

STAD MECHELEN
RUP nr. 1 "Guldendal" / bis

**Verordenend deel/
Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 26 april 2011

Op bevel,
De Secretaris,

E. Laga

De Burgemeester

B. Somers

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage
heeft gelegen van 9 mei 2011 tot en met 7 juli 2011
Namens het college

Op bevel,
De Secretaris,

E. Laga

De Burgemeester

B. Somers

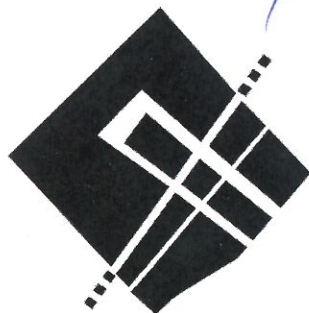
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 25 oktober 2011

Op bevel,
De Secretaris,

E. Laga

De Burgemeester

B. Somers



Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
15 december 2011
In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Max Wellens

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,



Wim LUX

COLOFON

Opdracht:

RUP nr .1 "Guldendal" / bis

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Mechelen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Posthofbrug 10
2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

1278083027_SV/dbo

Datum:

juni 2010
augustus 2010
maart 2011
oktober 2011

status / revisie:

voorontwerp
voorontwerp - rev. 1
voorontwerp - rev. 2
ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Ruimtelijk planner:

Dirk Bosmans, Projectleider



0 Art. 0. Algemene bepalingen

0.1 Voorschriften

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

0.2 Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

0.3 Fasering - overgangsbepalingen voor bestaande bedrijven

0.3.1 Bestemming

Er worden een fasering gedefinieerd en afgebakend op het grafische plan met betrekking tot de overgangsmaatregelen voor bestaande bedrijven:

- fase I: De specifieke stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP zijn integraal van toepassing vanaf de datum van inwerkingtreding van dit RUP;
- fase II: De op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP bestaande vergunde of vergund geachte bedrijfsactiviteiten kunnen blijven bestaan tot aan de stopzetting of herlokalisatie van deze activiteiten, en uiterlijk tot 1 januari 2040. Onder stopzetting wordt verstaan de vrijwillige stopzetting, het faillissement, de vereffening van het bedrijf. Er kunnen geen vergunningen worden verleend met betrekking tot bijkomende bedrijfsactiviteiten, of voor de uitbreiding van de activiteiten die niet genoodzaakt wordt vanuit sectorale voorwaarden m.b.t. veiligheid, milieu of sociale voorzieningen.

0.3.2 Inrichting

Voor bestaande vergunde of vergund geachte bedrijven gelegen op de percelen die op het grafisch plan gesitueerd worden, gelden volgende overgangsmaatregelen t.a.v. van de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP:

- fase I: Er zijn geen overgangsmaatregelen van toepassing;
- fase II: Verbouwingen en herbouw op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume voor de op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP bestaande vergunde of vergund geachte bedrijven zijn slechts toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het behoud van de op het moment van het inwerkingtreding van het RUP bestaande productiecapaciteit, en in het kader van vereisten volgend uit toepasselijke sectorale regelgeving (veiligheid, milieu, sociale verplichtingen). Uitbreidingen en herbouw op een gewijzigde plaats zijn niet toegestaan.



0.4 Nieuwe gebouwen en constructies

Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.

0.5 Gebruik van de gronden

Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

Bestaande regelmatig vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies blijven in hun hoedanigheid behouden ook al stemmen deze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften.

0.6 Duurzaamheid en gebruik van materialen

Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:

- gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik;
- gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden in de vergunningsaanvraag. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning en de oprit naar een garage of parkeerplaats, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit.
- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...
- efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, ...
- gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

Voor de niet verharde delen van het terrein, met uitzondering van de individuele woonkavels, zal een omschrijving worden weergegeven van de gebruikte groenelementen. Alle aanvragen zullen worden getoetst aan de wijze waarop de beplanting wordt gebruikt.

0.7 Aandachtspunten in het kader van toegankelijkheid

De vigerende regelgeving m.b.t. toegankelijkheid dient steeds nageleefd te worden.

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.

Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen of infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.



0.8 **Kleinschalige constructies voor openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen**

Constructies dienstig voor openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen, zoals electriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke informatiepanelen, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied. De constructies worden steeds landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving ingepast.

0.9 **Waterhuishouding**

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen.

Regenwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

Het lozen van afvalwater en hemelwater in de Leuvensevaart is verboden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid, betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering, de afkoppeling van hemelwater via hergebruik, infiltratie en buffering en het overwelfen van baangrachten is van toepassing. Zie ook art. 0.13 van deze voorschriften.

0.10 **Parkeren en fietsstalplaatsen**

Parkeervoorzieningen en fietsstalplaatsen art. 2 "Zone voor stedelijk wonen":

Met betrekking tot de gronden opgenomen in art 2. "Zone voor stedelijke wonen", gelden volgende voorschriften:

- per wooneenheid en per vestiging van activiteit volgens de nevenbestemmingen dient 1 bewonersparkeerplaats gerealiseerd te worden
- per wooneenheid en per vestiging van activiteit volgens de nevenbestemmingen dient 0,5 bezoekersparkeerplaats gerealiseerd te worden
- per wooneenheid dienen steeds minimum 2 fietsstalplaatsen voorzien te worden. Voor wooneenheden met meer dan 1 slaapkamer, dient per bijkomende slaapkamer een bijkomende fietsstalplaats voorzien te worden. De fietsstalplaatsen dienen op het betreffende woonperceel of rechtstreeks aansluitend op de betreffende woongebouwen.

In afwijking van bovenstaande dienen voor assistentiewoningen, bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009, per wooneenheid 0,7 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.



De parkeervoorzieningen dienen binnen de "zone voor stedelijk wonen" (art. 2) te worden ingericht op het eigen perceel of geclusterd binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwzone waarbinnen de wooneenheid of activiteit zich bevindt. Bezoekersparkeerplaatsen worden daarbij steeds geclusterd voorzien per bouwzone, aan de randen met het openbaar domein.

Daarenboven kunnen:

- slechts indien het vereiste aantal parkeerplaatsen niet kan gerealiseerd worden binnen de "zone voor stedelijk wonen" (art. 2), de parkeervoorzieningen voor bouwzones 2, 4, 5 en 6 geïntegreerd worden in een ondergrondse geclusterde parkeergarage binnen de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6). Bovendien mag een ondergrondse parkeergarage de kwaliteit van de publieke ruimte niet aantasten.
- de parkeervoorzieningen voor bouwzones 7, 8 en 9 geïntegreerd worden in een ondergrondse geclusterde parkeergarage binnen de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6.) en de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4).

Parkeervoorzieningen art. 3 "Zone voor sociaal-culturele voorzieningen":

Met betrekking tot de gronden opgenomen in art 3. "Zone voor sociaal-culturele voorzieningen" dient 1 parkeerplaats en 2 fietsstalplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte gerealiseerd te worden.

De parkeervoorzieningen en fietsstalplaatsen dienen worden ingericht op het eigen perceel of geclusterd binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwzone waarbinnen de sociaal-culturele voorziening zich bevindt. Daarenboven kunnen de parkeervoorzieningen geïntegreerd worden in een ondergrondse geclusterde parkeergarage binnen de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6), enkel indien het vereiste aantal parkeerplaatsen niet kan gerealiseerd worden binnen de "zone voor stedelijk wonen" (art. 2). Bovendien mag een ondergrondse parkeergarage de kwaliteit van de publieke ruimte niet aantasten.

Parkeervoorzieningen art. 4 "Zone voor kantoren en diensten":

Met betrekking tot de gronden opgenomen in art 4. "Zone voor kantoren en diensten", gelden volgende voorschriften:

- voor de kantoren- en dienstenfunctie:
 - o mag maximum 1 parkeerplaats per 75 m² bruto oppervlakte voor kantoren en diensten gerealiseerd worden;
 - o mag maximum 1 bezoekersparkeerplaats per begonnen 850 m² bruto oppervlakte voor kantoren en diensten gerealiseerd worden;
 - o dient minimum 1 fietsstalplaats per 100 m² bruto oppervlakte voor kantoren en diensten gerealiseerd te worden;
- voor de woonfunctie in de "deelzone voor wonen in historisch kader":
 - o dient per wooneenheid 1 bewonersparkeerplaats gerealiseerd te worden;
 - o dient per wooneenheid 0,5 bezoekersparkeerplaats gerealiseerd te worden;
 - o dienen per wooneenheid minimaal 2 fietsstalplaatsen gerealiseerd te worden rechtstreeks aansluitend op de betreffende woongebouwen. Voor wooneenheden met meer dan 1 slaapkamer, dient per bijkomende slaapkamer een bijkomende fietsstalplaats voorzien te worden.

