

STAD MECHELEN
RUP "zonevreemde bedrijven"- ontwerp RUP

Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 31 mei 2016

Op bevel,
De Secretaris,

Erik Laga

De Voorzitter

Danielle Van Neck

COLOFON

Opdracht:

RUP 'zonevremde bedrijven'

Opdrachtgever:

Stad Mechelen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
Tel 03/221.55.00 www.anteagroup.be
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2236693101/emu

Datum:

29 april 2014
Aug 2014
Mei 2015
Augustus 2015
September 2015
April 2016

status / revisie:

RUP_SBV_concept
RUP_SBV_VO_rev00
RUP_SBV_VO_rev06
RUP_SBV_O_rev00
RUP_SBV_O_rev01 en rev02
RUP_SBV_DO

Vrijgave:

Marten Dugernier, Account Manager

Projectmedewerkers:

Marten Dugernier, Ruimtelijk planner
Eline Mulkens, Ruimtelijk Planner
Bernd Reeskens, Projecttechnicus

© Antea Belgium nv 2016

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 0 | ALGEMENE BEPALINGEN | 4 |
| 1 | DEELPLAN 1 (NR.6 BASISLIJST) - AVONDRUST | 12 |
| 2 | DEELPLAN 2 (NR.7 EN 22 BASISLIJST) – BELGIUM VENTIEL EN DISTEEL COLD..... | 15 |
| 3 | DEELPLAN 3 (NR.8, 35, 44, 46, 61, 67 BASISLIJST) – BELLEKENS, LECOT, PEUGEOT, RENTACAT NV, VERHOLEN EN Q8 | 17 |
| 4 | DEELPLAN 4 (NR.15, 36, 88 BASISLIJST) – CUYPERS EN ZONEN, LEMMENS, CAMACO | 21 |
| 5 | DEELPLAN 5 (NR.27 BASISLIJST) - GEERTS TUIN- EN GRONDWERKEN..... | 28 |
| 6 | DEELPLAN 6 (NR.33 BASISLIJST) – K-STORE | 32 |
| 7 | DEELPLAN 7 (NR.23 BASISLIJST) - DOCKX EN CO | 36 |
| 8 | DEELPLAN 8 (NR.69 BASISLIJST) – SHELL..... | 43 |
| 9 | DEELPLAN 9 (NR.31 BASISLIJST) – HOUMAN BVBA..... | 48 |
| 10 | DEELPLAN 10 (NR.32 BASISLIJST) – ZAKENHOTEL MONTREAL..... | 52 |
| 11 | DEELPLAN 11 (NR.40 BASISLIJST) – MC MOTORS..... | 57 |
| 12 | DEELPLAN 12 (NR.50 BASISLIJST) – PLANCKENDAEL | 60 |
| 13 | DEELPLAN 13 (NR.57 BASISLIJST) – THIRY PAINTS MECHELEN NV | 61 |
| 14 | DEELPLAN 14 (NR.68 BASISLIJST) – BRABANTCHROM | 69 |
| 15 | DEELPLAN 15 (NR.56 BASISLIJST) – ’T FONTEINTJE | 71 |
| 16 | DEELPLAN A (NR.3 BASISLIJST KMO- EN INDUSTRIEGEBIEDEN) – MUIZENBRUG | 74 |
| 17 | DEELPLAN B (NR.5 BASISLIJST KMO- EN INDUSTRIEGEBIEDEN) – KRIEKERIJVELD 1 HOMBEEK | 76 |
| 18 | DEELPLAN C (NR.27 BASISLIJST KMO- EN INDUSTRIEGEBIEDEN) – KADODDERSTRAAT, MECHELEN | 79 |
| 19 | DEELPLAN D (NR.34 BASISLIJST KMO- EN INDUSTRIEGEBIEDEN) – LAKENRAAMSTRAAT, WALEM | 82 |

0 Algemene bepalingen

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| | <p>Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> |
| | <p>Schaal en maatvoering</p> <p>Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> |
| <p>Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings-, onderhoudswerken of verbouwingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen binnen het huidig volume kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond vormen.</p> | <p>Bestaande gebouwen en constructies</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en functies kunnen gehandhaafd blijven, ook al zijn ze niet in overeenstemming met de voorschriften van dit RUP. Verder kunnen bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen ook verbouwd worden binnen het bestaand volume voor zover minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur wordt verbouwd, dient het gebouw in regel gebracht te worden met de voorschriften van het RUP. Bij uitbreiding, herbouw, nieuwbouw of bij aanvraag van een functiewijziging gelden de inrichtingsvoorschriften van dit RUP.</p> |
| | <p>Afsluitingen en groenschermen</p> <p>Met uitzondering van de percelen die deel uitmaken van deelplan 2 (nr.7 en nr.22 basislijst) en deelplan 3 (nr.8, 35, 44, 46, 61, 67 basislijst), mogen voor afsluitingen enkel levende</p> |

Een bedrijfspceel moet steeds gebufferd worden ten opzichte van een niet-bedrijfspceel. Dit dient minstens te gebeuren door middel van een groenscherm.

hagen of palen met draad gebruikt worden. Betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegestaan. De hoogte van afsluitingen is beperkt tot 2,20m

Afsluitingen tussen bedrijvigheid en een andere functie

Met betrekking tot bedrijvigheid, geldt een bijkomend voorschrift

- een afsluiting tussen een bedrijfsfunctie en een perceel met een andere functie dient steeds minstens te bestaan uit een schermbeplanting, bestaande uit een visueel groen scherm met levende beplanting. Louter paal en draad is niet toegestaan.
- afsluitingen met paal en draad die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein, dienen ook steeds vergezeld te zijn van schermbeplanting.

Voor deze schermbeplanting kan enkel gebruikt worden gemaakt van inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting.

Afsluitingen voor deelplan 15 (nr.56 – 't Fonteintje)

Voor deelplan 15 (nr.56 – 't Fonteintje) geldt een bijkomend voorschrift: afsluitingen dienen steeds minstens te bestaan uit een schermbeplanting. Louter paal en draad is niet toegestaan.

Voor deze schermbeplanting kan enkel gebruikt worden gemaakt van inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting.

Bij een vergunning voor uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies moet duurzaamheid worden aangetoond.

Het beperken van het aantal gebouwen is een voorbeeld van een zuinig en compact ruimtegebruik.

Duurzaamheid

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

- Een zuinig en compact ruimtegebruik, waarbij specifiek voor bedrijven een maximale integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen wordt vooropgesteld;
- een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit. Hiervan kan echter worden afgeweken omwille van milieutechnische redenen.

- de optimalisatie van de waterhuishouding en waterzuivering voor het plangebied:
 - De maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,....
 - Er moet worden voldaan aan de regelgeving inzake hemelwaterwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In de verschillende zones is dan ook de oprichting van een installatie in kader van een verbetering van de waterhuishouding of waterzuivering toegelaten, mits integreerbaar met specifieke bestemmingsvoorschriften.
- Duurzaamheid bij de materiaalkeuze voor de onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg van een terrein.
 - Er moet gestreefd worden naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.
 - Verder wordt het materiaalgebruik afgestemd op de omgeving ten behoeve van een maximale landschappelijke inpassing in de omgeving.
 - Voor de profielen van het buitenschrijnwerk mogen niet meer dan twee verschillende materialen gebruikt worden.
 - Worden niet in aanmerking genomen voor de toepassing van vorige regels: zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen, verduisterings- en zonweringsluiken, zonneschermen en zonwering.

Bedrijfswoning

Per gevestigd bedrijf is de oprichting van één bedrijfswoning toegelaten met een maximum brutovloeroppervlakte van 1000m², hetzij voor de directie, hetzij voor het bewakingspersoneel en/of conciërge.

Voor deelplan 4 (Cuypers en zonen, Lemmens en Camaco) bepaalt de zonering van het grafisch plan de inplanting ten opzichte van de openbare weg.

Voor deelplan 8 (Shell) en deelplan 10 (Hotel Montreal) wordt gewerkt met een voorgevelbouwlijn. Hier bevinden zich ook geen gebouwen op onmiddellijk naastliggende percelen. .

Inplanting gebouwen ten opzichte van de openbare weg

Met betrekking tot de inplanting van **gebouwen** ten opzichte van de openbare weg is de stedenbouwkundige verordening van Mechelen, van toepassing voor alle deelplannen, tenzij anders bepaald op het grafisch plan.

Het gabariet van de woongebouwen heeft betrekking op alle richtlijnen omtrent de maximale bouwhoogte en het aantal bouwlagen, de bouwdiepte, de ritmering van de verdiepingshoogten. In de stedenbouwkundige verordening van Mechelen betreft dit volgende afdelingen van hoofdstuk § 3:

- Afdeling 1 "Inplanting en hoogte van gebouwen"
- Afdeling 2 "Profielen en volume van gebouwen"
 - Artikel 7, Artikel 8, Artikel 9 en Artikel 11
- Afdeling 3 "Daken"
- Afdeling 4 "Uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld"
- Afdeling 5 "Kelderverdiepingen, maaiveld en hoogte vloerpeilen"

Gabariet woongebouwen

Met betrekking tot het gabariet van **woongebouwen** is de Stedenbouwkundige Verordening van Mechelen van toepassing.

In volgende deelplannen wordt de realisatie van eengezinswoningen toegestaan, los van een bedrijfsfunctie:

- Deelplan 1, deelplan 5, deelplan 6, deelplan 9, deelplan 11, deelplan 13, deelplan 14, deelplan B, deelplan C en deelplan D.

In de deelplannen 13, 14, C en D wordt de ontwikkeling van meergezinswoningen in het kader van een woonontwikkelingsproject niet expliciet uitgesloten.

In de stedenbouwkundige verordening van Mechelen worden enkele randvoorwaarden voor woonontwikkelingen vooropgesteld.

Woonontwikkelingsprojecten

Met betrekking tot inrichting en ontwikkeling van nieuwe woonontwikkelingsprojecten is de stedenbouwkundige verordening van Mechelen van toepassing, voor wat betreft § Hoofdstuk 1 en volgende onderdelen van § Hoofdstuk 4:

- Afdeling 1 "Versterken van de woonkwaliteit".
- Afdeling 2 "Leefkwaliteit voortuinen/tuinzone achter de woning/terrassen.
- Afdeling 3 "Het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de

| | |
|--|---|
| | <p>hoofd functie van woningen”.</p> <ul style="list-style-type: none">• Enkel Artikels 36, 37, 38 en 39▪ Afdeling 4 “Studentenkamers’.▪ Afdeling 5 “Appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, cohousing en het ontwikkelen van binnengebieden (bouwen in tweede bouworde). <p>Afdeling 4 en 5 is enkel van toepassing voor zones waar meergezinswoningen mogelijk zijn.</p> |
| | <p>Parkeren</p> <p>Bij de aanvraag voor een nieuwe functie of de wijziging van de omvang van een functie, dient steeds te worden aangetoond dat de parkeerbehoefte die deze functie teweegbrengt, op het eigen terrein kan worden ondervangen.</p> <p>Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen uit de stedenbouwkundige verordening van Mechelen van toepassing. Eventuele afwijkingen van de verordening moeten in het kader van de stedenbouwkundige vergunning bekomen worden.</p> |
| | <p>Recht van voorkoop</p> <p>Voor de gronden binnen dit RUP geldt geen recht van voorkoop.</p> |
| | <p>Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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: op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het |

Opmerkingen m.b.t. bruto vloeroppervlakte woning:

- ruimten waarvan de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond minder is dan 2,20 m zijn niet inbegrepen;
- ruimten onder hellende daken worden gerekend vanaf 1,50 m vrije hoogte tussen de vloer en het plafond.

hoofdgebouw.

