO's van de afzonderlijke bouwblokken;- de totale BVO per activiteit van de betrokken bouwblokken mag niet meer bedragen dan de som van de vastgelegde BVO's per activiteit van de afzonderlijke bouwblokken;- de overhevelbaarheid mag niet leiden tot het overschrijden van het maximale gabarit bepaald door het basement en de optoppingen per bouwblok;- de overhevelbaarheid mag niet leiden tot het overschrijden van het maximaal aantal bouwlagen per bouwblok;- de overhevelbaarheid moet leiden tot een betere stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit en mag niet strijdig zijn met de algemene inrichtingsprincipes (artikel 9.4). <p>§3. Afstand of verval van de betreffende omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat de totale BVO verhoogt. Na afstand of verval dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de niet-ontwikkelde (delen van) bouwblokken te worden afgestemd op de reeds gerealiseerde BVO.</p>	<p><i>Volgens het plan-MER is het noodzakelijk dat er ingezet wordt op voldoende flexibiliteit in de functiemix. Om deze flexibiliteit in de toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken voorziet het RUP in overhevelbaarheid van het bouwprogramma tussen bouwblokken.</i></p> <p><i>De verkavelingsvoorschriften dienen vorm te geven aan de overheveling.</i></p>

9.9.3 Inwisselbaarheid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het is toegelaten om een bepaalde BVO van een activiteit in te wisselen tussen aangrenzende bouwblokken binnen eenzelfde deelgebied.</p> <p>Dit principe kan enkel toegepast worden op meerdere aangrenzende bouwblokken die het onderwerp zijn van één omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden of één globale omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>§2. De overhevelbaarheid is toegelaten mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- de totale BVO van de betrokken bouwblokken mag niet meer bedragen dan de som van de vastgelegde BVO's van de afzonderlijke bouwblokken;- de totale BVO per activiteit van de betrokken bouwblokken mag niet meer bedragen dan de som van de vastgelegde BVO's per activiteit van de afzonderlijke bouwblokken;- de totale BVO per betrokken bouwblok moet gelijk blijven;- de inwisselbaarheid mag niet leiden tot het overschrijden van het maximale gabarit bepaald door het basement en de optoppingen per bouwblok;- de inwisselbaarheid mag niet leiden tot het overschrijden van het maximaal aantal bouwlagen per bouwblok;- de inwisselbaarheid moet leiden tot een betere stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit en mag niet strijdig zijn met de algemene inrichtingsprincipes (artikel 9.4). <p>§3. Afstand of verval van de betreffende omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat de totale BVO verhoogt. Na afstand of verval dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de niet-ontwikkelde (delen van) bouwblokken te worden afgestemd op de reeds gerealiseerde BVO.</p>	<p><i>Volgens het plan-MER is het noodzakelijk dat er ingezet wordt op voldoende flexibiliteit in de functiemix. Om deze flexibiliteit in de toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken voorziet het RUP in inwisselbaarheid van het bouwprogramma tussen bouwblokken.</i></p> <p><i>De verkavelingsvoorschriften dienen vorm te geven aan de overheveling.</i></p> <p><i>Inwisselbaarheid dient om nuances in de bouwblokken aan te passen, niet om de functies drastisch te wijzigen. Elke wijziging wordt getoetst op zijn evenwichtigheid en op de locatieprincipes voor functies, zoals vermeld in de toelichtingsnota van het RUP.</i></p>

9.10 Beheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Parkings kennen een publiek meervoudig gebruik (al dan niet privaat beheerd).</p> <p>§2. Op niveau van de individuele omgevingsvergunningaanvraag kan op gemotiveerd verzoek (met betrekking tot het maximale meervoudig gebruik) worden afgeweken van het publieke gebruik.</p>	



ARTIKEL 10 WAARDEVOL ERFGOED

*Deze **overdruk** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur*

10.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De zone of het gebouw aangeduid met deze overdruk heeft grote erfgoedwaarden. Op voorwaarde van behoud of versterking van deze erfgoedwaarden, wordt een zorgvuldig nieuw programma toegelaten.</p> <p>§2. Het nieuw programma is toegelaten voor zover het door zijn aard, verkeersgeneratie, schaal of (milieu)hinder verweefbaar is en blijft met de grondbestemming.</p>	<p><i>Het zorgvuldig nieuw programma wordt per zone of gebouw verder verduidelijkt.</i></p>