De parkeervoorzieningen kunnen geclusterd worden ingericht binnen de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4) én de aangrenzende "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6.).

0.11 Ontsluiting

De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer is enkel toegestaan voor zover deze bepaald is in de specifieke stedenbouwkundige zonevoorschriften.



Doorgaand gemotoriseerd verkeer tussen de Postzegellaan en de straat Guldendal doorheen de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6) is ten allen tijde verboden.

Gemotoriseerd verkeer behorend bij de kantoren- en dienstenfuncties gelegen in de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4) dient steeds te ontsluiten via de aansluiting op de Postzegellaan, en nooit via een aansluiting op de straat Guldendal. Daarbij is voor het volledige plangebied van het RUP slechts één enkele aansluiting met de Postzegellaan toegestaan voor gemotoriseerd verkeer. Gemotoriseerd verkeer behorend bij de woonfunctie in de "deelzone voor wonen in historisch kader" binnen de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4) kan daarnaast ook ontsluiten via één enkele rechtstreekse aansluiting van de daartoe voorziene parkeervoorzieningen op de Geerdegemvaart.

Gemotoriseerd verkeer behorend tot de "zone voor gemengde bestemmingen" (art. 1) en de "zone voor stedelijk wonen" (art. 2) en "zone voor sociaal-culturele voorzieningen" (art. 3) kan enkel ontsluiten op het omliggende wegennet via de "zone voor wegenis en openbaar domein" (art. 7) of via een te realiseren indicatief tracé volgens dit artikel 7.

Niet-gemotoriseerd verkeer kan steeds op meerdere plaatsen ontsluiten op de stroken die behoren tot het openbaar domein.

0.12 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

Volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn algemeen van toepassing op het grondgebied van de stad Mechelen, en kunnen niet vervangen worden door de voorschriften van het RUP:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid, betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering, de afkoppeling van hemelwater via hergebruik, infiltratie en buffering en het overwelden van baangrachten;
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit;
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen.

0.13 Begrippen

Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:

- Assistentiewoningen: een groep van woningen die een functioneel geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen, zoals bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009.
- Bebouwbare oppervlakte: het gedeelte van de betreffende gronden dat vanuit de stedenbouwkundige voorschriften in aanmerking komt voor bebouwing.
- Bebouwde oppervlakte: het in de bestaande toestand effectief bebouwd gedeelte van de gronden, of het bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangegeven effectief te bebouwen gedeelte van de gronden, zijnde de reële terreininname van het gebouw of bouwproject ter hoogte van het normale grondpeil of maaiveld.
- Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.



- Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen.
- Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het normale grondpeil of maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of de bovenkant van de nok.
- Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en dakvolume (ook al is deze bewoonbaar).
- Bruto-vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van tenminste 2,20m, inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.
- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- Geschakelde woningen: woningen georganiseerd in fysisch door één of meerdere gevelvlakken, of delen van gevelvlakken, aan elkaar gesloten bouwvolumes.
- Gestapelde woningen: verschillende volwaardige wooneenheden op verschillende bouwlagen van eenzelfde bouwvolume.
- Groene verharding: waterdoorlatende verharding, met vegetatie begroeid of bestaande uit losse natuurlijke materialen.
- Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.
- Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
- Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.
- Nabestemming: een bestemming die na verloop van tijd in werking treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke bestemming vervangt.
- Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.
- Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- Nokhoogte: de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.
- Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.



- Scheidingsmuur: zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
- Terreinbezetting of bebouwingspercentage: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel.
- Wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- Woonlaag: een bouwlaag of desgevallend een dakvolume dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen of dakvolumes die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlagen.
- Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
- Zonегrens: grens tussen twee bestemmingszones.



1 **Art. 1. Zone voor gemengde bestemmingen**

1.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het oprichten van woningen en de daarbij horende tuinen en binnenplaatsen, tenzij anders bepaald in art. 5. Zone voor waardevolle gebouwen en te behouden gevel.

Nevenbestemming:

De woning mag worden benut voor handel, vrije beroepen en diensten, die qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, detailhandel en/of supermarkten.

Een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming als woning is niet toegelaten. De nevenbestemmingen nemen een vloeroppervlakte in die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming voor wonen, met een maximum van 100m².

1.2 **Inrichting**

Bestaande regelmatig vergunde elementen:

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken en verbouwingen van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond.

Nieuwe bebouwing:

- *Bouworde:*

Nieuwe bebouwing wordt beoordeeld in functie van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt daarbij beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

- o het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen;
- o het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in voorgaand punt, in rekening brengen.

Nieuwe gebouwen worden opgericht in gesloten orde. Hierbij worden hoofdgebouwen verplicht op de zijkavelgrens opgericht indien aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel van bestaande bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel. Bebouwing in halfopen orde is toegelaten op de kop van een eenheid van gesloten bebouwing.



Bij herverkaveling bedraagt de perceelsbreedte minimum 6,00 meter, met uitzondering van hoekpercelen indien dit leidt tot een betere plaatselijke ruimtelijke ordening.

- *Hoofdgebouwen:*

o Plaatsing:

Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein.

De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen valt verplicht samen met de rooilijn, tenzij aansluiting bekomen kan worden met de voorgevelbouwlijn van een bestaand en (geacht) vergund aanpalend gebouw.

o Organisatie:

Alle bouwlagen evenals het dakvolume van een hoofdgebouw kunnen ingericht worden als woonlaag. Het dakvolume mag daarbij slechts één enkele woonlaag bevatten, zonder dat deze een afzonderlijke wooneenheid vormt.

o Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels.

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststofpanelen is niet toegelaten.

- *Bijgebouwen:*

Nieuwe bebouwing wordt beoordeeld in functie van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt daarbij beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

- o het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen;
- o het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in voorgaand punt, in rekening brengen.

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels.

Onbebouwd terrein:

- *Aanleg van het terrein:*

De niet-bebouwde delen van de percelen gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuinzone met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige, en streekeigen beplanting:



- o voortuinstroken kunnen enkel verhard worden in functie van de noodzakelijke toegangen tot hoofdgebouwen, de inrichting van één parkeerplaats of de aanleg van één inrit tot een garage.
- o Maximaal 20% van de achtertuin mag worden verhard ten behoeve van terras en tuinpaden tot de achterliggende perceelsdelen, waar mogelijk met waterdoorlatende verhardingen.

Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

Perceelsafsluitingen:

Nieuwe afsluitingen van voortuinstroken mogen worden uitgevoerd als levende hagen, bij voorkeur met inheemse beplanting, en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk met een maximale hoogte van 1,50 meter, of metselwerk met een maximale hoogte van 1,00 meter.

Nieuwe afsluitingen van zij- en achteruinstroken t.a.v. de zone voor wegenis en openbaar domein (art. 7) en de zone voor de inrichting van publieke ruimte (art. 6) worden verplicht uitgevoerd in metselwerk met esthetische afwerking (gevelsteen of bepleistering):

- o met een minimale hoogte van 1,50 meter en een maximale hoogte van 2,20 meter voor zij- en achtertuinen;
- o zodanig dat per bouwzone een architecturaal geheel van afsluitingen ontstaat, en zodanig dat deze afsluitingen harmoniëren met het hoofdvolume. De scheidingsmuur kan openingen, uitsparingen, en/of doorschijnende of lichtdoorlatende elementen omvatten. Toegangen vanop het openbaar domein tot de tuinzone en/of garage zijn toegelaten. De afsluiting van elke bouwzone vormt daarbij een strak en éénvormig geheel met een doorlopend kwalitatief en esthetisch materiaalgebruik, een doorlopend ritme en patroon van toegangen, openingen, uitsparingen, etc.

Overige nieuwe afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen, bij voorkeur met inheemse beplanting, en en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk met een maximale hoogte van 2,20 meter. Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevel, met een maximale hoogte van 2,20 meter.

Het plaatsen van nieuwe afsluitingen in beton, metaal, kunststof of hout is niet toegelaten, Het plaatsen van nieuwe afsluitingen in paal en draad zonder groenvoorzieningen is niet toegelaten.



2 **Art. 2. Zone voor stedelijk wonen**

2.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het oprichten van stadswoningen en de daarbij horende tuinen en binnenplaatsen. Bouwzones 1, 2, 3 en 7 zijn bestemd voor ééngezinswoningen. Bouwzones 6, 8 en 9 zijn eveneens bestemd voor het stapelen van maximaal 2 wooneenheden. Bouwzones 4a, 4b en 5 zijn eveneens bestemd voor het stapelen van maximaal 3 wooneenheden.

De inrichting van een indicatief tracé voor de inrichting van publieke ruimte is toegestaan volgens de voorschriften van art. 6.

De inrichting van een indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein is toegestaan volgens de voorschriften van art. 7.

