

STAD MECHELEN
RUP "Happyland"

**Verordenend deel/
Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 22.06.2010

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 02.08.2010 tot en met 30.09.2010
Namens het college

Op bevel,
De Secretaris,

E. Laga

De Burgemeester


B. Somers

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 25.01.2011

Op bevel,
De Secretaris,

E. Laga

De Burgemeester


B. Somers

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van

24 maart 2011

In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)

Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)

Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux



COLOFON

Opdracht:

RUP "Happyland"

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Mechelen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00

Fax 03/221.55.03

www.soresma.be

Soresma is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

1290313010_SV/dbo

Datum:

november 2009

maart 2010

november 2011

status / revisie:

voorontwerp

aangepast voorontwerp

definitief ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Ruimtelijk planner:

Dirk Bosmans

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'DB' or similar initials.

Inhoud

| | | |
|----------|---|-----------|
| 0 | Artikel 0: Algemeen geldende bepalingen | 5 |
| <hr/> | | |
| 0.1 | Schaal en maatvoering | 5 |
| 0.2 | Fasering | 5 |
| 0.3 | Parkeerruimte | 5 |
| 0.4 | Laad- en losplaatsen. | 5 |
| 0.5 | Toegankelijkheid | 6 |
| 0.6 | Archeologisch vooronderzoek | 6 |
| 0.7 | Waterhuishouding | 6 |
| 0.8 | Definitielijst | 7 |
| 1 | Artikel 1: Zone voor buffer groen | 8 |
| <hr/> | | |
| 1.1 | Bestemmingsvoorschriften | 8 |
| 1.2 | Inrichtingsvoorschriften | 8 |
| 2 | Artikel 2: Zone voor landschappelijke integratie | 9 |
| <hr/> | | |
| 2.1 | Bestemmingsvoorschriften | 9 |
| 2.2 | Inrichtingsvoorschriften | 9 |
| 3 | Artikel 3: Zone voor lokale kleinhandel | 10 |
| <hr/> | | |
| 3.1 | Bestemmingsvoorschriften | 10 |
| 3.2 | Inrichtingsvoorschriften | 10 |
| 4 | Artikel 4: Zone voor onthaal | 12 |
| <hr/> | | |
| 4.1 | Bestemmingsvoorschriften | 12 |
| 4.2 | Inrichtingsvoorschriften | 12 |
| 5 | Artikel 5: Zone voor bouwvrije buitenruimte | 14 |
| <hr/> | | |
| 5.1 | Bestemmingsvoorschriften | 14 |
| 5.2 | Inrichtingsvoorschriften | 14 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 6 | Artikel 6: Zone voor voortuin | 15 |
| 6.1 | Bestemmingsvoorschriften | 15 |
| 6.2 | Inrichtingsvoorschriften | 15 |
| 7 | Artikel 7: Zone voor landschapsparking | 16 |
| 7.1 | Bestemmingsvoorschriften | 16 |
| 7.2 | Inrichtingsvoorschriften | 16 |
| 8 | Artikel 8: Zone voor wonen met landelijk karakter | 17 |
| 8.1 | Bestemmingsvoorschriften | 17 |
| 8.2 | Inrichtingsvoorschriften | 17 |

0 Artikel 0: Algemeen geldende bepalingen

0.1 Schaal en maatvoering

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

0.2 Fasering

De bestemmingen zoals aangegeven in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften met bijhorende bepalingen inzake inrichting en beheer, kunnen slechts gefaseerd gerealiseerd worden, waarbij de verschillende fasen als volgt vastgelegd worden:

- fase 1:
 - o Art. 1 - "Zone voor buffergroen";
 - o Art. 2 - "Zone voor landschappelijke integratie";
- fase 2:
 - o Art. 3 - "Zone voor lokale kleinhandel";
 - o Art. 4 - "Zone voor onthaal";
 - o Art. 5 - "Zone voor bouwvrije buitenruimte";
 - o Art. 7 - "Zone voor landschapsparking";

Een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de bestemmingen in fase 2 kan daarbij slechts verleend worden voor zover bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat de bestemmingen opgenomen in fase 1 reeds volledig gerealiseerd werden;

én:

- voor zover de stedenbouwkundige vergunning eveneens betrekking heeft op de afbraak van de op het grafisch plan als "af te breken gebouw" aangeduide gebouwen;
- of voor zover aangetoond wordt dat deze gebouwen reeds werd afgebroken;

én:

- voor zover de stedenbouwkundige vergunning eveneens betrekking heeft op de realisatie van de bestemming volgens art. 7 - "Zone voor landschapsparking";
- of voor zover aangetoond wordt dat deze bestemming reeds gerealiseerd werd.

