

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Spreeuwenhoek-Venne bis

Mechelen



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

september 2023

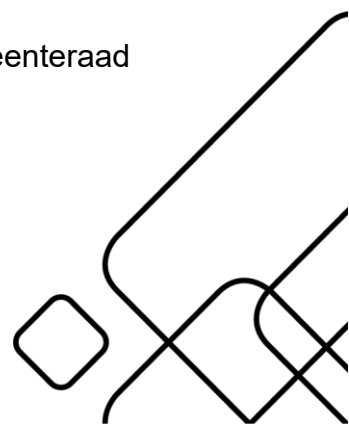
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2023.



De algemeen directeur



De voorzitter van de gemeenteraad



Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Spreeuwenhoek-Venne bis

Opdrachtgever Stad Mechelen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

Contactpersoon:
Afdeling Projecten en planning,
Team Stadsontwikkeling
Kim Vanbavinckhove
stadsontwikkeling@mechelen.be
015 29 89 17



Opdrachthouder IGEMO
Schoutetstraat 2
2800 Mechelen

Contactpersoon:
Jan Nijs
ruimtelijkeplanning@igemo.be
015 28 50 50



Ruimtelijk planner (PLAN+):
Dirk De Loecker
dirk@plan-plus.be
02 532 23 32



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



Fase:
Voorlopige vaststelling

Plan-ID:
RUP_12025_214_00009_00002

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

- grafisch plan;
- stedenbouwkundige voorschriften.

Inhoudsopgave

ARTIKEL 0	Algemene voorschriften	11
0.1	Overgangsmaatregelen	12
0.2	Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	12
0.3	Integraal waterbeheer	13
0.4	Stedenbouwkundige verordening	13
0.5	Recht van voorkoop	13
0.6	Op te heffen verkavelingen	14
0.7	Mobiliteit	14
ARTIKEL 1	Woongebied	15
1.1	Bestemming	16
1.2	Inrichting	17
ARTIKEL 2	Gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur	19
2.1	Bestemming	20
2.2	Inrichting	20
ARTIKEL 3	Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	21
3.1	Bestemming	22
3.2	Inrichting	22
ARTIKEL 4	Recreatiegebied	23
4.1	Bestemming	24
4.2	Inrichting	24
4.3	Bufferzone	26
ARTIKEL 5	Gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter	29
5.1	Bestemming	30
5.2	Inrichting	30
ARTIKEL 6	Muizenpark	33
6.1	Bestemming	34
6.2	Inrichting	34
ARTIKEL 7	Zone voor woonontwikkeling	37
7.1	Bestemming	38
7.2	Bouwclusters	38
7.3	Inrichting	39
7.4	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 1	43
7.5	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 2	43
7.6	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 3	44
7.7	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 4	45

7.8	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 5	45
ARTIKEL 8	Lokale ontsluitingsweg	47
8.1	Bestemming	48
8.2	Inrichting	48
8.3	Knip voor gemotoriseerd verkeer	48
ARTIKEL 9	Verbinding voor langzaam verkeer	49
9.1	Bestemming	50
9.2	Inrichting	50
ARTIKEL 10	Waterloop	51
10.1	Bestemming	52
10.2	Inrichting	52
10.3	Beheer	52
ARTIKEL 11	Site Malcot en Hof van Betzenbroeck.....	53
11.1	Bestemming	54
11.2	Inrichting	54

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'Verordenende stedenbouwkundige voorschriften' is bindend. De tekst en de figuren in de kolom 'Toelichting' dienen samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen als interpretatiekader, maar zijn niet verordenend. De figuren geven een illustratieve weergave van de desbetreffende bepalingen en vormen geen uitgewerkte ontwerpen.

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

Terminologie

Begrip	Definitie
Activiteit	Het feitelijk gebruik (de werking) van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.
Ambacht	Bedrijven die producten en goederen in kleine hoeveelheden of aantallen met de hand maken.
Appartement	Een zelfstandige woonentiteit die door één gezin wordt bewoond in een meergezinswoning. Een appartement strekt zich meestal uit over (een gedeelte van) één bouwlaag, maar kan zich ook uitstrekken over 2 of 3 (delen van) bouwlagen in een meergezinswoning. Men spreekt dan vaak over een duplex -of triplexappartement.
Bestaande bebouwing	Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.
Beheer	Beheer houdt in dat voorschriften worden opgemaakt die gericht zijn op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door bestemming en inrichting. Beheren kan ook omschreven worden als zijnde gericht op het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten en het vrijwaren van de ruimtelijke karakteristieke elementen en eigenschappen van het gebied.
Bijgebouw	Een gebouw dat is gebouwd op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw. Het bijgebouw kan vrijstaand zijn, maar kan ook gebouwd zijn tegen een ander gebouw dat op een aanpalend perceel staat. Ook een permanente overkapping of luifelstructuur wordt als een bijgebouw beschouwd. Een gebouw dat tegen het hoofdgebouw op hetzelfde perceel is of wordt gebouwd, wordt als een horizontale uitbreiding van dat hoofdgebouw beschouwd. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw op vlak van bebouwde oppervlakte, bouwvolume en gebruik of functie.
Bouwdiepte	De diepte van een gebouw, gemeten vanaf de voorgevel(s) tot aan de achtergevel(s) ervan, inclusief de dikte van de gevels zelf en eventuele (constructieve) uitsprongen (bijvoorbeeld uitkragende terrassen of erkers).
Bouwhoogte	De hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het niveau van het maaiveld grenzend aan het gebouw tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes,
Bouwlaag	Het horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door vloeren of plafonds is begrensd. Ook het gelijkvloers wordt als een bouwlaag beschouwd, een kelder en een zolder onder een hellend dak niet.

Begrip	Definitie
Bouwlijn	De lijn die bepaalt waar de voorgevel van een gebouw is of moet worden opgetrokken.
Buitenruimte	De toegankelijke ruimte die in contact staat met de open lucht, horende bij een functie. Een tuinzone, een terras (al dan niet op de verdiepingen), een patio, een koer, ... komen in aanmerking als buitenruimte.
Collectief private (buiten)ruimte	De gemeenschappelijk toegankelijke (buiten)ruimte die in eigendom is van verschillende mede-eigenaars.
Constructie	Een gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
(Detail)handel	Bedrijven die fysieke producten in kleine hoeveelheden of aantallen voor persoonlijk gebruik aan een consument leveren.
Diensten	Bedrijven die niet-fysieke producten aan een consument leveren.
Gebouw	Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door buitenmuren en/of scheimuren, een fundering en een dak.
Geschakelde woningen	Woningen georganiseerd in fysisch door één of meerdere gevelvlakken, of delen van gevelvlakken, aan elkaar gesloten bouwvolumes.
Gevel	De buitenzijde van een buitenmuur of buitenwand van een gebouw.
Groendak	Een dak waar het water wordt opgeslagen onder of in de afwerkingslaag en waarbij de afwerkingslaag uit een vegetatielaag bestaat.
Grondgebonden woning	Een woning met een rechtstreekse toegang op het maaiveldniveau en met een eigen tuin.
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Hoofdgebouw	Een gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen (inclusief al zijn uitbreidingen) en door zijn functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Begrip	Definitie
Horeca	Bedrijven die toeristische logies en/of dranken en voeding voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte aanbieden.
Infiltratievoorziening	Een voorziening voor de opvang van hemelwater die geleidigd wordt door de infiltratie van hemelwater.
Inrichten	Ordenen via voorschriften die de ruimtelijke voorwaarden creëren voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten die in een bepaald gebied toegelaten zijn.
Kantoren	Bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief en personeelsintensief karakter.
Kroonlijst	De horizontale beëindiging van de bovenzijde van een gevel door bijvoorbeeld een kraal, een profiel, een deksteen, een hanggoot, een bakgoot,
Langzaam verkeer	Het verkeer bestaande uit niet-gemotoriseerde voertuigen, fietsers, voetgangers en berijders van een dier.
Meergezinswoning	Een gebouw waarin meerdere gestapelde of geschakelde zelfstandige woonentiteiten, waarin telkens één gezin woont, zijn ondergebracht. De zelfstandige woonentiteiten betreffen meestal appartementen die via gemeenschappelijke gangen, trappen en liften bereikbaar zijn.
Nutsvoorziening	De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur en infrastructuur voor collectieve warmtevoorziening en/of koeling.
Onderhoudswerken	Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Openbaar	Publiek toegankelijk en eigendom van een overheid.
Openbaar domein	De ruimte die voor iedereen toegankelijk is ofwel bestemd is voor het gebruik door een openbare dienst of noodwendigheid. Vormen van openbaar domein zijn: straten, pleinen, spoorwegen, waterwegen, paden, autosnelwegen, buurtwegen, Garagewegen en voetwegen worden niet bedoeld.
Openbare weg(enis)	Elke weg die openstaat voor het openbaar verkeer.
Park	Een groene ruimte waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaal-recreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig verschillende andere functies kunnen worden vervuld.
Parkeerplaats	Een plaats waar geparkeerd mag worden.