Nevenbestemming:

Nevenbestemmingen zijn enkel toegestaan voor ééngezinswoningen, en zijn niet toegestaan voor gestapelde wooneenheden:

- de woning mag worden benut voor vrije beroepen en diensten, die qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, detailhandel en/of supermarkten.
- een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming als woning is niet toegelaten. De nevenbestemmingen nemen een vloeroppervlakte in die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming voor wonen, met een maximum van 100m².

2.2 **Inrichting**

Aansluiting op de bestaande bebouwing:

De bestaande bouworde van open, halfopen of gesloten bebouwing dient als volgt gerespecteerd te worden: hoofdgebouwen worden verplicht op de kavelgrens opgericht indien aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel van bestaande bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel.

Samenhang en fasering van het bouwproject:

De bebouwing in de projectzone dient een onderling architecturaal samenhangend geheel van bebouwing te vormen, waarbij tenminste de dakvormen één architecturaal harmonisch geheel vormen. De privacy naar de belendende achtertuinen, (dak)terrassen of patio's dient steeds gegarandeerd te worden. De realisatie van het samenhangend bouwproject kan al dan niet gefaseerd gebeuren.

Inpassing in de globale ontwikkeling van het plangebied:

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van het plangebied van dit RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:

- **Ontsluitbaarheid:** het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;



- *Realiseerbaarheid:* het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
- *Inpassing in de bestaande ordening:* het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelsontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- *Bijdrage aan de beeldkwaliteit:* het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting.

Bebouwing:

- *Woningdichtheid en terreinbezetting:*

De woningdichtheid en de terreinbezetting worden als volgt vastgelegd per op het grafisch plan aangeduide bouwzone:

Bouwzone	Min. / max. aantal wooneenheden	Max. terreinbezetting
Bouwzone 1	6 / 9	50%
Bouwzone 2	6 / 9	50%
Bouwzone 3	10 / 15	50%
Bouwzone 4a+4b	23 / 39	75%
Bouwzone 5	12 / 23	75%
Bouwzone 6	6 / 14	75%
Bouwzone 7	4 / 5	75%
Bouwzone 8	4 / 7	50%
Bouwzone 9	5 / 7	50%

De realisatie van assistentiewoningen, bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009, is enkel toegelaten in de bouwzone 5. Voor projecten die de realisatie van assistentiewoningen tot doel hebben wordt het geldende minimaal en maximaal aantal wooneenheden voor de betrokken projectoppervlakte (pro rata te berekenen) vermenigvuldigd met een factor 2,6.

Bouworde:

De bouworde wordt bepaald door de wijze van schakelen van de individuele bouwvolumes.

Bebouwing in gesloten orde is toegelaten in elke bouwzone, en bestaat uit minimaal 3 geschakelde bouwvolumes. Gesloten bouwprojecten met hoge dichtheid (bv. patiowoningen) zijn overal toegestaan.

Bebouwing in halfopen orde is in elke bouwzone toegelaten op de kop van een eenheid van gesloten bebouwing.

Bebouwing in halfopen orde, bestaande uit 2 gekoppelde bouwvolumes, evenals bebouwing in open orde is enkel toegestaan in de bouwzones 4a, 4b, 5, 8 en 9, en voor zover:

- o de bebouwing deel uitmaakt van een configuratie van percelen die toelaat om een collectieve private, publiek toegankelijke of publieke buitenruimte te organiseren;
- o per individueel bouwvolume twee of meer wooneenheden gestapeld worden.

De minimale perceelsbreedte bedraagt 6,00 meter.



Hoofdgebouwen:

o Plaatsing:

Vorgevels worden verplicht opgericht op de grens met het openbaar domein of de rooilijn indien dit specifiek aangeduid wordt op het grafisch plan, volgens deze aanduiding.

De ligging van de overige vorgevelbouwlijnen en de maximale bouwdiepte voor nieuwe gebouwen worden vastgelegd voor de verschillende op het grafisch plan aangeduide bouwzones:

Bouwzone	Vorgevelbouwlijn	Maximale bouwdiepte
Bouwzones 1, 2 en 3	Max. 5,00 meter t.a.v. de rooilijn	15,00 meter voor alle bouwlagen 9,00 meter voor de dakbasis
Bouwzone 7	Verplicht gelegen op de rooilijn	15,00 meter voor alle bouwlagen 9,00 meter voor de dakbasis voor zover een tuinzone van tenminste 10,00 meter diepte gerespecteerd wordt
Bouwzones 4a, 4b, 5, 6, 8 en 9	Verplicht gelegen op de rooilijn volgens aanduiding op het grafisch plan	Onbepaald

Private tuinen van bestaande gebouwen dienen tenminste een diepte van 10,00 meter te behouden te rekenen vanaf de uiterste achtergevelbouwlijn. Indien deze tuinen minder diep zijn, dient hun bestaande diepte behouden.

Halfopen bebouwing dient ten minste 3,00 meter verwijderd te zijn van de zijkevelgrenzen of tenminste 6,00 meter van de zijgevel van de aanpalende (half)open bebouwing.. Hoekbebouwing kan hiervan afwijken indien hierdoor een betere ruimtelijk ordening kan worden bereikt.

Nieuwe gebouwen dienen ten minste 3,00 meter verwijderd te zijn van de aangrenzende bouwzones of kunnen erop aansluiten voor zover dit leidt tot een samenhangend bouwproject: de nieuwe bebouwing dient met de bebouwing in de desbetreffende aangrenzende bouwzone een onderling architecturaal samenhangend geheel van bebouwing te vormen, waarbij de privacy naar de belendende achtertuinen, (dak)terrassen of patio's steeds gegarandeerd dient te worden.

De derde bouwlaag en het dakvolume van nieuw op te richten gebouwen in bouwzone 6 moeten op minimaal 3,00 meter verwijderd zijn van de op het grafisch plan aangeduide te behouden gevel (art. 5 waardevolle gebouwen en te behouden gevel).

o Afmetingen en vorm:

Het maximum aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte voor nieuw te realiseren hoofdgebouwen wordt vastgelegd per op het grafisch plan aangeduide deelzone:

Bouwzone	Maximum aantal bouwlagen / maximale bouwhoogte
Bouwzones 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8 en 9	Aanduiding op het grafisch plan: (2+). Het is toegelaten om maximaal 2 volle bouwlagen te realiseren voor de ganse bebouwbare oppervlakte. De realisatie van 3 volle bouwlagen is toegelaten tot maximaal 50% van de gerealiseerde bebouwde oppervlakte, en voor



	<p>zover het bouwproject geen hellende daken omvat. Een derde bouwlaag moet verplicht inspringen volgens de 45°-regel ten aanzien van het openbaar domein, waarbij de afstand tot de grens met het openbaar domein minimaal gelijk moet zijn aan de bijkomende bouwhoogte van de derde bouwlaag t.o.v. de tweede bouwlaag.</p> <p>Daarbij worden volgende bouwhoogtes toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- voor gebouwdelen met 2 bouwlagen bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 7,00 meter. De nokhoogte bedraagt maximum 4,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte;- voor gebouwdelen met 3 bouwlagen bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 10,00 meter;- de bouwhoogte voor de bebouwing in bouwzone 6 die grenst aan de Dijkstraat wordt verplicht aangepast aan de te behouden gevelstructuur (zie art. 5. Zone voor waardevolle gebouwen en te behouden gevel), waarbij de hoogte van de verschillende bouwlagen aangepast worden aan de bestaande raamopeningen in deze gevel.
Bouwzone 4b	<p>Aanduiding op het grafisch plan: (3+).</p> <p>Het is toegelaten om maximaal 3 volle bouwlagen te realiseren voor de ganse bebouwbare oppervlakte. De realisatie van 4 volle bouwlagen is toegelaten tot maximaal 50% van de gerealiseerde bebouwde oppervlakte, en voor zover het bouwproject geen hellende daken omvat. Een vierde bouwlaag moet verplicht inspringen volgens de 45°-regel ten aanzien van het openbaar domein, waarbij de afstand tot de grens met het openbaar domein minimaal gelijk moet zijn aan de bijkomende bouwhoogte van de vierde bouwlaag t.o.v. de derde bouwlaag.</p> <p>Daarbij worden volgende bouwhoogtes toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- voor gebouwdelen met 3 bouwlagen bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 10,00 meter.- voor gebouwdelen met 4 bouwlagen bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 13,00 meter.

Volgende dakvormen worden toegestaan:

- platte daken zijn verplicht in de bouwzones 4a, 4b, 5, 8 en 9. In de overige bouwzones worden bij voorkeur platte daken gerealiseerd, in functie van de inrichting van dakterrassen of groendaken in functie van de gedeeltelijke derde bouwlaag.
- hellende daken zijn slechts toegelaten in de bouwzones 1, 2, 3, 6 en 7, onder de vorm van lessenaarsdaken of zadeldaken. Hellende daken zijn niet toegelaten in de bouwzones 4a, 4b, 5, 8 en 9;
- combinaties van bovenvermelde dakvormen, voor zover deze toegestaan zijn in de betreffende bouwzone.