- **Bebouwingsindex (B/T-index):** de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een bestemmingszone; de bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin ($100 - B/T$) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven.
- **Bouwhoogte:** hoogte gemeten vanaf het straatniveau tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, ...
- **Bouwlaag:** horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met de kelder en zolder.
- **Bouwlijn:** lijn waarachter één van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; de grens van een bouwperimeter.
- **Bruto vloeroppervlakte woning:** de som van de oppervlakte van elke bewoonbare verdieping gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande constructies die de woning omhullen.
- **Bruto vloeroppervlakte overige gebouwen:** de bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle vloerniveau's. De bruto vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrensende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn buitenvlakken van de begrenzingen bepalend
- **Constructie:** gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, 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.
- **Gebouw:** elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheidsmuren, een fundering en een dak (woningen, bedrijven, vereniging, scholen en openbare constructies).
- **Hoofdgebouw:** het gebouw, dat gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd.
- **Kleinhandel:** gebouwen waar goederen en/of verhandeld worden die gericht zijn op

een particulier cliënteel.

- Milieu-inrichtingen: Hieronder wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.
- Natuurtechnische milieubouw: het geheel van ingrepen om natuur te realiseren en/of om negatieve effecten van infrastructuurwerken op de natuur te verminderen. Eerst wordt aan de hand van de bodem, het reliëf en de waterhuishouding een gunstige Ausgangssituatie gecreëerd voor de ontwikkeling van natuur (= milieubouw). Vervolgens laat men de natuur zich ontwikkelen, al dan niet met behulp van een bepaald beheer (= natuurtechniek).
- 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.
- Oppervlakte van het gebouw: oppervlakte van de gelijkvloerse verdieping
- Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
- Verhardingen: alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en halfverhardingen zoals bv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn.
- V/T-index: Verhouding tussen de totale vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) en de totale terreinoppervlakte (T), gemeten binnen de bestemmingszone. De berekening van de vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gerekend. Indien een volume aldus uit meerdere bouwlagen bestaat, waarbij mindere bouwlagen effectief worden gebruikt (zoals onder meer enkel de benedenverdieping), dan dient bij onderhavige berekening van de V/T-index alle vloeroppervlakte op alle denkbeeldige bouwlagen in rekening worden gebracht.

- **Woongelegenheid:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- **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.
- **Zonegrens:** grens tussen twee bestemmingszones.

1 Deelplan 1 (nr.6 basislijst) - Avondrust

1.1 Art. 1 Woongebied - Avondrust

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|---|
| <p><u>Adres bedrijf deelplan 1:</u> Avondrust Ratealaan 24A, 2812 Muizen</p> <p>Onder handel ondergeschikt aan het wonen wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, ... Supermarkten vallen hier niet onder. Detailhandel zoals een kledingzaak en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen) horen thuis in de stads of dorpskern en zijn dan ook niet in deze zone toegelaten.</p> <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Handel ondergeschikt aan het wonen wordt toegelaten.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industriële activiteiten ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ detailhandel, indoor sport- en recreatievoorzieningen ▪ meergezinswoningen buiten de zorgsector ▪ werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p><u>Bebouwde ruimte</u></p> |

Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,3
- Met betrekking tot het gabariet van woongebouwen is de stedenbouwkundige verordening van Mechelen van toepassing, conform de Algemene bepalingen van dit RUP. Voor hoofdgebouwen met een andere functie zijn maximaal drie bouwlagen toegestaan.
- De afstand tussen de gebouwen en de noordelijke plangrens, moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel).
- De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren.
- Er moet worden aangetoond dat de visueel-landschappelijke relatie ten aanzien van het open ruimte gebied ten westen bewaard en ontwikkeld wordt.

Onbebouwde ruimte

De ruimte die niet in gebruik wordt genomen voor toegangen, parking en terrassen, dient te worden aangelegd als groene ruimte en moet als dusdanig worden gehandhaafd.

Het gewoonlijk plaatsen en/of stockeren van containers, caravans, afval, tuinbergingen en dierenhokken is niet toegestaan in de onbebouwde zone.

Verhardingen beperken zich tot toegangen, ontsluitingswegen, terrassen en verhardingen noodzakelijk voor parkeerplaatsen.

Parkeerplaatsen mogen niet voorbij de achterste bouwlijn gerealiseerd worden.

1.2 Art. 2 Zone voor tuinen

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|---|
| | <p>Bestemming Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>De zone is bestemd voor het behoud en de aanleg van een groene ruimte bij de functie in het "woongebied- Avondrust" (Art.1)</p> <p>Binnen deze zone zijn alle constructies en gebouwen verboden.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften De zone moet als groene zone worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Hierbij dient specifieke aandacht te gaan naar de landschappelijke overgang tot de groene ruimte ten zuiden van het plangebied. Er dient een graduele overgang te worden gecreëerd van het open ruimtegebied naar het bebouwd gebied. De visueel-landschappelijke relatie ten aanzien van het open ruimtegebied ten zuiden van de zone moet bewaard blijven en/of versterkt worden.</p> |

2 Deelplan 2 (nr.7 en 22 basislijst) – Belgium Ventiel en Disteel Cold

2.1 Art. 1 Industriegebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p><u>Adres bedrijven Deelplan 2:</u> Belgium Ventiel nv Blokhuisstraat 24-26 2800 Mechelen</p> <p>Disteel Cold Antwerpsesteenweg 187 2800 Mechelen</p> <p>Functies rechtstreeks ondersteunend aan transport (bv. carwash, tankstation, enz.) zijn toegelaten.</p> <p>Inrichtingen in functie van de waterhuishouding: Hieronder wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, enz.</p> | <p>Bestemming Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u> Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; ▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. ▪ groothandel <p>De activiteiten dienen met wonen verweefbaar te zijn.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u> Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, expositieruimten en ruimte voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel. Deze functies dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>Als nevenbestemming is tevens toegelaten: het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf conform Art.0 - Algemene bepalingen. De bedrijfswoning kan niet bestaan zonder de bedrijfsfunctie.</p> <p>Als nevenbestemming is tevens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; ▪ milieu-inrichtingen; ▪ inrichtingen in functie van de waterhuishouding. <p>De nevenbestemming moet ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdbestemming,</p> |

Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.

Deze 45°-regel creëert een voldoende bufferafstand tussen de bebouwing van de bedrijvigheid en de naastgelegen woonpercelen.

ze mogen geen autonome activiteiten uitmaken.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- autonome kantoren en congresfaciliteiten;
- inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen);
- kleinhandel.
- werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid

Inrichtingsvoorschriften

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer handelsruimte, werk- en opslagplaatsen, ruimte voor onderhoud en stallen van voertuigen, sanitair, onthaalruimten, etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- de afstand tussen de gebouwen en de plangrens die grenst aan het woongebied met landelijk karakter, moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel).

Bij de vergunningsaanvraag voor herbouw of nieuwbouw geldt volgende regelgeving:

- Er dient een visuele groenbuffer te worden voorzien van min. 5m ten opzichte van de plangrens die grenst aan een woonfunctie. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moet de visuele groenbuffer gerealiseerd zijn. Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.

3 Deelplan 3 (nr.8, 35, 44, 46, 61, 67 basislijst) – Bellekens, Lecot, Peugeot, Rentacat nv, Verholen en Q8

3.1 **Art. 1 Industriegebied**

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p><u>Adres bedrijven Deelplan 3:</u> Bellekens Antwerpsesteenweg 223 2800 Mechelen</p> <p>Lecot Antwerpsesteenweg 221 2800 Mechelen</p> <p>Peugeot Antwerpsesteenweg 209-211 2800 Mechelen</p> <p>Rentacat Antwerpsesteenweg 215 2800 Mechelen</p> <p>Verholen Oude Baan 28 2800 Mechelen</p> <p>Q8 Antwerpsesteenweg 217-219 2800 Mechelen</p> <p>Functies rechtstreeks ondersteunend aan transport (bv. carwash, tankstation, enz.) zijn toegelaten.</p> | <p>Bestemming Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u> Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; ▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. ▪ groothandel <p>De activiteiten dienen met wonen verweefbaar te zijn.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u> Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, expositieruimten en ruimte voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel. Deze functies dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming. De hoofdbestemming mag uitgeoefend worden op een aanpalend perceel buiten de inkleuring van dit deelplan.</p> <p>Als nevenbestemming is tevens toegelaten: het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf conform Art.0 - Algemene bepalingen. De bedrijfswoning kan niet bestaan zonder de bedrijfsfunctie. Als nevenbestemming is tevens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ installatie voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; ▪ milieu-inrichtingen; ▪ inrichtingen in functie van de waterhuishouding. <p>De nevenbestemming moet ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdbestemming,</p> |

Inrichtingen in functie van de waterhuishouding: Hieronder wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, enz.

Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.

Deze 45°-regel creëert een voldoende bufferafstand tussen de bebouwing van de bedrijvigheid en de naastgelegen woonpercelen.

ze mogen geen autonome activiteiten uitmaken.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- autonome kantoren en congresfaciliteiten
- inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen);
- kleinhandel.
- werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid

Inrichtingsvoorschriften

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer handelsruimte, werk- en opslagplaatsen, ruimte voor onderhoud en stallen van voertuigen, sanitair, onthaalruimten, etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften. In deze zone kunnen woningen worden afgebroken zonder dat er een woonfunctie voor in de plaats moet komen.

Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- de afstand tussen de gebouwen en de zonegrens die grenst aan een woonperceel, moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel). Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden voor smalle percelen.

Bij de vergunningsaanvraag voor herbouw of nieuwbouw geldt volgende regelgeving:

- Er dient een visuele groenbuffer te worden voorzien van min. 5m ten opzichte van de zonegrens die grenst aan een perceel met een woonfunctie. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moet de visuele groenbuffer

gerealiseerd zijn. Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.

3.2 Art. 2 Zone voor milieubelastende industrieën

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| <p>Functies rechtstreeks ondersteunend aan transport (bv. carwash, tankstation, enz.) zijn toegelaten.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; ▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; ▪ groothandel ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) <p>De activiteiten dienen met wonen verweefbaar te zijn.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, expositieruimten en ruimte voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel. Deze functies dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming. De hoofdbestemming mag uitgeoefend worden op een aanpalend perceel buiten de inkleuring van dit deelplan.</p> <p>Als nevenbestemming is tevens toegelaten: het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf conform Art.0 - Algemene bepalingen. Als nevenbestemming is tevens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ installatie voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; ▪ milieu-inrichtingen; |

Inrichtingen in functie van de waterhuishouding: Hieronder wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, enz.

Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.

Deze 45°-regel creëert een voldoende bufferafstand tussen de bebouwing van de bedrijvigheid en de naastgelegen woonpercelen.

- inrichtingen in functie van de waterhuishouding.

De nevenbestemming moet ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdbestemming, ze mogen geen autonome activiteiten uitmaken.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- autonome kantoren en congresfaciliteiten;
- inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen)
- kleinhandel.
- werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid

Inrichtingsvoorschriften

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer handelsruimte, werk- en opslagplaatsen, ruimte voor onderhoud en stallen van voertuigen, sanitair, onthaalruimten, etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- de afstand tussen de gebouwen en de zonegrens die grenst aan een woonperceel, moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel).

Bij de vergunningsaanvraag voor herbouw of nieuwbouw geldt volgende regelgeving:

- Er dient een visuele groenbuffer te worden voorzien van min. 5m ten opzichte van de zonegrens die grenst aan een woonfunctie. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moet de visuele groenbuffer gerealiseerd zijn. Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.

4 Deelplan 4 (nr.15, 36, 88 basislijst) – Cuypers en zonen, Lemmens, Camaco

4.1 Art. 1 Zone voor bedrijfsgebouwen

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p><u>Adres zonevremde bedrijven deelplan 4:</u> Cuypers en Zonen Steenweg op Blaasveld 103 2801 Heffen</p> <p>Lemmens Steenweg op Blaasveld 97 2801 Heffen</p> <p>Camaco Steenweg op Blaasveld 107 2801 Heffen</p> <p>Naast de drie vandaag deels zonevremde bedrijven, bevinden er zich vandaag ook twee zone-eigen bedrijven op het terrein.</p> <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Het gebied is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; ▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. ▪ groothandel <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, expositieruimten en ruimte voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel. Deze functies dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming en kunnen maximaal de helft van de zone in nemen.</p> <p>Als nevenbestemming is tevens toegelaten: het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf conform Art.0 - Algemene bepalingen. De nevenbestemming moet ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdbestemming, ze mogen geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verwerking en bewerking van mest of slib; ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals kantoren, dienstverlening en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ sterk verkeersgenererende activiteiten zoals kleinhandel, logistiek, congresfaciliteiten |

kwiteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.

en leisure

- werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid

Inrichtingsvoorschriften

Bebouwde delen:

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werk- en opslagplaatsen, ruimte voor onderhoud en stallen van voertuigen, kantoorruimte, sanitair, onthaalruimten, etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving

- een maximale B/T- index van 0,8 per bedrijf.
- een maximale V/T index van 1,6 per bedrijf.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8m.
- Het bedrijventerrein moet op een gedegen manier ontsloten zijn, waarbij ernaar wordt gestreefd om het aantal ontsluitingen op de Steenweg tot een minimum te beperken. Per bedrijf mag in ieder geval maximaal één in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- Rond de bedrijfsgebouwen dient voldoende ruimte te worden gevrijwaard i.f.v. achterontsluiting en brandveiligheid.

Niet-bebouwde delen:

De niet-bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor toegangen, materiaalopslag in open lucht, interne wegenis en laad- en loskades en het stallen van het eigen voertuigenpark. Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte.

Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel).

Conform de algemene bepalingen - paragraaf 'afsluitingen en groenschermen' dient de afsluiting

op de grens tussen een bedrijfsfunctie en een woonfunctie steeds te bestaan uit een schermbeplanting, bestaande uit een visueel groen scherm met levende beplanting. Louter paal en draad is niet toegestaan. Voor deze schermbeplanting kan enkel gebruikt worden gemaakt van inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting.

4.2 Art. 1bis Zone voor bedrijfswoning (overdruk)

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| <p>De 'zone voor bedrijfswoning' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is.</p> | <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ondersteunende bedrijfsfuncties zoals ruimte voor catering, een toonzaal, sociale inrichtingen voor het personeel, kantoren en/of een bedrijfswoning. Wanneer deze ondersteunende functies worden stopgezet kan het gebouw als bedrijfsgebouw in gebruik worden genomen. Het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf is mogelijk. Verder blijven de onderliggende bestemmingen onverminderd van kracht.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p><u>Bebouwde delen:</u></p> <p>Uitbreiden en verbouwen van het woongebouw op de huidige locatie is mogelijk tot maximum 1000m³. Bij herbouw moet voldaan worden aan de intekening op het grafisch plan met een maximum volume van 1000m³.</p> <p>Maximaal één gebouw is toegestaan.</p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p><u>Niet-bebouwde delen:</u></p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen of kunnen gedeeltelijk verhard worden in functie van terrassen, opritten en noodzakelijke toegangen tot het gebouw. In het geval van het gebruik als woning kunnen deze groenvoorziening specifiek ingericht worden als private tuin behorende bij de woning.</p> |

4.3 Art. 2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|---|
| | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p>De gronden zijn bestemd als buitenruimte in functie van de bedrijfsactiviteiten zoals bestemd in artikel 1 "zone voor bedrijfsgebouwen", waarbij de gronden bestemd zijn voor buitenopslag van materialen en het stallen van voertuigen in open lucht, onbeschut of beschut onder open luifel constructies, toegangen, interne wegenis, en laad- en loskades in open lucht in functie van de bedrijfsactiviteiten. Tevens kan de zone dienst doen als groene ruimte bij het bedrijf.</p> <p>Zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten in open lucht; ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden, of seveso-inrichtingen. <p>Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel).</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Een deel van deze zone kan overdekt worden met een open en gemakkelijk demonteerbare luifelconstructie. Deze luifelconstructie heeft een maximale nokhoogte van 5,00meter en een maximale oppervlakte van 30% van de bebouwbare zone (Art.1) van het respectievelijk bedrijf. Gesloten zijwanden in constructieve materialen zijn niet toegestaan. Deze luifelconstructie moet zich op minimum 25m van de openbare weg bevinden.</p> <p>Perceelsdelen die niet worden aangewend voor circulatie, buitenopslag van materialen of het stallen van voertuigen in open lucht en laad- en loskades dienen ingericht te worden als groene ruimte.</p> <p>Binnen deelzone A zoals aangeduid op het grafisch plan, dient er een visuele groenbuffer te worden voorzien van min. 10m ten opzichte van de zuidelijke plangrens. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>basis van dit RUP, moet de visuele groenbuffer gerealiseerd zijn. Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid. In deze groenbuffer mag een doorsteek voor landbouwvoertuigen naar de achterliggende landbouwgronden worden gerealiseerd met een maximale breedte van 4m.</p> <p>Indien de aanpalende gronden eveneens in eigendom zijn door het bedrijf kan de groenbuffer naar de aanpalende percelen worden verplaatst, dit enkel onder voorwaarden dat: een aaneengesloten groenbuffer wordt gerealiseerd die aansluit bij de bedrijfspercelen; deze minimum 10m breed is; deze voldoet aan de inrichtingsvoorschriften zoals in dit artikel wordt beschreven.</p> |
|--|---|

4.4 Art. 3 Zone voor groenbuffer


| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten. De eigenaar zal de buffer beheren als een goede huisvader. Hierbij staat de bufferende werking, de permanente gelaagdheid en de landschappelijke integratie steeds centraal.</p> <p>De soorten staan in diagonaal plantverband en 1,50m uit elkaar. Knotbomen en leibomen kunnen als erkend cultuurhistorisch gebruik ingeplant worden op minder dan 2m van de perceelsgrens.</p> <p>Kunstmatige constructies (bv. krattensysteem) die in conflict komen met de wortelzones van aanwezige beplantingen worden geweerd uit de buffer. Er dient bij het ontwerp en aanleg ervan steeds rekening te worden gehouden met het</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p>De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een groenscherm van hoog- en laagstammig streekeigen bomen, struiken en heesters met als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Deze zone dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd. De groenbuffer dient aangeplant te worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting. De aanplanting dient te bestaan uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting. Het groenscherm dient minimaal 2m50 hoog te zijn. Uitzonderd exoten dienen bestaande bomen en kleine landschapselementen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.</p> <p>Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moeten de bufferstroken integraal beplant zijn. Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevraagd voor de integrale groenbuffer.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen uitgesloten. Verder is het verboden om binnen deze zone materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en voertuigen te stallen. Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het vertragen van de</p> |

bufferende karakter van de houtkant.

afvoer, retentie, infiltratie en bergen van zuiver hemelwater en oppervlaktewater en onderhoud van deze voorzieningen en infrastructuur, voor zover zij passen binnen de principes van natuurtechnische milieubouw en integraal waterbeheer, zijn toegelaten in deze zone. Bij de vergunningsaanvraag voor deze voorzieningen en infrastructuur moet worden aangetoond dat er wordt gebruikt gemaakt van natuurtechnische milieubouw en wordt uitgevoerd passend binnen een integraal waterbeheer.

In deze zone mag een doorsteek voor landbouwvoertuigen naar de achterliggende landbouwgronden worden gerealiseerd met een maximale breedte van 4m.

4.5 Art. 4 Ontsluiting (indicatieve aanduiding)

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|--|
|  | <p>Bestemming</p> <p>Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs weerszijden verplaatst worden over een afstand van max. 6m.</p> <p>Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een ontsluitingsfunctie van de naastliggende percelen.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De ontsluitingsweg moet voldoen aan volgende inrichtingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een minimale vrije breedte van 4m. ▪ De keuze voor het verharden van rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan. |

4.6 Art. 5 Gemengd open ruimte gebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|--|
| <p>Gelet op de aaneengesloten achterliggende open ruimte dienen de bedrijfsgebouwen visueel afgeschermd te worden.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, voorzieningen en infrastructuur in het kader van integraal waterbeheer en landbouw nevensgeschikte functies.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van de bestemming zijn toegelaten, zolang er wordt gestreefd naar een maximale landschappelijke inpassing.</p> <p>In deze zone dient een visuele landschapsbuffer gerealiseerd te worden van minimum 10m breed. De groenbuffer dient aangeplant te worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting. De aanplanting dient te bestaan uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting. Het groenscherm dient minimaal 2m50 hoog te zijn. Uitgezonderd exoten dienen bestaande bomen en kleine landschapselementen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.</p> <p>Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moet de visuele landschapsbuffer gerealiseerd zijn.</p> |

5 Deelplan 5 (nr.27 basislijst) - Geerts tuin- en grondwerken

5.1 Art. 1 Zone voor woongebied met landelijk karakter

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| <p>Adres bedrijf deelplan 5: Geerts tuin- en grondwerken Steenweg op Blaasveld 74 2801 Heffen</p> <p>Het landelijke karakter moet worden bewerkstelligd door het nastreven van een geringe bebouwingsdichtheid, het beperken van de verharding en het behoud van het open karakter en doorzichten op het landschap.</p> <p>Onder handel ondergeschikt aan het wonen wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, ... Supermarkten vallen hier niet onder. Detailhandel zoals een kledingzaak en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen) horen thuis in de stads of dorpskern en zijn dan ook niet in deze zone toegelaten.</p> <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen met landelijk karakter, alsmede voor ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Handel onderschikt aan het wonen wordt toegelaten.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industriële activiteiten ▪ meergezinswoningen ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ detailhandel en indoor sport- en recreatievoorzieningen. ▪ werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid |

Inrichtingsvoorschriften

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie bedrijvigheid

In het geval van het gebruik door bedrijvigheid gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften.

Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- Er dient een visuele groenbuffer te worden voorzien van min. 5m ten opzichte van de plangrenzen, m.u.v. deze die grenst aan de openbare weg. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moet de visuele groenbuffer gerealiseerd zijn. Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.

Indien de aanpalende gronden eveneens in eigendom zijn door het bedrijf kan de groenbuffer naar de aanpalende percelen worden verplaatst, dit enkel onder voorwaarden dat: een aaneengesloten groenbuffer wordt gerealiseerd die aansluit bij de bedrijfspercelen; deze minimum 5m breed is; deze voldoet aan de inrichtingsvoorschriften zoals in dit artikel wordt beschreven.

- Rondom het gebouw dient een brandweg te worden voorzien met een minimum breedte van 4m.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,3.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 9,5m.
- De afstand tussen de gebouwen en de plangrens moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel), hiervan kan enkel worden afgeweken voor de westelijke plangrens. Ten opzichte van de westelijke plangrens moeten de gebouwen op minimaal 5m afstand gerealiseerd worden.

Opslag in open lucht is niet toegestaan.

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie wonen

In het geval van het gebruik door een woonfunctie gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften:

- In deze zone kunnen maximaal twee woningen gerealiseerd worden.
- In deze zone is enkel open bebouwing toegelaten.
- Maximaal 75m² per woning mag worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerplaats. De onbebouwde ruimte wordt aangelegd als groene ruimte.
- Bij een functiewijziging naar wonen, kan de in het kader van bedrijvigheid aangelegde groenbuffer verwijderd worden of geïntegreerd worden in de tuinzone.

5.2 Art. 2 Agrarisch gebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|--|
| | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Uiterlijk bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten binnen dit deelplan op basis van dit RUP of uiterlijk drie jaar na de goedkeuring van het RUP, dient het terrein zodanig te worden hersteld (ontruiming) en gesaneerd worden, dat het van dat moment af, zijn bestemming als agrarisch gebied volwaardig kan vervullen.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> |

Gebouwen - landbouwbedrijfszetsels

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Enkel constructies in functie van landbouwactiviteiten zijn toegelaten.

6 Deelplan 6 (nr.33 basislijks) – K-store

6.1 Art. 1 Zone voor wonen

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| <p>Adres bedrijf deelplan 6: K-Store Steenweg op Blaasveld 23 2801 Heffen</p> <p>Onder handel ondergeschikt aan het wonen wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, ... Supermarkten vallen hier niet onder. Detailhandel zoals een kledingzaak en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen) horen thuis in de stads of dorpskern en zijn dan ook niet in deze zone toegelaten.</p> <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Handel ondergeschikt aan het wonen wordt toegelaten.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industriële activiteiten ▪ meergezinswoningen ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ detailhandel en indoor sport- en recreatievoorzieningen. ▪ werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid |

Inrichtingsvoorschriften

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie bedrijvigheid

In het geval van het gebruik door bedrijvigheid gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften. Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- Er dient een visuele groenbuffer te worden voorzien van min. 5m ten opzichte van de westelijke en oostelijke plangrenzen. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moet de visuele groenbuffer gerealiseerd zijn. Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.
- De afstand tussen de gebouwen en de plangrens moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel). Waarbij bovendien ten opzichte van de zuidelijke zonegrens de afstand steeds minimaal 15m dient te zijn, zodat in het zuiden een minimale bouwvrije strook ontstaat van 10m tussen de aan te leggen groenbuffer en de bebouwing.
- Rondom het gebouw dient een brandweg te worden voorzien met een minimum breedte van 4m.
- Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,3.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8m.
- Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel).

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie wonen

In het geval van het gebruik door een woonfunctie gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften:

- In deze zone kunnen maximaal vier woningen gerealiseerd worden.

- In deze zone is zowel open als halfopen bebouwing toegelaten.
- Maximaal 75m² per woning mag worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerplaats. De onbebouwde ruimte wordt aangelegd als groene ruimte.
- Bij een functiewijziging naar wonen, kan de in het kader van bedrijvigheid aangelegde groenbuffer verwijderd worden of geïntegreerd worden in de tuinzone.

6.2 Art. 2 Agrarisch gebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|--|
| <p>Binnen deze zone kan geen bedrijvigheid in de ruime zin (waaronder de stalling van materialen) worden toegestaan.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Uiterlijk bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten binnen dit deelplan op basis van dit RUP of uiterlijk drie jaar na de goedkeuring van het RUP, dient het terrein zodanig te worden hersteld (ontruiming) en gesaneerd worden, dat het van dat moment af, zijn bestemming als agrarisch gebied volwaardig kan vervullen.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p><u>Gebouwen - landbouwbedrijfszetels</u></p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> |

Enkel constructies in functie van landbouwactiviteiten zijn toegelaten.

In deze zone dient een visuele landschapsbuffer gerealiseerd te worden van minimum 10m breed. De groenbuffer dient aangeplant te worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting. De aanplanting dient te bestaan uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting. Het groenscherm dient minimaal 2m50 hoog te zijn. Uitzonderd exoten dienen bestaande bomen en kleine landschapselementen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.

6.3 Art. 3 Zone voor groenbuffer

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|--|
| <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten. De eigenaar zal de buffer beheren als een goede huisvader. Hierbij staat de bufferende werking, de permanente gelaagdheid en de landschappelijke integratie steeds centraal.</p> <p>De soorten staan in diagonaal plantverband en 1,50m uit elkaar. Knotbomen en leibomen kunnen als erkend cultuurhistorisch gebruik ingeplant worden op minder dan 2m van de perceelsgrens.</p> <p>Kunstmatige constructies (bv. krattensysteem) die in conflict komen met de wortelzones van aanwezige beplantingen worden geweerd uit de buffer. Er dient bij het ontwerp en aanleg ervan steeds rekening te worden gehouden met het bufferende karakter van de houtkant.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p>De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een groenscherm van hoog- en laagstammig streekeigen bomen, struiken en heesters met als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Deze zone dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd. De groenbuffer dient aangeplant te worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting. De aanplanting dient te bestaan uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting. Het groenscherm dient minimaal 2m50 hoog te zijn.</p> <p>Uitgezonderd exoten dienen bestaande bomen en kleine landschapselementen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.</p> <p>Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moeten de bufferstroken integraal beplant zijn. Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevraagd voor de integrale groenbuffer.</p> <p>Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het vertragen van de afvoer, retentie, infiltratie en bergen van zuiver hemelwater en oppervlaktewater en onderhoud van deze voorzieningen en infrastructuur, voor zover zij passen binnen de principes van natuurtechnische milieubouw en integraal waterbeheer, zijn toegelaten in deze zone. Bij de vergunningsaanvraag voor deze voorzieningen en infrastructuur moet worden aangetoond dat er wordt gebruikt gemaakt van natuurtechnische milieubouw en wordt uitgevoerd passend binnen een integraal waterbeheer</p> <p>Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen uitgesloten. Verder is het verboden om binnen deze zone materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en voertuigen te stallen.</p> |

In deze zone mag een doorsteek voor landbouwvoertuigen naar de achterliggende landbouwgronden worden gerealiseerd met een maximale breedte van 4m. Deze doorsteek moet loodrecht georiënteerd zijn t.o.v. de bufferstrook.

7 Deelplan 7 (nr.23 basislijst) - Dockx en co

7.1 Art. 1 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|---|
| <p><u>Adres bedrijf deelplan 7:</u> Dockx en co Gentsesteeweg 161 2801 Heffen</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Het gebied is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; ▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. ▪ groothandel <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, expositieruimten en ruimte voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel. Deze functies dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming en kunnen maximaal de helft van de zone in nemen.</p> <p>Als nevenbestemming is tevens toegelaten: het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf conform Art.0 - Algemene bepalingen.</p> <p>De nevenbestemming moet ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdbestemming, ze mogen geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ agrarische productie; ▪ verwerking en bewerking van mest of slib; ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals kantoren, dienstverlening en congresfaciliteiten; |

Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.

- inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen);
- sterk verkeersgenererende activiteiten zoals kleinhandel, logistiek, congresfaciliteiten en leisure.
- werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid

Inrichtingsvoorschriften

Bebouwde delen

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werk- en opslagplaatsen, ruimte voor onderhoud en stallen van voertuigen, kantoorruimte, sanitair, onthaalruimten, etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- De afstand tussen de gebouwen en de plangrens moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel). Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- Rondom het gebouw dient een brandweg te worden voorzien met een minimum breedte van 4m.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,75.
- In deze zone geldt een maximale V/T index van 1,5.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8m.

Onbebouwde delen

De niet bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor toegangen, materiaalopslag in open lucht voor zover niet zichtbaar vanop openbaar domein, interne wegenis en laad- en loskades en het stallen van het eigen voertuigenpark. Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte.

Opslag is enkel toegestaan naast en achter de bedrijfsgebouwen. Tussen de bedrijfsgebouwen en het openbare domein is er geen opslag toegelaten. Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel).

7.2 Art. 2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|--|
| | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p>De gronden zijn bestemd als buitenruimte in functie van de bedrijfsactiviteiten zoals bestemd in artikel 1 "zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's", waarbij de gronden bestemd zijn voor buitenopslag van materialen en het stallen van voertuigen in open lucht, toegangen, interne wegenis, en laad- en loskades in open lucht in functie van de bedrijfsactiviteiten. Tevens kan de zone dienst doen als groene ruimte bij het bedrijf.</p> <p>Zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden, of seveso-inrichtingen. ▪ Vaste constructies en gebouwen ▪ Luifelconstructies ▪ Publiciteitsinrichtingen <p><u>Nabestemming</u></p> <p>Het wijzigen van het gebruik en het opstarten van nieuwe activiteiten is niet toegelaten. Vanaf de stopzetting van de huidige bedrijvigheid en uiterlijk op 01.01.2030 gaat de nabestemming conform artikel 4 "nabestemming bosgebied" in en gelden de bijhorende voorschriften. Onder stopzetting wordt verstaan de vrijwillige stopzetting het faillissement of de vereffening van het bedrijf.</p> |

Inrichtingsvoorschriften

Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel).

Perceelsdelen die niet worden aangewend voor circulatie, buitenopslag van materialen of het stallen van voertuigen in open lucht en laad- en loskades dienen ingericht te worden als groene ruimte.

7.3 Art. 3 Zone voor groenbuffer

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|--|
| <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten. De eigenaar zal de buffer beheren als een goede huisvader. Hierbij staat de bufferende werking, de permanente gelaagdheid en de landschappelijke integratie steeds centraal.</p> <p>De soorten staan in diagonaal plantverband en 1,50m uit elkaar. Knotbomen en leibomen kunnen als erkend cultuurhistorisch gebruik ingeplant worden op minder dan 2m van de perceelsgrens.</p> <p>Kunstmatige constructies (bv. krattensysteem) die in conflict komen met de wortelzones van aanwezige beplantingen worden geweerd uit de buffer. Er dient bij het ontwerp en aanleg ervan steeds rekening te worden gehouden met het bufferende karakter van de houtkant.</p> | <p>Bestemming</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p>De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een groenscherm van hoog- en laagstammig streekeigen bomen, struiken en heesters met als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.</p> <p><u>Nabestemming</u></p> <p>Het wijzigen van het gebruik en het opstarten van nieuwe activiteiten is niet toegelaten. Vanaf de stopzetting van de huidige bedrijvigheid en uiterlijk op 01.01.2030 gaat de nabestemming conform artikel 4 “nabestemming bosgebied” in en gelden de bijhorende voorschriften. Onder stopzetting wordt verstaan de vrijwillige stopzetting het faillissement of de vereffening van het bedrijf.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Deze zone dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd. De groenbuffer dient aangeplant te worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting. De aanplanting dient te bestaan uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting. Het groenscherm dient minimaal 2m50 hoog te zijn.</p> <p>Uitgezonderd exoten dienen bestaande bomen en kleine landschapselementen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.</p> <p>Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moeten de bufferstroken integraal beplant zijn. Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevraagd voor de integrale groenbuffer.</p> <p>Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het vertragen van de afvoer, retentie, infiltratie en bergen van zuiver hemelwater en oppervlaktewater en onderhoud van deze voorzieningen en infrastructuur, voor zover zij passen binnen de principes van natuurtechnische milieubouw en integraal waterbeheer, zijn toegelaten in deze zone. Bij</p> |

de vergunningsaanvraag voor deze voorzieningen en infrastructuur moet worden aangetoond dat er wordt gebruikt gemaakt van natuurtechnische milieubouw en wordt uitgevoerd passend binnen een integraal waterbeheer

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen uitgesloten. Verder is het verboden om binnen deze zone materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en voertuigen te stallen.

7.4 Art. 4 Nabestemming bosgebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|---|
| | <p>Bestemming</p> <p>Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming behoort dit gebied tot de bestemmingscategorie 'bos'. Van het moment dat het terrein niet meer wordt gebruikt in functie van de huidige bedrijvigheid en uiterlijk op 01.01.2030 gaat de nabestemming in werking. Bij het ingaan van de nabestemming moet het terrein zodanig worden hersteld (verwijderen verharding ...) dat het zijn nabestemming, namelijk bosgebied kan vervullen. Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van natuur en bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is. Gemotoriseerde sporten vallen in geen geval onder de noemer recreatief medegebruik.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreven wordt, is onderstaande staande handelingen en werken ook toegelaten: Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer noch de oprichting van schuilhutten is daarbij toegelaten.</p> <p>De eigenaar(s) van de percelen gelegen binnen deze zone realise(e)r(t) de nabestemming.</p> |

8 Deelplan 8 (nr.69 basislijst) – Shell

8.1 Art. 1 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| <p>Adres zonevreemd bedrijf deelplan 8: Shell Gentsesteenweg 195 2801 Heffen</p> <p>Funcities rechtstreeks ondersteunend aan transport (bv. carwash, tankstation, enz.) zijn toegelaten.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p>Hoofdbestemming:</p> <p>Het gebied is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; ▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. ▪ groothandel <p>Nevenbestemming:</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, expositieruimten en ruimte voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel. Deze functies dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming en kunnen maximaal de helft van de zone in nemen.</p> <p>Als nevenbestemming is tevens toegelaten: het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf conform Art.0 - Algemene bepalingen.</p> <p>De nevenbestemming moet ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdbestemming, ze mogen geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ agrarische productie; ▪ verwerking en bewerking van mest of slib; ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals kantoren, dienstverlening en congresfaciliteiten; |

Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.

- inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen);
- sterk verkeersgenererende activiteiten zoals kleinhandel, logistiek, congresfaciliteiten en leisure.
- werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid

Inrichtingsvoorschriften

Bebouwde delen

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, zoals onder meer werken opslagplaatsen, ruimte voor onderhoud en stallen van voertuigen, kantoorruimte, sanitair, onthaalruimten, etc., mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften.

Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- Rondom het gebouw dient een brandweg te worden voorzien met een minimum breedte van 4m.
- Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg per bedrijf.
- De ontsluiting dient verplicht te gebeuren naar de N16.
- Er dient een groenbuffer te worden voorzien van min. 5m tussen de bedrijvigheid en de Mechelbaan. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moet de visuele groenbuffer gerealiseerd zijn. Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,3.
- In deze zone geldt een maximale V/T index van 0,6.

De landschappelijke integratie van het bedrijventerrein kan door middel van aanplanting van groenstroken of door middel van materiaalgebruik.

- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8m.
- Bij nieuwbouw of herbouw dient de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan, te worden gerespecteerd.

Onbebouwde delen

De niet bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor toegangen, materiaalopslag in open lucht, interne wegen en laad- en loskades en het stallen van het eigen voertuigenpark. Perceelsdelen die niet worden aangewend voor bedrijfsactiviteiten dienen ingericht te worden als groene ruimte.

Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel).

De bedrijfsgebouwen dienen maximaal landschappelijk te worden ingepast in de open ruimte corridor tussen de groene gebieden langs weerszijden van de N16 t.h.v. dit deelplan.

Parkeren is enkel toegelaten voor en achter de gebouwen. De ruimte tussen de gebouwen dient kwalitatief te worden ingericht met lage beplanting.

8.2 Art. 2 Zone voor openbare wegenis

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|---|
| | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: infrastructuur</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, e.d.</p> <p>Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</p> |

9 Deelplan 9 (nr.31 basislijst) – Houman bvba

9.1 Art. 1 Woongebied met landelijk karakter

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|---|
| <p>Adres bedrijf deelplan 9: Houman bvba Boterstraat 6 2811 Hombeek</p> <p>Het landelijke karakter moet worden bewerkstelligd door het nastreven van een geringe bebouwingsdichtheid, het beperken van de verharding en het behoud van het open karakter en doorzichten op het landschap.</p> <p>Onder handel ondergeschikt aan het wonen wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, ...</p> <p>Supermarkten vallen hier niet onder. Detailhandel zoals een kledingzaak en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen) horen thuis in de stads of dorpskern en zijn dan ook niet in deze zone toegelaten.</p> <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen met landelijk karakter, alsmede voor ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Handel onderschikt aan het wonen wordt toegelaten.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ meergezinswoningen ▪ industriële activiteiten ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ detailhandel en indoor sport- en recreatievoorzieningen ▪ werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid <p>Inrichtingsvoorschriften</p> |
| | <p><u>Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie bedrijvigheid</u></p> <p>In het geval van het gebruik door bedrijvigheid gelden volgende specifieke bijkomende</p> |

inrichtingsvoorschriften. Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- Rondom het gebouw dient een brandweg te worden voorzien met een minimum breedte van 4m.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,3.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8m.
- De afstand tussen de gebouwen en de plangrens moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel).
- Er dient een visuele groenbuffer te worden voorzien van min. 5m ten opzichte zijdelingse perceelsgrenzen. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bedrijfsactiviteiten op basis van dit RUP, moet de visuele groenbuffer gerealiseerd zijn. Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid.

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie wonen

In het geval van het gebruik door een woonfunctie gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften:

- In deze zone kunnen maximaal vier woningen gerealiseerd worden.
- In deze zone is zowel open als halfopen bebouwing toegelaten.
- Maximaal 75m² per woning mag worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerplaats. De onbebouwde ruimte wordt aangelegd als groene ruimte.
- Bij een functiewijziging naar wonen, kan de in het kader van bedrijvigheid aangelegde groenbuffer verwijderd worden of geïntegreerd worden in de tuinzone.

9.2 Art. 2 Zone voor ontsluiting en parking

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|--|
| | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</p> <p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>De gronden zijn bestemd voor buitenopslag van materialen en het stallen van voertuigen in open lucht, toegangen, interne wegenis, en laad- en loskades in open lucht in functie van de bedrijfsactiviteiten in bestemmingszone van Art.1. Tevens kan de zone dienst doen als groene ruimte bij het bedrijf.</p> <p>De oprichting van constructies, gebouwen en luifels in deze zone is verboden.</p> <p>Perceelsdelen die niet worden aangewend voor circulatie, buitenopslag van materialen of het stallen van voertuigen in open lucht en laad- en loskades dienen ingericht te worden als groene ruimte.</p> <p><u>Nabestemming</u></p> <p>Het opstarten van nieuwe bedrijfsactiviteiten is niet toegelaten. Vanaf de stopzetting van de huidige bedrijvigheid als garage en uiterlijk op 01.01.2030 gaat de nabestemming conform art. 3 “nabestemming agrarisch gebied” in en gelden bijhorende voorschriften. Het ingaan van de nabestemming houdt in dat het terrein zodanig moet hersteld worden (opbreken verhardingen, ...) dat het van dat moment af, zijn nieuwe bestemming kan vervullen.</p> <p>Onder stopzetting wordt verstaan de vrijwillige stopzetting, het faillissement of de vereffening van het bedrijf.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone kan volledig verhard worden in functie van ontsluiting, laad- en loszone en parking. Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel).</p> <p>Er dient een buffer te worden voorzien van min. 5m ten opzichte van de westelijke plangrens.</p> |

9.3 Art. 3 Nabestemming agrarisch gebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|---|
| | <p>Bestemming</p> <p>Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming behoort dit gebied tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.</p> <p>Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten op deze locatie en uiterlijk op 01.01.2030 vervallen de onderliggende bestemmingen, en wordt dit gebied bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Onder stopzetting wordt verstaan de vrijwillige stopzetting, het faillissement, de verkoop of de vereffening van het bedrijf.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> |

10 Deelplan 10 (nr.32 basislijst) – Zakenhotel Montreal

10.1 Art. 1A Zone voor zakenhotel met parkkarakter

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| <p><u>Adres bedrijf deelplan 10:</u> Hotel Montreal Duivenstraat 56 2800 Mechelen</p> <p>Bij de aanvraag voor elke nieuwe ontwikkeling (uitbreiding), dient steeds te worden aangetoond dat de parkeerbehoefte die deze ontwikkeling teweegbrengt, op het eigen terrein kan worden ondervangen. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen uit de stedenbouwkundige verordening van Mechelen van toepassing.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie</p> <p>De zone is bestemd voor een horeca en/of toeristische faciliteiten zoals Bed&Breakfast, gastenkamers, hotel, e.d. met een maximum van 60 kamers.</p> <p>Ondergeschikte functies zoals vergader- en seminarieruimtes en feestzalen zijn als nevenbestemming toegelaten maar mogen in totaal maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte innemen.</p> <p>Een dancing of discotheek zijn niet toegelaten.</p> <p>Alle werken handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze voorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De bebouwde en onbebouwde ruimte dient kwalitatief te worden ingericht als één parkachtig geheel, in relatie tot de achterliggende vijver.</p> <p><u>Onbebouwde ruimte</u></p> <p>De ruimte die niet in gebruik wordt genomen voor toegangen en terrassen of parking, dient te worden aangelegd als groene ruimte en moet als dusdanig worden gehandhaafd. Hierbij dient specifieke aandacht te gaan naar de integratie van de groene ruimte in het geheel van het parkgebied en in het bijzonder de vijver. De visueel-landschappelijke relatie t.a.v. de vijver moet bewaard en ontwikkeld worden.</p> <p>Het gewoonlijk plaatsen en/of stockeren van containers, caravans, afval, tuinbergingen en dierenhokken is niet toegestaan in de onbebouwde zone.</p> <p>De parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in open lucht of onder de vorm van een geclusterde half-ondergrondse of ondergrondse parkeergarage voor de aaneengesloten bouwzone, die deel uitmaakt van of fysisch aansluit op de hoofdvolumes of onder de vorm van</p> |

een parkeergarage die wordt geïntegreerd in het gebouw.

Bebouwde ruimte

Algemeen architectonisch voorkomen:

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor herbouw, verbouwingen, uitbreiding of nieuwbouw binnen deze bestemmingszone moet aantonen dat de visueel-landschappelijke relatie ten aanzien van de vijver bewaard en versterkt wordt.

De architectuur van alle nieuwbouw moet strak en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten bij de bepaling van inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze rekening worden gehouden met de ligging in het park.

Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Materiaalgebruik: Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels.

Bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- Bestaande gebouwen mogen éénmalig worden uitgebreid om tot het maximaal aantal kamers te komen. Daarbij moet een keuze gemaakt worden aan welke zijde de uitbreiding gerealiseerd wordt (zone A evenwijdig met de straat, of zone B loodrecht op de straat, boven het water). Het is niet toegelaten om een deel van zone A en een deel van zone B te ontwikkelen. Zodra één van de zones aangesneden is voor de uitbreiding van het hotel kan het onbebouwde deel van de andere zone enkel nog een invulling krijgen als parkgebied.
- De uitbreiding heeft een maximale terreinoppervlakte van 750m² zodat de totale B/T index maximaal van 0,35 bedraagt
- Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal drie.
- Enkel een plat dak is toegestaan.
- Bijgebouwen zijn niet toegestaan en dienen te worden geïntegreerd in het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw of herbouw dient de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het grafisch

Het beperken van het aantal gebouwen en een maximale integratie van de bedrijfsonderdelen zijn voorbeelden van een compact ruimtegebruik.

plan te worden gerespecteerd.

- Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- Samen met de uitbreiding dient ook de parking aangelegd worden in dezelfde zone als deze voor de uitbouw van het hotel.
- De bestaande oeverstructuur moet worden behouden.
- Een zuinig en compact ruimtegebruik moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.
- De visueel-landschappelijke integratie met de groene parkruimte in het geheel en de vijver in het bijzonder moet worden aangetoond.
- Er moet worden verduidelijkt in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag dat de parkelementen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer geïntegreerd zullen worden.

10.2 Art. 1B Parking met landschappelijk karakter

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|---|
| | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie</p> <p>De zone is bestemd als parking.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De aanleg van de parking dient landschappelijk ingepast te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De aanleg van de parking dient te gebeuren als één parkachtig geheel in relatie tot de omgeving. ▪ De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. ▪ Verhardingen worden tot een minimum beperkt, met name de noodzakelijke toegangen tot de individuele parkeerplaatsen. ▪ Het geheel dient landschappelijk te worden ingepast door een doordachte inrichting en |

Een plantvak van 12,5m² (oppervlakte van ca 1 parkeerplaats) volstaat voor het planten van een hoogstamboom. De minimale doorwortelbare ruimte, in het plantvak te voorzien, bedraagt bij voorkeur minimaal 6m³ en dient te worden voorzien van geschikt bodemsubstraat.

materiaal gebruik, met een overwegend groen karakter.

- Minimaal per 5 parkeerplaatsen moet een ruimte van 12,5m² worden ingevuld met een groenaanleg inclusief hoogstamboom.
- Ondergrondse constructies, waaronder ondergrondse parkings, zijn niet toegelaten in deze zone.

10.3 Art. 2 Parkgebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|--|
| <p>Onder kleinschalige infrastructuur voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: vogelkijkhut, zitbanken, fietsstallingen, speeltuin, ...</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie en een openbaar karakter. Onder een gebied met een openbaar karakter wordt verstaan een gebied dat grotendeels toegankelijk is voor bezoekers.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de ruimtelijke samenhang in het gebied, de horticulturele waarden, de landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreven wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd vervoer. Onder kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: het verharden van paden met waterdoorlatende verharding,...</p> <p>Binnen deze zone kan één clubgebouw in functie van hengelen in stand gehouden worden. Bij herbouw geldt een maximale grondoppervlakte van 150m² en een maximale nokhoogte van 3,5m.</p> <p>De inrichting van een speelbos is toegelaten mits aan bovenstaande inrichtingsvoorschriften wordt voldaan.</p> |

11 Deelplan 11 (nr.40 basislijst) – MC Motors

11.1 Art. 1 Zone voor woongebied met landelijk karakter

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| <p><u>Adres bedrijf deelplan 11:</u> MC Motors Molenbeekstraat 59 2801 Mechelen</p> <p>Het landelijke karakter moet worden bewerkstelligd door het nastreven van een geringe bebouwingsdichtheid, het beperken van de verharding en het behoud van het open karakter en doorzichten op het landschap.</p> <p>Onder handel ondergeschikt aan het wonen wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, ...</p> <p>Supermarkten vallen hier niet onder. Detailhandel zoals een kledingzaak en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen) horen thuis in de stads of dorpskern en zijn dan ook niet in deze zone toegelaten.</p> <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen met landelijk karakter, alsmede voor ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Handel onderschikt aan het wonen wordt toegelaten.</p> <p>Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industriële activiteiten ▪ meergezinswoningen ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ detailhandel en indoor sport- en recreatievoorzieningen ▪ werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid |

Inrichtingsvoorschriften

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie bedrijvigheid

In het geval van het gebruik door bedrijvigheid gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften bij uitbreiding, herbouw en voor nieuwe constructies:

- verbouwingen buiten het bestaand volume in functie van bedrijvigheid zijn niet toestaan
- Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- Het stallen van voertuigen in open lucht is enkel toegestaan achter de bedrijfsgebouwen. Opslag van overige materialen in open lucht is niet toegestaan.

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie wonen

In het geval van het gebruik door een woonfunctie gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften:

- In deze zone kunnen maximaal drie woningen gerealiseerd worden.
- In deze zone is enkel halfopen of open bebouwing toegelaten.
- Maximaal 75m² per woning mag worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerplaats. De onbebouwde ruimte wordt aangelegd als groene ruimte.

Indien de bestaande bebouwing in dit deelplan wordt afgebroken kan een halfopen bebouwing enkel worden toegestaan om de halfopen bebouwing op het naastliggende perceel af te werken. Indien de bestaande bebouwing in dit deelplan wordt afgebroken kan er dus 1 ééngezinwoning in halfopen bebouwing (koppeling met woning op naastliggend perceel) en 2 ééngezinwoningen in open bebouwing opgericht worden. Indien de bestaande woning in dit deelplan behouden blijft en de overige bebouwing afgebroken wordt kan er nog 1 ééngezinwoning in open bebouwing gerealiseerd worden

11.2 Art. 2 Zone voor landschappelijke overgang

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten. De eigenaar zal de buffer beheren als een goede huisvader. Hierbij staat de bufferende werking, de permanente gelaagdheid en de landschappelijke integratie steeds centraal.</p> <p>De soorten staan in diagonaal plantverband en 1,50m uit elkaar. Knotbomen en leibomen kunnen als erkend cultuurhistorisch gebruik ingeplant worden op minder dan 2m van de perceelsgrens.</p> <p>Kunstmatige constructies (bv. krattensysteem) die in conflict komen met de wortelzones van aanwezige beplantingen worden geweerd uit de buffer. Er dient bij het ontwerp en aanleg ervan steeds rekening te worden gehouden met het bufferende karakter van de houtkant.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen</p> <p>Het gebied is bestemd als landschappelijk overgangsgebied tussen het woonlint en de open ruimte. Constructies en gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone moet overwegend als groene zone worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd met minimum één aaneengesloten groenstrook van minimum 5m breed over de volledige lengte met een opgaande beplanting. Hierbij dient specifieke aandacht te gaan naar de landschappelijke overgang tot de groene ruimte ten zuiden van het plangebied. Er dient een graduele overgang te worden gecreëerd van het open ruimtegebied naar het bebouwd gebied, waarbij het woonlint visueel gebufferd wordt van het open ruimte gebied door een groenbuffer.</p> <p>De volledige zone moet bouwvrij zijn en als één geheel worden aangelegd met opgaande streekeigen beplanting, in relatie tot het aanpalende landschap en de beekvallei.</p> <p>De groenbuffer moet worden ingericht als een groenscherm van hoog- en laagstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting, waarbij in minstens de helft van de buffer hoogstammige bomen aanwezig moeten zijn. De buffer moet in eerste instantie als visuele barrière fungeren en dient minimaal 2m50 hoog te zijn.</p> <p>Uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning voor herbouw of verbouwingen in het kader van woningbouw en/of bedrijvigheid moeten de integrale zone voor landschappelijke overgang aangelegd zijn.</p> <p>In deze zone mag maximaal één doorsteek i.f.v. een achterontsluiting naar de parking van de functies in het plangebied worden gerealiseerd met een maximale breedte van 5m. Deze doorsteek moet loodrecht georiënteerd zijn t.o.v. de openbare wegenis.</p> |

12 Deelplan 12 (nr.50 basislijst) – Planckendael

12.1 Art. 1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p>Adres bedrijf deelplan 12: K.M.D.A. (pendelparking Planckendael) Leuvensesteenweg (nabij Planckendael, nr. 582) 2812 Muizen</p> <p>Het gebied wordt bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen in functie van het aangrenzende park Planckendael.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</p> <p>Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen gerelateerd aan de functie dierentuin.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze activiteiten zijn toegelaten. De totale zone dient landschappelijk te worden ingepast door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. Maximum 70% van de oppervlakte van de zone mag bestaan uit gebouwen en/of verhardingen.</p> |

13 Deelplan 13 (nr.57 basislijst) – Thiry Paints Mechelen nv

13.1 Art. 1 Zone voor waterloop

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p><u>Adres zonevreemde bedrijven deelplan 13:</u> Thiry Paints Eikestraat 62 2800 Mechelen</p> <p>Carrefour Eikestraat 80 2800 Mechelen</p> <p>De overbrugging of overwelling wordt uitgevoerd in een sobere en geïntegreerde architectuur, afgestemd op het parkachtige karakter van de omgeving.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</p> <p>De zone voor waterloop is bestemd voor waterberging en afvoer van het oppervlaktewater. De zone is bestemd voor een waterloop en haar oevers gelegen in open bedding en geflankeerd door de nodige oeverstroken.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Voor de inrichting van de waterloop worden principes van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.</p> <p>In deze zone zijn enkel constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop.</p> <p>Binnen de zone is het aanleggen van maximaal één overbrugging of overwelling over de Vrouwvliet toegelaten in functie van niet-gemotoriseerd verkeer, op voorwaarde dat de watervoerende functie van de Vrouwvliet hierdoor niet wordt belemmerd.</p> |

13.2 Art. 2 Zone voor landschaps-ecologische oeverinrichting

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|---|
| <p>Verenigbaar laagdynamisch recreatief medegebruik: paden voor langzaam verkeer</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gerelateerd aan een wandel- en/of fietspad betreft verlichting, vuilnisbakken, infobord, banken.</p> <p>De overbrugging of overwelling wordt uitgevoerd in een sobere en geïntegreerde architectuur, afgestemd op het parkachtige karakter van de omgeving.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen</p> <p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het landschap en het natuurlijk milieu van de Vrouwvliet. Alle werken en handelingen, die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het landschap, het natuurlijk milieu en de waterbeheersing zijn toegelaten.</p> <p>Laagdynamisch recreatief medegebruik van de zone is toegestaan als nevenbestemming.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Het is mogelijk een wandel- fietspad aan te leggen in deze zone met een maximale breedte van 3,5m.</p> <p>De zone is bouwvrij met uitzondering van constructies en werken gericht op de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop en de aanleg van een wandel- en/of fietspad en daarmee gerelateerde kleinschalige infrastructuur.</p> <p>De oeverzones worden zoveel als mogelijk ingericht en beheerd op een ecologische verantwoorde wijze.</p> <p>Binnen de zone is het aanleggen van maximaal één overbrugging of overwelling over de Vrouwvliet toegelaten in functie van niet-gemotoriseerd verkeer, op voorwaarde dat de watervoerende functie van de Vrouwvliet hierdoor niet wordt belemmerd.</p> <p>Aanpassingen aan de breedte, de diepte of de loop van de beek in deze zone zijn toegestaan in functie van de waterbeheersing en het landschapsecologisch en/of cultuurhistorisch herstel van de waterloop.</p> |

13.3 Art. 3 Zone voor parktoegang

Toelichting (Richtinggevend)

Onder kleinschalige infrastructuur voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: vogelkijkhut, zitbanken, fietsstallingen, speeltuin, fit-o-meter, infoborden, ...

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)

Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: parkgebied

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie als onthaalpoort naar het Tivolipark inclusief parking en toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer.

De zone is opgedeeld in twee deelzones. Daarbij is:

- Deelzone A bestemd voor een ontsluitingsweg van de parking al dan niet verruimd met voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.
- Deelzone B enkel bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park en de aanleg van een bezoekersparking voor het nabijgelegen Tivolipark. Binnen deze zone zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Deze zones zijn met de overeenkomstige letter aangeduid op het grafische plan.

Inrichtingsvoorschriften deelzone A

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als ontsluiting voor de parking en onthaalpoort van deelzone B. Het verharde deel voor het autoverkeer heeft een maximale breedte van 6m. Er geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van signalisatie, verlichting en het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor educatief of recreatief medegebruik.

Onder kleinschalige infrastructuur voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: vogelkijkhut, zitbanken, fietsstallingen, speeltuin, fit-o-meter, infoborden, ...

Het onbebouwde en overwegend groene karakter van de Vrouwvliet dient te worden behouden. Daartoe dient de verhardingsgraad te worden beperkt, en dienen reliëfwijzigingen tot een minimum te worden beperkt.

Inrichtingsvoorschriften deelzone B

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreven wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd vervoer. Onder kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: het verharderen van paden met waterdoorlatende verharding,...

De inrichting van een speelbos is toegelaten mits aan onderstaande inrichtingsvoorschriften wordt voldaan.

De zone kan ingericht worden in functie van het realiseren van een bezoekersparking voor het nabijgelegen Tivolipark. De bezoekersparking dient landschappelijk te worden ingepast in functie van het valleigebied van de Vrouwvliet door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. De noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard. Voorts dient de verhardingsgraad te worden beperkt door een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen en/of halfverharding. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in functie van het garanderen van de toegankelijkheid en de waterhuishouding.

13.4 Art. 4 Zone voor stedelijke ontwikkeling

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|--|
| <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industriële activiteiten ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ indoor sport- en recreatievoorzieningen ▪ werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p><u>Bebouwde ruimte -algemeen</u></p> <p>Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving en een zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe bebouwing moet qua omvang en schaalniveau verenigbaar zijn met de omgeving en harmonisch aansluiten op de bestaande bebouwing. Daarbij dient gestreefd te worden naar een differentiatie van woningen naar grootte, schakeling en perceelsgrootte.</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning voor nieuwe bebouwing</p> |

In functie van het achterliggend publiek toegankelijk parkgebied dient gestreefd te worden naar gebouwen met een hoge beeldwaarde.

De twee bestaande (deels) zonevreemde bedrijven kunnen in stand gehouden worden en uitbreiden.

Bij stopzetting van de bedrijvigheid kan binnen deze zone een woonproject ontwikkeld worden.

binnen deze bestemmingzone moet aantonen dat:

- er specifieke aandacht gaat naar de visueel-landschappelijke relatie t.o.v. de achterliggende Vrouwvlietvallei en het Tivolipark.
- het voorwerp van de aanvraag getuigt van een hoogwaardige architectuur en beeldkwaliteit
- alle vrijstaande gevels dienen als volwaardige gevels worden afgewerkt in duurzame en esthetische materialen

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie bedrijvigheid

In het geval van het gebruik door bedrijvigheid gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften.

- Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Bij uitbreiding of herbouw gelden volgende voorwaarden:
 - een zuinig en compact ruimtegebruik moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag;
 - Eén gemeenschappelijke ontsluiting (in/uitrit) moet voorzien worden voor alle aanwezige bedrijven.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,6.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 9,5m. De afstand tussen de gebouwen en de oostelijke zonegrens bedraagt minimaal 10m.
- De afstand tussen de gebouwen en de zonegrens moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel), hiervan kan enkel worden afgeweken voor de noordelijke zonegrens.
- Opslag in open lucht is niet toegestaan.

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie wonen

In het geval van het gebruik door een woonfunctie gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften:

- Zowel één- als meergezinswoningen zijn toegelaten.
- De afstand tussen de gebouwen en de zonegrens moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte

| | |
|---|--|
| <p>De zone non aedificandi moet zodanig worden ingericht dat deze mede functioneert als link tussen de Eikestraat en het Tivolipark-Vrouwvlietvallei. Hiervoor moet de inrichting gebeuren op een ruimtelijk kwalitatieve manier waarbij inzake constructies en verhardingen enkel de aanleg van paden voor langzaam verkeer en de aanleg van infrastructuur in het kader van integraal waterbeheer zijn toegelaten. Dat deel van de zone die niet wordt aangelegd met bovenstaande toegelaten constructies of verhardingen dient te worden voorzien van beplanting</p> | <p>van het gebouw (45°-regel).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Specifieke aandacht dient te gaan naar de oriëntatie en landschappelijke inpassing t.o.v. de achterliggende Vrouwvlietvallei en het Tivolipark. Er moet een visueel-landschappelijke relatie gecreëerd worden met de achterliggende Vrouwvlietvallei en het Tivolipark. <p><u>Onbebouwde ruimte</u></p> <p>De verhardingen in de niet bebouwde perceelsdelen dienen te worden beperkt tot terrassen en noodzakelijke toegangen tot de gebouwen, interne wegenis en parking. De rest van de onbebouwde ruimte moet worden ingericht als een kwalitatieve groenzone.</p> <p>Verhardingen worden maximaal uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen.</p> <p>Door middel van materiaalgebruik en beplanting dient een maximale integratie met het achterliggend parkgebied te worden nagestreefd.</p> <p><u>Zone non aedificandi</u></p> <p>Binnen de deelzone aangeduid met de overdruk op het grafisch plan 'zone non aedificandi (overdruk)' is de oprichting van gebouwen, parkeerplaatsen en constructies niet toegelaten met uitzondering van paden voor langzaam verkeer en constructies in het kader van integraal water beheer.</p> |
|---|--|

13.5 Art. 5 indicatieve aanduiding trage wegen

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|------------------------------|---|
| | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</p> <p>De gronden zijn bestemd voor openbare wegen in functie van langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en de daarbij horende technische infrastructuur en straatmeubilair. Op deze gronden is geen gemotoriseerd verkeer met uitzondering van voertuigen i.f.v. het onderhoud van</p> |

de waterloop conform Art.1.

Inrichtingsvoorschriften

Het betreft een indicatieve aanduiding van een fietspad.

Een verharding met een breedte van max. 3,5m kan worden aangelegd in functie van langzaam verkeer.

Het doorsnijden van de Vrouwvlietvallei door fiets- en voetpaden dient te gebeuren op ecologisch verantwoorde wijze, door het hanteren van de principes van de natuurtechnische milieubouw.

14 Deelplan 14 (nr.68 basislijst) – Brabantchrom

14.1 Art. 1 Woongebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|--|
| <p><u>Adres zonevreemde bedrijven deelplan 14:</u> Brabantchrom Lakenmakerstraat 126 2800 Mechelen</p> <p>Onder handel ondergeschikt aan het wonen wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, ... Supermarkten vallen hier niet onder. Detailhandel zoals een kledingzaak en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen) horen thuis in de stads of dorpskern en zijn dan ook niet in deze zone toegelaten.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>Binnen deze zone wordt een onderscheid gemaakt tussen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deelzone A ▪ Deelzone B <p>Deze zones zijn met de overeenkomstige letter aangeduid op het grafische plan.</p> <p>Deelzone A is bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Deelzone B is bestemd voor de aanleg en het behoud van een groene ruimte bij de bestaande woningen in de Lakenmakerstraat. Bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte bedrijven kunnen behouden blijven.</p> <p>Handel ondergeschikt aan het wonen wordt toegelaten.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industriële activiteiten ▪ meergezinswoningen ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) |

Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.

- detailhandel en indoor sport- en recreatievoorzieningen
- werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid

Inrichtingsvoorschriften

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor deelzone A

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet aantonen dat:

- De architectuur van alle nieuwbouw strak, eenvoudig en kwaliteitsvol is. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren.
- Er dient een groenbuffer te worden voorzien van minimum 15m ten opzichte van de zuidelijke plangrens. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor herbouw, nieuwbouw of uitbreiding in deze deelzone op basis van dit RUP, moet de groenbuffer gerealiseerd zijn. Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel het voorzien van een landschappelijke overgang naar de beekvallei ten zuiden van het plangebied. Deze groenbuffer dient bouwvrij te zijn. In deze groenbuffer is recreatief medegebruik toegelaten.

Minimum 1745m² van de totale oppervlakte van deelzone A dient bouwvrij te zijn.

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor deelzone B

De zone moet als tuinzone of groene zone worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

15 Deelplan 15 (nr.56 basislijst) – 't Fonteintje

15.1 Art. 1 Zone voor toeristisch-recreatieve infrastructuur

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p><u>Adres zonevreemde bedrijven deelplan 15:</u> 't Fonteintje Schotelveldstraat 23 2801 Heffen</p> <p>Een bedrijfswoning is toegelaten in combinatie met de recreatiefunctie conform de algemene bepalingen.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: dagrecreatie</p> <p>Deze zone is bestemd voor kleinschalige dagrecreatie met openbaar karakter. Onder recreatie met een openbaar karakter wordt verstaan een gebied dat overwegend toegankelijk is voor bezoekers.</p> <p>Toegelaten activiteiten: laagdynamische dagrecreatieve activiteiten, in de vorm van een eten/of drankgelegenheid.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p><u>Bebouwde delen</u></p> <p>Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten, mits inachtneming van de vigerende veiligheidsvoorschriften.</p> <p>De bestaande gebouwen kunnen behouden blijven. Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Uitbreiding is toegestaan voor zover het bruto bouwvolume maximum 1000m³ bedraagt en beperkt blijft tot de intekening op het grafisch plan.</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet aantonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten bij de bepaling van inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze rekening worden gehouden met de ligging in een groene omgeving. |

Onder kleinschalige infrastructuur voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: vogelkijkhut, zitbanken, fietsstallingen, speeltuin, petanque, fito-meter, infoborden, ...

De verlichting beperkt zich tot verlichting op en/of in aansluiting met het gebouw al dan niet aangevuld met verlichting ter hoogte van de toegangs(wegen).

Niet-bebouwde delen

De niet bebouwde perceelsdelen kunnen gebruikt en desgewenst verhard worden voor toegangen, terrassen in open lucht en interne wegenis. Niet-bebouwde of verharde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreven wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd vervoer

Reclame inrichtingen voor publiciteit en signalisatie zijn enkel toegelaten als uithangbord, al dan niet binnen het gevelvlak van de bebouwing, waarbij verlichte uithangborden zijn verboden, en moet betrekking hebben tot de bedrijvigheid in dat gebouw. Het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten. De maximale oppervlakte bedraagt 4m².

Voor de buitenverlichting gelden volgende specifieke voorschriften:

- De verlichting wordt bij voorkeur neerwaarts gericht, strooilicht dient te worden vermeden. De verlichting gebeurt voor het merendeel met natriumlampen, waarbij lichtpollutie dient te worden uitgesloten door een sterk afgekaderde uitstraling.
- Verlichtingselementen mogen niet hoger worden geplaatst dan nokhoogte van de bebouwing.
- Verlichtingselementen moeten tot een minimum worden beperkt.

15.2 Art. 2 Groenzone met recreatief medegebruik

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p>Onder kleinschalige infrastructuur voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: vogelkijkhut, zitbanken, fietsstallingen, speeltuin, petanque, fit-o-meter, infoborden, ...</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen</p> <p>Deze zone is bestemd als ondersteunend bij de aanpalende recreatieve infrastructuur in functie van parking, speelruimte, natuur-educatieve faciliteiten.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone kan niet bebouwd worden met uitzondering van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd vervoer, infoborden, petanque.</p> <p>In deze zone kunnen maximum 20 parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeergelegenheid dient een groen karakter te hebben en landschappelijk inpasbaar te zijn. De parking dient te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, waarbij de helft wordt uitgevoerd als halfverharding (grind, steenslag, grasraattegels, ...).</p> <p>Verder dient er een fietsstelplaats te worden voorzien voor het stallen van minimum het aantal fietsen conform de stedenbouwkundige verordening van Mechelen aangeeft, afhankelijk van welke oppervlakte effectief in gebruik is voor een eet- en/of drankgelegenheid.</p> <p>Voor verhardingen worden maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.</p> |

16 Deelplan A (nr.3 basislijst KMO- en industriegebieden) – Muizenbrug

16.1 Art. 1 Groengebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|---|
| <p><u>Adres KMO-gebied deelplan A:</u> Neerstraat 2812 Muizen</p> <p>Onder kleinschalige infrastructuur voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: vogelkijkhut, zitbanken, fit-o-meter, ...</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, ▪ het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie, ▪ het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, ▪ het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen <p>zijn tevens toegelaten.</p> <p>Verder is dit gebied tevens bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd vervoer. Onder kleinschalige |

infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: het verhard en van paden met waterdoorlatende verharding,...

16.2 Art. 2 Tuinzone met landschappelijk karakter

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p>Binnen de zone kunnen zowel private als collectieve tuinen worden ingericht.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>De zone is bestemd voor het behoud en de aanleg van een tuinzone.</p> <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone moet als groene zone worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Hierbij dient specifieke aandacht te gaan naar de landschappelijke overgang tot de groene ruimte ten oosten van deze bestemmingszone. Er dient een graduele overgang te worden gecreëerd van het open ruimtegebied naar het bebouwd gebied.</p> |

17 Deelplan B (nr.5 basislijst KMO- en industriegebieden) – Kriekerijveld 1 Hombeek

17.1 Art. 1 Woongebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|--|--|
| <p><u>Adres KMO-gebied deelplan B:</u> Kriekerijveld 1 2811 Hombeek</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings-, onderhoudswerken of verbouwingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen binnen het huidig volume kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond vormen. (zie ook 'Bestaande gebouwen en functies' onder de Algemene bepalingen van de voorschriften)</p> <p>Onder handel ondergeschikt aan het wonen wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, ... Supermarkten vallen hier niet onder. Detailhandel zoals een kledingzaak en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen) horen thuis in de stads of dorpskern en zijn dan ook niet in deze zone toegelaten</p> <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte bedrijven kunnen behouden blijven.</p> <p>Handel ondergeschikt aan het wonen wordt toegelaten.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industriële activiteiten ▪ meergezinswoningen ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ detailhandel en indoor sport- en recreatievoorzieningen ▪ werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid |

Deze groenbuffer dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd en heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid ten opzichte van de woonpercelen.

Inrichtingsvoorschriften

Algemene inrichtingsvoorschriften

- Ten opzichte van de noordelijke plangrens dient een zone van 5,00m vrij worden gehouden van constructies om onderhoudswerken aan de bestaande waterloop toe te laten. Constructies en werken in kader van de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop zijn wel toegelaten. De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht.

In deze bouwrijpe zone kan een pad voor langzaam verkeer worden aangelegd.

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie bedrijvigheid

In het geval van het gebruik door bedrijvigheid gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften.

Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Bij uitbreiding of herbouw gelden volgende voorwaarden:

- Er dient een visuele groenbuffer te worden voorzien van min. 5m ten opzichte van de westelijke en oostelijke plangrenzen.
- De afstand tussen de gebouwen en de plangrens moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel).
- Rondom het gebouw dient een brandweg te worden voorzien met een minimum breedte van 4m.
- Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,5.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8m.
- Opslag in open lucht is niet toegestaan.

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie wonen

In het geval van het gebruik door een woonfunctie gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften:

- In deze zone kunnen maximaal twee woningen gerealiseerd worden.
- In deze zone is zowel open als halfopen bebouwing toegelaten.

18 Deelplan C (nr.27 basislijst KMO- en industriegebieden) – Kadodderstraat, Mechelen

18.1 Art. 1 Woongebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p><u>Adres industriegebied deelplan C:</u> Kadodderstraat - Duivenstraat 2800 Mechelen</p> <p>Onder handel ondergeschikt aan het wonen wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, ... Supermarkten vallen hier niet onder. Detailhandel zoals een kledingzaak en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen) horen thuis in de stads of dorpskern en zijn dan ook niet in deze zone toegelaten.</p> <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings-, onderhoudswerken of verbouwingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen binnen het huidig volume kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond vormen. (zie ook 'Bestaande gebouwen en functies' onder de Algemene bepalingen van de voorschriften)</p> <p>De bestaande milieu- en stedenbouwkundige vergunningen kunnen behouden</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Handel ondergeschikt aan het wonen wordt toegelaten.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industriële activiteiten ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ detailhandel en indoor sport- en recreatievoorzieningen ▪ werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid ▪ de opslag en het verwerken van schroot, afval en gevaarlijke stoffen; ▪ alle andere bedrijvigheid of activiteiten die hinder van welke aard dan ook veroorzaken en daarmee de beoogde leef- en woonkwaliteit van de toekomstige woonwijk hypothekeren. |

blijven maar voor een uitbreiding of wijziging of hernieuwing van de milieu – en stedenbouwkundige vergunningen kan geen vergunning meer bekomen worden m.b.t. de volgende activiteiten:

- de opslag en het verwerken van schroot, afval en gevaarlijke stoffen;
- alle andere bedrijvigheid of activiteiten die hinder van welke aard dan ook veroorzaken en daarmee de beoogde leef- en woonkwaliteit van de toekomstige woonwijk hypothekeren.

Inrichtingsvoorschriften

Bebouwde ruimte -algemeen

Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving en een zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe bebouwing moet qua omvang en schaalniveau verenigbaar zijn met de omgeving en harmonisch aansluiten op de bestaande bebouwing. Daarbij dient gestreefd te worden naar een differentiatie van woningen naar grootte, schakeling en perceelsgrootte.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning voor nieuwe bebouwing binnen deze bestemmingzone moet aantonen dat:

- er specifieke aandacht gaat naar de visueel-landschappelijke relatie t.o.v. het achterliggend bosgebied

Onbebouwde ruimte – algemeen

De verhardingen in de niet bebouwde perceelsdelen dienen te worden beperkt tot terrassen en noodzakelijke toegangen tot de gebouwen, interne wegenis en parking. De rest van de onbebouwde ruimte moet worden ingericht als een kwalitatieve groenzone.

Verhardingen worden maximaal uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen.

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie bedrijvigheid

In het geval van het gebruik door bedrijvigheid gelden volgende specifieke bijkomende

inrichtingsvoorschriften.

- Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Bij uitbreiding of herbouw gelden volgende voorwaarden: er mag per bedrijf maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,3.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8m.
- De afstand tussen de gebouwen en de zonegrens moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel).
- Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens steeds gelijk moet zijn aan de stapelhoogte (45°-regel)

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie wonen

In het geval van het gebruik door een woonfunctie gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften:

- Zowel één- als meergezinswoningen zijn toegelaten.
- Specifieke aandacht dient te gaan naar de oriëntatie en landschappelijke inpassing t.o.v. het achterliggende bosgebied.

19 Deelplan D (nr.34 basislijst KMO- en industriegebieden) – Lakenraamstraat, Walem

19.1 Art. 1 Woongebied

| Toelichting (Richtinggevend) | Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel) |
|---|--|
| <p><u>Adres KMO-gebied deelplan D:</u> Lakenraamstraat-Noordveld 2800 Walem</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings-, onderhoudswerken of verbouwingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen binnen het huidig volume kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond vormen. (zie ook 'Bestaande gebouwen en functies' onder de Algemene bepalingen van de voorschriften)</p> <p>Onder handel ondergeschikt aan het wonen wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, ... Supermarkten vallen hier niet onder. Detailhandel zoals een kledingzaak en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen) horen thuis in de stads of dorpskern en zijn dan ook niet in deze zone toegelaten.</p> <p>Verkeersleefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving voldoet aan de kwaliteitseisen voor het menselijk functioneren en beleven voor zover beïnvloed door verkeer en zijn voorzieningen. Hierin spelen zowel de kwaliteit van de verplaatsingsactiviteiten als van de verblijfsactiviteiten een rol. Ook verkeersonveiligheid is een facet van verkeersleefbaarheid.</p> | <p>Bestemming</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte bedrijven kunnen behouden blijven.</p> <p>Handel ondergeschikt aan het wonen wordt toegelaten.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ industriële activiteiten ▪ meergezinswoningen ▪ personeelsintensieve activiteiten zoals autonome kantoren en congresfaciliteiten ▪ inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden (seveso-inrichtingen) ▪ detailhandel en indoor sport- en recreatievoorzieningen ▪ werken, handelingen en wijzigingen die niet verenigbaar zijn met de omgeving op het vlak van verkeersleefbaarheid |

Bij een calamiteit moet worden gedacht aan een natuurramp (zeer zware storm, overstroming, blikseminslag) of brand. Het in elkaar storten bij harde wind of storm van een slecht onderhouden bouwwerk is echter geen calamiteit. Ook vandalisme ten aanzien van een voor sloop in aanmerking komend bouwwerk is geen calamiteit.

Een calamiteit is dus een eenmalige, buiten de schuld van de eigenaar liggend onheil waardoor een bouwwerk tenietgaat.

Inrichtingsvoorschriften

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie bedrijvigheid

In het geval van het gebruik door bedrijvigheid gelden volgende specifieke bijkomende inrichtingsvoorschriften. Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Bij uitbreiding of herbouw gelden volgende voorwaarden:

- Er dient een visuele groenbuffer te worden voorzien van min. 5m ten opzichte van de plangrenzen, m.u.v. deze die grenst aan de openbare weg.
- De afstand tussen de gebouwen en de plangrens moet minmaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel).
- Er mag maximaal één gebundelde in/uitrit worden voorzien naar de openbare weg.
- In deze zone geldt een maximale B/T index van 0,3.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8m.

In het geval van herbouw ten gevolge van een calamiteit buiten de wil van de eigenaar of beheerder om, die de quasi volledige vernietiging van het gebouw tot gevolg had kan van bovenstaande inrichtingsvoorschriften afgeweken worden.

Opslag is toegestaan tot 5,00 m stapelhoogte en de afstand tot de zonegrens moet steeds gelijk zijn aan de stapelhoogte (45°-regel).

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor functie wonen

Bij een vergunningsaanvraag voor nieuwbouw, herbouw of uitbreiding moet worden aangetoond dat:

- Het voorwerp van de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening;
- De gebouwen ingeplant zijn ten opzichte van de openbare weg conform de stedenbouwkundige verordening (Deputatie 2.04.2015), in overeenstemming met de betreffende paragraaf van Art.0 – Algemene Bepalingen.
- Dat het project in overeenstemming is met de paragrafen 'Gabariet woongebouwen' en 'Woonontwikkelingsprojecten' van Art.0 – Algemene Bepalingen.