Voor het art. 6 - "Zone voor voortuin" en het art. 8 - "Zone voor wonen met landelijk karakter" geldt geen fasering, en kunnen de bestemmingen bijgevolg gerealiseerd worden vanaf de inwerkingtreding van de voorschriften.

0.3 Parkeerruimte

De kleinhandelszaak moet op het eigen terrein in opvang van de reële parkeerbehoefte voorzien volgens de voorschriften opgenomen in dit RUP. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein.

0.4 Laad- en losplaatsen.

De kleinhandelsgebouwen moeten beschikken over een laad- en losplaats op het eigen grondgebied binnen het plangebied.

0.5 Toegankelijkheid

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 en 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 is.

0.6 Archeologisch vooronderzoek

Bij elke stedenbouwkundige vergunning met een ernstige ingreep in de bodem dient onderzocht te worden of een archeologisch vooronderzoek naar de archeologisch potenties noodzakelijk is.

0.7 Waterhuishouding

De kleinhandelszaak moet volledig instaan voor de waterhuishouding van alle percelen op het eigen terrein. Daartoe worden alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, met uitzondering van art. 1 - "Zone voor buffergroen" en art. 2 - "Zone voor landschappelijke integratie", mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Nieuwe inrichtings- en infrastructuurwerken dienen gepaard te gaan met een duurzaam waterbeheer op het eigen terrein:

- regenwater wordt maximaal hergebruikt conform de vigerende wetgeving;
- het niet herbruikte afstromende hemelwater wordt binnen het plangebied van dit RUP maximaal geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat – gebufferd binnen het plangebied van dit RUP volgens de vigerende wetgeving;
- afvalwater wordt verplicht aangesloten op de aanwezige afvalwaterriool;
- voorafgaand aan de infiltratie, de buffering en de lozing dient een voorzuivering van afstromend hemelwater voorzien te worden, onder de vorm van een smartdrain, een slibvang met olieafscheider en/of coalescentiefilter, of andere gelijkwaardige voorzieningen.

0.8 Definitielijst

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

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.

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een 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.

Nevenbestemming

Een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd.

Woongelegenheden

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Zone

Het op het grafisch plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Zonegrens

Grens tussen twee bestemmingszones.

1 **Artikel 1: Zone voor buffergroen**

Artikel 1: Zone voor buffergroen

1.1 **Bestemmingsvoorschriften**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden zijn bestemd als bouwvrije groenzone en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de handelsgebouwen en de erbij horende buitenruimte visueel af te schermen en doorgang te verhinderen, en zijn enkel toegankelijk voor onderhoud en instandhoudingswerken, en in functie van veiligheidsdoorgangen.

1.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De gronden dienen volledig beplant te worden met streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een gesloten groenscherm bekomen wordt van tenminste 4,00 meter hoog (bv. bosgoed, hakhout-mengelingen, heestermassieven). De gemiddelde afstand tussen 2 hoogstammige bomen mag maximaal 5,00 meter bedragen. Van deze voorschriften kan afgeweken worden voor de zone binnen een afstand van 5 meter te rekenen vanaf de ontworpen rooilijn langs de Leestsesteenweg.

Het oprichten van constructies met inbegrip van inrichtingen voor publiciteit, signalisatie en verlichting is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse leidingen.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer absoluut uitgesloten, met uitzondering van een doorgang voor veiligheidsdiensten ter hoogte van de Oude Leestsebaan die rechtstreeks aansluit op het openbaar domein: er mag daarbij slechts 1 toegang voorzien worden met een maximale breedte van 6,00 meter, binnen de zone daartoe aangeduid op het grafisch plan. Het gebruik van deze doorgang is enkel toegelaten i.f.v. veiligheid.