Bijkomend gelden volgende regels met betrekking tot de dakvorm:

- het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw nooit overheersen;
- hellende daken dienen zodanig uitgewerkt te worden dat de lichtinval, bezonning en privacy van de aangrenzende percelen en gebouwen zo weinig mogelijk beperkt wordt;
- daktuinen en dakterrassen zijn toegestaan, behalve bij grondgebonden ééngesinswoningen;



- dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn niet toegelaten;
- het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten voor zover deze maximaal in het dakvlak geïntegreerd worden.

Per wooneenheid moet een minimale bruto vloeroppervlakte voorzien worden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan:

Bouwzones	Min. bruto vloeroppervlakte per wooneenheid
Bouwzones 1, 2 en 3	180 m ² voor ééngezinswoningen
Bouwzones 4,5,8 en 9	150 m ² voor ééngezinswoningen 100 m ² voor gestapelde wooneenheden
Bouwzone 7	150 m ² voor ééngezinswoningen
Bouwzone 6	130 m ² voor ééngezinswoningen 100 m ² voor gestapelde wooneenheden

Van deze voorschriften m.b.t. de minimale bruto vloeroppervlakte kan afgeweken worden in functie van:

- de oprichting van sociale woningen en bescheiden woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;
- de oprichting van assistentiewoningen zoals bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- de inrichting van wooneenheden voor zorgwonen, zoals bedoeld volgens het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels.

o Organisatie:

Alle bouwlagen evenals het dakvolume kunnen ingericht worden als woonlaag. Het dakvolume mag daarbij slechts één enkele woonlaag bevatten, zonder dat deze een afzonderlijke wooneenheid vormt.

o Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.à.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststofpanelen is niet toegelaten.

- **Bijgebouwen:**

o Plaatsing:

Bijgebouwen zijn toegelaten:

- met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 12 m² in de bouwzones 1, 2, 3 en 7;
- met een totale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 16 m² in de bouwzones in de bouwzones 4, 5, 6, 8 en 9;

Bijgebouwen maken steeds deel uit van de vergunningsaanvraag voor de hoofdbouwen van het globale bouwproject en worden bij voorkeur per 2 gekoppeld op de perceelsgrens. Ze kunnen worden opgericht:



- op een afstand van de perceelsgrenzen, voor zover het bijgebouw in hout wordt opgericht;
 - op de perceelsgrens, voor zover het bijgebouw in metselwerk wordt opgericht of een gemeenschappelijke gevel in metselwerk heeft, en enkel platte daken omvat.
 - lichte constructies met een open structuur (zoals carports) zijn toegelaten tot op de perceelsgrens, in de voorkomende zijtuinstroken tussen de voor- en achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw.
- o Afmetingen en vorm:

De bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3,00 meter bij plat dak en 4,50 meter bij hellend dak.

Hellende of platte daken toegestaan. Voor bijgebouwen opgericht op de perceelsgrens zijn enkel platte daken toegestaan. Gekoppelde bijgebouwen dienen eenzelfde bedaking te hebben.

Bijkomend gelden volgende regels met betrekking tot de dakvorm:

- het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw nooit overheersen;
- hellende daken dienen zodanig uitgewerkt te worden dat de lichtinval, bezonning en privacy van de aangrenzende percelen en gebouwen zo weinig mogelijk beperkt wordt;
- dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn niet toegelaten.

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels.

Onbebouwd terrein:

- *Aanleg van het terrein:*

De niet-bebouwde delen van de percelen gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als private of collectieve tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting. Maximaal 20% van dit deel van het perceel, waarvan desgevallend maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuin, mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en terrassen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

De kwaliteit van de publieke ruimte en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten) wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein.

De terreinaanleg van de publieke en collectieve ruimten in de bouwzones 4, 5, 6, 7, 8 en 9 gebeurt met groenaanleg onder de vorm van bomen en heestermassieven in functie van een samenhangend beplantingspatroon over de grenzen van verschillende bouwzones heen, en in samenhang met de aanleg van de aanpalende delen van het openbaar domein.

- *Perceelsafsluitingen:*

Elke eerste aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning per bouwzone moet de afsluiting van de percelen t.a.v. het openbaar domein voor de volledige bouwzone, of voor een welafgeijnde deelzone opnemen. Deze afsluiting moet in zijn geheel gerealiseerd worden voorafgaand aan de ingebruikname van de percelen volgens de bestemmingsvoorschriften.



Afsluitingen van zij- en achtertuinstroken t.a.v. de zone voor wegenis en openbaar domein (art. 7) en de zone voor de inrichting van publieke ruimte (art. 6) worden verplicht uitgevoerd in metselwerk:

- o met een minimale hoogte van 1,50 meter en een maximale hoogte van 2,20 meter;
- o zodanig dat per bouwzone een architecturaal geheel van afsluitingen ontstaat, en zodanig dat deze afsluitingen harmoniëren met het hoofdvolume. De scheidingsmuur kan openingen, uitsparingen, en/of doorschijnende of lichtdoorlatende elementen omvatten. Toegangen vanop het openbaar domein tot de tuinzone en/of garage zijn toegelaten. De afsluiting van elke bouwzone vormt daarbij een strak en éénvormig geheel met een doorlopend kwalitatief en esthetisch materiaalgebruik, een doorlopend ritme en patroon van toegangen, openingen, uitsparingen, etc.

De afsluiting van voortuinstroken voor hoofdgebouwen valt niet onder deze bepalingen, voor zover de hoofdgebouwen zich max. 8,00 meter van de grens met het openbaar domein bevinden.

Afsluitingen uit metselwerk kunnen worden voorzien van beplanting (klimplanten) en kunnen worden begeleid door levende hagen, en laagstambomen met een maximale hoogte van 4,00 meter.

Overige afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen uit streekeigen beplanting behorend tot volgende lijst:

- o *Acer campestre* (veldesdoorn);
- o *Carpinus betulus* (haagbeuk);
- o *Crataegus monogyna* (meidoorn);
- o *Crataegus laevigata* (tweestijlige meidoorn);
- o *Fagus sylvatica* (groene beuk);
- o *Fagus sylvatica* 'Atropunicea' (rode beuk);
- o *Ilex aquifolium* (hulst);
- o *Ligustrum vulgare* (wilde liguster);
- o *Taxus baccata* (taxus);
- o *Hedera helix* (klimop);

en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk met een maximale hoogte van 2,20 meter. Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevel, met een maximale hoogte van 2,20 meter. In geval van geschakelde woningbouw kan afgeweken worden van deze voorschriften op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.

Het plaatsen van afsluitingen in beton, metaal, kunststof of hout is niet toegelaten. Het plaatsen van afsluiting in paal en draad zonder groenvoorzieningen is niet toegelaten.

Parkeerplaatsen:

Parkeerplaatsen op het eigen perceel kunnen geïntegreerd worden in het hoofdvolume voor zover de gevelbreedte min. 8,00m bedraagt of gerealiseerd onder de vorm van een garage of overdekte autostaanplaats die fysisch aansluit op het hoofdvolume, en per individuele wooneenheid de totale breedte voor toegangen en/of garagepoorten niet meer dan de helft van de gevelbreedte langs het openbaar domein bedraagt. Halfondergrondse of ondergrondse geclusterde parkeergarages zijn toegelaten. Individuele halfondergrondse of ondergrondse garages zijn niet toegestaan.

Losstaande garages of overdekte autostaanplaatsen zijn enkel toegestaan in de tuinzones van de op het grafisch plan aangeduide bouwzone 2, voor zover deze opgericht worden op de grens met het openbaar domein, en voor zover deze deel uitmaken van een architecturaal samenhangend geheel in functie van de afsluiting van de bouwzone t.o.v. het



openbaar domein. Losstaande halfondergrondse of ondergrondse individuele garages zijn niet toegelaten;

Toegangen tot individuele of geclusterde garages, autostaanplaatsen of parkeerplaatsen dienen steeds rechtstreeks toegankelijk te zijn vanaf de "zone voor wegenis en openbaar domein" (art. 7) of vanaf de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6), voor zover de voorschriften van het desbetreffend artikel dit toelaten.

Doorgangen voor traag verkeer:

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone.

2.3 **Beheer**

Parkeerplaatsen:

De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van een geclusterde ondergrondse parkeergarage zal of zullen tevens instaan voor het beheer en het onderhoud ervan.

Collectieve en publiek toegankelijke buitenruimten:

De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van een collectieve of publiek toegankelijke buitenruimte zal of zullen tevens instaan voor het beheer en het onderhoud ervan.