10.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Aan deze erfgoedelementen, aangeduid in overdruk, mogen enkel werken, handelingen en wijzigingen uitgevoerd worden die rekening houden met de erfgoedwaarde van de site en met de erfgoedelementen die deze erfgoedwaarde ondersteunen.</p> <p>Erfgoed met een eigen identiteit</p> <p>§2. Er worden 6 verschillende erfgoedelementen onderscheiden, elk met een eigen identiteit en met eigen ruimtelijke kenmerken. Voor elk erfgoedelement gelden specifieke randvoorwaarden met betrekking tot de inrichting ervan. Het gaat om de volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none">- watertoren (A);- dak van Ragheno (B);- labogebouw (C);- loods van de centrale werkplaats (D);- Peugeotloods (E);- Brextongebouw (F). <p>Onafgezien van de specifieke bepalingen van elk erfgoedelement, moet de inrichting ervan de continuïteit en het karakter verzekeren van het gebied voor stedelijk groen of stedelijke ontwikkeling in het algemeen en van de parkkamers of de bouwblokken, waartoe het erfgoedelement behoort, in het bijzonder.</p> <p>Watertoren (A)</p> <p>§3. De watertoren dient een prominente plek te krijgen in de stationsparkkamer.</p> <p>De vloerpas van de watertoren bepaalt het ontworpen niveau van de parkkamer eromheen.</p>	<p><i>Bij werken, handelingen en wijzigingen dient rekening gehouden te worden met het advies van de bevoegde instantie (Onroerend Erfgoed).</i></p> <p><i>De watertoren en het labogebouw zijn beschermd als monument bij ministerieel besluit van 20 februari 1998 en beschikken daarom over een specifiek beschermingsstatuut.</i></p> <p><i>Het dak van Ragheno en de loods van de centrale werkplaats behoren sinds 29 maart 2019 tot het vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Centrale Werkplaats Mechelen'.</i></p> <p><i>De Peugeotloods en het Brextongebouw zijn niet geïnventariseerd, maar worden beschouwd als historisch waardevol erfgoed.</i></p> <p><i>De watertoren is beeldbepalend in de algemene inrichting van de parkkamer.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Het zorgvuldig nieuw programma van de watertoren dient de belevingswaarde van de stationsparkkamer te verhogen.</p>	<p><i>Onder een zorgvuldig nieuw programma wordt onder andere verstaan (niet limitatief): landschapsbeleving, infopunt, horeca,</i></p>
<p>Dak van Raghenò (B)</p>	<p><i>Onder het te behouden gedeelte van de centrale werkplaats kan bebouwing voorzien worden in functie van het nieuw programma.</i></p>
<p>§4. Het aangeduide te behouden gedeelte van de centrale werkplaats, het zogenaamde ‘dak van Raghenò’, dient een prominente plek als scharnierpunt te krijgen tussen de multimodale stedelijke boulevard - als onderdeel van het stationsgebied (ARTIKEL 4) - achter het station en de groene stedelijke parkruimte.</p>	<p><i>Onder een zorgvuldig nieuw programma wordt onder andere verstaan (niet limitatief): multifunctionele stadshal, infopunt, (pop-up) horeca,</i></p>
<p>Het zorgvuldig nieuw programma van dit gebouw dient de vernieuwde publieke zichtbaarheid te ondersteunen.</p>	<p><i>Onder een zorgvuldig nieuw programma wordt onder andere verstaan (niet limitatief): multifunctionele stadshal, infopunt, (pop-up) horeca,</i></p>
<p>Labogebouw (C)</p>	<p><i>Onder een zorgvuldig nieuw programma wordt onder andere verstaan (niet limitatief): landschapsbeleving, infopunt, horeca,</i></p>
<p>§5. Het labogebouw dient zijn plek te krijgen op het nieuwe stationsplein Raghenò dat een schakelruimte vormt tussen de multimodale stedelijke boulevard - als onderdeel van het stationsgebied (ARTIKEL 4) - achter het station en de groene stedelijke parkruimte.</p>	<p><i>Onder een zorgvuldig nieuw programma wordt onder andere verstaan (niet limitatief): landschapsbeleving, infopunt, horeca,</i></p>
