



RUP 'Mechelen-Noord IV' Mechelen

Stedenbouwkundige voorschriften

Voorlopige Vastelling 29/05/2018

RUP 'Mechelen-Noord IV'

Stedenbouwkundige voorschriften

Voorlopige Vastelling 29/05/2018

Opdrachtgever

Stad Mechelen

Grote Markt 21

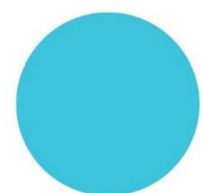
2800 Mechelen

Verantwoordelijke afdeling:

Afdeling Projecten en Planning

Ruimtelijkeplanning@mechelen.be

015/29 79 36



Opdrachthouder

IGEMO

Schoutetstraat 2

2800 Mechelen

Contactpersoon:

Pia Looz, pia.looz@igemo.be

015/29.47.58



IGEMO
WONEN | WERKEN | LEVEN

RUP 'MECHELEN-NOORD IV', MECHELEN

Ruimtelijk planner

Pia Looz

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van 29/05/2018

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

C. Backx

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf tot en met

De secretaris,

De burgemeester,

E. Laga

B. Somers

Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

C. Backx

INHOUDSTAFEL

ARTIKEL 1.	ALGEMENE BEPALINGEN	4
	TERMINOLOGIE	8
ARTIKEL 2.	SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR KLEINHANDEL	10
ARTIKEL 3.	ZONE VOOR WEGENINFRASTRUCTUUR	15
ARTIKEL 4.	SYMBOLLEN	16

LEESWIJZER

Iedereen die binnen de contour van dit ruimtelijk uitvoeringsplan wenst te bouwen of te verbouwen en hiertoe een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, moet rekening houden met regels en bepalingen van uiteenlopende aard.

Elke vergunningsaanvraag moet in de eerste plaats voldoen aan de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. In tweede orde moeten vergunningsaanvragen ook rekening houden met verschillende specifieke regels die in Mechelen van toepassing zijn, inzonderheid de stedenbouwkundige verordening, de gemeentelijke verordening rioleringsbeleid, de gemeentelijke verordening op publiciteit en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, tenzij hier in dit RUP wordt van afgeweken.

De voorschriften van het RUP en de stedenbouwkundige verordening moeten samen gezien worden met andere regelgeving o.a. brandweervoorschriften, voorschriften betreffende toegankelijkheid, EPB-regelgeving, ...

Deze stedenbouwkundige voorschriften maken onderdeel uit van het RUP 'Mechelen-Noord IV'. De stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

De verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn niet-cursief en gekleurd weergegeven (**voorbeeld**).

De cursieve teksten (*voorbeeld*) zijn een toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Ze hebben een louter informatieve waarde.

De vette en onderstreepte woorden (**voorbeeld**) zijn begrippen die verklaard worden in het hoofdstuk 'terminologie'.

VERORDEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

01. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die worden opgeheven

Bij goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden alle zoneringen en indien omschreven, de bijhorende voorschriften van het Gewestplan Mechelen (K.B. van 5 augustus 1976), gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemming en de bijhorende voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Mechelen-Noord IV':

Art.14.4.5	Bufferzone
------------	------------

Bij goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden alle zoneringen en indien omschreven, de bijhorende voorschriften van het GRUP Regionaalstedelijk gebied Mechelen (d.d. 18/06/2008), gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemming en de bijhorende voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Mechelen-Noord IV':

Art.4.1	Gemengd regionaal bedrijventerrein
---------	------------------------------------

02. Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit af te leiden maatvoering van het grafisch plan moeten als indicatief worden beschouwd, aangezien het werd opgemaakt op basis van het Grootschalig Referentiebestand (GRB) en niet op basis van een opmetingsplan. De werkelijke afmetingen kunnen door een landmeter worden vastgesteld.

De maatlijnen, aangeduid op het grafisch plan, zijn verordenend, in die zin dat ze duiden op een minimaal, maximaal of exact te respecteren lengte of afstand.

03. Harmonieregel en materiaalgebruik

Bij het oprichten van nieuwe gebouwen of constructies en bij alle werken, handelingen en wijzigingen aan een gebouw of een constructie moeten het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, gerespecteerd worden zodanig dat de verbouwde of de nieuwe constructie een **harmonisch geheel** vormt met alle gebouwen binnen de bestemmingszone.

De materialen die gebruikt worden voor de gebouwen zijn esthetisch verantwoorde, duurzame en harmonieuze materialen. Alle buitengevels, inclusief dak moeten op een esthetische en volwaardige manier afgewerkt worden.

04. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf zijn toegestaan voor zover ze geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende percelen. Ophoging van lager gelegen zones is toegelaten. Hoogteverschillen worden binnen de bestemmingszone opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende percelen.