3 Art. 3. Zone voor sociaal-culturele voorzieningen

3.1 Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

Deze bestemmingszone betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemmingen de in grondkleur aangeduide bestemmingen zijn. De voorschriften van deze bestemming in overdruk vullen de voorschriften van de basisbestemming aan. De realisatie van de bestemming in overdruk is niet verplicht.

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van sociaal-culturele voorzieningen onder de vorm van wijkhuis, verenigingslokalen, ontmoetingscentrum, sociaal-cultureel centrum kinderopvang, etc.:

- ruimten voor sociaal-culturele voorzieningen, en alle andere bijhorende kwalitatieve voorzieningen die sanitair en verwarming behoeven, en berg ruimten of andere voorzieningen.

Met betrekking tot de basisbestemming voor de inrichting van publieke ruimte (art. 6) dient steeds het openbaar karakter en de aansluiting tussen de verschillende delen van deze basisbestemming verzekerd te worden, tenminste door het vrijwaren van de publieke doorgang voor trage weggebruikers.

3.2 Inrichting

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht als ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen in functie van de omliggende bestemmingen voor wonen en voor de inrichting van publieke ruimte.

Gebouwen en functies voor sociaal-culturele voorzieningen richten zich met de voorgevel naar de zone voor de inrichting van publieke ruimte. De bebouwing dient zich te richten naar de voorschriften van de onderliggende basisbestemming. Afwijkingen op deze voorschriften zijn mogelijk in functie van (brand)veiligheid en toegankelijkheid, en met betrekking tot de verharding van de niet-bebouwde perceelsdelen in functie van de sociaal-culturele voorzieningen.

Voor het inrichten van gebouwen of gebouwdelen voor activiteiten waarbij geluid geproduceerd wordt, dient maximaal gebruik gemaakt te worden van geluidswerende materialen, in functie van het minimaliseren van geluidsoverlast naar de omgeving van het gebouw.



4 **Art. 4. Zone voor kantoren en diensten**

4.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden worden als onderdeel van de stationsbuurt bestemd voor personenintensieve activiteiten, zijnde kantoren, kantoorachtigen (bijvoorbeeld kantoren met beperkte loketfunctie,...) en diensten. Ook wordt in beperkte mate de aanwezigheid toegelaten van handel, voor zover deze ondersteunend is aan de kantoorfunctie (copy-center, broodjeszaak, ...), en voor zover deze quasi geen bijkomend verkeersgenererend effect heeft: deze functies worden bovendien beperkt tot een maximale globale vloeroppervlakte van 10% voor de ganse gerealiseerde vloeroppervlakte binnen deze zone, evenals een maximale vloeroppervlakte van 200m² per handelsvestiging.

De deelzone op het grafisch plan aangeduid als "deelzone voor wonen in historisch kader", wordt bovendien bestemd voor het inrichten van wooneenheden in het bestaande te behouden waardevol gebouw. Nevenbestemmingen bij de wooneenheden zijn beperkt tot vrije beroepen en diensten, die qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, detailhandel en/of supermarkten. Een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming als woning is niet toegelaten. De vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen mag in totaal slechts de helft bedragen van de vloeroppervlakte van de wooneenheid waartoe deze behoort.

4.2 **Inrichting**

Bestaande te behouden gebouwen:

De bestaande en te behouden waardevolle gebouwen worden aangeduid met de bestemming in overdruk art. 5. "Waardevolle gebouwen en te behouden gevel":

- Het te behouden gebouw fabriekshal Van Craen (huidig bedrijf Frans Trap & Zn.), aangeduid in de "deelzone voor wonen in historisch kader", kan herbestemd worden voor een invulling met kantoren en diensten. De buitengevels en de interne geleding worden daarbij verplicht behouden, en kan bovendien gedeeltelijk of volledig herbestemd worden voor een invulling met wooneenheden. De woonfunctie kan niet voorkomen binnen dezelfde bouwlaag waar ook een kantoren- of dienstenfunctie gevestigd is.
- Het fabrieksgebouw Socaré (huidig bedrijf Inofer), aangeduid in de "deelzone voor wonen in historisch kader", kan herbestemd worden voor een invulling met kantoren en diensten, en kan bovendien gedeeltelijk of volledig herbestemd worden voor een invulling met wooneenheden. De woonfunctie kan niet voorkomen binnen dezelfde bouwlaag waar ook een kantoren- of dienstenfunctie gevestigd is.

Samenhang en fasering van het bouwproject:

De bebouwing in de projectzone dient een onderling architecturaal samenhangend geheel van bebouwing te vormen, waarbij tenminste:

- de gevels die de wanden vormen met de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6) en met de voorliggende ruimte langs de Postzegellaan een representatief geheel vormen, in functie van de versterking van de zichtassen van de Postzegellaan tot de straat Guldendal en in functie van de stedelijke identiteit van de zone;
- gestreefd wordt naar een evenwichtig en esthetisch verantwoord samenspel van het aantal bouwlagen en de bouwhoogten.

De realisatie van het samenhangend bouwproject kan al dan niet gefaseerd gebeuren.



Inpassing in de globale ontwikkeling van het plangebied:

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van het plangebied van dit RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:

- *Ontsluitbaarheid:* het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
- *Realiseerbaarheid:* het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
- *Inpassing in de bestaande ordening:* het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten. Bij het oprichten van nieuwe gebouwen dient de lichtinval en de privacy van de bestaande gebouwen voldoende gegarandeerd te worden;
- *Bijdrage aan de beeldkwaliteit:* het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting.

Bebouwing:

- *Terreinbezetting en bouwvolumes:*

Het maximum aantal bouwlagen en bouwhoogtes voor nieuw te realiseren gebouwen wordt vastgelegd per op het grafisch plan aangeduide deelzone:

Aanduiding op het grafisch plan	Maximum aantal bouwlagen / maximale bouwhoogte
(2)	Het is toegelaten om maximaal 2 volle bouwlagen te realiseren. De hoogte van de bouwlagen wordt afgestemd op de vloerniveaus van het te behouden waardevol gebouw Socaré.
(3+)	Het is toegelaten om maximaal 3 volle bouwlagen te realiseren. Een 4de bouwlaag is toegelaten voor 50% van de gerealiseerde terreinbezetting. De hoogte van de bouwlagen aansluitend op het te behouden waardevol gebouw Socaré wordt afgestemd op de vloerniveaus van het te behouden gebouw. De maximale bouwhoogte voor de overige bouwdelen bedraagt daarbij 10,50 meter voor bouwdelen met 3 bouwlagen en 14,00 meter voor bouwdelen met 4 bouwlagen.
(4)	Het is toegelaten om maximaal 4 volle bouwlagen te realiseren. De maximale bouwhoogte bedraagt daarbij 14,00 meter.
(6)	Het is toegelaten om maximaal 6 volle bouwlagen te realiseren. De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de maximale bouwhoogte van het waardevolle te behouden gebouw Socaré.
(B)	De maximale bouwhoogte voor elke locatie is deze van het bestaande te behouden gebouw voor de betreffende locatie.
(45°)	De bouwhoogte mag maximaal gelijk zijn aan de afstand van het gebouw tot de zonegrens van art. 1.



Volgens de indicatieve aanduiding op het grafisch plan dient een verplichte onderbreking van het bouwblok voorzien te worden met een minimale breedte van 6,00 meter over de ganse lengte, in functie van één of meerdere doorzichten van gevel tot gevel, en ter bevordering van de natuurlijke lichtinval in het bouwblok:

- o de onderbreking is verplicht voor bouwdelen boven de 2^{de} bouwlaag, en verloopt in één rechte lijn tussen beide grenzen met de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6). De oriëntatie kan maximaal 30° afwijken van de aanduiding op het plan;
- o de onderbreking kan bestaan uit een effectieve uitsparing van het bouwvolume. Loopbruggen, verbindingen, terrassen en technische voorzieningen zoals liftkokers zijn toegestaan, voor zover deze het doorzicht niet in het gedrang brengen of bijdragen tot een negatieve beeldwaarde.

Technische bouwdelen (voor o.m. liftmechanisme, verluchting, ...) dienen maximaal geïntegreerd te worden in het volume van de bovenste (gedeeltelijke) bouwlaag.

Een half-ondergrondse verdieping (bv. als parkeervolume) is eveneens toegelaten, evenals ondergrondse verdiepingen in functie van parkeren.

Plaatsing van de hoofdgebouwen:

Alle gevels worden uitgewerkt als voorgevels. Gevels worden verplicht geplaatst op de rooilijn zoals aangeduid op het grafisch plan.

De aansluiting van nieuwe bebouwing op het waardevol gebouw Socaré, zoals opgenomen in art. 5, is enkel toegelaten op de gelijkvloerse en de eerste verdieping, in functie van onthaalgebouwen, doorgangen en toegangen, tenzij anders beoordeeld wordt in het kader van de voorschriften in art. 5 zone voor waardevolle gebouwen en te behouden gevel. Daarbij wordt de hoogte van de bouwlagen afgestemd op de bestaande vloerniveaus van het waardevolle gebouw. Overige nieuwe bouwelementen zijn slechts toegestaan op een afstand van minimaal 6,00 meter van de waardevolle gebouwen (art. 5.).