<p>Het zorgvuldig nieuw programma van het labogebouw dient de belevingswaarde van het stationsplein te verhogen.</p>	<p><i>Onder een zorgvuldig nieuw programma wordt onder andere verstaan (niet limitatief): landschapsbeleving, infopunt, horeca,</i></p>
<p>Loods van de centrale werkplaats (D)</p>	<p><i>Onder een zorgvuldig nieuw programma wordt onder andere verstaan (niet limitatief): landschapsbeleving, infopunt, horeca,</i></p>
<p>§6. Het aangeduide te behouden deel van de centrale werkplaats, de zogenaamde ‘loods van de centrale werkplaats’, dient een beeldbepalende rol te krijgen als noordelijke parkwand van de stationsparkkamer.</p>	<p><i>Het behoud van een gedeelte van het erfgoed van de voormalige opslagloods van de NMBS komt voort uit de wens om de rijke geschiedenis te laten doorklinken in de toekomstige stadsopzet. Dit gebouw vormt de indrukwekkende, 180m lange, noordelijke gevel van de stationsparkkamer. Het is de bedoeling dat de loods met zijn voeten in de stationsparkkamer komt te staan.</i></p>
<p>De loods maakt deel uit van de toekomstige IHAM sportinfrastructuur.</p>	<p><i>Het behoud van een gedeelte van het erfgoed van de centrale werkplaats, dat ook een aantal decennia gebruikt werd voor de auto-industrie komt voort uit de wens om de rijke (industriële) geschiedenis te laten doorklinken in de toekomstige stadsopzet. Dit gebouw wordt het brandpunt tussen de aanpalende dynamische nieuwe stadsbouwblokken.</i></p>
<p>Peugeotloods (E)</p>	<p><i>Onder een zorgvuldig nieuw programma wordt onder andere verstaan (niet limitatief): multifunctionele stadshal, infopunt, (pop-up) mobiel afvalverwerkingsinstallatie,</i></p>
<p>§7. Het aangeduide te behouden gedeelte van de zogenaamde ‘Peugeotloods’ dient een duidelijke ruimtelijke visuele identiteit te krijgen als scharnierpunt te krijgen tussen de aanpalende bouwblokken en de bestemmingszone. Het behouden deel van de schil en de structuur van deze robuuste constructie uit een industrieel verleden kent opportuniteiten voor herbestemming en geeft mee identiteit aan de nieuwe wijk. Een zorgvuldig nieuw programma van dit gebouw dient de publieke zichtbaarheid te ondersteunen.</p>	<p><i>Onder een zorgvuldig nieuw programma wordt onder andere verstaan (niet limitatief): multifunctionele stadshal, infopunt, (pop-up) mobiel afvalverwerkingsinstallatie,</i></p>
<p>Een buffer van 7m rond het gebouw dient ingericht te worden als een openbare ruimte.</p>	<p><i>Voor de inrichting van de bufferzone zijn de voorschriften van het gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6) het uitgangspunt</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Brextongebouw (F)</p> <p>§8. Het aangeduide te behouden gedeelte van het Brextongebouw dient een duidelijke ruimtelijke visuele identiteit te krijgen als scharnierpunt tussen de aanpalende bouwblokken en de aanpalende bestemmingszone.</p> <p>Het behouden van de schil en de structuur van dit robuuste gebouw uit een industrieel verleden die opportuniteiten kennen voor herbestemming en mee identiteit geven aan de nieuwe wijk staat voorop. Het nieuw programma van dit gebouw dient de publieke zichtbaarheid te ondersteunen.</p> <p>De maximale BVO aan commerciële voorzieningen bedraagt 300m².</p>	<p><i>Het behoud van een gedeelte van het industrieel erfgoed komt voort uit de wens om de rijke (industriële) geschiedenis te laten doorklinken in de toekomstige stadsopzet. Dit gebouw is bedoeld als functionele overgang tussen de aanpalende dynamische nieuwe stadsbouwblokken en de het gebied voor stedelijke economie.</i></p> <p><i>Onder een nieuw programma worden kantoren, stedelijke maakactiviteiten en commerciële voorzieningen bedoeld (artikel 9.1).</i></p>