Begrip	Definitie
Parkeren	Het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in- of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.
Perceel	Een stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.
Private (buiten)ruimte	De individueel toegankelijke (buiten)ruimte die in eigendom is van één of meerdere eigenaars.
Publieke (buiten)ruimte	De voor iedereen toegankelijke (buiten)ruimte.
Rooilijn	De huidige of ontworpen grenslijn tussen het openbaar domein en de er aan grenzende eigendommen. Ze heeft tot taak het openbaar domein op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen.
Socioculturele voorziening	Gebouw of ruimte waar in hoofdzaak evenementen van sociale en/of culturele aard worden aangeboden.
STOP-principe	Het STOP-principe staat voor de rangorde van vervoermiddelen, die vertrekt vanuit Stappers (voetgangers), Trappers (fietsers) en Openbaar (en collectief, maar ook gedeeld) vervoer en eindigt bij de minst wenselijke mobiliteitsvorm, de personenwagens (privé gemotoriseerd vervoer). Volgens deze rangorde krijgen de vervoermiddelen prioriteit bij de planning en inrichting van de publieke ruimte.
Straatbeeld	De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte.
Terras	De toegankelijke verharde buitenruimte in, aan, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.
Tuin	De onbebouwde delen van een privaat perceel rond de erop aanwezige gebouwen, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuinrichting behoren.
Uitbreiden	Vergroten van een bestaand gebouw buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering.
Verblijfsruimte	De ruimte waarin mensen veel tijd doorbrengen om te leven of te werken. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimtes, keukens, slaapruidtes, (hotel)kamers, kantoor- of bureau-ruimtes, onderwijslokalen en personeelsruimtes. Voorbeelden van ruimtes die niet als verblijfsruimtes worden beschouwd zijn: badkamers, toiletten, handelszaken, verbruiksruimtes, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen,

Begrip	Definitie
Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.
Verdieping	Een bouwlaag boven of onder het gelijkvloers.
Verharding	Een constructie die dient om het weerstandsvermogen of gebruiksgemak van de bodem te vergroten door de natuurlijke bodem (plaatselijk) op een kunstmatige manier af te dekken, maar waardoor de natuurlijke toestand en de waterdoorlaatbaarheid van de bodem wordt beperkt. Dit kan een harde laag zijn, zoals beton of asfalt, maar ook een laag gestabiliseerd zand of zelfs een dikke laag kiezel (zogenaamde halfverhardingen). Een intensief groendak en een ondergrondse kelder worden niet beschouwd als verharding.
Vloer	Het bodemvlak van een ruimte.
Wadi	Een bovengrondse voorziening voor de opvang van hemelwater die geledigd wordt door infiltratie. Meestal is een wadi beplant met gras of biezen. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval en draagt bij tot de zuivering van het water.
Woning	Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
Zone	Een op plan omlijnd en met een kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Overgangsmaatregelen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, zijn aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, steeds volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- onderhoudswerken;- verbouwingswerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume. <p>§2. Bij herbouw en/of bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, moeten de nieuwe gebouwen en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>Voor herbouw geldt een uitzondering bij vernieling of beschadiging door een vreemde oorzaak of door overmacht.</p>	<p><i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i></p>

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

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

0.3 Integraal waterbeheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstroomingsgebieden zijn in alle bestemmingszones toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>§2. In het kader van het maximaal behoud van ruimte voor water dient in alle bestemmingszones van het RUP rekening gehouden te worden met volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- het maximaal inzetten op ontharding door het vermijden van niet-functionele verharde oppervlakten;- het maximaal hergebruiken van hemelwater;- het maximaal inzetten op infiltratie;- het inzetten van infiltratie- en buffervoorzieningen in open bedding als een attractief ruimtelijk element binnen zijn omgeving;- het compenseren van het eventuele verlies aan waterberging binnen het plangebied;- het voorzien van de nodige maatregelen voor overstroomingsveilig bouwen en wonen in overstroomingsgevoelige zones.	<p><i>Vanuit het <u>plan-MER</u> (milderende maatregelen) is het aangewezen dat wordt ingezet op ontharding, open infiltratie- en buffervoorzieningen en overstroomingsveilig bouwen.</i></p> <p><i>Infiltratie en buffering gebeurt bij voorkeur in grachten, als belevingselement, niet ondergronds. Wadi's vormen een kwaliteitsvolle vervanger voor ondergrondse kratten-systemen.</i></p>

0.4 Stedenbouwkundige verordening

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

0.5 Recht van voorkoop

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Op de percelen die gelegen zijn in de bestemmingszone gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter (ARTIKEL 5) en Muizenpark (ARTIKEL 6) is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de VCRO van toepassing. Het recht van voorkoop wordt verleend aan de stad Mechelen voor een maximale termijn van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>	<p><i>Het recht van voorkoop kadert in de plandoelstelling om de openruimte te vrijwaren en zowel een gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter als het Muizenpark te realiseren, met respect voor het evenwicht tussen het algemeen (maatschappelijk) belang – in casu ruimte voor groen en water – en het individueel belang.</i></p> <p><i>De gevallen waarin het recht van voorkoop niet van toepassing is, worden vermeld in artikel 2.4.2 VCRO.</i></p>

0.6 Op te heffen verkavelingen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Alle (delen van) verkavelingsvergunningen op de percelen die gelegen zijn in de bestemmingszone gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter (ARTIKEL 5) en Muizenpark (ARTIKEL 6) worden vanaf de inwerkingtreding van het RUP volledig opgeheven.</p>	

0.7 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Algemene principes</p> <p>§1. De mobiliteit binnen het plangebied wordt georganiseerd volgens het STOP-principe.</p> <p>§2. In alle bestemmingszones geldt dat de minst vervuilende en belastende mobiliteitsstromen (wandelen en fietsen) prioriteit krijgen op gemotoriseerd verkeer. Uitzondering hierop is het gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur (ARTIKEL 2).</p> <p>Ontsluiting</p> <p>§3. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op het hoger wegennet verloopt via twee of meer mobiliteitskamers.</p> <p>Doorgaand verkeer door het plangebied dient te worden vermeden.</p>	<p><i>De buurten zijn goed bereikbaar op verschillende wijzen, al wordt het gebruik van actieve vervoersmodi - stappen en trappen - gestimuleerd.</i></p> <p><i>Prioriteit moet hier verstaan worden als maximale aandacht voor het traag verkeer dat veilig, snel en comfortabel doorheen het volledige gebied dient te kunnen circuleren.</i></p> <p><i>Dit heeft echter geen invloed op bepaalde voorrangstellingen tussen vervoersmodi die in bepaalde zones moeten vastgelegd worden.</i></p> <p><i>Door het gebruik van de gescheiden mobiliteitskamers wordt de afwikkeling van het plaatselijk verkeer richting de Leuvensesteenweg gespreid over de bestaande en nieuwe weginfrastructuur.</i></p> <p><i>Een eerste afwikkeling van de verkeersstroom gebeurt via de Struikheidestraat en de Davidstorenstraat. Een tweede afwikkeling verloopt via de Leemputstraat, de Lotelingstraat en de Luysenberchstraat.</i></p>



ARTIKEL 1 WOONGEBIED

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

1.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: horeca, kantoren, diensten, kleinschalige ambacht en socioculturele voorzieningen. Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met het wonen.</p> <p>§2. Kleinschalige (detail)handel wordt enkel als complementaire functie aan het wonen toegelaten. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</p> <p>§3. Groothandel en grootschalige (detail)handel worden niet toegelaten.</p>	<p><i>Het gebied omvat de bestaande woonzones langs de Leuvensesteenweg, de Toekomststraat, de Gustaaf Ghijsselsstraat, de Watertorenstraat, de Davidstorenstraat, de Struikheidestraat, de Betsebroekstraat, de Zwijvegemstraat, de Leemputstraat, Klein Muizenveld, de Lotelingstraat, de Plankendaalstraat en de Kreefthoeweg. Het woongebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i></p> <p><i>Met wonen worden zowel de woonentiteiten zelf als de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en dergelijke bedoeld.</i></p> <p><i>Onder horeca wordt onder andere verstaan (niet limitatief): frituren, cafés, B&B, hotels, restaurants en tavernes.</i></p> <p><i>Onder kantoren wordt onder andere verstaan (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants, reclamebureaus en uitzendbureaus.</i></p> <p><i>Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige ambacht wordt onder andere verstaan (niet limitatief): herstelplaatsen, microbrouwerijen, houtbewerkers, kunstenaarsateliers en edelsmids.</i></p> <p><i>Onder socioculturele voorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): culturele centra, gemeenschapscentra en voorzieningen voor jeugdwerking.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige (detail)handel wordt onder andere verstaan (niet limitatief): handel met een wijkverzorgend karakter zoals krantenwinkels, bakkers en slaggers.</i></p>

1.2 Inrichting

1.2.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>§1. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in of aan de bestaande en/of geplande gebouwen. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§2. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none">- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;- de inpassing in de omgeving. <p>Specifieke bepalingen voor de Leuvensesteenweg</p> <p>§3. De ontwikkeling van deze percelen dient steeds een visuele en ruimtelijke relatie aan te gaan met het achterliggende gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter (ARTIKEL 5).</p>	<p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk van het project of gebouw.</i></p> <p><i>Om doorzichten naar het achterliggende landschap en toegangen tot het bos te vrijwaren, kan een project ook gaan dwarsliggen door een korte straatgevel langs de Leuvensesteenweg te combineren met een brede zijruimte waar onder meer plaats is voor toekomen, ontmoeten, parkeren,</i></p>

1.2.2 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>§1. De onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone dient ingericht te worden als een individueel private en/of collectief private buitenruimte.</p> <p>Landschappelijke inpassing</p> <p>§2. Op de percelen waarvan de tuin aansluit bij het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter (ARTIKEL 5) of het Muizenpark (ARTIKEL 6) is het gebruik van standplaatsgeschikt groen verplicht.</p>	<p><i>Vanuit het <u>plan-MER</u> (milderende maatregelen) is het aangewezen dat daar waar de tuinzones aansluiten bij het open landschap, de tuinen op zulke wijze dienen aangelegd te worden dat ze deel uitmaken van het landschap.</i></p>



ARTIKEL 2 **GEBIED VOOR VERKEERS- EN VERVOERSINFRASTRUCTUUR**

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

2.1 Bestemming

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

2.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, mobipunten en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Specifieke bepalingen voor de Muizenvaart</p> <p>§2. Bij (her)aanleg van het openbaar domein van de Muizenvaart dient vergroening en 'verblauwing' te worden gerealiseerd.</p>	<p><i>In de zone langs het Kanaal Leuven-Dijle kan de fietsostrade mee verweven worden in het profiel van de Muizenvaart.</i></p> <p><i>De vergroening kan gerealiseerd worden door de verweving van straatbomen in het straatbeeld, met onderbeplanting en geschikte ondergrondse standplaatscondities voor de bomen aangepast aan de grootteorde.</i></p>



**ARTIKEL 3 GEBIED VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIE-
NINGEN**

*Dit **grondvlak** behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'*

3.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald in functie van ondergrondse en bovengrondse energievoorzieningen.</p>	<p><i>Het gebied omvat de gronden aan de Muizenvaart die in gebruik zijn als hoogspanningsstation.</i></p>

3.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen en telecommunicatie-infrastructuur toegelaten.</p> <p>Bufferzone</p> <p>§2. De bestaande buffer met een variabele breedte van 5m tot 10m dient behouden te worden.</p> <p>De beplanting is opgebouwd uit een afwisseling van grazige ruigtevegetatie en een bosplantsoen bestaande uit knotbomen.</p> <p>Afsluitingen tot maximaal 2,5m zijn toegelaten, mits ze het groene karakter en de bufferende functie niet hinderen.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van waterbeheersingswerken.</p>	<p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p> <p><i>De buffer heeft een afschermende functie met als doel het hoogspanningsstation visueel te bufferen ten aanzien van de directe omgeving.</i></p> <p><i>Vanuit het <u>plan-MER</u> (milderende maatregelen) is het aangewezen dat bufferzones ook in aanmerking komen voor ruimte voorbehouden voor waterhuishouding, zoals infiltratie- of buffervoorzieningen.</i></p>



ARTIKEL 4 RECREATIEGEBIED

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

4.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor lokale sportactiviteiten, recreatieve activiteiten en jeugdactiviteiten. In het gebied wordt enkel dagrecreatie toegestaan. Ondersteunende horeca in relatie tot de sportactiviteiten, recreatieve activiteiten of jeugdactiviteiten is toegelaten.</p> <p>§2. Volgende vormen van sport- en recreatieve activiteiten zijn uitgesloten:</p> <ul style="list-style-type: none">- bovenlokale recreatie;- gemotoriseerde sporten;- terreinen voor modelvliegtuigen;- fuifzalen.	<p><i>Het recreatiegebied wordt ingericht als een ruimte voor sportieve en recreatieve activiteiten, onder meer in functie van, maar niet beperkt tot de aanwezige sportclubs (padel en voetbal).</i></p> <p><i>Het is onmogelijk algemeen geldende kwantitatieve normen te definiëren die het onderscheid maken tussen lokale en bovenlokale recreatieve infrastructuur. Of een infrastructuur bovenlokaal is of niet hangt onder meer af van:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>de mate waarin de infrastructuur ruimte in beslag neemt;</i>- <i>de mate waarin de infrastructuur een relatief grotere potentiële impact heeft op het milieu en de omgeving;</i>- <i>de mate waarin de gebruikers zich bereid tonen om zich over een relatieve afstand naar dat type van infrastructuur te verplaatsen;</i>- <i>de mate waarin de infrastructuur met andere infrastructuren is geclusterd;</i>- <i>de mate waarin verschillende types van infrastructuren in die cluster aanwezig zijn;</i>- <i>de mate waarin de infrastructuur een topsportfunctie vervult.</i>

4.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In het gebied zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten in functie van het realiseren van de bestemming:</p> <ul style="list-style-type: none">- het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van gebouwen in functie van de toegelaten activiteiten;- het aanleggen van parkeervoorzieningen (circulatie-ruimte en parkeerplaatsen) en fietsenstallingen;- het aanleggen van sportterreinen en speelterreinen, met inbegrip van de technische infrastructuur die verband houdt met de activiteiten;- het plaatsen van afsluitingen rond de terreinen;- het aanbrengen van verlichting in functie van de toegelaten activiteiten voor zover lichtverstrooiing en lichthinder wordt vermeden.	<p><i>Onder gebouwen in functie van de activiteiten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): een clublokaal, een kantine, kleedkamers, bergingen, sanitair, ticketverkoop/controle, (zit)tribunes, een jeugdlokaal,</i></p> <p><i>Onder technische infrastructuur wordt onder andere verstaan (niet limitatief): doelen, ballenvangers, scoreborden, dug-outs, speeltoestellen, zitbanken,</i></p> <p><i>Het plaatsen van afsluitingen is toegestaan, zodat de sportterreinen tijdens een wedstrijd kunnen afgesloten worden.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Gebouwen</p> <p>§2. De inplanting van de gebouwen en parkeervoorzieningen dient maximaal gebundeld te worden.</p> <p>De gebouwen mogen niet gebruikt worden voor huisvesting, tenzij in functie van de uitbater van de ondersteunende horeca.</p> <p>De gebouwen moeten opgetrokken worden in materialen die architecturaal, esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, zowel voor het gebouw als voor de omgeving. Bij het gebruik van verschillende materialen moeten deze een esthetisch geheel vormen. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden.</p> <p>Reclamepanelen</p> <p>§3. Het aanbrengen van publiciteit in open lucht is enkel toegelaten rond de sportterreinen en tegen de gevels van de gebouwen. Rond de sportterreinen bedraagt de hoogte maximaal 1,20m en mag de publiciteit enkel naar de binnenzijde van de terreinen gericht zijn, met uitzondering van publieke aankondigingen. Tegen de gebouwen is de maximale hoogte beperkt tot de onderzijde van de dakrand.</p> <p>Verharding</p> <p>§4. De onbebouwde oppervlakte van het recreatiegebied kan slechts ingericht worden met verhardingen nodig voor het uitoefenen van de toegelaten activiteiten en verhardingen in functie van parkeervoorzieningen.</p> <p>Verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale technische eisen niet mogelijk is.</p> <p>De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte.</p> <p>Groen</p> <p>§5. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met standplaatsgeschikte soorten die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.</p>	<p><i>De uitzonderingen op vlak van toegankelijkheid of technische eisen kunnen betrekking hebben op sportterreinen of (toegangswegen tot) parkeervoorzieningen.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeervoorzieningen</p> <p>§6. In het gebied dient een geclusterd en ruimtelijk geïntegreerd aanbod aan parkeerplaatsen voor bezoekers te worden gerealiseerd.</p> <p>§7. Verspreid over de parkeerzone dienen groenelementen te worden aangebracht. Daarbij moet minimaal 1 hoogstammige boom per 6 parkeerplaatsen worden voorzien op de parking, los van de bufferzone (artikel 4.3).</p> <p>§8. In het gebied kan voor elke activiteit op eigen terrein een aanbod aan parkeerplaatsen voor personeel en medewerkers ingericht worden. Deze parkeerplaatsen dienen geclusterd te worden ingeplant rond de gebouwen.</p> <p>§9. In het gebied dient voor elke activiteit een ruimte ingericht te worden voor het stallen van fietsen. Deze fietsstallingen dienen zo dicht mogelijk in de nabijheid van de toegangen tot de gebouwen te worden voorzien en dienen steeds dichterbij de activiteiten gelegen te zijn dan de parkeerplaatsen voor auto's.</p>	<p><i>Om parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient een parking binnen het recreatiegebied te worden voorzien in functie van bezoekers van de sport- en recreatieve activiteiten. De capaciteit van deze parking staat in relatie tot de draagkracht van het gebied.</i></p>

4.3 Bufferzone



Deze **lijn (indicatief)** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient langs de randen van het recreatiegebied een buffer te worden aangelegd. De zone dient vrij te zijn van bebouwing en constructies, met uitzondering van constructies voor waterbeheersing, toegangen tot de activiteiten in het recreatiegebied en strikt noodzakelijke doorgangen voor activiteiten op aanpalende percelen. Deze constructies en doorgangen mogen evenwel het functionele karakter en de continuïteit van de buffer niet aantasten.</p> <p>De breedte van de buffer bedraagt minimaal 5m.</p> <p>§2. Om een afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige lengte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. De</p>	<p><i>De buffer heeft een esthetische en afschermende functie met als doel de inpassing van de activiteiten binnen het recreatiegebied in de omgeving te bevorderen.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>Bestaande waardevolle, niet invasieve beplantingen (solitaire bomen, bomenrijen of gegroepeerde bomen, heesters en struiken) als begrenzing van percelen dienen behouden te worden en geïntegreerd te worden in deze buffer.</p> <p>§3. Afsluitingen tot maximaal 2,5m zijn toegelaten, mits ze het groene karakter en de bufferende functie niet hinderen.</p> <p>§4. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de omgevingsaanleg, moet de buffer aangelegd en beplant zijn. De werken en handelingen voor het aanleggen van de buffer dienen deel uit te maken van de omgevingsvergunningaanvraag voor de omgevingsaanleg.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van waterbeheersingswerken.</p> <p>§5. De eigenaar van de gronden staat in voor de aanleg en het beheer van de buffer.</p>	<p><i>De buffer dient te worden voorzien op de percelen waarop de toegelaten activiteiten aanwezig zijn of worden gerealiseerd.</i></p> <p><i>Vanuit het <u>plan-MER</u> (milderende maatregelen) is het aangewezen dat bufferzones ook in aanmerking komen voor ruimte voorbehouden voor waterhuishouding, zoals infiltratie- of buffervoorzieningen.</i></p>

GOB

ARTIKEL 5 GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED MET BOSRIJK KARAKTER

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

5.1 Bestemming

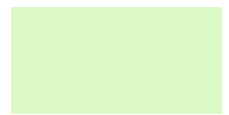
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Binnen het gebied zijn natuurbehoud en -beleving, landschapszorg en waterberging gelijkwaardige functies.</p> <p>Het gebied is tevens bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het beheer van bos.</p> <p>Educatief, recreatief en maatschappelijk medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p> <p>§2. Bij de verdere inrichting van het gemengd openruimtegebied dienen volgende vier pijlers van harmonisch park-, bos- en groenbeheer te worden toegepast:</p> <ul style="list-style-type: none">- de maatschappelijke noden van de gebruiker;- het behoud en de versterking van de natuurwaarden;- het beperken van de afstroom van hemelwater en het toelaten van infiltratievoorzieningen;- de bescherming van het leefmilieu.	<p><i>Het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter wordt opgevat als een multifunctioneel, extensief en laagdynamisch natuurlijk boslandschap met een gesloten en parkachtig karakter gericht op de omliggende woonomgeving.</i></p> <p><i>Gelet op de hoge bestaande bebossingsgraad van het gebied is het beheer van het gebied als bos een belangrijke factor.</i></p> <p><i>Educatief, recreatief en maatschappelijk medegebruik moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een ondergeschikte functie.</i></p> <p><i>Onder educatief en recreatief medegebruik wordt onder andere verstaan (niet limitatief): wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden, De ondergeschikte functie laat ook toe dat bepaalde zones in het gebied afgeschermd kunnen worden of niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</i></p> <p><i>Onder maatschappelijk medegebruik wordt onder andere verstaan (niet limitatief): volkstuinen, samentuinen,</i></p>

5.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.</p> <p>§2. In het gebied geldt een bouwverbod. In uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het educatief en recreatief medegebruik van het gebied;	<p><i>Het gemengd openruimtegebied is in essentie een bouwvrij gebied. In het gebied zijn echter wel kleinschalige constructies toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het educatief en recreatief medegebruik wordt onder andere verstaan (niet limitatief): picknickplaatsen, vuilnisbakken,</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het maatschappelijk medegebruik van het gebied.</p> <p>De inplanting en de uitvoering van de kleinschalige infrastructuur moeten gebeuren op een manier die de ruimtelijke structuur van het gebied zoveel mogelijk versterkt. Doorheen het gebied worden een aantal paden voorzien. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd ten gunste van groen en ruimte voor water.</p>	<p><i>(boom)hutten, toegangspoortjes, informatieborden, vogelkijkhutten, primaire en secundaire zitelementen, fietsenstallingen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandel- en fietspaden, vlonderpaden, trappen, afsluitingen, verlichting, ...).</i></p> <p><i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het maatschappelijk medegebruik wordt onder andere verstaan (niet-limitatief): toegangspoortjes, schuil- en onthaalruimtes, afsluitingen, collectieve bergplaatsen, vuilnisbakken en toegangspaden.</i></p>
<p>Zonevreemde constructies</p> <p>§3. Voor zonevreemde constructies is de bestaande wetgeving van toepassing.</p>	<p><i>Voor deze bepaling wordt verwezen naar de wetgeving inzake zonevreemde constructies uit de VCRO en uitvoeringsbesluiten.</i></p>
<p>Specifieke inrichtingsprincipes</p> <p>§4. Het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter wordt ingericht met voldoende hoogstammig groen zodat een versterking van de bestaande beboste ruimte wordt gewaarborgd.</p> <p>Het natuurlijk reliëf en de bestaande waardevolle beplantingen worden maximaal gerespecteerd.</p> <p>§5. De aanwezige waterloop (ARTIKEL 10) dient haar natuurlijke bedding te behouden, met een mogelijke uitzondering voor waterbeheersingsmaatregelen.</p> <p>§6. Binnen het gebied dient naast de verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 9) een fijnmazig padennetwerk gerealiseerd te worden die het Kanaal Leuven-Dijle en de Leuvensesteenweg met elkaar verbinden. Het toegangspunt vanaf de Leuvensesteenweg is voorzien langs de oostelijke zijde van de Hanswijkbeek.</p>	<p><i>Omwille van het bosrijk karakter is het van belang om de bestaande natuurlijke en landschappelijke groenstructuur maximaal te versterken.</i></p> <p><i>Binnen het gebied zullen, in functie van een vlotte doorwandelbaarheid, de nodige paden aangelegd worden. Gekoppeld aan deze paden kunnen er verblijfsplekken gecreëerd worden. De toegang tot het gebied vanaf de Leuvensesteenweg kan eventueel gekoppeld worden aan een project binnen het aangrenzende woongebied (ARTIKEL 1) of de site Malcot en Hof van Betzenbroeck (ARTIKEL 11).</i></p>
<p>Inrichtingsstudie</p> <p>§7. In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter wordt door de vergunningverlenende overheid, in functie van de beoordeling ten gronde van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van één of meerdere delen van het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter, een inrichtingsstudie gevraagd. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de beschrijvende nota van de omgevingsvergunningsaanvraag en bestaat uit volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een inrichtingsnota (zie §8); - een beplantingsplan (zie §9); - een groenbeheerplan (zie §10). 	<p><i>De aanleg of herinrichting van het gebied dient te worden gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat de inrichtingsstudie vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie voor het volledige gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter. Op deze wijze geeft de inrichtingsstudie een beeld van hoe een project zich in het volledige gebied integreert. De inrichtingsstudie omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordenende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan. De inrichtingsstudie is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de (beschrijvende nota van de) omgevingsvergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>In de beschrijvende nota kan gemotiveerd worden waarom één of meerdere van bovenvermelde onderdelen niet relevant zijn voor de concrete omgevingsvergunningaanvraag.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>§8. Een inrichtingsnota moet minstens volgende aspecten bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aanvrager moet aantonen dat het project voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige gebied; - de aanvrager moet aangeven hoe het project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied; - een project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen; - een project mag de ruimtelijke en/of programmatische realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen; - de inrichting dient afgestemd te worden op de inrichting van de omliggende straten en publieke ruimte; - de inrichting dient te vertrekken van de historische structuur en de aanwezige erfgoedwaarden; - de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt, dienen opgegeven te worden; - de bestaande bomen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gerooid, dienen in kaart te worden gebracht. <p>§9. Een beplantingsplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de voorgestelde plantsoorten standplaatsgeschikt en niet invasief zijn; - de bomen in verhardingen voldoende ondergrondse ruimte krijgen (bunkersystemen); - deze ondergrondse ruimte is aangepast aan de grootte van de boom. <p>§10. Een groenbeheerplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inrichting rekening houdt met de ecologische meerwaarde; - het gebruik van pesticiden wordt vermeden; - de inrichting voorziet in een gemakkelijk onderhoud. 	<p><i>beoordelen van de omgevingsvergunningaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i></p> <p><i>Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</i></p> <p><i>Vanuit het <u>plan-MER</u> (milderende maatregelen) is het aangewezen dat elke inrichting vertrekt van de historische structuur en de schaarse bewaarde erfgoedwaarden.</i></p> <p><i>Het beplantingsplan vormt een op zichzelf staand, gedetailleerd plan (inclusief legende) en vermeldt onder andere (niet limitatief): plantsoorten, plantdichtheid en plantmaat.</i></p> <p><i>Het beplantingsplan wordt ontworpen door een landschapsarchitect en in een voortraject besproken. Het beplantingsplan dient goedgekeurd te worden door de bevoegde dienst(en) van de Stad Mechelen.</i></p> <p><i>Een groenbeheerplan is een essentieel element om duurzaam groenbeheer te kunnen bekomen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Het groenbeheerplan beschrijft de impact van het beheer en de keuzes die inzake duurzaam groenbeheer zijn genomen.</i></p>



ARTIKEL 6 MUIZENPARK

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

6.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Binnen het gebied zijn natuurbehoud en -beleving, landschapszorg, waterberging, stadslandbouw en recreatie gelijkwaardige functies.</p> <p>De stadslandbouw in het gebied dient een lokaal karakter en een sociaal en maatschappelijk doel te hebben.</p> <p>De recreatie in het gebied dient laagdynamisch te zijn en een lokaal karakter te hebben.</p> <p>§2. Bij de verdere inrichting van het Muizenpark dienen volgende vier pijlers van harmonisch beheer te worden toegepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maatschappelijke noden van de gebruiker; - het behoud en de versterking van de natuurwaarden; - het beperken van de afstroom van hemelwater en het toelaten van infiltratievoorzieningen; - de bescherming van het leefmilieu. 	<p><i>Het Muizenpark wordt opgevat als een multifunctioneel, extensief en laagdynamisch verblijfslandschap met een groen karakter gericht op de omliggende woonomgeving.</i></p> <p><i>Stadslandbouw moet hier verstaan worden als sociaal en maatschappelijk gedreven landbouwactiviteiten die niet louter gericht zijn op voedselproductie, maar ook een maatschappelijke meerwaarde met zich meebrengen. Onder stadslandbouw met een sociaal en maatschappelijk doel wordt onder andere verstaan (niet limitatief): zelfoogstboerderijen, klimaatboerderijen, biolandbouw (CSA, ...) en andere agro-ecologische activiteiten.</i></p> <p><i>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een gelijkwaardige functie en geen unieke functie.</i></p>

6.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.</p> <p>§2. In het gebied geldt een bouwverbod. In uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van infrastructuur en collectieve gebouwen en constructies gericht op het gebruik van het gebied voor stadslandbouw met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve en recreatieve functie van het gebied met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie. <p>De inplanting en de uitvoering van de infrastructuur, gebouwen en constructies moeten gebeuren op een</p>	<p><i>Het Muizenpark is in essentie een bouwvrij gebied. In het gebied zijn echter wel gebouwen en constructies toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om collectieve gebouwen en constructies voor gedeeld gebruik en met een beperkte omvang.</i></p> <p><i>Onder infrastructuur voor stadslandbouw wordt onder andere verstaan (niet limitatief): tunnelserres, schuil- en onthaalruimtes (incl. sanitair), afsluitingen, bergplaatsen, hemelwateropslag, fietsenstallingen, parkeerruimtes (in waterdoorlatende verharding),</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>manier die de ruimtelijke structuur van het gebied zoveel mogelijk versterkt. Doorheen het gebied worden een aantal paden voorzien. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd ten gunste van groen en ruimte voor water.</p>	<p><i>Onder kleinschalige infrastructuur voor de sociale, culturele, educatieve en recreatieve functie wordt onder andere verstaan (niet limitatief): speeltuigen, (overdekte) picknickplaatsen, vuilnisbakken, (boom)hutten, speelweiden, BMX-parcours, hondenweiden, toegangspoortjes, informatieborden, kiosken, primaire en secundaire zitelementen, fietsenstallingen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandel- en fietspaden, vlonderpaden, trappen, afsluitingen, verlichting, ...).</i></p>
<p>Zonevreemde constructies</p> <p>§3. Voor zonevreemde constructies is de bestaande wetgeving van toepassing.</p>	<p><i>Voor deze bepaling wordt verwezen naar de wetgeving inzake zonevreemde constructies uit de VCRO en uitvoeringsbesluiten.</i></p>
<p>Specifieke inrichtingsprincipes</p> <p>§4. Het Muizenpark wordt ingericht als een extensief verblijfslandschap.</p> <p>De ecologische en landschappelijke waardevolle elementen dienen maximaal behouden te worden en aangevuld te worden met nieuwe groen- en waterelementen.</p> <p>§5. De zichten naar de kerk en het Kanaal Leuven-Dijle dienen maximaal behouden te worden.</p> <p>§6. Afsluitingen mogen geen afbreuk doen aan het open karakter van het gebied.</p>	<p><i>Omwille van het luwe en groene karakter is het van belang om een extensief beheer te koppelen aan een toegankelijk en beleefbaar gebied.</i></p> <p><i>Percelen mogen afsluitbaar gemaakt worden, maar de visuele openheid van het gebied dient te allen tijde te worden gewaarborgd.</i></p>
<p>Inrichtingsstudie</p> <p>§7. In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het Muizenpark wordt door de vergunningverlenende overheid, in functie van de beoordeling ten gronde van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van één of meerdere delen van het Muizenpark, een inrichtingsstudie gevraagd. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de beschrijvende nota van de omgevingsvergunningsaanvraag en bestaat uit volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een inrichtingsnota (zie §8); - een beplantingsplan (zie §9); - een groenbeheerplan (zie §10). <p>In de beschrijvende nota kan gemotiveerd worden waarom één of meerdere van bovenvermelde onderdelen niet relevant zijn voor de concrete omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p><i>De aanleg of herinrichting van het gebied dient te worden gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat de inrichtingsstudie vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie voor het volledige Muizenpark. Op deze wijze geeft de inrichtingsstudie een beeld van hoe een project zich in het volledige gebied integreert. De inrichtingsstudie omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordenende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de (beschrijvende nota van de) omgevingsvergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i></p> <p><i>Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§8. Een inrichtingsnota moet minstens volgende aspecten bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aanvrager moet aantonen dat het project voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige gebied; - de aanvrager moet aangeven hoe het project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied; - een project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen; - een project mag de ruimtelijke en/of programmatische realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen; - de inrichting dient afgestemd te worden op de inrichting van de omliggende straten en publieke ruimte; - de inrichting dient te vertrekken van de historische structuur en de aanwezige erfgoedwaarden; - de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt, dienen opgegeven te worden; - de bestaande bomen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gerooid, dienen in kaart te worden gebracht. <p>§9. Een beplantingsplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de voorgestelde plantsoorten standplaatsgeschikt en niet invasief zijn; - de bomen in verhardingen voldoende ondergrondse ruimte krijgen (bunkersystemen); - deze ondergrondse ruimte is aangepast aan de grootte van de boom. <p>§10. Een groenbeheerplan dient minstens aan te tonen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inrichting rekening houdt met de ecologische meerwaarde; - het gebruik van pesticiden wordt vermeden; - de inrichting voorziet in een gemakkelijk onderhoud. 	<p><i>Vanuit het <u>plan-MER</u> (milderende maatregelen) is het aangewezen dat elke inrichting vertrekt van de historische structuur en de schaarse bewaarde erfgoedwaarden.</i></p> <p><i>Het beplantingsplan vormt een op zichzelf staand, gedetailleerd plan (inclusief legende) en vermeldt onder andere (niet limitatief): plantsoorten, plantdichtheid en plantmaat.</i></p> <p><i>Het beplantingsplan wordt ontworpen door een landschapsarchitect en in een voortraject besproken. Het beplantingsplan dient goedgekeurd te worden door de bevoegde dienst(en) van de Stad Mechelen.</i></p> <p><i>Een groenbeheerplan is een essentieel element om duurzaam groenbeheer te kunnen bekomen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Het groenbeheerplan beschrijft de impact van het beheer en de keuzes die inzake duurzaam groenbeheer zijn genomen.</i></p>



ARTIKEL 7 ZONE VOOR WOONONTWIKKELING

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

7.1 Bestemming

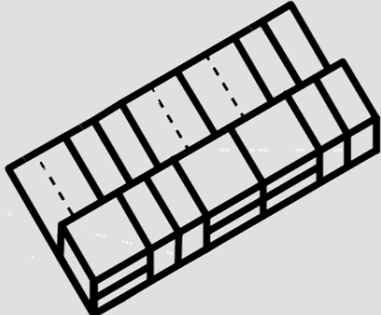
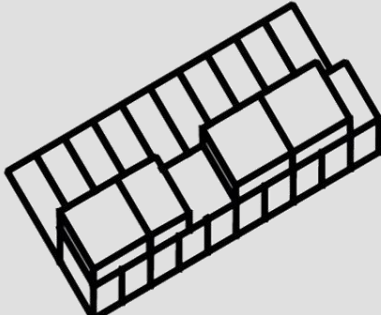

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: horeca, kantoren, diensten en socioculturele voorzieningen. Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met het wonen.</p> <p>§2. Tenzij anders bepaald in de specifieke bepalingen van een bouwcluster, wordt kleinschalige (detail)handel enkel als complementaire functie aan het wonen toegelaten. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</p> <p>§3. Ambachtelijke activiteiten, groothandel en groot-schalige (detail)handel worden niet toegelaten.</p>	<p>Met wonen worden zowel de woonentiteiten zelf als de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en dergelijke bedoeld.</p> <p>Onder horeca wordt onder andere verstaan (niet limitatief): frituren, cafés, B&B, restaurants en tavernes.</p> <p>Onder kantoren wordt onder andere verstaan (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants, reclamebureaus en uitzendbureaus.</p> <p>Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten.</p> <p>Onder socioculturele voorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): culturele centra, gemeenschapscentra en voorzieningen voor jeugdwerking.</p> <p>Onder kleinschalige (detail)handel wordt onder andere verstaan (niet limitatief): handel met een wijkverzorgend karakter zoals krantenwinkels, bakkers en slaggers.</p>

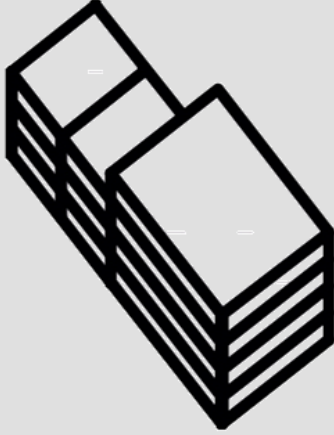
7.2 Bouwclusters

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De zone voor woonontwikkeling bestaat uit vijf verschillende bouwclusters. Elke bouwcluster vormt op zich een ruimtelijk geheel waarvoor specifieke bepalingen gelden.</p> <p>§2. Een bouwcluster dient in zijn geheel het onderwerp te vormen van één omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>§3. De bouwclusters die grenzen aan het Muizenpark (ARTIKEL 6) dienen er op passende wijze aansluiting mee te zoeken zodat een globale samenhang met het Muizenpark wordt bekomen.</p>	<p>In de omgevingsvergunningsaanvraag wordt aangegeven hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de omgeving van het gebied en hoe wordt voldaan aan de algemene en specifieke inrichtingsvoorschriften.</p> <p>Voor de bouwclusters in het Muizenpark (bouwclusters 1, 2, 3 en 4) is het noodzakelijk dat de ontwikkeling ervan vertrekt vanuit een geïntegreerde en ruimtelijke visie voor de betrokken bouwcluster én het Muizenpark. De bouwclusters staan immers niet louter op zichzelf, maar dienen bij te dragen tot de inrichting en de beleving van het Muizenpark.</p> <p>De uitvoering van de delen buiten de bouwclusters moet steeds samen of voorafgaand aan de ontwikkeling van de bouwcluster.</p>

7.3 Inrichting

7.3.1 Woningtypologie

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Grondgebonden woningen</p> <p>§1. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd als geschakelde woningen.</p> <p>Voor de grondgebonden woningen gelden volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none">- de woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen en 1 dakverdieping of teruggetrokken bouwlaag;- de voorgevelbreedte bedraagt minimaal 6m; een voorgevelbreedte tussen 5m en 6m kan worden toegestaan in gesloten bebouwing op voorwaarde dat er voldoende woonkwaliteit gerealiseerd wordt;- de perceelsdiepte bedraagt maximaal 32m;- de bouwdiepte bedraagt maximaal 15m;- de tuinzone mag maximaal 20% verhard worden;- het stapelen van woningen met een grondgebonden relatie is toegelaten.	
<p>Stapelwoningen</p> <p>§2. De stapelwoningen worden uitgevoerd als appartementen bovenop grondgebonden woningen.</p> <p>Voor de woningen onder de appartementen zijn de principes van grondgebonden woningen van toepassing behalve wat betreft de dakverdieping of teruggetrokken bouwlaag.</p>	
<p>Alzijdige meergezinswoningen</p> <p>§2. De alzijdige meergezinswoningen worden uitgevoerd als vrijstaande bouwvolumes.</p> <p>Voor de alzijdige meergezinswoningen gelden volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none">- de meergezinswoning bestaat uit maximaal 4 bouwlagen;- naast inpandige terrassen, zijn ook uitpandige terrassen accentsgewijs en ontwerpondersteunend toegelaten;- elk appartement heeft minimaal 2 niet-parallelle gevels;- op het gelijkvloers dienen een lobby of gemeenschappelijke ruimtes, zoals een fietsenstalling, voorzien te worden;- platte daken kunnen uitgevoerd worden als collectieve daktuinen.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Geschakelde meergezinswoningen</p> <p>§3. De geschakelde meergezinswoningen worden uitgevoerd als een aaneenschakeling van meergezinswoningen met een accent dat een kop vormt.</p> <p>Voor de geschakelde meergezinswoningen gelden volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de meergezinswoning bestaat uit minimaal 2 en maximaal 4 bovengrondse bouwlagen; - de bouwdiepte voor appartementen waar geen 2 niet-parallelle gevels kunnen voorzien worden, bedraagt maximaal 15m; - naast inpandige terrassen, zijn ook uitpandige terrassen accentsgewijs en ontwerpondersteunend toegelaten; - platte daken kunnen uitgevoerd worden als collectieve daktuinen. 	

7.3.2 Woningmix

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Per bouwcluster wordt een programma vastgelegd met opgave van het aantal woonentiteiten en de te realiseren woningtypologie.</p> <p>§2. Per bouwcluster dient een verscheidenheid in woningtypes voorzien te worden.</p>	<p><i>Het programma wordt op niveau van het bouwcluster vastgelegd om een gezonde mix aan woningtypes (zie artikel 7.3.1) te kunnen bekomen in het gebied.</i></p> <p><i>De verscheidenheid aan woningtypes kan zich vertalen in een variatie in het aantal slaapkamers per woonentiteit, in de grootte van de woonentiteit zelf, in gabarit, in aantal en grootte van gevelopeningen, in dakvorm, in materiaalgebruik en in architecturale kenmerken. Ook het inschakelen van alternatieve woonvormen kan deel uitmaken van deze verscheidenheid.</i></p>

7.3.3 Onbebouwde ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Kansen om openruimteverbindingen te creëren dienen maximaal benut te worden.</p> <p>§2. Corridors en binnengebieden dienen afdoende gedimensioneerd te worden waarbij groen en water een prominente plaats krijgen bij het ontwerp.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een maximale koppeling tussen hemelwatersystemen op gebouwniveau, buurtniveau en het niveau van de openruimte. Daarbij genieten natuurlijke systemen, zoals oppervlaktewaterlichamen, de voorkeur.</p>	<p><i>De bouwclusters vormen een schakel tussen het woonweefsel en de openruimte. Openruimteverbindingen kunnen gerealiseerd worden onder de vorm van groenblauwe doorsteken, zichtassen,</i></p> <p><i>De onbebouwde ruimte tussen de woningen zet het groene karakter van het plangebied kracht bij en neemt een actieve rol op bij het lokaal vasthouden van hemelwater.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§3. De afwatering dient te gebeuren in overeenstemming met het waterbufferingssysteem van het gebied.</p> <p>§4. Paden, pleinen en binnengebieden dienen het adres te vormen van de woningen.</p> <p>§5. Paden, pleinen en binnengebieden dienen te worden ingericht als aangename, collectieve verblijfsplekken en kunnen zelfs ruimte bieden voor gemeenschappelijke voorzieningen en vormen van samentuinen.</p> <p>§6. Bij voorkeur zijn gevels gericht naar het omringende landschap en de straten. In het geval dat private tuinen uitgeven op straten of op de openruimte zijn ze ommuurd en vormen ze een architecturale eenheid met de omringende bebouwing.</p>	<p><i>Woningen zijn bij voorkeur geadresseerd aan het netwerk voor langzaam verkeer. Deze wijze van adressering biedt een zekere beschutting ten opzichte van de omringende, sterk publieke openruimte.</i></p> <p><i>De onbebouwde ruimte binnen de bouwclusters is gericht op het faciliteren en stimuleren van interacties tussen buren.</i></p> <p><i>Er wordt een scherpe visuele scheiding met de omringende publieke ruimte nagestreefd. Naar analogie met de bestaande bebouwing in de openruimte zijn de woningen aldus gelegen 'aan een bosrand' of 'aan een open veld'. Hieraan kan worden voldaan door het werken met hoofdzakelijk gesloten bouwblokken. Tuinen worden daarbij naar elkaar gericht, voorgevels eveneens.</i></p>

7.3.4 Mobiliteit

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeerstrategie voor fietsen</p> <p>§1. Fietsstalplaatsen dienen op eigen terrein te worden voorzien. Op gemotiveerd verzoek kunnen fietsstalplaatsen voor bezoekers van niet-woonfuncties ook worden voorzien binnen de publieke ruimte.</p> <p>§2. Bij een fietsenstalling met meer dan 20 fietsstalplaatsen dient minimaal 10% van het aantal fietsstalplaatsen te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen.</p> <p>Parkeernorm voor fietsen</p> <p>§3. Het aantal stalplaatsen (sp) voor fietsen wordt vastgesteld op minimaal 1,2 sp per woonentiteit, vermeerderd met minimaal 1 sp per bewoner, waarvan 0,2 sp per woonentiteit voor bezoekers.</p> <p>Indien een andere verordenende norm voor het gebied zorgt voor een meer duurzame mobiliteit, dan dient die norm gehanteerd te worden.</p>	<p><i>Er is aandacht voor comfortabel en veilig stallen van fietsen, zowel individueel als collectief. Nieuwe ontwikkelingen dienen voldoende fietsstalplaatsen te voorzien aan of in de eigen woning. 'Eigen terrein' betekent een private of gemeenschappelijke locatie waar stalling kan ingericht worden. Dit kan ook een aanpalende locatie zijn. De nabijheid van de fietsstalplaatsen is hierbij van belang. 'Eigen terrein' sluit in elk geval uit dat stalling bij voorbaat het openbaar domein belast.</i></p> <p><i>Onder buitenmaatse fietsen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): cargobikes, ligfietsen, fietskarren, bakfietsen en tandems.</i></p> <p><i>Duurzame mobiliteit wordt omschreven als voldoende mobiliteit om volwaardig deel te nemen aan het maatschappelijk leven zonder dat de negatieve gevolgen van het individueel mobiliteitsgedrag de mobiliteit van anderen op korte of lange termijn nadelig beïnvloeden.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Parkeerstrategie voor personenwagens</p> <p>§4. Autoparkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden voorzien.</p> <p>§5. De autoparkeerplaatsen moeten (half)ondergronds of bovengronds in geclusterde vorm worden georganiseerd. Ter hoogte van de individuele woning mogen geen individuele vaste parkeerplaatsen worden ingericht.</p> <p>§6. De toegang tot een (half)ondergrondse parking of een bovengrondse parkeercluster dient zo dicht als mogelijk bij het ontsluitingspunt van de bouwcluster of bij de lokale ontsluitingsweg gesitueerd te zijn.</p> <p>§7. De toegang tot een (half)ondergrondse parking dient volwaardig onderdeel van het gebouw te zijn en dient een gelijkwaardige uitwerking als het gevelvlak te krijgen.</p> <p>Parkeernorm voor personenwagens</p> <p>§8. Het aantal parkeerplaatsen (pp) voor auto's wordt vastgelegd op maximaal 1,1 pp per woontiteit, waarvan 0,1 pp per woontiteit voor bezoekers.</p> <p>Indien een andere verordenende norm voor het gebied zorgt voor een meer duurzame mobiliteit, dan dient die norm gehanteerd te worden.</p>	<p><i>Nieuwe ontwikkelingen mogen het (toekomstig) openbaar domein niet aansnijden als oplossing voor de eigen parkeerbehoefte, maar dienen deze op eigen terrein op te lossen. 'Eigen terrein' betekent een privatieve locatie waar parkeren kan ingericht worden. Dit kan ook een aanpalende locatie zijn. De nabijheid van de autoparkeerplaatsen is hierbij van belang. 'Eigen terrein' sluit in elk geval uit dat parkeren het openbaar domein belast.</i></p> <p><i>Parkeren wordt verplicht ondergronds of geclusterd bovengronds voorzien, waardoor de omgeving optimaal kan ingezet worden als verblijfsruimte met een hoge (be)leefkwaliteit. Onder clustering wordt het bundelen van parkeerplaatsen in een project verstaan.</i></p> <p><i>De toegang tot parkings ligt prioritair zo dicht mogelijk bij (het gemeenschappelijk ontsluitingspunt op) de ontsluitingsweg aan de bouwcluster zodat een maximaal autovrije bouwcluster ontstaat.</i></p> <p><i>Duurzame mobiliteit wordt omschreven als voldoende mobiliteit om volwaardig deel te nemen aan het maatschappelijk leven zonder dat de negatieve gevolgen van het individueel mobiliteitsgedrag de mobiliteit van anderen op korte of lange termijn nadelig beïnvloeden.</i></p>

7.3.5 Duurzaamheid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Energie-efficiëntie</p> <p>§1. De gebouwen dienen minstens bijna-energie neutraal te zijn met een comfortabel binnenklimaat, maar dienen bij voorkeur te streven naar energieneutraliteit.</p> <p>Hernieuwbare energie</p> <p>§2. Er geldt een verplicht aandeel hernieuwbare energieproductie conform de meest recente regelgeving. Voor gebouwen met een BVO groter dan 1.000m² moet het</p>	<p><i>Er wordt gestreefd naar maximale energie-efficiëntie. De goedkoopste energie is de energie die niet wordt gebruikt.</i></p> <p><i>Zowel voor de residentiële als de niet-residentiële functies dienen de U-waarden en E-peilen de meest recente regelgeving te volgen.</i></p> <p><i>Er wordt gestreefd naar het maximaal benutten van hernieuwbare energie.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>energieconcept gemotiveerd worden in een technische nota, als onderdeel van de beschrijvende nota.</p> <p>§3. Hernieuwbare energie onder de vorm van houtverbranding is niet toegelaten.</p> <p>Circulaire bouwprincipes</p> <p>§4. Voor gebouwen met een BVO groter dan 1.000m² moet het circulair concept gemotiveerd worden in een technische nota, als onderdeel van de beschrijvende nota.</p>	<p><i>In deze technische nota moeten de keuzes voor het energiesysteem (collectief vs. individueel) en toegepaste technologieën voor energieproductie, -verdeling en -opslag toegelicht worden.</i></p> <p><i>Het doel is maximaal gebruik te maken van het circulaire bouwprincipe.</i></p> <p><i>In deze technische nota moeten de circulaire bouwprincipes toegelicht worden. De stad Mechelen kan een verplichte inhoud opleggen. De Dienst duurzaamheid van de stad Mechelen zal de nota beoordelen in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag.</i></p>

7.4 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt maximaal 58, waarvan maximaal 44 grondgebonden woningen of stapelwoningen en maximaal 14 appartementen.</p> <p>De woningtypologie bestaat uit grondgebonden woningen, stapelwoningen, alzijdige en geschakelde meergezinswoningen.</p> <p>§2. Binnen deze bouwcluster is kleinschalige (detail)handel toegelaten als een aan het wonen verwante activiteit.</p> <p>Bebouwing</p> <p>§3. Langsheen Davidstoren- en Zwijvegemstraat sluit de bebouwing aan bij de schaal en korrel van de bestaande woningen.</p>	<p><i>Bouwcluster 1 situeert zich langsheen de Davidstorenstraat en de Zwijvegemstraat.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige (detail)handel wordt onder andere verstaan (niet limitatief): handel met een wijkverzorgend karakter zoals krantenwinkels, bakkers en slaggers.</i></p>

7.5 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt maximaal 36, waarvan maximaal 14 grondgebonden woningen en maximaal 22 appartementen.</p>	<p><i>Bouwcluster 2 situeert zich langsheen de Muizenvaart en de Struikheidestraat.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>De woningtypologie bestaat uit grondgebonden woningen, alzijdige meergezinswoningen en geschakelde meergezinswoningen.</p> <p>Bebouwing</p> <p>§2. De adressering van de grondgebonden woningen ligt verplicht aan de zijde van de Muizenvaart.</p> <p>§3. De bebouwing staat teruggetrokken ten opzichte van de Muizenvaart.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§4. De zichtrelatie naar het Kanaal Leuven-Dijle dient behouden te worden.</p> <p>Mobiliteit</p> <p>§5. De gemeenschappelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via de Struikheidestraat, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan.</p>	

7.6 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 3

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt maximaal 22, waarvan maximaal 10 grondgebonden woningen en maximaal 12 appartementen.</p> <p>De woningtypologie bestaat uit grondgebonden woningen en alzijdige meergezinswoningen.</p> <p>Bebouwing</p> <p>§2. Er dient voorzien te worden in een gepaste aanpak voor de relatie tot de bestaande bebouwing.</p> <p>Mobiliteit</p> <p>§3. De gemeenschappelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via de Struikheidestraat, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan.</p>	<p><i>Bouwcluster 3 situeert zich langs de Struikheidestraat.</i></p> <p><i>Dit betreft de bestaande bebouwing langs de Struikheidestraat.</i></p>

7.7 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 4

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt maximaal 60, waarvan maximaal 20 grondgebonden woningen of stapelwoningen en maximaal 40 appartementen.</p> <p>De woningtypologie bestaat uit grondgebonden woningen, stapelwoningen, alzijdige meergezinswoningen en geschakelde meergezinswoningen.</p> <p>Bebouwing</p> <p>§2. Langsheen de Lotelingstraat en de Leemputstraat worden de woningen in de langsrichting opgesteld. De bebouwing sluit aan op de schaal van de tegenoverliggende, respectievelijk naastgelegen bebouwing.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§3. De zichtrelatie naar het Kanaal Leuven-Dijle dient behouden te worden.</p> <p>Mobiliteit</p> <p>§4. De gemeenschappelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via een nieuwe lokale ontsluitingsweg (ARTIKEL 8) tussen de Leemputstraat en de Lotelingstraat.</p>	<p><i>Bouwcluster 4 situeert zich tussen de Leemputstraat en de Lotelingstraat.</i></p>

7.8 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 5

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Programma</p> <p>§1. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt maximaal 69, waarvan maximaal 49 grondgebonden woningen of stapelwoningen en maximaal 20 appartementen.</p> <p>De woningtypologie bestaat uit grondgebonden woningen, stapelwoningen en alzijdige meergezinswoningen.</p> <p>Bebouwing</p> <p>§2. De bebouwing sluit aan op de schaal en korrel van de naburige bebouwing.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>§3. Er dient een gedeelde ruimte voorzien te worden voor langzaam en gemotoriseerd verkeer die een fietsvriendelijke inrichting moet krijgen.</p>	<p><i>Het gebied situeert zich tussen Klein Muizenveld en het recreatiegebied aan de Lotelingstraat.</i></p>



ARTIKEL 8 LOKALE ONTSLUITINGSWEG

Deze lijn (indicatief) heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

8.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De lokale ontsluitingsweg is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden voor gemotoriseerd verkeer en/of langzaam verkeer.</p> <p>De weg is indicatief weergegeven op het grafisch plan en kan tot maximaal 10m verschuiven ten opzichte van de aangegeven ligging.</p>	<p><i>In de visie voor het plangebied wordt een ontsluitingsstructuur voorzien met twee 'mobiliteitskamers'. Beide mobiliteitskamers bestaan zowel uit bestaande wegen als nieuwe wegen die de lokale ontsluiting van het bestaande woongebied en de nieuwe woonontwikkelingen verzorgen naar de Leuvensesteenweg.</i></p>

8.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van een publieke wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p>	

8.3 Knip voor gemotoriseerd verkeer



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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding wordt de bestaande weg voorzien van een knip en mag het gemotoriseerd verkeer niet doorrijden.</p> <p>Een uitzondering wordt toegestaan voor hulpdiensten en onderhoudsdiensten.</p>	



ARTIKEL 9 VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER

Deze lijn (indicatief) heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

9.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De verbinding is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer.</p> <p>De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en duidt aan welke gebieden met elkaar verbonden moeten worden. De verbinding kan tot maximaal 10m verschuiven ten opzichte van de aangegeven ligging.</p>	<p><i>Deze verbindingen voor langzaam verkeer hebben betrekking enerzijds op het centrale pad dat zal fungeren als een ruggengraat doorheen het plangebied tussen de Struikheidestraat en de Plankendaalstraat. Anderzijds worden verbindingen voor langzaam verkeer voorzien tussen de nieuwe woonontwikkelingen, de bestaande kernen (omgeving kerk en handelscluster) en de Muizenvaart om de maaswijdte van de padenstructuur te verfijnen. De nadruk van deze verbindingen ligt op het recreatief karakter.</i></p>

9.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van een publieke wegeninfrastructuur voor langzaam verkeer en aanhorigheden.</p> <p>Inrichtingsprincipes</p> <p>§2. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als recreatieve fietsroute. De inrichting moet rekening houden met een goede zichtbaarheid en een vlotte en fiets- en wandelveilige toegankelijkheid voor de gebruikers.</p> <p>§3. Het gedeelte van de verbinding dat langs een bouwcluster loopt, kan ook deel uitmaken van een verbinding voor langzaam verkeer binnen de bouwcluster zelf.</p>	<p><i>Een vlotte en veilige toegankelijkheid heeft onder meer betrekking op de keuze van verhardingen die een optimaal wandel- en rijcomfort bieden.</i></p>



ARTIKEL 10 WATERLOOP

Deze lijn (indicatief) heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

10.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De indicatieve aanduiding is bestemd voor een waterloop.</p>	<p><i>Het betreft de waterloop A.2.04 (Hanswijkbeek) die is geklasseerd als een waterloop van tweede categorie. Dit betekent dat alle reglementeringen van de wet op de onbevaarbare waterlopen van kracht zijn. Zo moet voor een overwelving, een lozingspunt, een oeverversterking, een afsluiting, een poort, een aanplanting, ... steeds een machtiging worden aangevraagd aan de waterloopbeheerder, in casu de provincie Antwerpen.</i></p>

10.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van een waterloop.</p> <p>Inrichtingsprincipes</p> <p>§2. De waterloop dient in stand gehouden te worden in functie van waterberging en -afvoer.</p> <p>De bedding van de waterloop en de oevers tot op minimaal 5m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, dienen principieel vrij te blijven van constructies en beplantingen die het onderhoud van de waterloop kunnen hinderen.</p> <p>§3. De waterloop dient in open bedding behouden te worden. Overwelvingen van de waterloop zijn enkel toegelaten in functie van plaatselijke toegangen en zijn beperkt tot de noodzakelijke breedte voor de realisatie van de toegang.</p>	<p><i>De waterloop wordt in een open bedding behouden zodat de berging en infiltratie van het hemelwater kan behouden blijven.</i></p>

10.3 Beheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. De waterloopbeheerder staat in voor de inrichting en het beheer van de waterloop.</p>	<p><i>De waterloopbeheerder heeft in de onderhoudszone een recht van doorgang en een recht van deponie om het beheer uit te voeren.</i></p>



ARTIKEL 11 SITE MALCOT EN HOF VAN BETZENBROECK

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

11.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>§1. Onverminderd de voorschriften van de onderliggende bestemming gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter (ARTIKEL 5), zijn onderstaande voorschriften voor de bebouwing en de onbebouwde ruimte binnen deze overdrukzone van toepassing.</p> <p>Site Malcot (A)</p> <p>§2. Het bestaande vergunde of vergund geachte gebouw, alsook de functie, behorende tot de site Malcot kunnen behouden worden.</p> <p>§3. In het gebouw kunnen ook volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none">- wonen;- horeca;- gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;- socioculturele voorzieningen. <p>De activiteiten dienen de belevingswaarde van de tuin en het omliggende Bos van Betzenbroeck te ondersteunen.</p> <p>Hof van Betzenbroeck (B)</p> <p>§4. Het bestaande vergunde of vergund geachte gebouw behorende tot het Hof van Betzenbroeck kan behouden worden, op voorwaarde dat de erfgoedwaarde van het gebouw wordt behouden of versterkt.</p> <p>§5. In het gebouw kunnen ook volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none">- wonen;- socioculturele voorzieningen. <p>Bijkomende woonentiteiten worden niet toegelaten.</p> <p>De activiteiten dienen de belevingswaarde van de tuin en het omliggende Bos van Betzenbroeck te ondersteunen.</p>	<p><i>Het betreft het huidige hotel Malcot met adres Leuvensesteenweg 236.</i></p> <p><i>Het betreft het koetshuis van het voormalig kasteel van Betzenbroeck met adres Dellingstraat 33.</i></p>

11.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>§1. Alle onderhoudswerken, ook structurele, zijn aan de gebouwen toegelaten. Daarnaast zijn, voor zover de vergunde of vergund geachte bebouwde oppervlakte niet toeneemt, toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- verbouwen binnen het bestaande volume;- herbouwen.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Inrichtingsprincipes</p> <p>§2. De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden met als doelstelling de belevingswaarde van het omliggende Bos van Betzenbroeck te verhogen.</p> <p>§3. De bestaande hoogstammige bomen en/of grachten dienen maximaal behouden te worden.</p> <p>§4. De onbebouwde ruimte kan voorzien worden van toegangswegen tot de twee gebouwen en publiek toegankelijke paden in relatie tot het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter (ARTIKEL 5).</p>	<p><i>De (her)aanleg van de onbebouwde ruimte is gericht op het voldoende aanplanten van bomen en struiken met het oog op biodiversiteit en natuurlijke rijkdom.</i></p>