De inplanting van de nieuwe bouwvolumes dient de richtingen van de omliggende zone voor de inrichting van publiek domein te benadrukken, in functie van een strak rechthoekig patroon van bouwvolumes ter versterking van de zichtassen van de Postzegellaan tot de straat Guldendal.

Organisatie wooneenheden in de "deelzone voor wonen in historisch kader":

Alle bouwlagen binnen deze deelzone kunnen ingericht worden als woonlaag. Per wooneenheid moet een minimale bruto vloeroppervlakte van 100m² voorzien worden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan.

Van deze voorschriften m.b.t. de minimale bruto vloeroppervlakte kan afgeweken worden in functie van:

- o de oprichting van sociale woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- o de oprichting van assistentiewoningen zoals bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- o de inrichting van wooneenheden voor zorgwonen, zoals bedoeld volgens het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

De nieuwe volumes worden opgevat als representatieve en aantrekkelijke architectuur in functie van de voorliggende publieke ruimte behorende bij de stationsomgeving, én met betrekking tot de poortfunctie voor trage weggebruikers die de bestemmingszone vervult t.a.v. de zone voor stedelijk wonen. Voor de



bouwdelen die zichtbaar zijn vanaf de bestemming "Zone voor stedelijk wonen" (art. 2) dient de architectuur bovendien verenigbaar te zijn met de woonfunctie en mag geen afbreuk doen aan de woonkwaliteit in deze zone. Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar een eigentijdse, hoogstaande en duurzame architectuur met een voorbeeldfunctie. Het architecturaal project mag geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn.

Onbebouwd terrein:

- *Aanleg van het terrein:*

De niet-bebouwde percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als private, collectieve of publiek toegankelijke ruimte in functie van het representatief karakter van de zone, onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting, of kan verhard worden in functie van de hoofdbestemming:

- o verhardingen zijn waar mogelijk waterdoorlaatbaar;
- o er wordt waar mogelijk gewerkt met groene verhardingen;
- o de zone wordt waar mogelijk uitgerust met begeleitend en structurerend groen in de vorm van opgaande beplanting (laan- en/of solitaire bomen).

Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

De kwaliteit van de publieke ruimte en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten) wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein.

Parkeerplaatsen:

Zowel ondergrondse als half-ondergrondse parkeergarages zijn toegestaan, waar mogelijk georganiseerd binnen het bouwkader van de te realiseren bouwvolumes. Enkel geclusterde parkeergarages zijn toegelaten, telkens in functie van tenminste de bovenliggende bouwstroken. Bovengrondse gelijkvloerse parkeerplaatsen op de niet-bebouwde perceelsdelen dienen maximaal te worden vermeden, en zijn enkel toegelaten in functie van beperkte bezoekersparkings.

Voor geclusterde (half-)ondergrondse parkeergarages dient per bovenliggende bouwstrook tenminste 1 toegang voor voetgangers voorzien te worden die uitgaat op het openbaar domein. Met betrekking tot de parkeervoorzieningen voor de woonfunctie dient tenminste 1 toegang voor voetgangers voorzien te worden die uitgaat op het openbaar domein op een afstand van maximaal 30,00 meter van deze deelzone.

De ontsluiting van de parkeervoorzieningen gebeurt verplicht via de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4), de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6.), of rechtstreeks via de Postzegellaan. Er is slechts 1 enkele ontsluiting toegestaan via de Postzegellaan. Ontsluiting via de Geerdegemvaart is enkel toegestaan m.b.t. de woonfunctie in de "deelzone voor wonen in historisch kader", en is uitgesloten voor de kantoren- en dienstenfuncties. De ontsluiting kan nooit gebeuren via de straat Guldendal.

Doorgangen voor traag verkeer:

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone.



Buffering t.a.v .de omgeving:

Een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van nieuwe bebouwing binnen deze zone kan slechts verleend worden:

- voor zover deze betrekking heeft op de verplichtingen die voortvloeien uit art. 6. – “zone voor de inrichting van publieke ruimte”,
- of voor zover aangetoond wordt dat de hierboven vermelde en van toepassing zijnde verplichtingen reeds werden nagekomen.

Deze verplichtingen moeten volledig zijn nagekomen vóór de ingebruikname van het voorwerp van de bouwaanvraag.

4.3 *Beheer*

Parkeerplaatsen:

De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van een geclusterde parkeergarage zal of zullen tevens instaan voor het beheer en het onderhoud ervan.

Collectieve of publiek toegankelijke buitenruimten:

De eigenaar of gezamenlijke eigenaars zal of zullen tevens instaan voor het beheer en het onderhoud ervan.



5 Art. 5. Zone voor waardevolle gebouwen en te behouden gevel

5.1 Bestemming

Deze bestemmingszone betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemmingen de in grondkleur aangeduide bestemmingen zijn. De voorschriften van deze bestemming in overdruk vullen de voorschriften van de basisbestemming aan en hebben er voorrang op.

Wijzigingen van de functie van het gebouw zijn toegestaan indien de voortzetting van de oorspronkelijke of toegelaten functie niet kan instaan voor het duurzaam vrijwaren van het waardevol karakter van het gebouw of gebouwencomplex, en indien het waardevol karakter niet wordt aangetast door de nieuwe functie. Functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor zover deze geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Bedrijfsactiviteiten gericht op productie en het stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten en grootschalige detailhandelsbedrijven zijn absoluut verboden.

5.2 Inrichting

Bebouwing:

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het pand dient het behoud van het waardevolle karakter aangetoond te worden onder de vorm van een bij te voegen studie. Deze studie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en bestaat tenminste uit een plan op een voldoende grote schaal die toelaat om de in dit voorschrift vermelde elementen te kunnen beoordelen.

Het behoud en het herstel van het waardevol karakter van het gebouw of gebouwencomplex, het integrale behoud van het volume met uitsluiting van het verbouwen, het uitbreiden of het herbouwen van bouwdelen anders dan toegestaan in de basisbestemmingen, en de verankering van het gebouw als unieke getuige van de historiek van de locatie staan voorop:

- de oorspronkelijke bouwstijl, de oorspronkelijke compositie van de bouwonderdelen onderling, de gevelmaterialen en/of bouwtechnieken dewelke het gebouw of gebouwencomplex in zijn oorspronkelijke vorm zijn waardevol karakter verlenen, moeten maximaal behouden blijven, en/of in de oorspronkelijke staat hersteld worden;
- wijzigingen aan het oorspronkelijke gebouw of gebouwencomplex mogen niet in dergelijke mate gebeuren dat de oorspronkelijke morfologie van het gebouw niet meer herkenbaar is, of dat het oorspronkelijk volume overheerst wordt door een uitgebreid volume, in het geval waar het oorspronkelijk volume geïntegreerd wordt in een groter volume, in het geval waar de kenmerkende positie van de gebouwdelen onderling wordt gewijzigd, etc;
- nieuw te bouwen volumes blijven ondergeschikt aan het bestaande gebouw;
- nieuw te bouwen volumes vertonen voldoende samenhang met het bestaande gebouw of gebouwencomplex. Nieuw te bouwen volumes dienen opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam zijn. Alle buitengevels dienen afgewerkt te worden als voorgevels;



- specifieke architecturale elementen moeten bewaard blijven en/of in hun oorspronkelijke staat hersteld worden: architecturale elementen zoals oorspronkelijk schrijnwerk, tegeltaleaus, gedecoreerde dakkapellen en dakruiters, glas-in-lood-werk, hang- en sluitwerk etc.

Werken zijn slechts toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebouw en zijn onmiddellijke omgeving, en voor zover deze het behoud en het herstel van het waardevol karakter van het gebouw tot doel hebben:

- onderhouds- en instandhoudingswerken;
- verbouwwerken en uitbreidingswerken, voor zover het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw niet aangetast worden:
 - o de gevelopbouw en -geleding van het bestaande gebouw dienen gerespecteerd te worden;
 - o de gebruikte gevel- en dakmaterialen dienen het cultuurhistorisch karakter van het gebouw en de bestaande gevel- en dak materialen te ondersteunen;
 - o bestaande zichtlijnen van en naar het gebouw van op het openbaar domein dienen gevrijwaard te worden.

Desgevallend moet het waardevolle karakter van het bouwblok als architecturaal geheel behouden blijven:

- het oorspronkelijke geheel van bebouwing met zijn oorspronkelijke compositie van de individuele woningen onderling, dient in zijn totaliteit behouden te blijven, en/of in de oorspronkelijke staat hersteld te worden.