ARTIKEL 11 KANTELMOMENTEN

*Deze **overdruk** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur*

11.1 Afwijkingsbepaling

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De voorschriften onder ARTIKEL 11 gelden in afwijking van artikel 0.1.	

11.2 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De zone aangeduid met deze overdruk geeft de overgangssituatie weer tussen twee bestemmingen, meer bepaald de bestemming vóór en de bestemming na het kantelmoment.	<p><i>Kantelmomenten zijn bedoeld voor de bestaande bedrijven binnen deze overdruk. Dit principe laat toe dat de mogelijkheden voor de actuele bedrijfsactiviteiten kunnen verdergezet worden tot de activiteiten stopgezet worden of de bedrijfsgebouwen op deze locatie verdwijnen.</i></p> <p><i>Na het kantelen zullen de voorschriften van de nieuwe bestemmingszones onomkeerbaar in werking treden.</i></p> <p><i>Het kantelmoment is gekoppeld aan de sloop van de bestaande constructies.</i></p>

11.3 Bestemming vóór het kantelmoment

11.3.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Dit gebied is bestemd voor openbare voorzieningen, kmo's en kantoren.</p> <p>De volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- werkplaatsen en opslagplaatsen, die noch qua uitzicht als qua exploitatie hinderlijk en/of gevaarlijk zijn voor de omgeving;- burelen;- woningen voor directie of het bewakingspersoneel. Er wordt slechts één woning per bedrijf toegelaten. De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden.	<p><i>Het gebied binnen de overdrukzones omvat bestaande bedrijven aan de Boutersemstraat, de Motstraat, de Mollestraat, de Zeutestraat, de Werfheide en de Dellingstraat. Voor deze bedrijven kunnen de huidige vergunde activiteiten, conform de huidige bestemming, behouden blijven tot het kantelmoment intreedt.</i></p> <p><i>Met werk- en opslagplaatsen worden gebouwen bedoeld in functie van productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen.</i></p>

11.3.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Onderhoudswerken zijn toegelaten.</p> <p>§2. Er kan geen vergunning verleend worden voor nieuwbouw, verbouwen, herbouwen en uitbreiden.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Voor verbouwen geldt een uitzondering indien kan worden aangetoond dat de verbouwing nodig is vanuit de bedrijfsvoering en/of vanuit sectorale voorwaarden met betrekking tot veiligheid, milieu of sociale voorzieningen.</p> <p>Voor herbouw geldt een uitzondering bij vernieling of beschadiging door een vreemde oorzaak of door overmacht.</p> <p>Plaatsing van gebouwen</p> <p>§3. Werkplaatsen en opslagplaatsen: op minimaal 10m uit de rooilijn van de openbare wegen en minimaal 7m ten opzichte van de perceelgrens.</p> <p>§4. Burelen en woningen voor directie of het bewakingspersoneel: op minimaal 10m uit de rooilijn van de openbare wegen en minimaal 7m ten opzichte van de perceelsgrens.</p> <p>Bouwhoogte</p> <p>§5. Binnen een hoek van 45° van de perceelsgrenzen.</p> <p>Welstand</p> <p>§6. De gebouwen moeten wat de vormgeving en de materialen betreft uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn.</p> <p>§7. Het niet bebouwd gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen en als parking wordt aangewend mag worden verhard. Ten opzichte van de perceelsgrenzen dient, met de uitzondering van de toegang tot het openbaar domein (breedte maximaal 6m), een groenstrook aangelegd te worden van minimaal 3m, beplant met standplaatsgeschikt groen. Bij begrenzing van een zone voor binnenplaatsen en tuinen of parkzone dient deze groenstrook 6m te bedragen.</p> <p>Afsluitingen</p> <p>§8. Behoudens beplantingen mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk.</p> <p>Parkeernorm</p> <p>§9. Bij omgevingsvergunningsaanvragen dienen de parkeernormen gehanteerd te worden zoals vastgelegd in artikel 9.4.9.</p> <p>Hiervan kan op gemotiveerd verzoek worden afgeweken.</p>	

11.4 Bestemming na het kantelmoment

11.4.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Na sloop van alle constructies op een perceel treedt, onomkeerbaar, de bestemming zoals aangegeven op het grafisch plan in werking. Deze zijn respectievelijk:</p> <ul style="list-style-type: none">- gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6);- verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 7);- verbinding voor gemotoriseerd verkeer (ARTIKEL 8);- gebied voor stedelijke ontwikkeling (ARTIKEL 9).	

11.4.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Bij de inwerkingtreding van de bestemming na het kantelmoment worden de inrichtingsvoorschriften van onderstaande bestemmingszones integraal van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none">- gebied voor stedelijk groen (ARTIKEL 6);- verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 7);- verbinding voor gemotoriseerd verkeer (ARTIKEL 8);- gebied voor stedelijke ontwikkeling (ARTIKEL 9).	.