

**STAD MECHELEN**  
**RUP "Stuivenberg"**

**Verordenend deel/  
Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29 maart 2011	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
E. Laga	B. Somers
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 8 april 2011 tot en met 4 juni 2011 Namens het college	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
E. Laga	B. Somers
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 januari 2012	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
E. Laga	B. Somers

## **COLOFON**

### ***Opdracht:***

RUP "Stuivenberg"

### ***Opdrachtgever:***

Stadsbestuur Mechelen  
Grote Markt 21  
2800 Mechelen

### ***Opdrachthouder:***

THV Soresma - KuiperCompagnons  
Posthofbrug 10  
2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00

Fax 03/221.55.03

[www.anteagroup.be](http://www.anteagroup.be)

### ***Identificatienummer:***

1282433045\_SV/dbo

### ***Datum:***

januari 2012

### ***status / revisie:***

definitief ontwerp

### ***Vrijgave:***

Jan Parys, Contractmanager

### ***Ruimtelijk planner:***

Dirk Bosmans

## **0 Art. 0. Algemene bepalingen**

---

### **0.1 Voorschriften**

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

### **0.2 Schaal en maatvoering**

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

### **0.3 Fasering**

De bestemmingen zoals aangegeven in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften met bijhorende bepalingen inzake inrichting en beheer, treden gefaseerd in werking, waarbij:

- fase 1:
  - o Art. 1 - "Zone voor bos en landschapontwikkeling";
- fase 2:
  - o Art. 2 - "Zone voor wonen: woonbos Leuvense Vaart";
  - o Art. 3 - "Zone voor wonen: centrale projectzones";
  - o Art. 4 - "Zone voor wonen: zoombebouwing";

Daarbij geldt dat uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor bijkomende woonbebouwing volgens de bestemmingen opgenomen in fase 2, een gedeelte van de gronden opgenomen in fase 1 gerealiseerd moet worden met tenminste de aanleg en de beplanting van het bosgebied:

- voor een oppervlakte die tenminste gelijk is aan het resultaat van de berekening van  $(1) \times (2) / (3)$ , met:
  - o (1) de totale gezamenlijke oppervlakte van de gronden die deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor bijkomende woonbebouwing (het totaal aan private percelen, gemeenschappelijke voorzieningen, openbaar domein en wegenis);
  - o (2) de totale oppervlakte van de "zone voor bos- en landschapontwikkeling" (Art. 1);
  - o (3) de totale gezamenlijke oppervlakte van de "zone voor wonen: woonbos Leuvense Vaart" (Art. 2) en de "zone voor wonen: centrale projectzones" (Art. 3).
- op een locatie die zo goed mogelijk aansluit op de reeds gerealiseerde delen van het bosgebied, op de bestemmingen opgenomen in fase 2, én op het betreffende bouwproject;
- voorafgaand aan de ingebruikname van het voorwerp van de bouwvergunning, zijnde het vestigen van de woonfunctie.

De bestemmingen van de overige artikels maken geen deel uit van de fasering, en kunnen zowel in fase 1 als in fase 2 gerealiseerd worden.

## 0.4 **Gebruik van de gronden**

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

## 0.5 **Duurzaamheid**

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

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

## 0.6 **Waterhuishouding**

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

Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering. Lozing van afval- en hemelwater in de Leuvense Vaart is niet toegestaan.

## 0.7 **Recht van voorkoop**

Voor de gronden gelegen binnen dit RUP geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De begunstigde van het recht van voorkoop is de stad Mechelen. Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de datum van inwerkingtreding van de voorschriften van het RUP.

## 0.8 **Begrippen**

Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:

- **Aanbouw:** het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De aanbouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.

- Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel gelegen aan de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen.
- Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de bovenkant van de nok.
- Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van het ondergronds volume en dakvolume (ook al is deze bewoonbaar).
- Bruto-vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van minimum
  - o minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte;
  - o minimum 2,40 m voor de slaapruijnte;
  - o minimum 2,20 m voor de overige ruimten (badkamer, bergruimte, ...);
  - o minimum 1,50 m bij hellende daken,
 inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.
- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- Gekoppelde woningen: per twee geschakelde woningen, dubbelwoning
- Geschakelde woningen: woningen georganiseerd in fysisch door één of meerdere gevelvlakken, of delen van gevelvlakken, aan elkaar gesloten bouwvolumes.
- Gestapelde woningen: verschillende volwaardige wooneenheden op verschillende bouwlagen van eenzelfde bouwvolume.
- Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.
- Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
- Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.
- Nabestemming: een bestemming die na verloop van tijd in werking treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke bestemming vervangt.
- Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd.

Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.

- Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- Nokhoogte: de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.
- Overdekte autostaanplaats: luifel of carport, zijnde een overkapping zonder zijgevels van een autostaanplaats, aansluitend aan een bestaande gevel of losstaand.
- Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
- Scheidingsmuur: mandelige muur die is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
- Terreinbezetting of bebouwingspercentage: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel.
- Voortuin / voortuinstrook: onbebouwd perceelsdeel tussen de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de rooilijn;
- Wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- Woonlaag: een bouwlaag of desgevallend een dakvolume dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen of dakvolumes die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlagen.
- Zijtuin / zijtuinstrook: onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin / voortuinstrook);
- Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
- Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

# 1 **Art. 1. Zone voor bos en landschapsontwikkeling**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen – gemengd open-ruimte-gebied.

## 1.1 **Algemene voorschriften**

### **Bestemming:**

De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, met als doel het terrein te behouden en verder te ontwikkelen als natuurlijk bosgebied.

De verschillende delen van de zone voor bos en landschapsontwikkeling worden daarbij bestemd als bosweide, struinbos, speelbos, of privaat bos, zoals vermeld in de specifieke voorschriften.

### **Inrichting:**

Het bos wordt ingericht en gehandhaafd als bos met natuurlijke gelaagdheid. De bosranden in de nabijheid van bebouwing worden bij voorkeur ingericht en beheerd als mantelzoom. Enkel streekeigen inheemse en standplaatsgeschikte beplanting is daarbij toegestaan. Indien beschikbaar dient autochtoon plantmateriaal gebruikt te worden. Uitzonderd exoten dienen bestaande bossen en kleine landschapselementen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.

Parkelementen dienen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer geïntegreerd te worden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden, zijn toegelaten.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder informatiepaviljoenen, rust- of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per aaneengesloten bebouwing, en een maximale totale terreinname van 300 m<sup>2</sup>, naast de gebouwen en constructies voor jeugdactiviteiten in de deelzone voor lokalen en terreinen voor jeugdvoorzieningen, zoals bedoeld in de specifieke voorschriften voor "C. Speelbos". Het aanleggen van bezoekersparkeerplaatsen is daarbij uitgesloten;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Bestaande paden worden maximaal behouden en geïntegreerd in de inrichting van de zone.
- de aanleg en het onderhoud van trage wegen behorend tot de "zone voor trage wegen" (art. 9) zoals dit gerealiseerd kan worden volgens het "indicatief tracé voor trage wegen" (art. 9bis);
- de aanleg en het onderhoud van wegen en openbaar domein behorend tot de "zone voor wegenis en openbaar domein" (art. 10) zoals dit gerealiseerd kan worden volgens het "indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein" (art. 10bis) en het "indicatief tracé voor erfontsluiting" (art. 10tris);
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de

- ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de waterhuishouding van het gebied.

Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, indien deze genoodzaakt zijn omwille van redenen van de openbare veiligheid of in functie van het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu (bv. poelen, houtkanten, ...) en voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

**Beheer:**

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt in het bijzonder beoordeeld op het feit dat de nodige maatregelen werden genomen in functie van de garantie van de ontwikkeling, de instandhouding en het beheer van de zone, met uitzondering van de deelzones aangeduid als "D. Privaat bos"

De zone wordt beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.

Bossen, kleine landschapselementen, beplanting, waterlopen, grachten, bermen, en andere natuurlijke elementen, dienen beheerd te worden volgens de vigerende regelgeving met betrekking tot goede natuurpraktijk, het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

## 1.2 **Specifieke voorschriften**

### A. Bosweide

**Bestemming:**

De bosweide wordt bestemd voor de ontwikkeling van een natuurlijk beheerd bos- en weidelandschap. Onder bos- en weidelandschap wordt verstaan een groenaanleg of natuurlijk groen met een afwisselend open en gesloten karakter, bestaande uit: hooi- en graslanden, laag- en hoogstammig groen en levende hagen. De bosweide heeft een openbaar karakter en dient publiek toegankelijk te zijn.

De bosweide wordt indicatief aangeduid als het meest noordelijk gelegen gedeelte van het art. 1, aansluitend op de Nieuwe Hotelweg en de "zone voor wonen: woonbos Leuvense Vaart" (art. 2). De bosweide kan tot 50% van de totale oppervlakte van het art. 1 innemen. De begrenzing van de bosweide wordt niet vastgelegd op het grafisch plan.

### B. Struinbos

**Bestemming:**

Het struinbos wordt bestemd als publiek toegankelijk bos, en heeft een openbaar karakter.

Het struinbos wordt indicatief aangeduid als het meest zuidoostelijk gelegen gedeelte van het art. 1, aansluitend op de woonkavels langs de Stuivenbergbaan en de deelzones "A. Bosrand" van de "zone voor wonen: centrale projectzones" (art. 3). Het struinbos kan tot 20% van de totale oppervlakte van het art. 1 innemen. De begrenzing van het struinbos wordt niet vastgelegd op het grafisch plan.



### C. Speelbos

#### **Bestemming:**

Het speelbos wordt bestemd voor zachte recreatie en jeugdvoorzieningen voor zover deze de algemene bestemming voor bos en landschapsontwikkeling niet in het gedrang brengen. Onder zachte recreatie wordt verstaan alle vormen van recreatie die behalve voorzieningen voor toegankelijkheid en voor interne circulatie geen ruimtelijke impact hebben op de hoofdbestemming. Onder jeugdvoorzieningen wordt verstaan lokalen met sanitaire voorzieningen, speelpleinen en natuurlijke speelruimte (speelbos, speelruigte).

Het speelbos wordt indicatief aangeduid als het meest zuidwestelijk gelegen gedeelte van het art. 1, aansluitend op de woonkavels langs de Stuivenbergbaan en de "deelzone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling" (art. 6B), én omvattende de deelzone voor lokalen en terreinen voor jeugdvoorzieningen zoals aangeduid op het grafisch plan. Het speelbos kan tot 20% van de totale oppervlakte van het art. 1 innemen. Het speelbos wordt ter hoogte van de zuidwestelijke aanpalende woonkavels begrensd met een doorlopende groenbuffer, volgens de aanduiding "groenbuffer" op het grafisch plan, onder de vorm van een dichte en ondoorgankelijke beboste strook met een minimale breedte van 10,00 meter. De begrenzing van het speelbos wordt niet vastgelegd op het grafisch plan.

#### **Inrichting:**

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- de instandhouding, verbouw of herbouw of vervangingsnieuwbouw en uitbreiding met maximaal 25% van de bestaande gebouwen en constructies voor jeugdactiviteiten, zoals deze zijn aangeduid op het grafisch plan. Herbouw en vervangingsnieuwbouw (met uitbreiding) van deze gebouwen en constructies is enkel mogelijk binnen de deelzone voor lokalen en terreinen voor jeugdvoorzieningen zoals aangeduid op het grafisch plan. Een gebouw kan slechts bestaan uit één enkele bouwlaag met dak, met een maximale bouwhoogte van 4,50m.
- het inrichten van open lucht speelterreinen met een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarbinnen:
  - o slechts 200 m<sup>2</sup> verhard mag zijn, en dit met waterdoorlatende verhardingen;
  - o het oprichten van sport- en speeltoestellen is toegelaten met een maximale gezamenlijke terreinoppervlakte van 300 m<sup>2</sup>;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie de toegankelijkheid, de ontsluiting of de afsluiting van terreinen voor jeugdactiviteiten is toegelaten. De inrichting voor jeugdactiviteiten mag de hoofdbestemming voor bos en landschapsontwikkeling niet in het gedrang brengen. Afsluitingen zijn enkel toegestaan onder de vorm van paal en draad, al dan niet met begeleidend groen onder de vorm van hagen. Afsluitingen onder vorm van panelen of muren zijn niet toegestaan.

### D. Privaat bos

#### **Bestemming:**

Het privaat bos wordt bestemd voor privaat gebruik, als onderdeel van de bestaande private huiskavels. Het privaat bos kan evenwel opengesteld worden voor publiek gebruik in functie van de aansluiting op bospercelen met een openbaar karakter. Het privaat bos betreft de zones zoals aangeduid op het grafisch plan.

#### **Inrichting:**

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- de instandhouding, verbouw en herbouw binnen het bestaande bouwvolume van de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie de toegankelijkheid, de ontsluiting of de afsluiting van het private terrein. Bestaande afsluitingen kunnen behouden blijven. Nieuwe afsluitingen zijn enkel toegestaan onder de vorm van streekeigen inheemse en standplaatsgeschikte beplanting al dan niet versterkt met paal en draad, en/of grachten. Harde grenzen t.a.v. de aanliggende bospercelen dienen vermeden te worden.

- Per privaat perceel is slechts een poort of doorgang van maximaal 2 meter breed toegestaan.

**Beheer:**

De ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van het bos en het landschap gebeurt door de eigenaar(s) van het betreffende perceel.

## 2 **Art. 2. Zone voor wonen: woonbos Leuvense Vaart**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

### 2.1 **Bestemming**

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen en de daarbij horende tuinen en binnenplaatsen, groene open ruimten en groene beboste ruimten.

Het oprichten van één enkele ééngezinswoning is toegelaten in afwerking van de bestaande wachtgevel van het gebouw opgenomen binnen de “zone voor bouwkundig erfgoed” (art. 8).

### 2.2 **Inrichting**

Modaliteiten bij aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning:

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt in het bijzonder beoordeeld op:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit heeft betrekking op de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting voor de gehele projectzone, de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot de beoogde zichtrelaties doorheen de bestemmingszone dient aangetoond te worden.
- de woningdichtheid:
  - 1) de aanvraag dient het minimum en het maximum aantal wooneenheden voor de betreffende bouwzone(s) te respecteren;
  - 2) de aanvraag mag niet leiden tot een overschrijding van het maximum aantal toegelaten wooneenheden voor de totaliteit van art. 2 “Zone voor wonen: woonbos Leuvense Vaart”, art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing”;
  - 3) de aanvraag mag de realisatie van het minimum aantal toegelaten wooneenheden voor de totaliteit van art. 2 “Zone voor wonen: woonbos Leuvense Vaart”, art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing” niet hypothekeren.
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeergarage;
- ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen.

De beoordelingscriteria worden vervat in de inrichtingsvoorschriften.

Bouworde en aansluiting op de bestaande bebouwing:

Enkel bebouwing in open bouworde is toegelaten, met uitzondering van een gebouw in halfopen bouworde in afwerking van de bestaande wachtgevel van het gebouw opgenomen binnen de “zone voor bouwkundig erfgoed” (art. 8).

Minimale afmetingen van het projectgebied:

Het oprichten van een meergezinswoning op één of meerdere percelen is slechts toegelaten indien de totale gezamenlijke perceelsbreedte van het projectgebied tenminste 50,00 meter bedraagt, met uitzondering van de bestaande woonkavels.

De minimale perceelsbreedte voor het oprichten van een ééngezinswoning in afwerking van de bestaande wachtgevel van het gebouw opgenomen binnen de “zone voor bouwkundig erfgoed” (art. 8) bedraagt 25,00 meter ter hoogte van de rooilijn.

Terreinbezetting, woningdichtheid en groenindex:

Een meergezinswoning wordt steeds opgericht binnen één enkel aaneengesloten geheel van bebouwing in open bouworde.

De maximale totale terreininname van elke meergezinswoning bedraagt 650 m<sup>2</sup>.

Per meergezinswoning is de inrichting van minimaal 8 en maximaal 12 wooneenheden toegestaan, met uitzondering van het oprichten van een ééngezinswoning in afwerking van de bestaande wachtgevel van het gebouw opgenomen binnen de “zone voor bouwkundig erfgoed” (art. 8).

De som van het totaal aantal gerealiseerde wooneenheden binnen het art. 2 “Zone voor wonen: woonbos Leuvense Vaart”, het art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én het art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing” volgens de voorschriften van dit RUP, dient minimaal 323 en maximaal 337 te bedragen.

Per meergezinswoning dient een oppervlakte die minimaal gelijk is aan het tweevoud van de totale terreininname van de bebouwing bebost te worden met streekeigen en inheemse beplanting, én tenminste resulterend in één continu beboste strook tussen de rooilijn langs de Stuivenbergvaart en de overige zonegrenzen, met een minimale breedte van 15,00 meter.

Plaatsing van de gebouwen:

Meergezinswoningen kunnen slechts opgericht worden onder volgende voorwaarden:

- gebouwen dienen minimaal 10,00 meter verwijderd te zijn t.o.v. de rooilijn ter hoogte van de Stuivenbergvaart;
- gebouwen dienen minimaal 10,00 meter verwijderd te zijn t.o.v. de “zone voor bos en landschapsontwikkeling” (art. 1);
- het oprichten van een gebouw in tweede bouwlijn, waarbij zich maximaal 2 gebouwen mogen bevinden op de denkbeeldige lijn die loodrecht staat op de rooilijn langs de Stuivenbergvaart, is enkel toegelaten:
  - o binnen de bouwzone M1: achter de gebouwen die bestaan van vóór de datum van inwerkingtreding van onderhavig RUP, of achter de eengezinswoning in afwerking van de bestaande wachtgevel van het gebouw opgenomen binnen de “zone voor bouwkundig erfgoed” (art. 8);
  - o binnen de bouwzone M2;
- de afstand tussen 2 gebouwen bedraagt:
  - o minimaal 20,00 meter tussen de uiterste zijgevelbouwlijnen, te rekenen evenwijdig aan de rooilijn ter hoogte van de Stuivenbergvaart;
  - o minimaal 30,00 meter tussen de uiterste voor- of achtergevelbouwlijnen, te rekenen loodrecht op de rooilijn langs de Stuivenbergvaart tussen deze rooilijn en de overige zonegrenzen;
- de totale breedte van voorgevel of achtergevel, gericht naar de Stuivenbergvaart of de “zone voor bos en landschapsontwikkeling” (art. 1), bedraagt maximaal 2/3 van de totale bouwdiepte te rekenen tussen de uiterste bouwlijnen van de voorgevel en de achtergevel. De voorgevel- en achtergevelbouwlijnen kunnen opgericht worden met een hoekverdraaiing van max. 30° t.o.v. de rooilijn langs de Stuivenbergvaart;
- de gebouwen zijn minimaal op 6,00 meter afstand gelegen van de zijdelingse perceelsgrenzen;

Voor het oprichten van een ééngezinswoning in afwerking van de bestaande wachtgevel van het gebouw opgenomen binnen de “zone voor bouwkundig erfgoed” (art. 8) dienen de

voor- en de achtergevelbouwlijn dezelfde te zijn als deze van het gebouw opgenomen binnen deze "zone voor bouwkundig erfgoed" (art. 8).

Open ruimteverbindingen:

Per meergezinswoning dient tenminste één continue rechtlijnige strook van open ruimte met een minimale breedte van 10,00 meter voorzien te worden, tussen de achterste perceelgrens en rooilijn langs de Stuivenbergvaart of de overige zonegrenzen, resulterend in een zichtrelatie tussen de Leuvense Vaart en de "zone voor bos en landschapsontwikkeling" (art. 1):

- deze strook kan worden aangewend als "indicatief tracé voor erfontsluiting" (art. 10tris);
- de ontsluiting van achter elkaar gelegen gebouwen in eerste en tweede bouworde gebeurt verplicht gezamenlijk. De ontsluiting van aanpalende gebouwen gebeurt verplicht gezamenlijk indien deze gebouwen deel uitmaken van hetzelfde bouwproject. In de overige gevallen worden de ontsluitingen maximaal gegroepeerd;
- de overige gedeelten van deze strook dienen ingericht te worden met lage beplanting als weiland, ruigte of tuinzone, bij voorkeur zonder hoogstammige beplanting. Verharding is enkel toegelaten in functie van toegankelijkheid en doorgang van niet-gemotoriseerd verkeer, met losse waterdoorlatende materialen;
- het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in deze perceelsdelen.

Afmetingen en vorm van de gebouwen:

Voor meergezinswoningen is het toegelaten om twee volle bouwlagen te realiseren voor de ganse bebouwbare oppervlakte, en een derde volle bouwlaag voor de ganse bebouwbare oppervlakte voor zover het bouwproject geen daken met een dakhelling van meer dan 15° of boogdaken bevat. Het bouwproject dient daarbij ingepast te worden in het natuurlijke reliëf van het terrein, waarbij het toegelaten aantal bouwlagen gerekend dient te worden ter hoogte van de uiterste voorgevelbouwlijn.

Daarbij worden volgende bouwhoogtes toegestaan, te meten vanaf het bestaande maaiveld ter hoogte van de voorgevelbouwlijn:

- de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 meter voor gebouwdelen met 2 bouwlagen, en maximum 10,00 meter voor gebouwdelen met 3 bouwlagen;
- de nokhoogte bedraagt maximum 2,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte.

Bijkomend gelden volgende regels met betrekking tot de dakvorm:

- hellende daken zijn enkel toegelaten onder de vorm van lessenaarsdaken of boogdaken. Platte daken zijn algemeen toegestaan;
- daktuinen en dakterrassen zijn overal toegestaan;
- zonnepanelen zijn toegelaten:
  - o geïntegreerd in het gevelvlak of hellende dakvlak
  - o op platte daken tot maximaal 1m boven het dakvlak en minimum 1m terugliggend t.o.v. de dakrand.

Voor de het oprichten van een ééngezinswoning in afwerking van de bestaande wachtgevel van het gebouw opgenomen binnen de "zone voor bouwkundig erfgoed" (art. 8) is het slechts toegelaten een gebouw op te richten met:

- maximum twee bouwlagen, en gedeeltelijke derde bouwlaag die tenminste voor 3,00 meter teruggetrokken is t.a.v. de voor- en achtergevelbouwlijn;
- dezelfde bouwdiepte, bouwhoogte en dakvorm als het aanpalende gebouw opgenomen binnen de "zone voor bouwkundig erfgoed" (art. 8);
- een maximale breedte van 15,00 meter.

Bijgebouwen, inclusief bergingen en stallingen, zijn niet toegelaten.

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.

Per wooneenheid moet een minimale bruto vloeroppervlakte van 125 m<sup>2</sup> voorzien worden, en 150 m<sup>2</sup> voor tenminste de helft van de wooneenheden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan, de private buitenruimte rechtstreeks aansluitend bij de woonruimte.

Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Elke meergezinswoning wordt uitgewerkt als een onderling architecturaal samenhangend geheel, waarbij tenminste de dakvormen één architecturaal harmonisch geheel vormen.

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels. Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Kunststof- en plaatmaterialen zijn uitgesloten.

Tuinzones:

Een tuinzone mag slechts ingericht worden in:

- de zijtuinstroken tot een breedte van 6,00 meter te rekenen vanaf de uiterste zijgevelbouwlijn;
- voor de voorgevelbouwlijn, tot 6,00 meter buiten de uiterste zijgevelbouwlijn. De voortuinstroken worden steeds objectvrij gehouden van in functie van de zichtrelatie met de Leuvense Vaart.
- achter de uiterste achtergevelbouwlijn tot een diepte van maximaal 20,00 meter, tot 6,00 meter buiten de uiterste zijgevelbouwlijn;
- de open ruimte verbindingen, voor zover deze een publiek of semi-publiek karakter heeft, én voor zover hierin geen afsluitingen of constructies worden opgericht dewelke de zichtrelatie tussen de Leuvense Vaart en het Park in het gedrang brengen;
- het onbebouwde perceelsdeel van een ééngezinswoning in afwerking van de bestaande wachtgevel van het gebouw opgenomen binnen de "zone voor bouwkundig erfgoed" (art. 8)

Maximaal 10% van de tuinzone in de voor-, zij- en achtertuinstroken mag worden verhard ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen, met uitsluiting van de continue rechtlijnige stroken van open ruimte tussen de rooilijn langs de Stuivenbergvaart en de overige zonegrenzen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de tuinzone.

Alle onbebouwde percelen of perceelsdelen binnen het projectgebied die niet worden ingericht als tuinzone of als continue strook van open groene ruimte tussen de rooilijn langs de Stuivenbergvaart en de overige zonegrenzen, dienen bebost te worden met streekeigen en inheemse beplanting.

Perceelsafsluitingen:

Enkel levende hagen bestaande uit streekeigen en inheemse beplanting, al dan niet met paal en draad versterkt, zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 1,80 meter. Het plaatsen van afsluitingen in beton, metselwerk, metaal, kunststof of hout is niet toegelaten. Het plaatsen van afsluitingen in paal en draad zonder groenvoorzieningen is niet toegelaten. Perceelsafsluitingen zijn niet toegelaten in de continue stroken van open ruimte, ook niet indien deze overlappen met de tuinzone.

Parkeerplaatsen en fietsenstallingen:

Voor meergezinswoningen geldt:

- Bewonersparkeerplaatsen worden steeds geclusterd gerealiseerd op het eigen perceel, onder de vorm van een halfondergrondse of ondergrondse parkeergarage geïntegreerd binnen de contour van het hoofdvolume;
- Per meergezinswoning is slechts één enkele geclusterde parkeergarage toegestaan, met slechts één enkele toegang/uitgang en/of garagepoort;

- Per afzonderlijke wooneenheid dient 1 bewonersparkeerplaats in het betreffende projectgebied gerealiseerd te worden:
- Bezoekersparkeerplaatsen dienen gerealiseerd worden in open lucht of als overdekte autostaanplaatsen, in aansluiting met het hoofdgebouw, met 0,5 parkeerplaats per afzonderlijke wooneenheid.

Bestaande garages en parkeerplaatsen in functie van bestaande ééngezinswoningen vallen niet onder deze bepalingen.

Voor een ééngezinswoning in afwerking van de bestaande wachtgevel van het gebouw opgenomen binnen de "zone voor bouwkundig erfgoed" (art. 8) dient 1 bewonersparkeerplaats gerealiseerd te worden op de betreffende woonkavel. Dit is enkel toegelaten onder de vorm van een overdekte autostaanplaats die fysisch aansluit op het hoofdvolume. Losstaande garages of overdekte autostaanplaatsen zijn niet toegestaan.

Iedere zelfstandige woning dient te beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van minimum 2m<sup>2</sup> (2 fietsen).

Doorgangen voor traag verkeer:

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

Reliëfwijzigingen:

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, indien deze genoodzaakt zijn omwille van redenen van de openbare veiligheid of in functie van het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu (bv. poelen, houtkanten, ...) en voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

## **3 Art. 3. Zone voor wonen: centrale projectzones**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

### **3.1 Algemene voorschriften**

#### **Bestemming:**

##### Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het oprichten van woningen en de daarbij horende private, collectieve en publieke tuinen en binnenplaatsen.

De bestemming van de gronden wordt gedetailleerd per deelzone, zoals vermeld in de specifieke voorschriften.

Binnen de “deelzones voor erfontsluiting” geldt steeds het recht van doorgang voor alle aanpalende percelen. De gronden behorend tot de “deelzones voor erfontsluiting” zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door kosteloze afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.

##### Nevenbestemming:

In alle bouwzones zijn de gronden eveneens bestemd voor het inrichten van gebouwen voor vrije beroepen en diensten met laagdynamisch karakter. Met laagdynamisch karakter wordt bedoeld diensten die omwille van hun aard niet of weinig verkeersgenererend zijn. Personeelsintensieve of bezoekersintensieve activiteiten zijn niet toegestaan.

Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen of op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen.

#### **Inrichting:**

##### Modaliteiten bij aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning:

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt in het bijzonder beoordeeld op:

- de inrichting van de totale bouwzones, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit heeft betrekking op de inplanting van bebouwing, de bebouwingvorm, de beplanting voor de gehele bouwzones, de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot de beoogde zichtrelaties doorheen de bestemmingszone dient aangetoond te worden.
- de woningdichtheid:
  - 1) de aanvraag dient het minimum en het maximum aantal wooneenheden voor de betreffende bouwzone(s) te respecteren;
  - 2) de aanvraag mag niet leiden tot een overschrijding van het maximum aantal toegelaten wooneenheden voor de totaliteit van art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing”;
  - 3) de aanvraag mag de realisatie van het minimum aantal toegelaten wooneenheden voor de totaliteit van art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing” niet hypothekeren.
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;

De beoordelingscriteria worden vervat in de inrichtingsvoorschriften.



Plaatsing, afmetingen en vorm van de hoofdgebouwen:

Deze elementen worden gepreciseerd in de specifieke voorschriften.

Plaatsing, afmetingen en vorm van de bijgebouwen en aanbouwen:

Deze elementen worden gepreciseerd in de specifieke voorschriften.

Dakvormen:

De dakvorm is vrij te bepalen, met een maximale hellingsgraad van 50°.

Dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn toegelaten tot maximaal 20% van het totale dakoppervlak.

Daktuinen en dakterrassen zijn overal toegelaten, volgens de vigerende regelgeving lichten en zichten.

Zonnepanelen zijn toegelaten:

- geïntegreerd in het gevelvlak of hellende dakvlak
- op platte daken tot maximaal 1m boven het dakvlak en minimum 1m terugliggend t.o.v. de dakrand.

Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels. Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn.

Onbebouwd terrein:

De niet-bebouwde delen van de percelen gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als private, collectieve of publieke tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting.

Perceelsafsluitingen:

Afsluitingen t.a.v. de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10), de “zone voor trage wegen” (art. 9), en de “zone voor buurtpark” (art. 5) worden verplicht uitgevoerd als haagmassieven (al dan niet versterkt met paal en draad):

- zodanig dat per bouwzone een samenhangend geheel van afsluitingen ontstaat;
- met een minimale hoogte van 1,50 meter en een maximale hoogte van 2,20 meter voor zij- en achtertuinen;
- met een maximale hoogte van 1,20 meter voor voortuinstroken.

Toegangen vanop het openbaar domein tot de tuinzone en/of garage zijn toegelaten. De afsluiting van elke bouwzone vormt daarbij een strak en éénvormig geheel met een doorlopend kwalitatief en esthetisch materiaalgebruik, een doorlopend ritme en patroon van toegangen, openingen, uitsparingen, etc.

Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een maximale hoogte van 2,20 meter. In geval van geschakelde woningbouw kan afgeweken worden van deze voorschriften op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.

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

Reliëfwijzigingen:

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, indien deze genoodzaakt zijn omwille van redenen van de openbare veiligheid of in functie van het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu (bv. poelen, houtkanten, ...) en voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

## 3.2 Specifieke voorschriften:

### A. De bosrand

#### **Bestemming:**

Eéngesinswoningen zijn overal toegelaten. Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten in de bouwzones A3, A4, A5 en A6, onder de vorm van aaneengesloten bebouwing. Voor meergezinswoningen zijn maximaal 2 in de hoogte gestapelde wooneenheden toegestaan.

Van deze voorschriften kan afgeweken worden in functie van:

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

#### **Inrichting:**

##### Bouworde:

Gesloten bebouwing, bestaande uit minimaal 3 geschakelde bouwvolumes, is steeds toegestaan. Bebouwing in halfopen orde is slechts toegelaten op de kop van een eenheid van gesloten bebouwing, en in functie van optimaal ruimtegebruik.

##### Perceelsafmetingen:

De minimale perceelsbreedte bedraagt 6 meter voor gesloten bebouwing en 9 meter voor halfopen bebouwing.

##### Woningdichtheid:

Bouwzone	max. aantal hoofdgebouwen	min. en max. aantal wooneenheden	min. en max. aantal wooneenheden in meergezinswoningen
A1	7 tot 11	9 tot 14	4 tot 6
A2	7 tot 11	9 tot 14	4 tot 6
A3	7 tot 11	9 tot 14	4 tot 6
A4	9 tot 13	12 tot 17	6 tot 8
Totaal	30 tot 46	39 tot 59	18 tot 26

Maximaal 1/3 van de hoofdgebouwen mag ingericht worden als meergezinswoning.

De som van het totaal aantal gerealiseerde wooneenheden binnen het art. 3 "Zone voor wonen: centrale projectzones" én het art. 4 "Zone voor wonen: zoombebouwing" volgens de voorschriften van dit RUP, dient minimaal 251 en maximaal 265 te bedragen.

Van deze voorschriften kan afgeweken worden:

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

##### Plaatsing van de hoofdgebouwen:

- De voorgevelbouwlijn is verplicht gelegen op de grens met de "zone voor trage wegen" (Art. 9), en sluit aan op de voorgevelbouwlijn van de gebouwen op de aanpalende

percelen. De voorgevels worden daarbij steeds georiënteerd naar de “zone voor bos en landschapsontwikkeling” (Art. 1).

- De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 meter t.a.v. de voorgevelbouwlijn, voor zover voor de individuele percelen steeds een tuindiepte van 10,00 meter wordt gehandhaafd.
- Niet-gemeenschappelijke zijgevels dienen ten minste 3,00 meter verwijderd te zijn van de zijkavelgrenzen.

Afmetingen en vorm van de hoofdgebouwen:

- Het is verplicht om twee volle bouwlagen te realiseren over de ganse bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. Het is bovendien toegelaten een derde volle bouwlaag te realiseren voor 50% van de bebouwde oppervlakte van een geheel van aaneengesloten bebouwing, voor zover het bouwproject geen daken met een dakhelling van meer dan 15° of boogdaken omvat.
- Daarbij worden de volgende bouwhoogtes toegestaan, te meten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorgevelbouwlijn:
  - o de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 meter voor gebouwdelen met 2 bouwlagen, en maximum 10,00 meter voor gebouwdelen met 3 bouwlagen;
  - o de nokhoogte voor gebouwdelen met 3 bouwlagen bedraagt maximum 1,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte;
  - o de nokhoogte voor gebouwdelen met 2 bouwlagen bedraagt maximum 4,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte.

Plaatsing, afmetingen en vorm van de bijgebouwen:

Per perceel is één enkel bijgebouw toegelaten met een oppervlakte van maximaal 12m<sup>2</sup>.

Bijgebouwen worden, voor zover dit opgericht wordt:

- op de grens met de deelzone voor parkeren zoals aangeduid op het grafisch plan;
- op 1,00 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens, voor zover het bijgebouw in hout wordt opgericht;
- op de perceelsgrens, voor zover het bijgebouw in metselwerk wordt opgericht of een gemeenschappelijke gevel in metselwerk heeft, en enkel platte daken omvat;
- als fysisch aansluitend geheel met de overdekte autostaanplaats van het betreffende perceel. Is deze nog niet gebouwd dan dient men alsnog aan te sluiten bij de parkeerplaats in open lucht van het betreffende perceel

Het materiaalgebruik van deze constructies moet esthetisch inpasbaar zijn in de omgeving.

De kroonlijsthoogte van aaneensluitende of gekoppelde bijgebouwen en aanbouwen op de perceelsgrens dient gelijk te zijn, en dient minimaal 2,50 meter te bedragen. Voor fysisch aan het hoofdgebouw gesloten bijgebouwen, is de hoogte bij voorkeur gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw. De hoogte van losstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter.

Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Elk aaneengesloten geheel van bebouwing wordt uitgewerkt als een onderling architecturaal samenhangend geheel, waarbij tenminste de dakvormen één architecturaal harmonisch geheel vormen.

Onbebouwd terrein:

Maximaal 20% van dit deel van het perceel mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en terrassen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

Parkeerplaatsen en fietsenstallingen:

- De woongebouwen worden steeds voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de op het grafisch plan aangeduide “deelzones voor erfontsluiting”.

- Per afzonderlijke wooneenheid dient 1 bewonersparkeerplaats gerealiseerd te worden. Er dienen 0,5 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd worden per afzonderlijke wooneenheid:
  - o bewonersparkeerplaatsen worden gerealiseerd:
    - ofwel, onder de vorm van een geclusterde half-ondergrondse of ondergrondse parkeergarage voor de volledige aaneengesloten bouwzone, die deel uitmaakt van of fysisch aansluit op de hoofdvolumes, en voor zover het aantal toegangen en/of garagepoorten tot een minimum beperkt wordt;
    - ofwel, onder de vorm van bovengrondse parkeerplaatsen in openlucht of als overdekte autostaanplaatsen, in de daartoe op het grafisch plan aangeduide “deelzone voor parkeerplaatsen”. De parkeerplaatsen worden per 2 gekoppeld op de perceelsgrens en sluiten rechtstreeks aan op de op het grafisch plan aangeduide “deelzone voor erfontsluiting”. Een overdekte autostaanplaats wordt steeds als 1 constructie uitgewerkt per 2 gekoppelde parkeerplaatsen.
  - o bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd:
    - ofwel, onder de vorm van een geclusterde half-ondergrondse of ondergrondse parkeergarage voor de volledige aaneengesloten bouwzone, die deel uitmaakt van of fysisch aansluit op de hoofdvolumes, en voor zover het aantal toegangen en/of garagepoorten tot een minimum beperkt wordt;
    - ofwel, onder de vorm van bovengrondse parkeerplaatsen, in de daartoe op het grafisch plan aangeduide “deelzone voor parkeerplaatsen”, in aansluiting met de bewonersparkeerplaatsen in openlucht, en rechtstreeks aansluitend op de op het grafisch plan aangeduide “deelzone voor erfontsluiting”. Slechts bij gebrek aan voldoende ruimte binnen de “deelzone voor parkeerplaatsen” kunnen bezoekersparkeerplaatsen op het openbaar domein gerealiseerd worden.
  - o elke parkeerplaats wordt voorzien van begeleidende groenvoorzieningen, tenminste bestaande uit omzomende haag- of heersermassieven.
  - o individuele losstaande garages of overdekte autostaanplaatsen zijn niet toegestaan.
- Iedere zelfstandige woning dient te beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van minimum 2 m<sup>2</sup> (2 fietsen).

## B. Rond het hof

**Bestemming:**

Zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen zijn toegelaten, onder de vorm van geschakelde wooneenheden. Voor meergezinswoningen zijn maximaal 2 in de hoogte gestapelde wooneenheden toegestaan

Van deze voorschriften kan afgeweken worden in functie van:

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

**Inrichting:**Bouworde:

Enkel gesloten bebouwing is toegestaan, bestaande uit aaneengesloten gehelen van geschakelde bebouwing. Bebouwing in halfopen orde is slechts toegelaten op de kop van een eenheid van gesloten bebouwing.

Perceelsafmetingen:

De minimale perceelsbreedte bedraagt 6 meter voor gesloten bebouwing en 9 meter voor halfopen bebouwing.

Woningdichtheid:

Bouwzone	max. aantal hoofdgebouwen	min. en max. aantal wooneenheden	min. en max. aantal wooneenheden in meergezinswoningen
B1	17 tot 21	22 tot 28	10 tot 14
B2	17 tot 21	22 tot 28	10 tot 14
Totaal	34 tot 42	44 tot 56	20 tot 28

Maximaal 1/3 van de hoofdgebouwen mag ingericht worden als meergezinswoning.

De som van het totaal aantal gerealiseerde wooneenheden binnen het art. 3 "Zone voor wonen: centrale projectzones" én het art. 4 "Zone voor wonen: zoombebouwing" volgens de voorschriften van dit RUP, dient minimaal 251 en maximaal 265 te bedragen.

Van deze voorschriften kan afgeweken worden:

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

Plaatsing van de hoofdgebouwen, bijgebouwen en aanbouwen:

- Maximum 50% van de oppervlakte van de individuele percelen mag bebouwd worden.
- De voorgevelbouwlijn is ofwel gelegen op 5,00 meter t.a.v. de grens met de “zone voor wegenis en openbaar domein” (Art. 10), ofwel op de grens met de “zone voor buurtpark” (Art. 5). De hoofdgebouwen, bijgebouwen, aanbouwen en afsluitingen worden steeds geïntegreerd in het globale bouwproject voor de volledige betreffende bouwzone. Daarbij dienen de voor- en achtergevelbouwlijnen, de gevels van bijgebouwen en aanbouwen en de afsluitingen een harmonisch aaneengesloten geheel te vormen als wandafwerking naar de omliggende onbebouwde perceelsdelen of het openbaar domein, waarbij tenminste wordt nagestreefd dat de voornoemde elementen in elkaars verlengde liggen, resulterend in een afgewerkte gevel zowel op de grens met zone voor buurtpark (art. 5) als op 5m van de grens met zone voor wegenis. Losstaande bijgebouwen of afsluitingen die geen deel uitmaken van het harmonische aaneengesloten geheel zijn niet toegelaten.
- Halfopen kopbebouwing dient ten minste 3,00 meter verwijderd te zijn van de zijkavelgrenzen.

Afmetingen en vorm van de hoofdgebouwen:

- Het is verplicht om twee volle bouwlagen te realiseren over de ganse bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. Het is bovendien toegelaten een derde volle bouwlaag te realiseren voor 50% van de bebouwde oppervlakte van een geheel van aaneengesloten bebouwing, voor zover het bouwproject geen daken met een dakhelling van meer dan 15° of boogdaken omvat.
- Daarbij worden de volgende bouwhoogtes toegestaan, te meten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorgevelbouwlijn:
  - o de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 meter voor gebouwdelen met 2 bouwlagen, en maximum 10,00 meter voor gebouwdelen met 3 bouwlagen;
  - o de nokhoogte voor gebouwdelen met 3 bouwlagen bedraagt maximum 1,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte;
  - o de nokhoogte voor gebouwdelen met 2 bouwlagen bedraagt maximum 4,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte.

Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Elk aaneengesloten geheel van bebouwing wordt uitgewerkt als een onderling architecturaal samenhangend geheel, waarbij tenminste de gevels, de dakvormen, en de afsluitingen van de tuinen één architecturaal harmonisch geheel vormen, zowel t.a.v. de grens met de “zone voor wegenis en openbaar domein” (Art. 10) als de grens met de “zone voor buurtpark” (Art. 5).

Onbebouwd terrein:

De onbebouwde buitenruimte vormt één geheel per aaneengesloten geheel van bebouwing.

Maximaal 20% van dit deel van het perceel, waarvan desgevallend maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuin, mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en terrassen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

Parkeerplaatsen en fietsenstallingen:

- Per afzonderlijke wooneenheid dient 1 bewonersparkeerplaats gerealiseerd te worden. Er dienen 0,5 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd worden per afzonderlijke wooneenheid:
  - o bewonersparkeerplaatsen worden gerealiseerd:

- ofwel, onder de vorm van een geclusterde half-ondergrondse of ondergrondse parkeergarage voor de volledige aaneengesloten bouwzone, die deel uitmaakt van of fysisch aansluit op de hoofdvolumes, en voor zover het aantal toegangen en/of garagepoorten tot een minimum beperkt wordt;
  - ofwel, op het eigen perceel, geïntegreerd in het hoofdvolume, voor zover de gevelbreedte minimaal 8,00 meter breed is, en voor zover per individuele wooneenheid de totale breedte voor toegangen en/of garagepoorten niet meer dan de helft van de gevelbreedte langs het openbaar domein bedraagt;
  - ofwel, als parkeerplaats in openlucht in de voortuinstrook aansluitend op de “zone voor wegenis en openbaar domein” (Art. 10);
- bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd:
    - ofwel, onder de vorm van een geclusterde half-ondergrondse of ondergrondse parkeergarage voor de volledige aaneengesloten bouwzone, die deel uitmaakt van of fysisch aansluit op de hoofdvolumes, en voor zover het aantal toegangen en/of garagepoorten tot een minimum beperkt wordt;
    - ofwel, onder de vorm van geclusterde bovengrondse parkeerplaatsen, in de daartoe op het grafisch plan aangeduide “deelzone voor parkeerplaatsen”, rechtstreeks aansluitend op de op het grafisch plan aangeduide “deelzone voor erfonthluiting”. Slechts bij gebrek aan voldoende ruimte binnen de “deelzone voor parkeerplaatsen” kunnen bezoekersparkeerplaatsen op het openbaar domein gerealiseerd worden.
  - elke parkeerplaats wordt voorzien van begeleidende groenvoorzieningen, tenminste bestaande uit omzomende haag- of heersermassieven.
  - Individuele losstaande garages of overdekte autostaanplaatsen zijn niet toegestaan.
- ledere zelfstandige woning dient te beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van minimum 2 m<sup>2</sup> (2 fietsen).

C. Langs het park

**Bestemming:**

Enkel vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen zijn toegelaten.

Van deze voorschriften kan afgeweken worden in functie van:

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

**Inrichting:**

Bouworde:

Zowel bebouwing in halfopen orde, bestaande uit 2 gekoppelde bouwvolumes, als bebouwing in open orde is toegestaan.

Perceelsafmetingen:

De minimale perceelsbreedte bedraagt 9 meter voor halfopen bebouwing en 15 meter voor open bebouwing.

Woningdichtheid:

Bouwzone	min. en max. aantal wooneenheden
C1	16 tot 20
C2	15 tot 19
Totaal	31 tot 39

De som van het totaal aantal gerealiseerde wooneenheden binnen het art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én het art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing” volgens de voorschriften van dit RUP, dient minimaal 251 en maximaal 265 te bedragen.

Van deze voorschriften kan afgeweken worden:

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

Plaatsing van de hoofdgebouwen:

- De voorgevelbouwlijn is verplicht gelegen:
  - o op 5,00 meter t.a.v. de rooilijn;
  - o aansluitend op de voorgevelbouwlijn van de gebouwen op de aanpalende percelen.
- De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 meter t.a.v. de voorgevelbouwlijn, voor zover voor de individuele percelen steeds een tuindiepte van tenminste 10,00 meter wordt gehandhaafd.
- Zijgevels dienen ten minste 3,00 meter verwijderd te zijn van de zijdelingse kavelgrenzen.



Afmetingen en vorm van de hoofdgebouwen:

- Het is verplicht om twee volle bouwlagen te realiseren over de ganse bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. Het is bovendien toegelaten een derde volle bouwlaag te realiseren voor 50% van de bebouwde oppervlakte, voor zover het bouwproject geen daken met een dakhelling van meer dan 15° of boogdaken omvat.
- Daarbij worden de volgende bouwhoogtes toegestaan, te meten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorgevelbouwlijn:
  - o de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 meter voor gebouwdelen met 2 bouwlagen, en maximum 10,00 meter voor gebouwdelen met 3 bouwlagen
  - o de nokhoogte voor gebouwdelen met 3 bouwlagen bedraagt maximum 1,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte;
  - o de nokhoogte voor gebouwdelen met 2 bouwlagen bedraagt maximum 4,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte.

Plaatsing, afmetingen en vorm van de bijgebouwen en aanbouwen:

Garages (boven- en ondergronds) en overdekte autostaanplaatsen, dienen fysisch geïntegreerd te worden in het bouwvolume van het hoofdgebouw, of tenminste hiermee een aansluitend geheel te vormen in de zijtuinstrook.

Bijgebouwen zijn toegelaten met een totale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 12m<sup>2</sup> per perceel. Bijgebouwen worden bij voorkeur per 2 gekoppeld op de perceelsgrens. Ze kunnen worden opgericht:

- op 1,00 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens, voor zover het bijgebouw in hout wordt opgericht;
- op de perceelsgrens, voor zover het bijgebouw in metselwerk wordt opgericht of een gemeenschappelijke gevel in metselwerk heeft, en enkel platte daken omvat;
- op minimum 5,00 meter van de achtergevelbouwlijn.

Aanbouwen kunnen opgericht worden binnen de uiterste toegelaten bouwlijnen voor het hoofdgebouw. Lichte constructies met een open structuur (zoals overdekte autostaanplaatsen / carports) zijn toegelaten in voorkomende zijtuinstroken tussen de voor- en achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw, met een maximale totale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Het materiaalgebruik van deze constructies moet esthetisch inpasbaar zijn in de omgeving.

De kroonlijsthoogte van aaneensluitende of gekoppelde bijgebouwen en aanbouwen op de perceelsgrens dient gelijk te zijn, en dient minimaal 2,50 meter te bedragen. Voor fysisch aan het hoofdgebouw gesloten bijgebouwen, is de hoogte bij voorkeur gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw. De hoogte van losstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter.

Onbebouwd terrein:

Maximaal 20% van dit deel van het perceel, waarvan desgevallend maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuin, mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en terrassen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

Parkeerplaatsen en fietsenstallingen:

- Per afzonderlijke wooneenheid dient 1 bewonersparkeerplaats gerealiseerd te worden. Er dienen 0,5 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd worden per afzonderlijke wooneenheid:
  - o bewonersparkeerplaatsen worden op het eigen perceel gerealiseerd:
    - ofwel, geïntegreerd in het hoofdvolume, voor zover de gevelbreedte minimaal 8,00 meter breed is, en voor zover per individuele wooneenheid de totale breedte voor toegangen en/of garagepoorten niet meer dan de helft van de gevelbreedte langs het openbaar domein bedraagt;
    - ofwel, in de zijtuinstrook, onder de vorm van een overdekte autostaanplaats die fysisch aansluit op het hoofdvolume of als parkeerplaats in openlucht. Maximum 2 overdekte autostaanplaatsen zijn toegelaten;
    - ofwel, in de voortuinstrook als parkeerplaats in openlucht.
  - o bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd:
    - ofwel, ingericht op de stroken van het openbaar domein met een breedte van 10,00 meter, zoals bestemd in de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10). In de stroken van het openbaar domein met een breedte van 5,50 meter of minder worden geen parkeerplaatsen ingericht.
    - hetzij geclusterd binnen de betreffende bouwzone in rechtstreekse aansluiting met de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10). Geclusterde parkeerplaatsen worden voorzien van begeleidende groenvoorzieningen, tenminste bestaande uit omzomende haag- of heesermassieven.
- Iedere zelfstandige woning dient te beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van minimum 2 m<sup>2</sup> (2 fietsen).

D. Langs de groene wig

**Bestemming:**

Enkel vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen zijn toegelaten.

Van deze voorschriften kan afgeweken worden in functie van:

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

**Inrichting:**

Bouworde:

Zowel bebouwing in halfopen orde, bestaande uit 2 gekoppelde bouwvolumes, als bebouwing in open orde is toegestaan.

Perceelsafmetingen:

De minimale perceelsbreedte bedraagt 15 meter voor halfopen bebouwing en 20 meter voor open bebouwing.

Woningdichtheid:

Bouwzone	min. en max. aantal wooneenheden
D1	4 tot 8
D2	8 tot 12
D3	17 tot 21
D4	18 tot 22
Totaal	47 tot 63

De som van het totaal aantal gerealiseerde wooneenheden binnen het art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én het art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing” volgens de voorschriften van dit RUP, dient minimaal 251 en maximaal 265 te bedragen.

Van deze voorschriften kan afgeweken worden:

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

Plaatsing van de hoofdgebouwen:

- De voorgevelbouwlijn is minimaal gelegen op 3,00 meter t.a.v. de rooilijn.
- De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 meter t.a.v. de voorgevelbouwlijn, voor zover voor de individuele percelen steeds een tuindiepte van tenminste 10,00 meter wordt gehandhaafd.
- Zijgevels dienen ten minste 3,00 meter verwijderd te zijn van de zijdelingse kavelgrenzen.

Afmetingen en vorm van de hoofdgebouwen:

- Het is toegelaten om twee volle bouwlagen te realiseren over de ganse bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. Het is bovendien toegelaten een derde volle bouwlaag te realiseren voor 50% van de bebouwde oppervlakte, voor zover het bouwproject geen daken met een dakhelling van meer dan 15° of boogdaken omvat.
- Daarbij worden de volgende bouwhoogtes toegestaan, te meten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorgevelbouwlijn:
  - o de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 meter voor gebouwdelen met 2 bouwlagen, en maximum 10,00 meter voor gebouwdelen met 3 bouwlagen
  - o de nokhoogte voor gebouwdelen met 3 bouwlagen bedraagt maximum 1,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte;
  - o de nokhoogte voor gebouwdelen met 2 bouwlagen bedraagt maximum 4,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte.
  - o Bouwdelen gelegen op een diepte van 18,00 meter of meer t.a.v. de rooilijn, moeten verplicht inspringen volgens de 45°-regel t.a.v. de perceelsgrenzen, waarbij de afstand tot de perceelsgrens minimaal gelijk moet zijn aan de bouwhoogte. Deze regel geldt niet voor bouwdelen waarvoor aansluiting bekomen wordt met een wachtgevel op het aanpalend perceel.

Plaatsing, afmetingen en vorm van de bijgebouwen:

Garages (boven- en ondergronds) en overdekte autostaanplaatsen, dienen fysisch geïntegreerd te worden in het bouwvolume van het hoofdgebouw, of tenminste hiermee een aansluitend geheel te vormen in de zijtuinstrook.

Bijgebouwen zijn toegelaten met een totale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 12m<sup>2</sup> per perceel. Bijgebouwen worden bij voorkeur per 2 gekoppeld op de perceelsgrens. Ze kunnen worden opgericht:

- op 1,00 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens, voor zover het bijgebouw in hout wordt opgericht;
- op de perceelsgrens, voor zover het bijgebouw in metselwerk wordt opgericht of een gemeenschappelijke gevel in metselwerk heeft, en enkel platte daken omvat;
- op minimum 5,00 meter van de achtergevelbouwlijn.

Het materiaalgebruik van deze constructies moet esthetisch inpasbaar zijn in de omgeving.

De kroonlijsthoogte van aaneensluitende of gekoppelde bijgebouwen en aanbouwen op de perceelsgrens dient gelijk te zijn, en dient minimaal 2,50 meter te bedragen. Voor fysisch aan het hoofdgebouw gesloten bijgebouwen, is de hoogte bij voorkeur gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw. De hoogte van losstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter.

Onbebouwd terrein:

Maximaal 20% van dit deel van het perceel, waarvan desgevallend maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuin, mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en terrassen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

Parkeerplaatsen en fietsenstallingen:

- Per afzonderlijke wooneenheid worden maximum 2 bewonersparkeerplaatsen op de betreffende woonkavel gerealiseerd. Er dienen 0,5 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd te worden per afzonderlijke wooneenheid:
  - o bewonersparkeerplaatsen worden op het eigen perceel gerealiseerd:
    - ofwel, geïntegreerd in het hoofdvolume, voor zover de gevelbreedte minimaal 8,00 meter breed is, en voor zover per individuele wooneenheid de totale breedte voor toegangen en/of garagepoorten niet meer dan de helft van de gevelbreedte langs het openbaar domein bedraagt;

- ofwel, onder de vorm van een garage of overdekte autostaanplaats die fysisch aansluit op het hoofdvolume of als parkeerplaats in openlucht in de voortuinstrook. Garages of autostaanplaatsen zijn niet toegelaten in de zijtuinstroken en in de tuinzone achter de woning.
- bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd:
  - ofwel, ingericht op de stroken van het openbaar domein met een breedte van 10,00 meter, zoals bestemd in de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10). In de stroken van het openbaar domein met een breedte van 5,50 meter of minder worden geen parkeerplaatsen ingericht;
  - hetzij geclusterd binnen de betreffende bouwzone in rechtstreekse aansluiting met de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10). Geclusterde parkeerplaatsen worden voorzien van begeleidende groenvoorzieningen, tenminste bestaande uit omzomende haag- of heersermassieven.
- Iedere zelfstandige woning dient te beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van minimum 2 m<sup>2</sup> (2 fietsen).

## 4 **Art. 4. Zone voor wonen: zoombebouwing**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

### 4.1 **Bestemming**

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en de daarbij horende tuinen en binnenplaatsen.

Van deze voorschriften kan afgeweken worden in functie van:

- de inrichting van wooneenheden voor zorgwonen, zoals bedoeld volgens het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere wijzigingen.

Binnen de “deelzones voor erfontsluiting” geldt steeds het recht van doorgang voor alle aanpalende percelen. De gronden behorend tot de “deelzones voor erfontsluiting” zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door kosteloze afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.

### 4.2 **Inrichting**

Modaliteiten bij aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning:

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt in het bijzonder beoordeeld op:

- de inrichting van het te bebouwen perceel, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften.
- de woningdichtheid:
  - 1) de aanvraag dient het minimum en het maximum aantal wooneenheden voor de betreffende bouwzone(s) te respecteren;
  - 2) de aanvraag mag niet leiden tot een overschrijding van het maximum aantal toegelaten wooneenheden voor de totaliteit van art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing”;
  - 3) de aanvraag mag de realisatie van het minimum aantal toegelaten wooneenheden voor de totaliteit van art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing” niet hypothekeren.
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
- ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
- realiseerbaarheid: het voorwerp van de aanvraag mag de realiseerbaarheid van een project dat volgens dit RUP vergunbaar is op een aan de aanvraag palend perceel niet in het gedrang brengen;

De beoordelingscriteria worden vervat in de inrichtingsvoorschriften.

Bouworde:

Zowel bebouwing in halfopen orde, bestaande uit 2 gekoppelde bouwvolumes, als bebouwing in open orde is toegestaan.

Gesloten bebouwing is slechts toegestaan, voor zover deze beperkt is tot:

- maximum 4 geschakelde bouwvolumes binnen de bouwzones E1, E2, E3, E4, E5 en E6;
- maximum 3 geschakelde bouwvolumes binnen de bouwzones E7, E8, E9 en E10.



Perceelsafmetingen:

De minimale perceelsbreedte bedraagt 8 meter voor gesloten bebouwing, 9,00 meter voor halfopen bebouwing en 20,00 meter voor open bebouwing.

Woningdichtheid:

De woningdichtheid wordt als volgt vastgelegd per op het grafisch plan aangeduide bouwzone:

Bouwzone	min. en max. aantal wooneenheden
E1	4 tot 8
E2	7 tot 11
E3	4 tot 8
E4	6 tot 10
E5	6 tot 10
E6	4 tot 8
E7	5 tot 9
E8	7 tot 11
E9	10 tot 14
E10	2 tot 6
Totaal	55 tot 95

De som van het totaal aantal gerealiseerde wooneenheden binnen het art. 3 “Zone voor wonen: centrale projectzones” én het art. 4 “Zone voor wonen: zoombebouwing” volgens de voorschriften van dit RUP, dient minimaal 251 en maximaal 265 te bedragen.

Van deze voorschriften kan afgeweken worden in functie van:

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

Percellering en plaatsing van de hoofdgebouwen:

- Percelen en woningen worden als volgt ingericht:
  - percelen en woningen in de bouwzone E10 oriënteren zich verplicht naar de Stuivenbergvaart;
  - overige percelen en woningen die grenzen aan de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10), oriënteren zich steeds naar deze “zone voor wegenis en openbaar domein”;
  - overige percelen en woningen die niet grenzen aan de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10), en slechts grenzen aan de “deelzone voor erfontsluiting”, oriënteren zich naar deze erfontsluiting. De inrichting van deze percelen en woningen mag de inrichting van een woonperceel dat wel naar de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10) georiënteerd wordt niet in het gedrang brengen: voor deze percelen dient een diepte van minimum 30,00 meter t.a.v. de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10) gehandhaafd te worden.
- De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen bevindt zich op minimaal 3,00 meter en maximaal 8,00 meter t.a.v. de rooilijn.
- De maximale bouwdiepte van bedraagt 15,00 meter t.a.v. de voorgevelbouwlijn, voor zover voor de individuele percelen steeds een tuindiepte van tenminste 10,00 meter wordt gehandhaafd.



- Bebouwing kan gekoppeld worden over de grenzen van aangrenzende bouwzones op het grafisch plan.
- Zijgevels dienen ten minste 3,00 meter verwijderd te zijn van de zijdelingse kavelgrenzen.
- Private tuinen van bestaande gebouwen dienen eveneens tenminste een diepte van 10,00 meter te behouden te rekenen vanaf de uiterste achtergevelbouwlijn. Indien deze tuinen minder diep zijn, dient hun bestaande diepte behouden.

Afmetingen en vorm van de hoofdgebouwen:

- Het is toegelaten om twee volle bouwlagen te realiseren voor de ganse bebouwbare oppervlakte.
- Daarbij worden de volgende bouwhoogtes toegestaan, te meten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorgevelbouwlijn:
  - o de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 meter.
  - o de nokhoogte bedraagt maximum 4,50 meter boven de gerealiseerde kroonlijsthoogte.

Plaatsing, afmetingen en vorm van de bijgebouwen en aanbouwen:

- Garages (boven- en ondergronds) en overdekte autostaanplaatsen, dienen fysisch geïntegreerd te worden in het bouwvolume van het hoofdgebouw, of tenminste hiermee een aansluitend geheel te vormen in de zijtuinstrook.
- Bijgebouwen zijn toegelaten met een totale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 12m<sup>2</sup> per perceel. Bijgebouwen worden bij voorkeur per 2 gekoppeld op de perceelsgrens. Ze kunnen worden opgericht:
  - o op 1,00 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens, voor zover het bijgebouw in hout wordt opgericht;
  - o op de perceelsgrens, voor zover het bijgebouw in metselwerk wordt opgericht of een gemeenschappelijke gevel in metselwerk heeft, en enkel platte daken omvat;
  - o op minimum 5,00 meter van de achtergevelbouwlijn.

Het materiaalgebruik van deze constructies moet esthetisch inpasbaar zijn in de omgeving.

- De kroonlijsthoogte van aaneensluitende of gekoppelde bijgebouwen en aanbouwen op de perceelsgrens dient gelijk te zijn, en dient minimaal 2,50 meter te bedragen. Voor fysisch aan het hoofdgebouw gesloten bijgebouwen, is de hoogte bij voorkeur gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw. De hoogte van losstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter.

Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Gekoppelde bouwvolumes worden steeds gezamenlijk gerealiseerd: een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor halfopen bebouwing dient steeds betrekking te hebben op beide onderling gekoppelde bouwvolumes. Elk aaneengesloten geheel van bebouwing wordt daarbij uitgewerkt als een onderling architecturaal samenhangend geheel, waarbij tenminste het aantal bouwlagen en de dakvormen één architecturaal harmonisch geheel vormen.

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels. Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Kunststof- en plaatmaterialen zijn uitgesloten.

Onbebouwd terrein:

De niet-bebouwde perceelsdelen van de woonkavels, dienen ingericht te worden als private of collectieve tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting.

Verharding is toegestaan als volgt:

- tot maximum 20% van het niet-bebouwde perceelsdeel;
- hierbij mag maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuin worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen verhard worden;
- het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

Onbebouwde percelen, worden verplicht ingericht als tuinzone bij de aanpalende of achterliggende percelen, als weiland of dierenweide, of als privaat bos. Constructies zijn enkel toegelaten onder de vorm van dierenschuilhokken met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 12m<sup>2</sup> per perceel en tot maximum 20% van het perceel, en een maximale hoogte van 3,50 meter. Verhardingen zijn enkel toegelaten als losse waterdoorlatende verharding in natuurlijke materialen in functie van de bereikbaarheid en het onderhoud van dierenschuilhokken. Het inrichten van parkeerplaatsen is niet toegestaan. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen op het perceel.

Perceelsafsluitingen:

Afsluitingen t.a.v. de "zone voor wegenis en openbaar domein" (art. 10), de "zone voor trage wegen" (art. 9) en de "zone voor buurtpark" (art. 5) worden verplicht uitgevoerd als haagmassieven (al dan niet versterkt met paal en draad):

- zodanig dat per bouwzone een samenhangend geheel van afsluitingen ontstaat;
- met een minimale hoogte van 1,50 meter en een maximale hoogte van 2,20 meter voor zij- en achtertuinten;
- met een maximale hoogte van 1,20 meter voor voortuinstroken.

Toegangen vanop het openbaar domein tot de tuinzone en/of garage zijn toegelaten. De afsluiting van elke bouwzone vormt daarbij een strak en éénvormig geheel met een doorlopend kwalitatief en esthetisch materiaalgebruik, een doorlopend ritme en patroon van toegangen, openingen, uitsparingen, etc. Deze afsluitingen kunnen worden begeleid door levende hagen en laagstambomen.

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

Parkeerplaatsen en fietsenstallingen:

Per afzonderlijke wooneenheid dient 1 bewonersparkeerplaats gerealiseerd te worden op de betreffende woonkavel, en 0,5 bezoekersparkeerplaatsen per afzonderlijke wooneenheid:

- voor de bouwzones E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 en E9:
  - o bewonersparkeerplaatsen worden op het eigen perceel geïntegreerd in het hoofdvolume of gerealiseerd onder de vorm van een garage of overdekte autostaanplaats die fysisch aansluit op het hoofdvolume, voor zover de gevelbreedte minimaal 8,00 meter breed is, en voor zover per individuele wooneenheid de totale breedte voor toegangen en/of garagepoorten niet meer dan de helft van de gevelbreedte langs het openbaar domein bedraagt, en met een maximum van 2 overdekte autostaanplaatsen.
  - o bezoekersparkeerplaatsen worden ingericht ingericht op de stroken van het openbaar domein met een breedte van 10,00 meter, zoals bestemd in de "zone voor wegenis en openbaar domein" (art. 10). In de stroken van het openbaar

domein met een breedte van 5,50 meter of minder worden geen bezoekersparkeerplaatsen ingericht.

- voor de bouwzone E10:
  - o de woongebouwen worden steeds voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de op het grafisch plan aangeduide "deelzones voor erfontsluiting". Binnen de "deelzones voor erfontsluiting" geldt steeds het recht van doorgang voor alle aanpalende percelen.
  - o bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen worden op het eigen perceel gerealiseerd, in de daartoe op het grafisch plan aangeduide "deelzone voor parkeerplaatsen", voor zover deze rechtstreeks aansluiten op de op het grafisch plan aangeduid "deelzone voor erfontsluiting". De parkeerplaatsen worden geclusterd, en ingericht in openlucht, of als fysisch en architecturaal samenhangend geheel van overdekte autostaanplaatsen met open zijgevels. Geclusterde parkeerplaatsen worden voorzien van begeleidende groenvoorzieningen, tenminste bestaande uit omzomende haag- of heesermassieven.

Iedere zelfstandige woning dient te beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van minimum 2 m<sup>2</sup> (2 fietsen).

## **5 Art. 5. Zone voor buurtpark**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

### **5.1 Bestemming**

De zone voor buurtpark is een waardevolle groene ruimte met publiek karakter. De zone is bestemd voor de aanleg en het behoud van publiek toegankelijke groene ruimten met een parkkarakter.

De zone is tevens bestemd voor de aanleg van interne ontsluiting voor voetgangers, fietsers. De zone is tevens bestemd voor de aanleg van pleinruimte, het plaatsen van speelvoorzieningen en straatmeubilair en voor het aanleggen van specifieke constructies in overeenstemming met het karakter van de zone (o.a. monumenten en kunstobjecten). De zone is tevens bestemd voor waterberging.

De deelzone art. 5bis, zoals aangeduid op het grafisch plan, is bestemd als buurtpark onder de vorm van een boszone, in aansluiting met art. 1 - "Zone voor bos en landschapsontwikkeling".

De stroken in dit plan aangeduid voor buurtpark zullen volledig ingericht en uitgerust worden door de ontwikkelaar, en in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren hierbij ingelijfd worden.

### **5.2 Inrichting**

Het oprichten van constructies en verhardingen is beperkt toegelaten en heeft een ondersteunend karakter in functie van het publiek gebruik van de gronden als buurtpark, versterken van het esthetisch karakter en in functie van de ontsluiting van het gebied voor zwakke weggebruikers. Ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn enkel toegestaan voor veiligheids- en onderhoudsverkeer, met uitzondering van één enkele ontsluiting binnen de deelzone art. 5bis in functie van de bereikbaarheid van de aan deze deelzone palende woonkavels in bouwzone E1 van het art. 4 – "Zone voor wonen: zoombebouwing".

In het gebied kunnen werken en handelingen toegelaten worden die noodzakelijk worden geacht voor het behoud en de uitbouw van het buurtpark, als voor het openstellen ervan. Zo wordt het aanleggen van verhardingen ondermeer toegestaan voor de aanleg van zithoeken, speelruimten, pleintjes en de aanleg van voetwegen en fietspaden. Het totaal aantal verhardingen bedraagt maximum 20% van de bestemmingszone.

Ook kunnen werken en handelingen toegelaten voor het inrichten van open waterbufferbekkens, wadi's en grachten met bijhorende bodem- en oeverversteving, kruinverharding en constructies noodzakelijk voor de werking, in functie van de optimale waterhuishouding binnen het plangebied.

De zone wordt verder ingericht en gehandhaafd als groene ruimte met grasvelden, laag- en hoogstammig groen, levende hagen en sierbeplanting.

Voetwegen, fietspaden en verharde terreinen worden kwalitatief aangelegd. Bij voorkeur worden daarbij waterdoorlatende materialen gebruikt. Bij aanleg van niet-waterdoorlatende materialen dient de nodige waterbergende infrastructuur (wadi's, grachten) voorzien te worden zodanig dat tenminste het bijkomend afstromend hemelwater opgevangen kan worden.

### **5.3 Beheer**

Het buurtpark, met uitzondering van de deelzone art. 5bis zoals aangeduid op het grafisch plan, wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de ontwikkelaar(s) van de gronden. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van laanbomen en andere

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

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

## **6 Art. 6. Zone voor semi-industriële bedrijven en/of kantoren**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

### **6.1 Art. 6A. Deelzone voor bedrijvigheid**

**Bestemming:**

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor regionale bedrijven, onder vorm van:

- semi-industriële bedrijven, zijnde industriële bedrijven met aandeel aan complementaire logistieke activiteiten, complementaire onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, of complementaire kantooractiviteiten, dat t.a.v. de totale bedrijfsvoering ondergeschikt is aan de industriële activiteiten;
- bedrijvensclusters bestaande uit bedrijven met complementaire semi-industriële, logistieke en kantooractiviteiten of kantoorachtigen als hoofdactiviteit;
- autonome kantoren en kantoorachtigen.

Onder complementaire activiteiten wordt verstaan: activiteiten die ondersteunend zijn aan een binnen de bestemmingszone gevestigde industriële activiteit.

Onder kantoorachtigen wordt verstaan: bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening.

Onder logistieke activiteiten wordt verstaan: op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie.

Warehousing en zuivere logistieke activiteiten, niet complementair met een binnen de bestemmingszone gevestigde semi-industriële activiteit, zijn niet toegestaan.

Bedrijfsactiviteiten gericht op de productie, de verwerking, de opslag of de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen zijn niet toegestaan. Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.

Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van bovenstaande hoofdbestemming zijn per perceel de handelingen voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Nevenbestemmingen:

Per bedrijfsvestiging zijn inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel toegelaten, met een maximum van 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, en voor zover deze geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw.

Ook wordt in beperkte mate de aanwezigheid toegelaten van horeca, voor zover deze ondersteunend is aan de activiteiten volgens de hoofdbestemming (bedrijfsrestaurant, broodjeszaak, ...), en voor zover deze quasi geen bijkomend verkeersgenererend effect heeft: deze functies worden bovendien beperkt tot de gelijkvloerse bouwlaag, een maximale vloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup> per horecavestiging, en een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 2000m<sup>2</sup>.

**Inrichting:**

Modaliteiten bij aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning:

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt in het bijzonder beoordeeld op:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit heeft betrekking op de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting voor de gehele projectzone, de beboste gehelen, de bouwvrije stroken, en de inrichtingen in functie van waterhuishouding;
- de invloed van de beoogde ontwikkeling op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid in de buurt;
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
- ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen. De ontsluiting van de eigen bedrijfskavels wordt zo georganiseerd, dat deze gezamenlijk verloopt met de overige bedrijfskavels binnen de zone, of dat de overige bedrijfskavels mogelijk gemaakt worden om hierop aan te sluiten;
- de inrichting voor de totaliteit van de groenstroken binnen art. 6B – “Deelzone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling”.

De beoordelingscriteria worden vervat in de inrichtingsvoorschriften.

Realisatie art. 6B – Deelzone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling:

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een groenplan gevoegd voor tenminste de (delen van) groenstroken binnen de deelzone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling (art. 6B), dewelke grenzen aan de aaneengesloten bedrijfspercelen van het bedrijf waarvoor de vergunning wordt aangevraagd.

Daarbij geldt dat uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning de betreffende groenstroken gerealiseerd moeten worden met tenminste de aanleg en de beplanting van het bosgebied, én voorafgaand aan de ingebruikname van het voorwerp van de bouwvergunning, zijnde het vestigen van de bedrijfsfunctie.

Minimale afmetingen van de bedrijfspercelen:

De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m<sup>2</sup>, uitgezonderd:

- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;
- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen;
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen;
- percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn.

Terreinbezetting en bebouwing:

Maximaal 50% van het bedrijfsperceel mag bebouwd worden.

Het is daarbij toegelaten om maximaal 4 volle bouwlagen te realiseren. Een 5de bouwlaag is toegelaten voor 50% van de gerealiseerde bebouwde oppervlakte. Technische bouwdelen (voor o.m. liftmechanisme, verluchting, ...) dienen geïntegreerd te worden in het volume van de bovenste (gedeelte) bouwlaag (technische verdieping).

De maximale bouwhoogte bedraagt daarbij 16,00 meter voor bouwdelen met 4 bouwlagen en 20,00 meter voor bouwdelen met 5 bouwlagen. De bouwhoogte is bovendien beperkt tot een hoogte die maximum gelijk is aan de afstand tot de grenzen van de “zone voor semi-industriële activiteiten en/of kantoren” (45°-regel). De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. het huidige maaiveld ter hoogte van de voorgevelbouwlijn.

Gebouwen worden maximaal gegroepeerd in functie van een compact en zuinig ruimtegebruik.

Een half-ondergrondse verdieping (bv. als parkeervolume) is eveneens toegelaten voor zover dit gerealiseerd wordt binnen de contouren van het hoofdgebouw, evenals ondergrondse verdiepingen in functie van parkeren.

Plaatsing van de gebouwen, groenindex en waterindex:

De voorgevelbouwlijn is minimaal gelegen op een diepte van 15,00 meter t.o.v. de rooilijn van de Nieuwe Hotelweg.

Elk bedrijfsperceel dient bouwvrije zij- en achterstroken te hanteren:

- er geldt steeds een minimale afstand van 6,00 meter ten aanzien van andere bedrijfspercelen en de grenzen van de “zone voor semi-industriële activiteiten en/of kantoren”;
- voor gebouwdelen met een bouwhoogte van meer dan 6,00 meter geldt een afstand die minimaal gelijk is aan de hoogte van de betreffende gebouwdelen ten aanzien van de grenzen van de “zone voor semi-industriële activiteiten en/of kantoren” (45°-regel);

Voor elk bedrijfsperceel dient een oppervlakte die minimaal gelijk is aan 25% van de perceelsoppervlakte bebost te worden met streekeigen en inheemse beplanting, én tenminste resulterend in een continu beboste strook met een minimale breedte van 15,00 meter tussen de uiterste voorgevelbouwlijn langs de Nieuwe Hotelweg en de grenzen van de “zone voor semi-industriële activiteiten en/of kantoren”. De beboste stroken kunnen gegroepeerd ingericht worden voor aanpalende bedrijfspercelen.

De maximale toegelaten breedte van aaneengesloten bedrijfspercelen tussen twee beboste stroken of tussen de zonegrens en een beboste strook bedraagt 125,00 meter, te meten evenwijdig aan de rooilijn ter hoogte van de Nieuwe Hotelweg.

Tenminste 10% van de “zone voor semi-industriële activiteiten en/of kantoren” dient ingericht te worden als waterbuffering, langs de Nieuwe Hotelweg en rondom de bedrijfsgebouwen, onder de vorm van wadi's of een grachtensysteem. De vereiste buffervolumes voor hemelwater met betrekking tot het aandeel bebouwing en verharding dienen hiervan deel uit te maken.

De waterbuffering wordt gezamenlijk voor de ganse zone-oppervlakte of voor aaneengesloten gehelen van bedrijfspercelen georganiseerd, waarbij telkens tenminste de vereiste buffervolumes op het eigen bedrijfsperceel gerealiseerd worden.

Onbebouwd terrein:

Met uitzondering van de perceelsdelen die ingericht dienen te worden als beboste strook, waterbuffering, bouwvrije achteruitbouwstrook en bouwvrije zij- en achterstroken, kunnen de gronden volledig verhard worden, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein volgens de vigerende regelgeving. Bij voorkeur worden waterdoorlatende materialen gebruikt.

Productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten. Opslag wordt onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein, en is niet toegelaten in de beboste stroken, de bouwvrije achteruitbouwstrook en bouwvrije zij- en achterstroken.

De beboste stroken dienen ingericht en in stand gehouden als bos met laagstammige en hoogstammige streekeigen en inheemse beplanting:

- de beboste stroken dienen aangeplant worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting van minimaal drie meter hoog. De struiken en bomen staan in diagonaal plantverband en 1,50 meter uit elkaar. Nieuwe hoogstammige bomen dienen op minimum 3,00 meter van de perceelsgrens te worden aangeplant;
- enkel noodzakelijke doorgangen in functie van veiligheid en onderhoud zijn toegelaten, met een maximale breedte van 3,00 meter, en worden uitgevoerd in een waterdoorlatende en groene verharding en waterdoorlatende fundering;
- het aanbrengen van een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter aan is toegelaten ter hoogte van de bedrijfsgronden.

Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:



Elk aaneengesloten geheel van bedrijfspercelen dient een onderling architecturaal samenhangend geheel van bebouwing te vormen, waarbij tenminste:

- de geveluitwerking een representatief geheel vormt in functie van de zichtlocatie vanaf de E19. Het gebruik van nabootsende materialen is verboden;
- blinde gevels zijn niet toegelaten;
- gestreefd wordt naar een evenwichtig en esthetisch verantwoord samenspel van het aantal bouwlagen en de bouwhoogten.

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

De architectuur van alle nieuwbouw dient hedendaags, strak, sober en kwaliteitsvol te zijn. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels. Gevelmaterialen, dakbedekking en buitenschrijnwerk dienen overeen te stemmen met de vormgeving, esthetisch verantwoord en van duurzame aard te zijn. Imitatiematerialen (zoals sidings, steenstrips, kunststof- of composietmaterialen met houtstructuur,...) zijn niet toegelaten.

Zonnepanelen zijn toegelaten:

- geïntegreerd in het gevelvlak of hellende dakvlak
- op platte daken tot maximaal 1m boven het dakvlak en minimum 1m terugliggend t.o.v. de dakrand.

Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen. Het plaatsen van publiciteit boven de gerealiseerde kroonlijst of op de daken is niet toegelaten.

Bij voorkeur wordt gewerkt met groendaken of nuttige daken i.f.v. hernieuwbare energie of hemelwateropvang.

#### Ontsluiting:

Voor de gehele bestemmingszone is slechts één enkele aansluiting met de Nieuwe Hotelweg toegestaan. De ontsluiting van alle bedrijfspercelen wordt binnen de bestemmingszone gebundeld op deze aansluiting met de Nieuwe Hotelweg. Aansluitingsmogelijkheden voor deze gebundelde ontsluiting voor aanpalende bedrijfspercelen worden steeds voorzien tot op de perceelsgrens met de deze bedrijfspercelen.

#### Parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen:

Zowel ondergrondse als half-ondergrondse parkeergarages zijn toegestaan, waar mogelijk georganiseerd binnen het bouwkader van de te realiseren bouwvolumes. Enkel geclusterde parkeergarages zijn toegelaten, telkens in functie van tenminste de bovenliggende bouwstroken.

Bovengrondse gelijkvloerse parkeerplaatsen kunnen ingericht worden in de niet-bebouwde perceelsdelen, met uitzondering van de perceelsdelen die ingericht dienen te worden als beboste strook, waterbuffering, en de bouwvrije achteruitbouwstroken. Deze parkeerplaatsen worden maximaal geclusterd en worden voorzien van begeleidende groenvoorzieningen, waarbij:

- de oppervlakte van de bovengrondse gelijkvloerse parking mag de oppervlakte van het bebouwd perceelsdeel niet overschrijden;
- voor elke 4 parkeerplaatsen minstens één laag- of hoogstamboom voorzien wordt, gelegen op de scheidingen tussen de parkeerstroken of tussen de parkeerplaatsen onderling. In zijn geheel is de beplanting over de ganse zone georganiseerd volgens een inplantingspatroon dat maximaal een gelijke en regelmatige spreiding van laag- en/of hoogstambomen nastreeft;
- daarnaast de scheidingen tussen de parkeerstroken waar mogelijk ingericht worden met begeleidende groenvoorzieningen onder de vorm van lage beplanting en/of heestermassieven.

Per 375m<sup>2</sup> gebouwoppervlakte dient 1 overdekte fietsstalplaats voorzien te worden, met een minimum van 2 fietsstalplaatsen per gebouw.

Reliëfwijzigingen:

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, indien deze genoodzaakt zijn omwille van redenen van de openbare veiligheid of in functie van het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu (bv. poelen, houtkanten, ...) en voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

**Beheer**

Parkeerplaatsen:

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

Beboste stroken:

De ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de beboste stroken gebeurt door de eigenaar(s) van het betreffende perceel. Deze stroken worden beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer. Bossen, kleine landschapselementen, beplanting, waterlopen, grachten, bermen, en andere natuurlijke elementen, dienen beheerd te worden volgens de vigerende regelgeving met betrekking tot goede natuurpraktijk, het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

(Semi-)publieke buitenruimten:

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

## 6.2 **Art. 6B. Deelzone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

**Bestemming:**

De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, met als doel een landschappelijke integratie te voorzien van de bedrijfsgebouwen, door middel van visuele afscherming en overgang naar de omliggende "zone voor bos en landschapsontwikkeling" (art. 1);

Het terrein dient hiertoe behouden en verder ontwikkeld te worden als natuurlijk bos. Binnen deze zone is elke vorm van bedrijfsactiviteiten verboden.

Ten noorden van art. 6A – "Deelzone voor bedrijvigheid" kan de zone eveneens bestemd worden als bosweide, voor de ontwikkeling van een natuurlijk beheerd bos- en weidelandschap. Onder bos- en weidelandschap wordt verstaan een groenaanleg of natuurlijk groen met een afwisselend open en gesloten karakter, bestaande uit: hooi- en graslanden, laag- en hoogstammig groen en levende hagen.

**Inrichting:**

De zone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling wordt ingericht en gehandhaafd als bos met natuurlijke gelaagdheid. Enkel streekeigen inheemse en standplaatsgeschikte beplanting is daarbij toegestaan.

Daarbij wordt een zone van minimaal 20,00 meter breed ingericht als groenbuffer, te rekenen vanaf de grens met art. 6A - "Deelzone voor bedrijvigheid":

- groenbuffer dient aangeplant te worden met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting van minimaal drie meter hoog. De struiken en bomen staan in diagonaal plantverband en 1,50 meter uit elkaar. Nieuwe hoogstammige bomen dienen op minimum 3,00 meter van de perceelsgrens te worden aangeplant;

- enkel noodzakelijke doorgangen in functie van veiligheid en onderhoud zijn toegelaten, met een maximale breedte van 3,00 meter, en worden uitgevoerd in een waterdoorlatende en groene verharding en waterdoorlatende fundering;
- het aanbrengen van een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter aan is toegelaten aan de binnenzijde van de groenbuffer, op de grens met de "zone voor semi-industriële bedrijven en/of kantoren" (art. 6);
- het aanbrengen van grachten in functie van de afsluiting van de percelen is toegestaan.

Uitgezonderd exoten dienen bestaande bossen en kleine landschapselementen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos of bosweide zijn toegelaten. Werken en handelingen in functie van een bedrijfsexploitatie zijn nooit toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden, zijn toegelaten.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Bestaande paden worden maximaal behouden en geïntegreerd in de inrichting van de zone.
- de aanleg en het onderhoud van trage wegen behorend tot de "zone voor trage wegen" (art. 9) zoals dit gerealiseerd kan worden volgens het "indicatief tracé voor trage wegen" (art. 9bis);
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de waterhuishouding van het gebied.

Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, indien deze genoodzaakt zijn omwille van redenen van de openbare veiligheid of in functie van het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu (bv. poelen, houtkanten, ...) en voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

**Beheer:**

In functie van de ontwikkeling, de instandhouding en het beheer van de zone dient een bosbeheerplan worden opgesteld.

De zone wordt beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.

Bossen, kleine landschapselementen, beplanting, waterlopen, grachten, bermen, en andere natuurlijke elementen, dienen beheerd te worden volgens de vigerende regelgeving met betrekking tot goede natuurpraktijk, het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

## 7 **Art. 7. Zone voor kantoren**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

### 7.1 **Art. 7A. Deelzone voor bedrijvigheid**

**Bestemming:**

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor regionale bedrijven, onder de vorm van autonome kantoren en kantoorachtigen.

Onder kantoorachtigen wordt verstaan: bedrijven in een gebouw met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening.

Bedrijfsactiviteiten gericht op de productie, de verwerking, de opslag of de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, evenals bezoekersintensieve activiteiten zoals kantoren met een hoofdzakelijke loketfunctie en diensten, zijn niet toegestaan. Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.

Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van bovenstaande hoofdbestemming zijn per perceel de handelingen voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Nevenbestemmingen:

De inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel is toegelaten, met een maximum van 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, en voor zover deze geïntegreerd is in het bouwvolume.

Ook wordt in beperkte mate de aanwezigheid toegelaten van horeca, voor zover deze ondersteunend is aan de activiteiten volgens de hoofdbestemming (bedrijfsrestaurant, broodjeszaak, ...), en voor zover deze quasi geen bijkomend verkeersgenererend effect heeft: deze functies worden bovendien beperkt tot de gelijkvloerse bouwlaag, een maximale vloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup> per horecavestiging, en een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 1000m<sup>2</sup>.

**Inrichting:**

Modaliteiten bij aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning:

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor een nieuw bedrijfsgebouw binnen deze bestemmingszone wordt in het bijzonder beoordeeld op:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste de bebouwing (bouwhoogte en bouwvolume, schaduwwerking t.a.v. aanpalende percelen, visuele impact op de omgeving,...) de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit heeft betrekking op de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting voor de gehele projectzone, de beboste gehelen, en de inrichtingen in functie van waterhuishouding;
- de invloed van de beoogde ontwikkeling op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid in de buurt;
- de bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsvoering in relatie tot het maximum aantal werkplaatsen;
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
- ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;

- de inrichting voor de totaliteit van de groenstroken binnen art. 7B – “Deelzone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling”.
- De beoordelingscriteria worden vervat in de inrichtingsvoorschriften.

Realisatie art. 7B – Deelzone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling:

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor een nieuw bedrijfsgebouw wordt een groenplan gevoegd voor de totaliteit van de deelzone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling (art. 7B).

Daarbij geldt dat uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning de betreffende groenstroken gerealiseerd moeten worden met tenminste de aanleg en de beplanting van het bos, én voorafgaand aan de ingebruikname van het voorwerp van de bouwvergunning, zijnde het vestigen van de bedrijfsfunctie.

Terreinbezetting en bebouwing:

Bebouwing is toegestaan in de vorm van één enkel bouwvolume.

De terreinbezetting, de inplanting en de bouwhoogte zijn vrij te bepalen binnen de bestemmingszone. De gerealiseerde bruto vloeroppervlakte mag daarbij maximum 20.152m<sup>2</sup> bedragen voor de totaliteit van de bestemmingszone.

Een half-ondergrondse verdieping (bv. als parkeervolume) is eveneens toegelaten voor zover dit gerealiseerd wordt binnen de contouren van het hoofgebouw, evenals ondergrondse verdiepingen in functie van parkeren.

Onbebouwd terrein:

De gronden kunnen volledig verhard worden met waterdoorlatende materialen, mits inachtnaam van de vigerende veiligheidsvoorschriften. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein volgens de vigerende regelgeving.

Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Het nieuwe volume wordt opgevat als representatieve en aantrekkelijke architectuur met betrekking tot de bakenfuntie te midden van bos. De geveluitwerking dient hiertoe een representatief geheel te vormen. Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Kunststof- en plaatmaterialen zijn uitgesloten. Het gebruik van nabootsende materialen is verboden.

Publiciteit wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van het gebouw. Het plaatsen van publiciteit boven de gerealiseerde kroonlijst of op de daken is niet toegelaten.

Bij voorkeur wordt gewerkt met groendaken of nuttige daken i.f.v. hernieuwbare energie of hemelwateropvang.

Ontsluiting:

Voor de gehele bestemmingszone is slechts één enkele aansluiting met de Nieuwe Hotelweg toegestaan.

Parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen:

Zowel een ondergrondse als half-ondergrondse parkeergarage is toegestaan. Een ondergrondse parkeergarage wordt waar mogelijk georganiseerd binnen het bouwkader van het hoofgebouw. Een halfondergrondse parkeergarage wordt verplicht gerealiseerd binnen het bouwkader van het hoofgebouw.

Bovengrondse gelijkvloerse parkeerplaatsen in de niet-bebouwde perceelsdelen zijn enkel toegelaten voor bezoekersparkeren. Deze parkeerplaatsen worden verplicht geclusterd en voorzien van begeleidende groenvoorzieningen, waarbij:

- voor elke 4 parkeerplaatsen minstens één laag- of hoogstamboom voorzien wordt, gelegen op de scheidingen tussen de parkeerstroken of tussen de parkeerplaatsen onderling. In zijn geheel is de beplanting over de ganse zone georganiseerd volgens een inplantingspatroon dat maximaal een gelijke en regelmatige spreiding van laag- en/of hoogstambomen nastreeft;
- daarnaast de scheidingen tussen de parkeerstroken en de begrenzing van de bestemmingszone waar mogelijk ingericht worden met begeleidende groenvoorzieningen onder de vorm van lage beplanting en/of heestermassieven.

Per 375m<sup>2</sup> gebouwoppervlakte dient 1 overdekte fietsstalplaats voorzien te worden, met een minimum van 2 fietsstalplaatsen per gebouw.

Reliëfwijzigingen:

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, indien deze genoodzaakt zijn omwille van redenen van de openbare veiligheid of in functie van het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu (bv. poelen, houtkanten, ...) en voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

**Beheer:**

Parkeerplaatsen:

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

(Semi-)publieke buitenruimten:

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

## **7.2 Art. 7B. Deelzone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling**

**Bestemming:**

De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, met als doel een landschappelijke integratie te voorzien van de bedrijfsgebouwen, door middel van visuele afscherming en overgang naar de omliggende "zone voor bos en landschapsontwikkeling" (art. 1);

Het terrein dient hiertoe behouden en verder ontwikkeld te worden als natuurlijk bos. Binnen deze zone is elke vorm van bedrijfsactiviteiten verboden.

Ten noorden van art. 7A –"Deelzone voor bedrijvigheid" kan de zone eveneens bestemd worden als bosweide, voor de ontwikkeling van een natuurlijk beheerd bos- en weidelandschap. Onder bos- en weidelandschap wordt verstaan een groenaanleg of natuurlijk groen met een afwisselend open en gesloten karakter, bestaande uit: hooi- en graslanden, laag- en hoogstammig groen en levende hagen. Delen ervan kunnen toegankelijk gemaakt worden voor publiek gebruik.

**Inrichting:**

De zone voor bedrijfsgroen en landschapsontwikkeling wordt ingericht en gehandhaafd als bos met natuurlijke gelaagdheid. Enkel streekeigen inheemse en standplaatsgeschikte beplanting is daarbij toegestaan.

Uitgezonderd exoten dienen bestaande bossen en kleine landschapselementen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos of bosweide zijn toegelaten. Werken en handelingen in functie van een bedrijfsexploitatie zijn nooit toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden, zijn toegelaten.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Bestaande paden worden maximaal behouden en geïntegreerd in de inrichting van de zone.
- de aanleg en het onderhoud van trage wegen behorend tot de “zone voor trage wegen” (art. 9) zoals dit gerealiseerd kan worden volgens het “indicatief tracé voor trage wegen” (art. 9bis);
- de aanleg en het onderhoud van wegen en openbaar domein behorend tot de “zone voor wegenis en openbaar domein” (art. 10) zoals dit gerealiseerd kan worden volgens het “indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein” (art. 10bis);
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de waterhuishouding van het gebied.
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie de toegankelijkheid, de ontsluiting of de afsluiting van het private terrein. Afsluitingen zijn enkel toegestaan onder de vorm van streekeigen inheemse en standplaatsgeschikte beplanting al dan niet versterkt met paal en draad, en/of grachten. Harde grenzen en visuele barrières t.a.v. de aanliggende bospercelen dienen vermeden te worden.

Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, indien deze genoodzaakt zijn omwille van redenen van de openbare veiligheid of in functie van het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu (bv. poelen, houtkanten, ...) en voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

### **Beheer:**

In functie van de ontwikkeling, de instandhouding en het beheer van de zone dient een bosbeheerplan worden opgesteld.

De zone wordt beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.

Bossen, kleine landschapselementen, beplanting, waterlopen, grachten, bermen, en andere natuurlijke elementen, dienen beheerd te worden volgens de vigerende regelgeving met betrekking tot goede natuurpraktijk, het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

## **8 Art. 8. Zone voor bouwkundig erfgoed**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: aanduiding in overdruk

### **8.1 Bestemming**

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

De zone is bestemd voor het behoud en het herstel van de erfgoedwaarde van het waardevolle gebouw in Nieuwe Zakelijkheid.

### **8.2 Inrichting**

Het waardevolle karakter van het gebouw of gebouwencomplex moet behouden blijven:

- de oorspronkelijke bouwstijl in Nieuwe Zakelijkheid, de oorspronkelijke compositie van de bouwonderdelen onderling, de gevelmaterialen en bouwtechnieken dewelke het gebouw of gebouwencomplex in zijn oorspronkelijke vorm zijn waardevol karakter verlenen, moeten maximaal behouden blijven, en/of in de oorspronkelijke staat hersteld worden.
- specifieke architecturale elementen moeten bewaard blijven en/of in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

Afbraak van het gebouw is niet toegestaan. In geval van overmacht is enkel herstel van het gebouw in oorspronkelijke vorm mogelijk, volgens de oorspronkelijke bouwstijl en met de oorspronkelijke gevelmaterialen en bouwtechnieken.



## **9 Art. 9. Zone voor trage wegen**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur.

### **9.1 Bestemming**

De gronden zijn bestemd voor openbare wegen in functie van traag verkeer (fietsers, voetgangers, ...) en de daarbij horende ruimtes en openbaar groen, en hebben een publiek karakter.

De gronden opgenomen in het tracé zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door kosteloze afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.

De op het grafisch plan aangeduide “deelzones voor erfontsluiting” zijn bovendien bestemd voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer in functie van de ontsluiting van de aangrenzende bouwzones binnen art. 4 – “Zone voor wonen: zoombebouwing”. Binnen de “deelzones voor erfontsluiting” geldt steeds het recht van doorgang voor alle aanpalende percelen.

### **9.2 Inrichting**

Binnen deze zone geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het selectief toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);

De trage wegen kunnen verhard worden in functie van de bestemming. Er wordt maximaal gewerkt met waterdoorlatende verhardingen.

De trage wegen dienen uitgerust te worden met begeleidend groen in de vorm van laanbomen, groenblijvende heestermassieven en/of groenperken.

De trage wegen kunnen toegankelijk gemaakt en verhard worden in functie van noodzakelijke doorgangen voor veiligheidsdiensten.

### **9.3 Beheer**

De beheerder van het openbaar domein staat tevens in voor het onderhoud van groen en beplanting.

### **9.4 Indicatief tracé voor trage wegen / artikel 9bis**

Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend en volgt daarbij maximaal de bestaande padenstructuur, doch de inrichting van het tracé is verplicht, volgens de voorschriften onder artikel 9. De inrichting van een indicatief tracé gebeurt bij voorkeur langs bestaande paden.

## **10 Art. 10. Zone voor wegenis en openbaar domein**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

### **10.1 Bestemming**

Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie of en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

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

### **10.2 Inrichting**

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

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

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

Er geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

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

### **10.3 Beheer**

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

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

## **10.4 *Indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein / artikel 10bis***

Het indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend, doch de inrichting van het tracé is verplicht met een breedte van 10,00 meter, volgens de voorschriften onder artikel 10.

Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs weerszijden verplaatst worden over een afstand van max. 25m.

## **10.5 *Indicatief tracé voor erfontsluiting / artikel 10tris***

Op het grafisch plan wordt 1 indicatief tracé voor erfontsluiting aangegeven. De aanduiding en het aantal indicatieve tracés is richtinggevend. De inrichting van een indicatief tracé voor erfontsluiting is daarbij enkel toegelaten in functie van de ontsluiting van woonbebouwing binnen de “zone voor wonen: woonbos Leuvense Vaart” (art. 2), waarbij volgende regels worden gehanteerd:

- per meergezinswoning kan maximaal één enkel tracé voor erfontsluiting gerealiseerd worden;
- de ontsluiting van aanpalende gebouwen gebeurt verplicht gezamenlijk volgens hetzelfde tracé voor erfontsluiting indien deze gebouwen deel uitmaken van hetzelfde bouwproject. In de overige gevallen worden de ontsluitingen maximaal gegroepeerd;
- een nieuw tracé voor erfontsluiting wordt waar mogelijk gerealiseerd in functie van de ontsluiting van meerdere percelen die in aanmerking komen voor woonbebouwing. Bij voorkeur wordt een nieuw tracé desgevallend gezamenlijk over de perceelsgrenzen gerealiseerd;
- nieuwe bebouwing maakt waar mogelijk gebruik van een bestaand tracé voor erfontsluiting;
- achter elkaar gelegen bebouwing in eerste en tweede bouworde maakt verplicht gebruik van dezelfde erfontsluiting, desgevallend door aansluiting of verlenging van een bestaande erfontsluiting.

De inrichting van het tracé gebeurt in afwijking van de voorschriften onder artikel 10: de strook voor erfontsluitingsweg is maximum 10 meter breed en dient binnen het art. 1 – “Zone voor bos en landschapsontwikkeling” landschappelijk ingepast te worden:

- de rijstroken kunnen verhard worden, met een maximale breedte van 4,00 meter;
- aan weerszijden van de rijstroken wordt een zone van tenminste 3,00 meter breed voorzien voor grasbermen of bermen met heesterbegroeiing. Binnen deze zone kan een verhard fietspad aangelegd worden met een maximale breedte van 1,50 meter.

# **11 Art. 11. Hoogspanningsleiding**

---

Categorie van gebiedsaanduiding: symbolische aanduiding in overdruk

## **11.1 Bestemming**

De aanduiding voor hoogspanningsleiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken vanuit de vigerende regeling daaromtrent.

Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals de opstelling van een bouwkraan, van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kيبak, heftrucks, tenten, wegneembare serres, ... in de buurt van de hoogspanningslijnen zijn de veiligheidsafstanden en -regels van toepassing. Vooraleer dergelijke werkzaamheden te starten dient men contact op te nemen met de beheerder van de hoogspanningsleiding.