Afbraak of sloop van waardevolle gebouwen of waardevolle architecturale elementen is niet toegestaan. De bouwfysische toestand van een gebouw kan niet aangegrepen worden om het gebouw te laten afbreken.

De vigerende wetgeving en regelgeving met betrekking tot beschermde monumenten en geïnventariseerde panden, alsook voorschriften van beschermingsbesluiten blijven steeds geldig en primeren boven voorkomende strijdige voorschriften.

Onbebouwd terrein:

De onbebouwde percelen en perceelsdelen kunnen ingericht worden in functie van de basisbestemming voor zover deze inrichting geen afbreuk doet aan het waardevol karakter van de bij deze percelen horende waardevolle gebouwen.

Het waardevolle karakter van de oorspronkelijke omgevings-, park- of tuinaanleg, behorend bij het gebouw of gebouwencomplex moet behouden blijven:

- de oorspronkelijke omgevingselementen moeten maximaal behouden blijven en/of in hun oorspronkelijke staat hersteld worden: oorspronkelijke omgevingselementen zoals afsluitingen, hekwerk, omheiningmuren, toegangspoorten, bijgebouwen, ornamenten en zichtrelaties, etc.

Afbraak of sloop van van deze waardevolle elementen is niet toegestaan, met uitzondering van de gevallen waarbij dit genoodzaakt is door overmacht.



6 **Art. 6. Zone voor de inrichting van publieke ruimte**

6.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding:

- fase 1 : wonen
- fase 2 : bedrijvigheid

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van publieke ruimte in functie van de woonkwaliteit, belevingswaarde, representatieve functie en leefbaarheid met betrekking tot omliggende bestemmingszones. De publieke ruimte vormt een verlenging van de bestemmingen van het openbaar domein, en behoudt hierbij principieel het openbaar karakter. De publieke ruimte kan daarbij echter zowel tot het private behoren, als overgedragen worden naar het openbaar domein. De bestemming als publieke ruimte laat volgende functies toe: pleinfunctie, groenfunctie, recreatieve functie, voetpaden, fietspaden en wegenis met verblijfsfunctie. Horecafunctie is enkel toegestaan in de stroken die aansluiten op de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4). Naast de aanleg van de rijbaan kunnen zones met een verkeersvrij karakter of openbare groenfunctie worden afgebakend.

Het indicatief tracé voor de inrichting van publieke ruimte wordt aangelegd:

- in bouwzones 4 en 5 binnen de "zone voor stedelijk wonen" (art. 2): als verplichte doorgangen voor niet-gemotoriseerd verkeer en als objectvrije zichtassen in functie van de zichtrelatie vanaf het omringende openbaar domein, zoals aangegeven op het grafisch plan:
 - o tracé a: in het verlengde van de aansluitende strook voor de inrichting van publieke ruimte (art. 6) vanaf de Postzegellaan;
 - o tracé b: in het verlengde van de aansluitende strook voor wegenis en openbaar domein (art. 7), vanaf de Belgradestraat;
- in bouwzone 6 binnen de "zone voor stedelijk wonen" (art. 2):
 - o tracé c: als verplichte (onder-) doorgang voor voetgangers en fietsers in functie van een verbinding voor traag verkeer met de Dijkstraat.

De inrichting van een indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein is toegestaan volgens de voorschriften van art. 7.

6.2 **Inrichting**

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als publieke ruimte in functie van woonkwaliteit, belevingswaarde, en leefbaarheid met betrekking tot de omliggende bestemmingen. De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de publieke ruimte in het omgevende weefsel.

De trage weggebruikers zijn de hoofdgebruikers van de publieke ruimte. De inrichting van deze zone gebeurt ten allen tijde in functie van de toegankelijkheid, bereikbaarheid en doordringbaarheid voor trage weggebruikers. De kwaliteit van de publieke ruimte dient afgestemd op dit hoofdgebruik. Een aan te leggen stroken volgens een indicatief tracé voor de inrichting van publieke ruimte kan hiervan enkel afwijken voor zover dit beschreven staat in de bestemmingsvoorschriften.

Inpassing in de globale ontwikkeling van het plangebied:

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van het plangebied van dit RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:



- *Ontsluitbaarheid*: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen. Het project dient te verhinderen dat geparkeerd wordt in de zones voor de inrichting van publieke ruimte;
- *Realiseerbaarheid*: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
- *Inpassing in de bestaande ordening*: de inrichting dient afgestemd te worden op de inrichting van de omliggende straten;
- *Bijdrage aan de beeldkwaliteit*: Het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en afsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting.

Indicatieve tracés voor de inrichting van publieke ruimte:

Een aan te leggen strook volgens indicatief tracé voor de inrichting van publieke ruimte voldoet aan volgende voorwaarden:

- in bouwzones 4 en 5 binnen de "zone voor stedelijk wonen" (art. 2):
 - o tracé a:
 - de centrale as van het tracé is verplicht gelegen in het verlengde van de as van de strook publieke ruimte tussen de Postzegellaan en Guldendal behorend tot de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6), zonder verbuigingen of hoeken of asverspringingen;
 - het tracé heeft overal een minimale een breedte van 10,00 meter en een maximale breedte van 14,00 meter;
 - het tracé wordt overal vrij gehouden van constructies en objecten in functie van het behoud van de zichtrelatie. Ook het overbouwen van het tracé is uitgesloten;
 - o tracé b:
 - de centrale as van het tracé is verplicht gelegen in het verlengde van de as van de weg komend vanaf de Belgradestraat en behorend tot de "zone voor wegenis en openbaar domein" (art. 7), waarbij ook de verschillende delen van het tracé steeds op éénzelfde lijn in elkaars verlengde liggen, zonder verbuigingen of hoeken of asverspringingen;
 - het tracé heeft overal een minimale een breedte van 10,00 meter en een maximale breedte van 14,00 meter;
 - het tracé wordt overal vrij gehouden van constructies, afsluitingen, en objecten in functie van het behoud van de zichtrelatie. Ook het overbouwen van het tracé is uitgesloten;
- in bouwzone 6 binnen de "zone voor stedelijk wonen" (art. 2):
 - o tracé c:
 - het totale profiel heeft een minimale breedte van 4,00 meter;

Deelzone voor buurtplein:

De deelzone voor buurtplein wordt verplicht ingericht als stedelijke pleinruimte met hoogwaardige materialen voor pleinverharding, pleinmeubilair, en pleinverlichting:

- het plein wordt ingericht als publiek toegankelijke representatieve stedelijke ruimte, met de bijzondere nadruk op de betekenis en uitstraling als markant centraal plein in functie van de nieuwe woonontwikkelingen;
- het plein accentueert de omringde pleinwandbebouwing in zijn materiaalkeuze en architectuur;
- rechtstreekse individuele toegangen tot de aanpalende private percelen zijn toegestaan voor niet-gemotoriseerd verkeer.



Deelzone voor bomenraster:

De deelzone voor bomenraster wordt verplicht ingericht als stedelijke pleinruimte met een regelmatig verspreid patroon van bomen:

- het plein wordt ingericht als publiek toegankelijke ruimte in functie van de bereikbaarheid van en toegankelijkheid van alle omliggende zones. Het plein is toegankelijk over de gehele deelzone;
- het plein wordt volledig beplant met bomen, waarbij de maximale onderlinge afstand tussen 2 bomen maximaal 6,00 meter mag bedragen. In zijn geheel is de beplanting over de ganse zone georganiseerd volgens een inplantingspatroon dat maximaal een gelijke en regelmatige spreiding van bomen nastreeft. De beplanting mag onderbroken worden voor de inrichting van het indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein (art. 7) dewelke aangelegd wordt in rechtstreekse aansluiting met de aanpalende kantoorvolumes. Om de haalbaarheid van het bomenraster te garanderen dient in de aanlegfase minimum 15 m³ ondergrondse doorwortelbare ruimte per boom voorzien te worden.
- het bomenraster vormt tenminste ter hoogte van de aangrenzende stroken voor de inrichting van publieke ruimte een "pleinwand": de inplanting van de bomen lijnt de scheiding met deze stroken duidelijk af;
- rechtstreekse individuele toegangen tot de aanpalende private percelen zijn toegestaan voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Deze bestemmingszone betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemmingen de in grondkleur aangeduide bestemmingen zijn. De voorschriften bij deze basisbestemmingen blijven onverminderd geldig, en worden aangevuld met de voorschriften uit dit artikel.