Het Grootschalig Referentie Bestand (GRB) is een geografisch informatiesysteem dat dient als topografische referentie voor Vlaanderen.

Het is een gemeenschappelijke geografische basis waarop alle gebruikers eigen gegevens kunnen enten. Het GRB bevat enkel geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare, conventioneel aanvaarde referentiegegevens: gebouwen, percelen, wegen en hun inrichting, waterlopen, spoorbanen en het wegennetwerk. Deze objecten worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten zodat de gegevens bruikbaar zijn in een grootschalige voorstelling met een schaalbereik tussen 1/250 en 1/5000.

05. Hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en afvoer vuil regenwater

De aanvrager is er toe gehouden om zich te richten naar de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en de afvoer van vuil water op het moment van de aanvraag.

Bij de oprichting van constructies en/of de aanleg van verhardingen is het verplicht om de noodzakelijke en voldoende gedimensioneerde buffer- en/of infiltratievoorzieningen te voorzien in dezelfde bestemmingszone waarbinnen de constructies en/of verhardingen worden gesitueerd.

Indien de infiltratiecapaciteit (waterdoorlatendheid) van de bodem ontoereikend is voor grondwaterinfiltratie, dient het afstromend hemelwater te worden gebufferd in combinatie met een vertraagde afvoer.

De grens van de bestemmingszone specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (art.2.0) en zone voor wegeninfrastructuur (art.3.0) ligt in het midden van de bestaande gracht langs de R6. Deze gracht wordt verbreed en na realisatie van het project gemeenschappelijk gebruikt voor de afvoer van het hemelwater.

Volgens de watertoetskaart infiltratiegevoelige gebieden ligt het RUP grotendeels in niet-infiltratiegevoelig gebied. De effectieve infiltratiecapaciteit dient proefondervindelijk te worden nagegaan.

In de vergunningsaanvraag dient worden aangetoond dat bij de berekening van ontwerpvoorzieningen voor de hemelwateropvang en –afvoer, het maximale pompdebiet voor het verpompen van de Vrouwvliet - opgelegd door de beheerder - in rekening is gebracht

Aangezien de Dijle een getijdenrivier is dienen de geldende randvoorwaarden met betrekking tot buffering en lozing naar de Dijle (getijdenrivier) bij de waterloopbeheerder worden nagevraagd.

Om eventuele hinder door minder efficiënte werking van hemelwatersystemen te vermijden wordt bij voorkeur ingezet op een collectief systeem voor de hemelwaterafvoer voor het deelgebied of grotere terreindelen.

06. Inrichtingen van openbaar nut

Het oprichten van nutsleidingen en noodzakelijke openbare nutsinfrastructuur is toegelaten in elke bestemmingszone, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de hoofdbestemming en inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. Infrastructuur die noodzakelijk bovengronds dient te worden voorzien, dient in harmonie met de omgeving te worden opgericht en ingeplant.

07. Verdroging

Werken, handelingen en wijzigingen in het plangebied mogen niet leiden tot significante verdroging van de bodem in de omgeving van het plangebied.

In het plan-MER GRUP 'Gemengde Regionale bedrijventerreinen Mechelen Noord III en IV' werd als milderende maatregel opgelegd dat werken, handelingen en wijzigingen in het plangebied niet mogen leiden tot een significante verdroging van het vochtig wilgenstruweel in de zone tussen het plangebied en de Dijle.

08. Groenvoorzieningen

Alle aanplantingen gebeuren met niet-invasieve, standplaatsgeschikte plantensoorten en, waar mogelijk, met streekeigen soorten.

De inrichting en het onderhoud van groenvoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van het Harmonisch Park- en Groenbeheer.

Bomen en heesters in en naast verhardingen dienen ondergronds voldoende groeiruimte te krijgen en te worden ingericht volgens de best beschikbare technieken.

Wanneer beplantingen of herbeplantingen, uitgevoerd ingevolge de bepalingen van dit RUP, niet gedijen, moeten zij in het eerstvolgende plantseizoen vervangen worden. Deze werkwijze moet worden herhaald tot de beplanting de voorgeschreven aard heeft verkregen.

09. Groene ruimte

- De groene ruimte vormt een onderdeel van de Dijlevallei. De Dijlevallei heeft een belangrijke natuurverbindingsfunctie. De groene ruimte in het plangebied dient deze natuurverbindingsfunctie als stapsteen kwaliteitsvol te ondersteunen.
- De groene ruimte krijgt een globale landschappelijke aanleg aansluitend bij het landschap en ecosysteem van de Dijlevallei waarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen heester- en boomsoorten. Bij de aanleg wordt maximaal ingespeeld op de aanwezige natuur- en landschapselementen van de Dijlevallei.
- De groene ruimte vormt een aaneengesloten en samenhangend geheel.
- De groene ruimte wordt kwalitatief ingericht en mag niet gebruikt worden als parkeerplaats, laad- en loszone of opslagplaats.
- Er worden geen verhardingen toegelaten, behalve de minimale verhardingen voor wandelpaden door de groene ruimte.
- Binnen de groene ruimte kunnen voorzieningen voor de opvang van regenwater voorzien worden. Deze voorzieningen dienen op een landschappelijke en natuurlijke manier ingericht te worden (vb wadi's). De voorzieningen voor de opvang van regenwater zoals wadi's worden aangekleed met beekbegeleidende beplanting.
- De groene ruimte is opgebouwd uit drie lagen: een gevarieerde bomenlaag, heesterlaag en kruidlaag.

10. Waterzuivering en waterhuishoudingswerken

Waterhuishoudingswerken, met inbegrip van waterzuivering, zijn toegelaten in alle bestemmingszones, voor zover ze op een kwalitatieve wijze worden geïntegreerd in de omgeving.

11. Verlichting

Verlichting langs wegen, parkeerplaatsen en van het

Het Harmonisch Park- en Groenbeheer, is een beheersvisie opgesteld door het Agentschap Natuur en Bos die uitgaat van een evenwichtige samenhang tussen mensgerichte, natuurgerichte en milieugerichte beleids- en beheermaatregelen. Deze beheersvisie steunt op 12 pijlers waaronder het behoud en vergroten van de soortendiversiteit en het realiseren van een hoge structuurdiversiteit.

De code van de goede natuurpraktijk wordt bij de inrichting van groenvoorzieningen gehanteerd.

De ecologische verbinding wordt verkregen door de natuurwisseling van fauna en flora met de directe omgeving. Er wordt gekozen voor ecologisch inrichting en waardevolle vegetatie. De inrichting van groene ruimte draagt bij aan het groene karakter van de Dijlevallei, aan het herstel van het landschap en aan het verhogen van biodiversiteit.

De minimale verhardingen worden bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

De bomenlaag bestaat uit wijdverspreide solitaire hoogstammige bomen (bv langs wandel – en fietsassen en in de landschappelijke buffer).

De hinder van de verlichting dient beperkt te worden door een juiste keuze van de locatie en de plaatsing van de verlichting, de keuze van type verlichting, aangepaste hoogte en het gebruik van aangepaste armaturen met neerwaarts gerichte lichtbronnen

kleinhandelsgebouw wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. De verlichting dient zodanig geplaatst te worden dat de hinder naar de omgeving beperkt wordt en strooilicht vermeden wordt.

12. Ontbossing en boscompensatie

De aanvrager is er toe gehouden om zich te richten naar de vigerende wetgeving inzake ontbossing en boscompensatie op het moment van de aanvraag.

De boscompensatie dient bij voorkeur te gebeuren op het Mechels grondgebied.

- **Bruto vloeroppervlakte (BVO):** De som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van aan het gebouw begrenzend bouwdeel op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.
- **Collectief:** gemeenschappelijke voorzieningen voor een bepaalde doelgroep, die ook op een gezamenlijke wijze privaat toegankelijk zijn.
- **Footprint:** De footprint is de bebouwde oppervlakte. Deze wordt berekend op basis van de geprojecteerde oppervlakte van de bebouwde constructies (exclusief een uitkragende luifel en ondergrondse constructies)
- **Geclusterd:** ruimtelijke gegroepeerde inrichtingen of constructies.

- **Gevelbegroeiing:** beplanting die groeit tegen of aan een gevel van een bouwwerk.

- **Groene Ruimte:** onverharde, onbebouwde en begroeiende oppervlakte, inclusief voorzieningen voor de opvang van hemelwater. De groene ruimte maakt deel uit van de landschappelijke beleefbaarheid en perceptie van het plangebied en de ruimere omgeving.
- **Handelsgeheel:** een geheel van kleinhandelsbedrijven, ongeacht of deze zich in afzonderlijke gebouwen bevinden en/of dezelfde persoon de projectontwikkelaar, de eigenaar of de uitbater is, waarbij de kleinhandelsbedrijven voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - ze vormen een ruimtelijk aaneengesloten geheel;
 - ze zijn van rechtswege of feitelijk met elkaar verbonden, in het bijzonder op financieel, commercieel of ruimtelijk vlak.
- **Harmonisch Geheel:** een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen qua vorm, structuur, afmetingen, kleur, verdeling van gevelvlakken en materialen.
- **Kleinhandelsbedrijf:** Een distributie-eenheid waarvan de activiteit bestaat uit het te koop aanbieden of verder verkopen van goederen aan consumenten, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn.
- **Publiciteit:** ieder visueel middel, hoofzakelijk gebruikt voor publicitaire doeleinden. Het betreft reclame en/of openbaarmaking onder de vorm van na vermelde publiciteitsmiddelen, zoals lichtreclame, onverlichte reclame, uithangborden, panelen, windschermen, schutels, markiezen, verlichting of spots met publicitair oogmerk, geschilderde teksten en tekeningen, spandoeken, banners, vlaggen en wimpels,

Het **BVO** bevat de verkoopoppervlakte, personeelsruimten, bergingen, circulatieruimten e.d.

Ondergrondse, inpandige en op het dak voorziene parkeeroppervlakten en fietsenstallingen met inbegrip van toegangen tot de parkeervlakken en overdekte fietsenstallingen worden niet gerekend tot het **BVO**. Stallingsplaatsen voor winkelkarren, toegangshellingen tot het dak en een luifel worden eveneens niet tot het **BVO** gerekend.

Opdat planten kunnen gedijen is het belangrijk om voldoende ruimte te voorzien langs de gevel, inclusief ondergrondse ruimte, waarbij de plantensoort en hoogte van de gevel bepalend is.

De voorzieningen voor de opvang van hemelwater dienen op een landschappelijke en natuurlijke manier ingericht te worden.

Onder voorwaarden kan een reca functie als nevenactiviteit van een kleinhandelsbedrijf worden beschouwd. De voorwaarden zijn beschreven in art. 2.0.07.

werfafsluiting, steigerdoeken, ...

- **Reca:** restaurant of café

- **Verbouwen:** aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 procent behouden worden, berekend in vierkante meter buitenoppervlakte van de buitenwanden van de constructie.

Categorie gebiedsaanduiding: "Bedrijvigheid"

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 2.0 Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel

Bestemming

01. De zone is bestemd voor grootschalige kleinhandelsbedrijven. Het betreft een handelsgeheel met individuele grootschalige winkels of concentraties van grootschalige winkels, die een aanvullend en complementair aanbod met de binnenstad vormen.
02. Daarnaast wordt er maximaal 1 entiteit met reca als hoofdfunctie toegestaan.
03. Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn eveneens toegestaan.
04. Reca is als nevenbestemming voorwaardelijk toegestaan (cfr. art.2.0.07)
05. Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:
 - groothandel;
 - autonome kantoren;
 - congrescentra.

Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers (particulieren) (vb tuincentra, meubelzaken, doe-het-zelf, ...)

De stad Mechelen wenst een specifiek aanbod- en locatiebeleid te voeren, waarbij het uitbouwen van een weerbaar en aantrekkelijk handelsapparaat in de binnenstad centraal staat. Het aanbod van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor grootschalige kleinhandel dient aanvullend en complementair te zijn met dat van de binnenstad, in de zin dat op deze randstedelijke locatie andere doelstellingen worden nagestreefd: m.n. de vestiging van grootschalige kleinhandelsbedrijven die omwille van de benodigde handelsruimte, de aard van de handelsactiviteit of de goederen minder gepast zijn in het autoluwe stadscentrum. Wat nadrukkelijk niet gewenst is op deze locatie, is de uitbouw van een georganiseerd winkelcentrum met een ruim handelsaanbod, gelijkaardig aan dat van de binnenstad, waarbij 'fun-shopping' centraal staat. De herlokalisatie van vestigingen uit de binnenstad wordt beleidsmatig niet ondersteund.

De stad Mechelen wenst op de site Keerdok-Eandis een woonwijk te realiseren. Dat betekent dat voor de bestaande handelszaken een nieuwe locatie moet worden gevonden. De stad Mechelen ziet in deze zone een herlokalisatie-mogelijkheid voor deze handelszaken.

Groothandel is distribuerende handel die zicht richt op de verkoop

van producten aan bedrijfsmatige afnemers (geen particulieren). Het gaat om verkoop van grote aantallen en hoeveelheden, doorverkocht in nagenoeg dezelfde staat als ze werden ingekocht.

Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

Inrichting

06. Modaliteiten

- Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het bouwen, **verbouwen** of herbouwen van constructies, de aanleg van wegenis of de inrichting van parkeervoorzieningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.
- De inrichtingsstudie moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag minstens voldoet aan de voorschriften in dit RUP met betrekking tot:
 - *het programma;*
 - *de ruimteverdeling;*
 - *de functionele inpasbaarheid;*
 - *de ontsluiting en circulatie van verschillende vervoersmodi;*
 - *het parkeren (autoparkeerplaatsen en fietsenstallingen);*
 - *signalisatie, **publiciteit** en verlichting.*
 - *de schaal;*
 - *de groeninrichting;*
 - *waterhuishouding;*
 - *vorm en inplanting van het kleinhandelsgebouw*
 - *visueel-vormelijke elementen (o.a. fietsenstallingen en stalplaatsen voor winkelkarren)*

De inrichtingsstudie maakt deel uit van de verantwoordingsnota die onderdeel uitmaakt van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

In de inrichtingsstudie dient aangetoond te worden hoe het project rekening houdt met oa. de inrichting van stapstenen in de groene ruimte (functionele inpasbaarheid) en de ecologische verbinding met de Dijlevallei.

Een weergave van de groeninrichting en het groenbeheer wordt onderzocht in de inrichtingsstudie..

07. Programma

- De maximale **bruto-vloeroppervlakte** van de bebouwing bedraagt 27.500 m², exclusief parkeeroppervlakten.
- Handel is enkel toegelaten in het kleinhandelsgebouw.
- Er worden maximaal 24 **kleinhandelsbedrijven**

toegestaan en maximaal 1 entiteit met **reca** als hoofdfunctie.

- De minimale **BVO** bedraagt 800 m² per **kleinhandelsbedrijf**. Er kunnen maximaal twee afwijkingen op de minimumoppervlakte worden toegestaan waarbij de minimale BVO 350 m² bedraagt.
- Maximaal 2 **kleinhandelsbedrijven** hebben een **BVO** tussen de 800 m² en 900 m² en minimaal 4 **kleinhandelsbedrijven** hebben een **BVO** van meer dan 1.900 m².
- **Kleinhandelsbedrijven** met een **BVO** groter dan 1.900 m² kunnen **reca** als nevenactiviteit opnemen, mits deze nevenactiviteit:
 - een rechtstreekse band heeft met de hoofdactiviteit;
 - gemeenschappelijk toegankelijk is met de hoofdactiviteit;
 - maximaal 1/4^{de} van de totale **BVO** van het kleinhandelsbedrijf bedraagt;
 - maximaal **ruimtelijk geïntegreerd** wordt in de hoofdactiviteit. De inrichting mag in geen geval aanleiding kunnen geven tot het vormen van een apart **kleinhandelsbedrijf**.
- Kleinschalige constructies, zoals onder meer fietsenstallingen en stallingen voor winkelkarren, zijn binnen de bestemmingszone toegestaan, voor zover de inplanting ervan ingegeven is vanuit logische doelstellingen (o.a. gebruikscomfort, bereikbaarheid, zichtbaarheid) en indien ze onderdeel uitmaken van het totaal architecturaal concept.

08. Ruimteverdeling

- Minstens 30 % van de totale oppervlakte van de bestemmingszone dient ingericht te worden als aaneengesloten **groene ruimte**.
- De maximale **footprint** van het kleinhandelsgebouw bedraagt 27.500 m².

09. Ontsluiting en circulatie

- De zone wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via een nieuwe parallelweg met de R6, ingericht in de zone voor wegeninfrastructuur (cfr. art.3.0). De aansluiting van de zone met deze parallelweg gebeurt ongelijkgronds, net voor de kruising van de R6 met de N16 (cfr. art. 4.1). De ontsluitingsweg heeft een minimaal ruimtebeslag.
- De zone wordt ontsloten voor traag verkeer via minstens 2 toegangen, zoals indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan. Eén toegang voor traag verkeer maakt onderdeel uit van de hoofdtoegang (cfr. art.4.1) van het gebied.
- Er wordt maximaal 1 interne toeleveringsweg voorzien voor laden- en lossen. Deze toeleveringsweg dient een **logische verbinding** te volgen naar het kleinhandelsgebouw en wordt in oppervlakte beperkt tot het strikt noodzakelijke. De toeleveringsweg mag niet

Ruimtelijke integratie betekent dat de nevenactiviteit ruimtelijk en vormelijk een klaarblijkelijk onderdeel vormt van de hoofdactiviteit. De nevenactiviteit mag in geen geval afzonderlijk toegankelijk zijn voor de klanten.

*Groendaken maken geen onderdeel uit van de aaneengesloten **groene ruimte**.*

*De ontsluiting van voorliggende vergunningsaanvraag wordt aangetoond in de inrichtingsstudie. Het inrichten van een **logische verbinding** met een beperkte oppervlakte kan hierbij mogelijk worden aangetoond a.d.h.v.*

conflicteren met andere verkeersbewegingen in het plangebied.

- In deze zone worden verschillende trage wegverbindingen voorzien ten behoeve van de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het gebied. Deze trage wegverbindingen worden minstens visueel onderscheiden van de verbindingen voor gemotoriseerd verkeer.

010. Parkeren

- Parkeerplaatsen worden collectief en geclusterd ingericht.
- Het inrichten van parkeerplaatsen op het dak van het gebouw is toegestaan, op voorwaarde dat geparkeerde voertuigen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

011. Fietsenstallingen

- Fietsenstallingen worden collectief en geclusterd ingericht nabij en/of op/in het kleinhandelsgebouw.
- Er worden fietsenstallingen voorzien op verschillende locaties.
- De fietsenstallingen worden overdekt voorzien.

012. Signalisatie, publiciteit en verlichting

- Voor alle functies wordt een uniform gamma aan publiciteit- en signalisatiesinrichtingen gehanteerd dat wordt gekenmerkt door eenvormigheid.
- De inplanting en vormgeving van publiciteit- en signalisatie-inrichtingen mag in geen geval een belemmering vormen voor de zichtbaarheid van weggebruikers, noch de ruimtelijke kwaliteit van de zone negatief beïnvloeden.
- De uiterste bovenzijde van de publiciteit mag niet hoger komen dan de bovenrand van de gevelwand. Het plaatsen van publiciteit op het dak is niet toegestaan.
- Verlichting (o.a. klemtoonverlichting, lichtreclame, sfeerverlichting) wordt zodanig geconcipeerd dat lichtverstrooiing naar de groene ruimte en de omgeving wordt vermeden.
- Publiciteitsinrichtingen (met inbegrip van verlichting) maken deel uit van het architecturaal ontwerp van de bebouwing en behoren als dusdanig tot het onderwerp van de vergunningsaanvraag.

013. Groene ruimte

- Het aandeel groene ruimte (cfr. art. 2.0.08) neemt in omvang toe aan de randen van de bestemmingszone.
- Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het beëindigen van de bouwwerken voor het kleinhandelsgebouw moet de groene ruimte volledig aangelegd en beplant zijn.

verschillende inrichtingsvarianten

Aangezien er verschillende gebruikers zijn in het gebied, is het van belang voor de verkeersveiligheid dat de leesbaarheid van het verkeersnetwerk hoog is. Verbindingen voor trage weggebruikers hebben een duidelijk visueel onderscheid (bijvoorbeeld door een ander materiaal- of kleurgebruik) ten opzicht van verbindingen voor gemotoriseerd verkeer en/of worden er fysisch van gescheiden.

Voor de inrichting van de fietsenstallingen wordt verwezen naar het vademecum fietsvoorzieningen.

Het kleinhandelsgebouw zal verschillende handelspannen huisvesten; alle met een eigen karakter en specifieke huisstijl. De uitstraling van het gebouw en de inrichting van het terrein moet een kakofonie van stijlen en vormen evenwel kunnen overstijgen. Zo dient er op het niveau van het gebouw en de site gestreefd worden naar subtiliteit en eenvormigheid; er moet een uniform gamma voor de publiciteitsinrichtingen, de signalisatie en de verlichting worden gehanteerd.

De gemeentelijke verordening publiciteit bepaalt dat het verboden is om publiciteit aan te brengen welke zichtbaar is vanop de openbare weg, tenzij daartoe een voorafgaande schriftelijke toelating werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen.

Publiciteit maakt een onderdeel uit van het gebouw (geïntegreerd in of op de gevel)

De randbeplanting vervult een belangrijke integrerende rol. In deze randen komen immers verschillende uitgangspunten samen, zoals verkeersveiligheid, ecologie en landschappelijke waarde. De randbeplanting moet een natuurlijk karakter hebben, passend bij de (loof-) bosrijke omgeving waarin het

014. Afsluitingen

- Afsluitingen worden kwaliteitsvol gerealiseerd en landschappelijk geïntegreerd.

015. Vorm en inplanting van het kleinhandelsgebouw

- Er wordt maximaal 1 bouwvolume opgericht.
- Gebouwen en constructies worden opgericht als een architecturaal samenhangend geheel, bestaande uit hoogstaande architectuur. Alle gevels, inclusief het dak, worden kwalitatief en volwaardig afgewerkt.
- Het inrichten van een maximaal groendak is verplicht. Het groendak dient op minstens 50% van het dakoppervlakte te worden voorzien.
- Het oprichten van fotovoltaïsche cellen en parkeervoorzieningen op het dak is toegestaan.
- Aan het gebouw vastgemaakte constructies of onderdelen van een gebouw met het oog op het beschermen van bezoekers tegen weersinvloeden, zoals een luifel, voor zover deze oppervlakte uitsluitend gebruikt wordt als circulatie-ruimte en deze overdekte ruimte open is aan 3 zijden, worden niet meegerekend tot het **BVO**.
- Het kleinhandelsgebouw wordt opgericht op minstens 19.00 meter afstand van de bestemmingsgrens van de zone voor weginfrastructuur (cfr. 3.0).
- Op de gevel, waarlangs toelevering plaatsvindt, wordt gevelbegroeiing voorzien over minstens 75% van het volledige geveloppervlak.
- Technische installaties die worden voorzien bovenop de gebouwen worden architecturaal geïntegreerd. Hierbij wordt rekening gehouden met het uitzicht vanaf het openbaar domein en vanaf de omliggende bebouwing.

plangebied zich bevindt, maar bij de inrichting moet eveneens rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid, de zichtbaarheid en de beheersaspecten.

Afsluitingen worden op een onopvallende, bij voorkeur natuurlijke, manier ingebed in het landschap.

Onder architecturaal samenhangend geheel wordt begrepen: eenzelfde uitdrukkingsvorm, een uniform of harmonieus materiaal- en kleurgebruik, een duidelijk verband tussen ritme en vorm van gevelopeningen. De compactheid samen met de architecturale inkleding en integratie van het gebouw in de omgeving vergt bijzonder aandacht.

Het plangebied wordt beschouwd als een belangrijke zichtlocatie en vormt één van de toegangspoorten tot de stad. Daarom wordt er veel belang gehecht aan de vormgeving en beeldkwaliteit dit gebied. Er wordt hoogstaande architectuur verwacht: kwalitatieve, verfijnde bebouwing die een samenhangend geheel vormt met de 'groenblauwe' omgeving waarin het zal worden opgetrokken.

De inrichting van een groendak mag de oprichting van fotovoltaïsche cellen op het dak niet verhinderen.

Het inrichten van een maximaal groendak houdt in dat de ruimte die niet ingenomen wordt voor de oprichting van fotovoltaïsche cellen of parkeervoorzieningen op het dak ingericht dient te worden als groendak.

De afstand van minstens 19.00 meter van het kleinhandelsgebouw t.o.v. de bestemmingsgrens komt overeen met een afstand van minstens 25.00 meter tussen het kleinhandelsgebouw en de R6, te meten vanaf de rand van het verharde gedeelte.

Langs de zijde van de R6 (zijde Dijle) dient gevelbegroeiing te worden voorzien, opdat de bebouwing een 'groene wand' vormt met de bosrijke omgeving.

Categorie gebiedsaanduiding: “lijninfrastructuur”

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting


Artikel 3.0 Zone voor wegeninfrastructuur

Bestemming

- 01. Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
- 01. Het oprichten van zoutsilo's is eveneens toegestaan.

Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies,...

Inrichting

- 02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die noodzakelijk zijn voor het oprichten en in standhouden van zoutsilo's zijn eveneens toegelaten.
- 03. **Zoutsilo's** (indicatief, symbolisch)
 -  Deze aanduiding 'zoutsilo's', indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, geeft aan dat in deze zone zoutsilo's opgericht kunnen worden.
- 04. Gronden die niet worden aangewend voor de inrichting van wegeninfrastructuur en aanhorigheden of zoutsilo's, worden op een kwaliteitsvolle manier ingericht als **groene ruimte** om de verbinding met de Dijle te versterken.

De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de zoutsilo's. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.

Categorie gebiedsaanduiding: cfr. onderliggende bestemmingszone

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 4.1 Hoofdtoegang (indicatief, symbolisch)

Bestemming

01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszone een hoofdontsluiting naar het 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel' (cfr. art.2.0) moet worden gerealiseerd.

De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de hoofdtoegang. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP, maar zijn wel onderworpen aan inrichtingsvoorwaarden.

Inrichting

02. Deze markering geeft aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen voor de realisatie van de onderliggende bestemmingen toegelaten zijn, op voorwaarde dat er een hoofdontsluiting tot de projectzone wordt gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:
- De hoofdtoegang wordt ingericht en gedimensioneerd in functie van een optimale en verkeersveilige toegankelijkheid van de zone.
 - De hoofdtoegang bevat gescheiden inrichtingen voor gemotoriseerd verkeer en zwakke weggebruikers.
 - Het 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel' (cfr. 2.0) wordt via een ongelijkgrondse kruising met de R6 op de parallelweg aangesloten (cfr. art.2.0.09).

Artikel 4.2 Toegang voor langzaam verkeer (indicatief, symbolisch)

Bestemming

01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszone een toegang voor langzaam verkeer naar het 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel' (cfr. art.2.0) moet worden gerealiseerd.

De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de toegang(en). Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP, maar zijn wel onderworpen aan inrichtingsvoorwaarden.

Inrichting

02. Deze markering geeft aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen voor de realisatie van de onderliggende bestemming toegelaten zijn, op voorwaarde dat er een toegang voor langzaam verkeer tot het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (cfr. 2.0) wordt

gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- De minimumbreedte van de toegang voor langzaam verkeer bedraagt 4.00 meter.
- Het 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel' (cfr. 2.0) wordt via een ongelijkgrondse kruising met de R6 aangesloten op een trage verbindingsweg.

▼▼▼ Artikel 4.3 Landschappelijke buffer (indicatief, symbolisch)

Bestemming

01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszone rekening moet worden gehouden met de inrichting van een landschappelijke buffer tussen de zone voor weginfrastructuur (cfr. art.3.0) en het kleinhandelsgebouw.

De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de landschappelijke buffer. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in het RUP, maar zijn wel onderworpen aan inrichtingsvoorwaarden.

Inrichting

02. Deze markering geeft aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen voor de realisatie van de onderliggende bestemming toegelaten zijn, op voorwaarde dat er een landschappelijke buffer wordt gerealiseerd die voldoet aan volgende voorwaarden:

- De landschappelijke buffer heeft een esthetische, integrerende en bufferende functie.
- De landschappelijke buffer wordt voorzien zoals grafisch bepaald, vanaf de hoofdtoegang (cfr. art.4.1) tot aan de toegang voor langzaam verkeer (cfr. art 4.2).
- De landschappelijke buffer heeft een minimale breedte van 3.00 meter en een minimale gemiddelde breedte van 5.00 meter, te meten vanaf de top van het talud van de gracht.
- De landschappelijke buffer bestaat uitsluitend uit groenaanplantingen en is volledig vrij van verharding en bebouwing. Parkeren en opslag is niet toegestaan.
- De landschappelijke buffer heeft een gelaagde opbouw vaneen gevarieerde bomenlaag, heesterlaag, kruidlaag en graslaag. , waarbij de beplanting minstens voor 30% van de oppervlakte uit bladhoudende soorten bestaat. Er worden minstens 2 hoogstammige bomen per 100m² gerealiseerd.

De buffer vervult een belangrijke integrerende functie, aangezien op deze locatie verschillende uitgangspunten samenkomen, zoals verkeersveiligheid, ecologie en landschappelijke waarde. De randbeplanting moet een natuurlijk karakter hebben, passend bij de (loof-) bosrijke omgeving waarin het plangebied zich bevindt, maar bij de inrichting moet eveneens rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid, de zichtbaarheid en de beheersaspecten.

De landschappelijke buffer kan over de lengte variëren in breedte, doch dient over de volledige lengte beschouwd, een minimale gemiddelde breedte van 5 meter te hebben. Rekenvoorbeeld: de afstand tussen de 2 toegangen bedraagt 600 meter. De oppervlakte van de groenbuffer dient bijgevolg minstens (600m x 5m) te bedragen en de breedte hiervan ten opzichte van de top van de talud van de gracht mag nergens minder zijn dan 3m.

Op de grens van de zone voor weginfrastructuur en het specifiek regionaal bedrijventerrein voor grootschalige kleinhandel loopt een gemene gracht.

03. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het beëindigen van de bouwwerken voor het kleinhandelsgebouw (cfr. art.2.1), moet de landschappelijke buffer volledig aangelegd en beplant zijn.

De bomen moeten niet worden aangeplant als een dichte bomenrij. Er mag doorkijk zijn, maar hoogstammig groen dient prominent in de landschappelijke buffer aanwezig te zijn. Rekenvoorbeeld: bij een buffer van 3000m² (zie rekenvoorbeeld hoger) dienen minstens 60 bomen worden aangeplant.

04. Indien het kleinhandelsgebouw gefaseerd wordt opgericht, moet de landschappelijke buffer uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op het beëindigen van de bouwwerken van de eerste fase volledig aangelegd en

beplant zijn.

Categorie gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
<p>--- Artikel 05.1 Waterloop (indicatief, overdruk)</p>	
<p>Bestemming</p>	
<p>01. Deze zone, in overdruk en <u>indicatief</u> aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een waterloop.</p>	<p><i>De ligging en concrete inrichting worden niet strikt vastgelegd in dit RUP, vandaar de <u>indicatieve</u> aanduiding.</i></p>
<p>Inrichting</p>	
<p>02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de waterinfrastructuur en aanhorigheden.</p>	
<p>Beheer</p>	
<p>03. De eigenaar(s) of exploitant(en), van het perceel B544d, B544c, staat in voor het onderhoud van de waterloop. Waterlopen dienen beheerd te worden volgens de vigerende regelgeving met betrekking tot goede natuurpraktijk, het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.</p>	