Binnen deze zone is het niet toegestaan om goederen en materialen, grondstoffen, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 3,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

2 Artikel 2: Zone voor landschappelijke integratie

Artikel 2: Zone voor landschappelijke integratie

2.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De zone is bestemd als bouwvrije ruimte voor de integratie van de handelsgebouwen en de erbij horende buitenruimte in het landschap, en dient aangelegd of in zijn staat bewaard als groene ruimte met als doel:

- het ontwikkelen van kleine landschapselementen in functie van het integreren van bebouwing in de landschappelijke structuur;
- het medegebruik als tuinzone in functie van de aanpalende percelen.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

De gronden dienen beplant te worden met streekeigen en inheems hoog- en laagstammige bomen en struiken. Van deze groenaanleg dient minimaal 20% te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen). De gemiddelde afstand tussen 2 hoogstammige bomen mag maximaal 10,00 meter bedragen.

Het oprichten van constructies met inbegrip van inrichtingen voor publiciteit, signalisatie en verlichting is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse leidingen.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer absoluut uitgesloten.

Binnen deze zone is het niet toegestaan om goederen en materialen, grondstoffen, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 3,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

3 **Artikel 3: Zone voor lokale kleinhandel**

Artikel 3: Zone voor lokale kleinhandel

3.1 **Bestemmingsvoorschriften**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

Hoofdbestemming

De gronden zijn bestemd voor de oprichting van constructies en verhardingen noodzakelijk voor de uitbating van een bestaande kleinhandelszaak op lokaal niveau (Happyland) of een vergelijkbare activiteit inzake ruimtelijke dynamiek en impact, die minder verkeer genereert. De verkoop van voedingsmiddelen is uitgesloten en opsplitsing in meerdere uitbatingen wordt niet toegestaan.

Dit houdt in dat er winkelruimten en toonzalen, stockageruimten, onderhoudsruimten, magazijn, kantoorruimte, kleedruimtes, refter, etc. mogelijk zijn, waarvan de totale gezamenlijke verkoopsoppervlakte (winkelruimten en toonzalen) nooit meer dan 60% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte mag bedragen, met een maximum van 6.778 m².

Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten, met uitzondering van onderhoud en assemblage van producten in functie van tentoonstelling en verkoop, zijn uitgesloten. Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn niet toegestaan.

Nevenbestemming

Het inrichten van één enkele woonegelegenheid voor bedrijfsleider, conciërge of bewakingspersoneel is toegestaan, voor zover er geen woonegelegenheid bestaat of voorzien wordt in art. 4 - "Zone voor onthaal". Het maximale bouwvolume van een woonegelegenheid bedraagt 1.000m³ en de maximale vloeroppervlakte bedraagt 150m². Het inrichten van meerdere woonegelegenheden is niet toegelaten.

Een diensten- en/of kantoorfunctie is enkel toegelaten voor zover deze ondersteunend is aan de handelsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming, en voor zover deze ondergeschikt is aan de hoofdbestemming m.b.t. de hiertoe gebruikte vloeroppervlakte.

3.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De gronden kunnen volledig bebouwd en verhard worden in functie van de bestemming, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten: onder meer toonzalen, stockageruimten, onderhouds- en assemblageruimten, kantoorruimten, onthaalruimten, kleed- en bergruimten, refter en sociale voorzieningen, etc, voor zover deze één enkel fysisch geheel vormen, inclusief de bestaande te behouden gebouwen.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc., behoudens het gebruik van andere materialen noodzakelijk in functie van milieu- of veiligheidsregels. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Tenminste de gevels die gericht zijn naar de Leestsesteenweg dienen visueel representatief te zijn en uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur. Constructies vanaf waar geluid geproduceerd wordt, dienen aanvullend uitgerust te zijn met materialen of voorzieningen die het geluidsniveau dempen tot het gewenste niveau conform de vigerende regelgeving.

De totale hoogte van de gebouwen en constructies mag niet meer dan 6,20 meter bedragen. De dakvorm is vrij te bepalen. Tenminste 50% van de totale dakoppervlakte van nieuw te bouwen, te herbouwen of te vernieuwen volumes, dient uitgewerkt te worden als groendak met bufferende werking t.a.v. de afstroming van hemelwater.

Nieuwe ondergrondse constructies zijn slechts toegestaan in functie van de aanleg van noodzakelijke infrastructuur voor de waterhuishouding op het eigen terrein.

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen, kunnen instandgehouden, op dezelfde plaats herbouwd en verbouwd worden binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume.

Inrichtingen voor publiciteit en signalistatie zijn toegelaten binnen het gevelvlak van de bebouwing, tot een maximale totale hoogte van 6,20 meter en met een maximale oppervlakte van 5,00 m². Het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten.

Inrichtingen voor verlichting worden zodanig ingepland dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.

De niet-bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor het inrichten van toeritten, interne circulatieruimte, laad- en losruimte, toegangen en doorgangen in functie van de toegankelijkheid en veiligheid. Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is niet toegelaten, behoudens anders geformuleerd in art. 7 - "Zone voor landschapsparking".

Onderhoud, assemblage en stapelen van producten of materialen in openlucht zijn niet toegestaan. Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is niet toegestaan.

Verhardingen worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Niet-bebouwde en onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als bedrijfstuin.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 3,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

4 Artikel 4: Zone voor onthaal

Artikel 4: Zone voor onthaal

4.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

Hoofdbestemming

De gronden zijn bestemd voor het oprichten van een constructie voor onthaal in functie van de handelsgebouwen en -activiteiten zoals deze bestemd worden in art. 3 - "Zone voor lokale kleinhandel". Dit houdt in dat een inkomhal, een binnenstalling voor fietsen en winkelkarretjes, en sanitair toegelaten zijn. Het inrichten van verkoopsoppervlakte of tentoonstellingsruimte, evenals alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten, onderhoud, assemblage, en opslag van materialen of goederen zijn uitgesloten. De uitbating van een afzonderlijke handelsvestiging binnen deze zone is niet toegestaan.

Nevenbestemming

Het inrichten van één enkele woongelegenheden voor bedrijfsleider, conciërge of bewakingspersoneel is toegestaan, voor zover er geen woongelegenheden bestaat of voorzien wordt in art. 3 - "Zone voor lokale kleinhandel". Het maximale bouwvolume van een woongelegenheden bedraagt 1.000m³ en de maximale vloeroppervlakte bedraagt 150m². Het inrichten van meerdere woongelegenheden is niet toegelaten.

Een diensten- en/of kantoorfunctie is enkel toegelaten voor zover deze ondersteunend is aan de activiteiten in functie de handelsgebouwen en -activiteiten zoals deze bestemd worden in art. 3 - "Zone voor lokale kleinhandel", en voor zover deze ondergeschikt is aan de hoofdbestemming m.b.t. de hiertoe gebruikte vloeroppervlakte.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

De gronden kunnen volledig bebouwd en verhard worden in functie van de bestemming, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten voor zover deze één enkel fysisch geheel vormen, en voor zover deze een fysisch aaneengesloten geheel vormen met de bebouwing in de aansluitende "Zone voor lokale kleinhandel" (art. 3).

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc., behoudens het gebruik van andere materialen noodzakelijk in functie van milieu- of veiligheidsregels. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Tenminste de gevels die gericht zijn naar de Leestsesteenweg dienen visueel representatief te zijn en uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur. Constructies vanaf waar geluid geproduceerd wordt, dienen aanvullend uitgerust te zijn met materialen of voorzieningen die het geluidsniveau dempen tot het gewenste niveau conform de vigerende regelgeving.

De totale hoogte van de gebouwen en constructies mag niet meer dan 6,20 meter bedragen. De dakvorm is vrij te bepalen. Tenminste 50% van de totale dakoppervlakte van nieuw te bouwen, te herbouwen of te vernieuwen volumes, dient uitgewerkt te worden als groendak met bufferende werking t.a.v. de afstroming van hemelwater. Van dit percentage kan er verhoudingsgewijs afgeweken worden voor de bijkomende oppervlakte groendak die bovenop het verplichte percentage voor gebouwen in de "Zone voor lokale kleinhandel" (art. 3) voorzien wordt.

Inrichtingen voor publiciteit en signalistatie zijn toegelaten binnen het gevelvlak van de bebouwing, tot een maximale totale hoogte van 6,20 meter en met een maximale oppervlakte van 5,00 m². Het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten.

Inrichtingen voor verlichting worden zodanig ingeplant dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.

De niet-bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor het inrichten van toeritten, interne circulatieruimte, laad- en losruimte, toegangen en doorgangen in functie van de toegankelijkheid en veiligheid. Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is toegelaten zoals geformuleerd in art. 7 - "Zone voor landschapsparking".

Onderhoud, assemblage en stapelen van producten of materialen in openlucht zijn niet toegestaan. Het inrichten van een buitenverkoopsruimte is niet toegestaan.

Verhardingen worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Niet-bebouwde en onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als bedrijfstuin.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 3,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

5 Artikel 5: Zone voor bouwvrije buitenruimte

Artikel 5: Zone voor bouwvrije buitenruimte

5.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte in functie van de handelsgebouwen en -activiteiten zoals deze bestemd worden in art. 3 - "Zone voor lokale kleinhandel". Dit houdt in dat er toeritten, interne circulatieruimte, laad- en losruimte, en toegangen en doorgangen in functie van de toegankelijkheid en veiligheid mogelijk zijn.

Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten, onderhoud, assemblage, opslag, tentoonstelling en verkoop van materialen, goederen of verkoopspartikelen zijn uitgesloten.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

De gronden kunnen in functie van de bestemming volledig verhard worden met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfilteerd wordt op het eigen terrein.

Het oprichten van constructies is niet toegelaten, met uitzondering van brievenbussen en inrichtingen voor publiciteit, verlichting en signalisatie:

- inrichtingen voor publiciteit zijn toegelaten tot een maximale totale hoogte van 4,00 meter en met een maximale oppervlakte van 5,00 m², en dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. Het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten;
- verlichtingsmasten worden zodanig ingeplant dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.

Het plaatsen van fietsenstallingen, inrichtingen voor het stallen van winkelkarretjes, en vergelijkbare kleinschalige infrastructuur is niet toegestaan, evenals het inrichten van een buitenverkoopsruimte.

Onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als bedrijfstuin. Het inrichten van parkeerruimte voor eigen personeel en klanten is niet toegelaten, behoudens anders geformuleerd in art. 7 - "Zone voor landschapsparking".

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een minimale hoogte van 3,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

6 Artikel 6: Zone voor voortuin

Artikel 6: Zone voor voortuin

6.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden zijn bestemd als groenzone in functie van een bouwvrije voortuin aan de kleinhandelszaak, en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de handelsgebouwen en de erbij horende buitenruimte visueel te integreren in het straatbeeld van de Leestsesteenweg.

Deze ruimte kan tevens gebruikt worden voor de ontsluiting van de handelszaak, binnen de zone daartoe aangeduid op het grafisch plan.

Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten, onderhoud, assemblage, opslag, tentoonstelling en verkoop van materialen, goederen of verkoopsartikelen zijn uitgesloten.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

De gronden dienen hoofdzakelijk beplant te worden met streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken, in functie van een groene en visueel aantrekkelijke inrichting zodat er een verzorgd straatbeeld ontstaat. Inzake de hoogte van de beplanting dient er een opbouw te gebeuren zodat de laagste planten aan de zijde van de Leestsesteenweg staan en de hoogste aan de zijde van de kleinhandelszaak.

Het oprichten van constructies met inbegrip van inrichtingen voor publiciteit, signalisatie en verlichting is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse leidingen.

Aansluiting op de openbare weg in functie van de toegang tot het terrein en/of de handelsgebouwen is enkel toegelaten langs de Leestsesteenweg onder de vorm van 1 toerit met een maximale breedte van 8,00 meter, binnen de zone daartoe aangeduid op het grafisch plan. Deze ontsluitingsweg volgt een zo kort mogelijk tracé doorheen de zone en wordt uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfilteerd wordt op het eigen terrein. De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is. Overige verhardingen zijn niet toegelaten in deze zone.

Binnen deze zone is het niet toegestaan om goederen en materialen, grondstoffen, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 3,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

7 Artikel 7: Zone voor landschapsparking



Artikel 7: Zone voor landschapsparking

7.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

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.

7.2 Inrichtingsvoorschriften

Binnen deze zone worden maximaal 2,7 parkeerplaatsen voor personenvoertuigen voorzien per 100 m² bruto verkoopsoppervlakte. Met een maximale totale verkoopsoppervlakte van 6.778 m², zoals vastgelegd in art. 3 - "Zone voor lokale kleinhandel", kan dit maximaal resulteren in 183 parkeerplaatsen. De minimale afmetingen voor parkeerplaatsen bedragen 5 meter bij 2,5 meter. Daarnaast dienen alle vrije ruimten en manoeuvreerruimte voorzien te worden in functie van de toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen.

Voor elke 2 parkeerplaatsen moet minstens één laag- of hoogstamboom voorzien worden binnen deze zone, gelegen op de scheidingen tussen de parkeerstroken of tussen de parkeerkeerplaatsen onderling. In zijn geheel is de beplanting over de ganse zone georganiseerd volgens een inplantingspatroon dat maximaal een gelijke en regelmatige spreiding van laag- en/of hoogstambomen nastreeft.

Daarnaast worden de scheidingen tussen de parkeerstroken en de begrenzing van de bestemmingszone waar mogelijk ingericht met begeleidende groenvoorzieningen onder de vorm van lage beplanting en/of heestermassieven.

8 **Artikel 8:** **Zone voor wonen met landelijk karakter**

Artikel 8: Zone voor wonen met landelijk karakter

8.1 **Bestemmingsvoorschriften**

Categorie van gebiedsaanduiding: woongebieden.

De gronden zijn bestemd voor het oprichten van 1 ééngesinswoning in halfopen bouworde, en daarbij horende tuinen en binnenplaatsen.

Nevenfuncties naast de woonfunctie zijn niet toegestaan.

8.2 **Inrichtingsvoorschriften**

De gronden kunnen ingericht te worden in functie van 1 ééngesinswoning, waarbij slechts één gebouw in halfopen orde is toegelaten:

- de voorgevelbouwlijn dient de voorgevelbouwlijn van het aanpalend gebouw te volgen;
- het gebouw dient opgericht te worden op de zijkavelgrens in afwerking van de bestaande wachtgevel op het aanpalend perceel. De afstand van de niet gemeenschappelijke gevels met de zijkavelgrenzen bedraagt minimum 3,00 meter;
- de bouwdiepte bedraagt maximum 17,00 meter op het niveau van het maaiveld en maximum 13,00 meter voor de verdieping;
- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00 meter;
- de dakvorm is vrij te kiezen met een maximale dakhelling van 50°, en wordt uitgebouwd tot een diepte van maximum 9,00 meter vanaf de voorgevelbouwlijn. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren met de aangrenzende bebouwing. De nokhoogte bedraagt maximaal 10,50 meter. Dakuitbouwen mogen uitgewerkt worden voor maximaal 50% van de dakoppervlakte. Zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak zijn toegelaten
- voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels.

De niet-bebouwde percelen en perceelsdelen dienen ingericht te worden als tuinzone met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, waterpartijen, losse verhardingen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 10% mag worden verhard ten behoeve van tuinpaden, en terrassen. Het is niet toegestaan goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

Bijgebouwen (inclusief garages en overdekte autostaanplaatsen) en bijzondere constructies (zwembad, pergola, vijver, etc.) zijn toegestaan, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m². Bijgebouwen met een oppervlakte groter dan 16 m² dienen fysisch geïntegreerd te worden in het bouwvolume van het hoofdgebouw, of tenminste hiermee een aansluitend geheel te vormen.

Afsluitingen zijn toegelaten onder de vorm van levende afsluitingen bestaande uit streekeigen en inheemse planten (zowel hoog- als laagstammig als klimplanten, onder de vorm van heggen, houtkanten of bomenrijen), of met palen met draadwerk tot een maximale hoogte van 1,80 meter.