De zone is bestemd voor de inrichting van parkeerplaatsen en hun bijhorende groenvoorzieningen in functie van landschappelijke integratie.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer en weginfrastructuur:

Het aanbrengen van beperkte weginfrastructuur voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer is enkel toegelaten in functie van de ontsluiting van de aanpalende percelen voor wonen of werken, openbare gebouwen en gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen, en desgevallend in functie van parkeervoorzieningen, onder volgende strikte voorwaarden:

- de aanleg van wegenis met parkeervoorzieningen is enkel toegelaten volgens het indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein "art. 7";
- binnen de aanduiding van fase I (art. 0.3):
 - o ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is nooit toegelaten voor de stroken in aansluiting met de Belgradestraat;
- binnen de aanduiding van fase II (art. 0.3):
 - o de weg sluit verplicht aan op de Postzegellaan, op één enkele locatie. De weg kan bijkomend op één enkele locatie aansluiten op de Geerdegemvaart voor zover deze slechts in functie staat van de rechtstreekse ontsluiting van de wooneenheden binnen de "deelzone voor wonen in historisch kader" binnen de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4). De weg kan nooit aansluiten op de Geerdegemvaart in functie van de ontsluiting van kantoren en diensten. De weg kan nooit aansluiten op de straat Guldendal;
 - o het tracé van de weg sluit zo goed mogelijk aan bij de bestaande en te realiseren gebouwen binnen de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4). Binnen de deelzone voor stedelijk groenplein is de rechtstreekse aansluiting met de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4) verplicht, in functie van het verkeersvrij houden van het overige aaneengesloten gedeelte van deze deelzone.
- de breedte van de eigenlijke rijweg wordt beperkt tot het noodzakelijke minimum;
- de weg heeft enkel een erfontsluitingsfunctie en wordt als dusdanig ingericht;
- het tracé wordt zodanig aangelegd dat een minimale totale weglengte wordt bekomen.



Parkeren:

Het inrichten van parkeerplaatsen is toegelaten in ondergrondse geclusterde parkeergarages, waarbij het gelijkvloerse niveau vrijgehouden wordt voor de inrichting van hoogwaardige pleinruimte. Ook de oppervlakte ingenomen door hellingen, uit- en toeritzones in functie van parkeergarages wordt beperkt tot een minimum.

Voor geclusterde ondergrondse parkeergarages dient per aangrenzende bouwstrook tenminste 1 toegang voor voetgangers voorzien te worden die uitgaat op het openbaar domein.

Met betrekking tot de parkeervoorzieningen voor de woonfunctie in de "deelzone voor wonen in historisch kader" binnen de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4) dient tenminste 1 toegang voor voetgangers voorzien te worden die uitgaat op het openbaar domein, op een afstand van maximaal 30,00 meter van deze deelzone.

Met betrekking tot de parkeervoorzieningen voor de woonfunctie in de bouwzones 7, 8 en 9 binnen de "zone voor stedelijk wonen" (art 2) dient per bouwstrook tenminste 1 toegang voor voetgangers voorzien te worden die uitgaat op het openbaar domein, op een afstand van maximaal 15,00 meter van de betrokken bouwzone;

De ontsluiting van de parkeervoorzieningen gebeurt verplicht via de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4), de "zone voor de inrichting van publieke ruimte" (art. 6.), of rechtstreeks via de Postzegellaan. De ontsluiting van de parkeervoorzieningen kan enkel voor de wooneenheden binnen de "deelzone voor wonen in historisch kader" binnen de "zone voor kantoren en diensten" (art. 4) rechtstreeks gebeuren via de Geerdegemvaart. De ontsluiting kan nooit gebeuren via de straat Guldendal.

Bovengrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten in functie van beperkte en geclusterde bezoekersparkings:

- voor zover bij de vergunningsaanvraag aangetoond wordt dat deze nog niet gerealiseerd werden binnen de "zone voor kantoren en diensten" en dat de inrichting ervan in deze zone niet mogelijk is;
- voor zover de parkeerplaatsen maximaal aansluiten op de gebouwen binnen de "zone voor kantoren en diensten";
- en met een maximum van 1 bezoekersparkeerplaats per begonnen 850 m² bruto oppervlakte voor kantoren en diensten binnen de aangrenzende "zone voor kantoren en diensten" (art. 4).

Bovengrondse parkeerplaatsen zijn nooit toegestaan in de stroken die deel uitmaken van de zichtassen tussen de Postzegellaan en de straat Guldendal.

Indicatieve aanduiding voor groenscherm t.a.v. de bestemmingen voor wonen:

Ter hoogte van de doorlopende grens met de bouwzones 7, 8 en 9 aangeduid binnen de "zone voor stedelijk wonen" (art. 2), met uitzondering van de gedeelten die deel uitmaken van de zichtassen tussen de Postzegellaan en de straat Guldendal, en ter hoogte van de doorlopende grens met de "zone voor gemengde bestemmingen" (art. 1) in aansluiting met de Geerdegemvaart, dient een groenscherm te worden ingericht, bij voorkeur met streekeigen bomen, heesters of struiken in die mate dat tenminste een transparant groenscherm wordt bekomen van min 4,00 meter hoog (bv. laanbomen met begeleidende heestermassieven). Van deze groenaanleg dient minimaal 20% te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen).

Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

De inrichting van groenzones, fiets- en wandelpaden, wegenis met parkeervoorziening, plein- en recreatieve voorziening, dient aangepast te zijn aan de functie en het gebruik van de publieke ruimte:

- verhardingen zijn waar mogelijk waterdoorlatend;
- er wordt waar mogelijk gewerkt met groene verhardingen;



- de zone dient waar mogelijk uitgerust te worden met begeleidend en structurerend groen in de vorm van laan- en/of solitaire bomen. Om variatie binnen het pleinbeeld te bekomen kan bijkomend of afwisselend gewerkt worden met groenperken of groenblijvende heestermassieven;
- bovengrondse parkeervoorzieningen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Per drie parkeerplaatsen dient bovendien één hoogstamboom geplaatst te worden.

Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zal het dossier getoetst worden aan de bijdrage die geleverd wordt aan de beeldkwaliteit van de publieke ruimte en/of het gebouw voor gemeenschapsvoorzieningen ten overstaan van de omgevende bestemmingen. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit en het materiaalgebruik in relatie tot de functie van het gebied en de vooropgestelde hoogwaardige inrichting van de publieke ruimte.

6.3 **Beheer**

Het openbaar domein wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van bomen en andere beplanting, en kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik (straatmeubilair).

Het openbaar domein, met uitzondering van de stroken ingericht volgens indicatief tracé, wordt na de verkaveling in zijn geheel en met de volledige uitrusting overgedragen aan de stad Mechelen, dewelke verder instaat voor het beheer en het onderhoud ervan.

Over de stroken ingericht volgens indicatief tracé geldt een erfdiensbaarheid van doorgang. Deze stroken worden niet overgedragen aan de stad Mechelen. De eigenaar staat in voor het beheer, de instandhouding en het onderhoud ervan. In geval van meerdere eigenaars dient een beheersovereenkomst afgesloten te worden tussen alle eigenaars van de betrokken gronden. De erfdiensbaarheid dient steeds verzekerd te worden over de ganse lengte en breedte van de gerealiseerde stroken.

Groene ruimten (inclusief pleintjes, verhardingen, puntelementen...) worden beheerd volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer."



7 Art. 7. Zone voor wegenis en openbaar domein

7.1 Bestemming

Ruimtecategorie : lijninfrastructuur

Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen. Parkeren op het openbaar domein is slechts toegestaan op de bestaande wegenis van Guldendal, de Belgradestraat, de Dijkstraat en de Geerdegemvaart, van vóór de inwerkingtreding van dit RUP.

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door kosteloze afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.

De aanduiding van de locatie van een indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein, zoals aangegeven op het grafisch plan, is richtinggevend.

7.2 Inrichting

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als openbaar domein in functie van de weg en de omgeving. De zone kan verhard worden in functie van de bestemming.

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone.

De zone kan uitgerust worden met begeleidend groen onder de vorm van groenperken, groenblijvende heestermassieven en/of hoogstambomen. Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zal het dossier getoetst worden aan wijze waarop de beplanting wordt gebruikt, en de bijdrage die geleverd wordt aan de kwaliteit van het openbaar domein.

De aanleg van de zone voor openbaar domein dient rekening te houden met de toegankelijkheidsprincipes. Een toegankelijkheidsadvies dient ingewonnen te worden. Daarnaast worden bestaande zichtlijnen van en naar de zone voor culturele voorzieningen van op het openbaar domein gevrijwaard.

Er geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);
- het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein: kunstwerken, ...).

Het totale profiel van een aan te leggen weg volgens een indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein mag maximaal 10,00 breed zijn.

7.3 Beheer

Het openbaar domein wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van bomen en andere



bepanting, en kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik (straatmeubilair).

Het openbaar domein wordt na de verkaveling in zijn geheel en met de volledige uitrusting overgedragen aan de stad Mechelen, dewelke verder instaat voor het beheer en het onderhoud ervan.

Groenvoorzieningen worden beheerd volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer."