

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
RUP Pauwengraaf**

Gemeente Maasmechelen

Voor Antea Group,

Marten Dugernier,
Ruimtelijk planner



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

02 MEI 2017

DE SECRETARIS,



DE VOORZITTER,

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 6 juni 2017 t.e.m. 4 augustus 2017

DE SECRETARIS,



DE BURGEMEESTER,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

10 OKT. 2017

DE SECRETARIS,



DE VOORZITTER,

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
RUP Pauwengraaf

Gemeente Maasmechelen

Voor Antea Group,

Marten Dugernier,
Ruimtelijk planner



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,

DE VOORZITTER,

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van

DE SECRETARIS,

DE BURGEMEESTER,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,

DE VOORZITTER,

COLOFON

Opdracht:

RUP 'Pauwengraaf'

Opdrachtgever:

Gemeente Maasmechelen

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.	Corda Campus gebouw 6
Roderveldlaan 1	Kempische Steenweg 293 bus 32
2600 Antwerpen	3500 Hasselt

Tel 03/221.55.00	Tel 011/89.77.00
Fax 03/221.55.01	Fax 011/89.77.01
www.anteagroup.com	

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2217313250_SBV.docx

Datum:

status / revisie:

Juni 2016	SBV_rev00 concept
Oktober 2016	SBV_rev00 voorontwerp RUP
December 2016	SBV_rev00 Ontwerp RUP
Januari 2017	SBV_rev01 Ontwerp RUP
April 2017	SBV_rev02 Ontwerp RUP
September 2017	SBV_rev00 Definitief ontwerp RUP

Vrijgave:

Marten Dugernier, Account Manager / Ruimtelijk Planner

Projectmedewerkers:

Marten Dugernier - Account Manager/Ruimtelijk Planner
Miguel Vanleene – Adviseur / Ruimtelijk planner
Jill loos – Adviseur / Ruimtelijk planner
Marijke Gorissen

© Antea Group 2017

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

INHOUD

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	5
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	5
0.2	SCHAAL EN MAATVOERING	5
0.3	BESTAANDE GEBOUWEN, CONSTRUCTIES EN FUNCTIES	5
0.4	GEBRUIK VAN GRONDEN	5
0.5	DUURZAAMHEID.....	6
0.6	BOUWEN OF VERBOUWEN IN HARMONIE MET DE OMGEVING	6
0.7	GRONDGEBONDEN GROEPSWONINGBOUWPROJECTEN	8
0.8	KWALITEITSNORMEN MEERGEZINSWONINGEN	9
0.9	AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN	9
0.10	MARKANTE GEBOUWEN.....	10
0.11	GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES VOOR OPENBAAR NUT.....	10
0.12	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	10
0.13	PARKEERVOORZIENINGEN.....	11
0.14	BEGRIPPEN	11
ART. 1	KERNGEBIED.....	15
1.1	BESTEMMING.....	15
1.2	INRICHTING.....	15
ART. 2	ZONE VOOR STEDELIJK WONEN.....	19
2.1	BESTEMMING.....	19
2.2	INRICHTING.....	19
ART. 3	ZONE VOOR WONEN IN BINNENGEBIEDEN	23
3.1	BESTEMMING.....	23
3.2	INRICHTING.....	23
ART. 4	ZONE VOOR GRONDGEBONDEN WONEN	26
4.1	BESTEMMING.....	26
4.2	INRICHTING.....	26
ART. 5	PROJECTZONE “WONEN AAN HET WATER”	29
5.1	BESTEMMING.....	29
5.2	INRICHTING.....	29
ART. 6	MULTIFUNCTIONELE STRIP PAUWENGRAAF	33
6.1	BESTEMMING.....	33
6.2	INRICHTING.....	33
ART. 7	ACTIVITEITENAS KONINGINNENLAAN	37
7.1	BESTEMMING.....	37
7.2	INRICHTING.....	38
ART. 8	ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES	42
8.1	BESTEMMING.....	42
8.2	INRICHTING.....	42
ART. 9	ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES IN HET GROEN.....	45
9.1	BESTEMMING.....	45
9.2	INRICHTINGSVARIANT 1	45
9.3	INRICHTINGSVARIANT 2	48
ART. 10	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN HET GROEN	50
10.1	BESTEMMING.....	50
10.2	INRICHTING.....	50

ART. 11	ZONE VOOR GROOTSCHALIG WINKELN	53
11.1	BESTEMMING.....	53
11.2	INRICHTING.....	53
ART. 12	GEMENGDE ZONE VOOR BEDRIJFVIGHEID EN TOONZAAL.....	56
12.1	BESTEMMING.....	56
12.2	INRICHTING.....	56
ART. 13	ZONE VOOR OPENBARE WEG	59
13.1	BESTEMMING.....	59
13.2	INRICHTING.....	59
ART. 14	ZONE VOOR INFRASTRUCTUURLANDSCHAP EN SPARTACUS	61
14.1	BESTEMMING.....	61
14.2	INRICHTING.....	61
ART. 15	ZONE VOOR DOK	64
15.1	BESTEMMING.....	64
15.2	INRICHTING.....	64
ART. 16	ZONE VOOR GROENE BUFFER (IN OVERDRUK).....	66
16.1	BESTEMMING.....	66
16.2	INRICHTING.....	66
ART. 17	RESERVATIEZONE WATERWEG (IN OVERDRUK)	67
17.1	BESTEMMING.....	67
17.2	INRICHTING.....	67
ART. 18	ZONE VOOR PARKEREN IN HET GROEN (IN OVERDRUK)	68
18.1	BESTEMMING.....	68
18.2	INRICHTING.....	68
ART. 19	ZONE VOOR REPRESENTATIEVE GEBOUWEN (IN OVERDRUK)	70
19.1	BESTEMMING.....	70
19.2	INRICHTING.....	70
ART. 20	ONTSLUITINGSWEG (INDICATIEVE AANDUIDING).....	72
20.1	BESTEMMING.....	72
20.2	INRICHTING.....	72
ART. 21	TRAGE WEGEN (INDICATIEVE AANDUIDING).....	74
21.1	BESTEMMING.....	74
21.2	INRICHTING.....	74

Art. 0 Algemene bepalingen

Toelichtend	Verordenend
	0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het 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 het grootschalig referentiebestand. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn evenwel bindend.
	0.3 Bestaande gebouwen, constructies en functies Aan een bestaand vergund of vergund geachte en niet-verkrot gebouw, dat al of niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Bij herbouw van het gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan
	0.4 Gebruik van gronden Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

Toelichtend	Verordenend
	0.5 <i>Duurzaamheid</i> Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag wordt minstens afgewogen dat: - 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 dient functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven te worden; - het gebruik van waterdoorlatende materialen verplicht is 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, toegankelijkheid, milieu 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,...; - efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie worden nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen,...; - gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen; - gestreefd wordt naar het gebruik van streekeigen beplanting.
	0.6 <i>Bouwen of verbouwen in harmonie met de omgeving</i> Het is essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag. Bij de beoordeling hiervan worden minstens de volgende criteria afgewogen: - Er dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de omgeving, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd. Het is verplicht via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving architecturaal aantrekkelijke projecten te realiseren die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. De voorziene gebouwgeleding (bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijsthoogte,...) dient zich in te passen in de overwegende/nagestreefde gebouwgeleding in de omgeving (straat, plein, wijk). - Een kwalitatieve relatie met het openbaar domein wordt nagestreefd. Het is verplicht de voorgevel met

Toelichtend	Verordenend
	deuropening en raamopeningen te oriënteren naar de straatzijde. Blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan. - Buitengevels dienen permanent afgewerkt te zijn als volwaardige gevels, uitgezonderd gemeenschappelijke gevels. Gemeenschappelijke gevels worden tijdelijk afgewerkt, ten laste van de bouwheer of de eigenaar van het gebouw waartoe de af te werken gevel behoort, behoudens voor halfopen bebouwing waarvan een afwerking binnen de 3 jaren na het verlenen van de vergunning kan worden aangetoond. - De plaatsing en het ontwerp van het gebouw dient rekening te houden met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. - Dakkapellen dienen kleinschalig (horizontale projectie 20% van het totale dakoppervlak en maximaal 10% per dakkapel) te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. - Bij meergezinswoningen en/of groepswoningbouwprojecten wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur en materiaalgebruik. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van het gebouw(encomplex) ten aanzien van het publieke domein versterkt. - Het aantal bijgebouwen dient te worden beperkt. Bijgebouwen worden maximaal geïntegreerd in het hoofdgebouw. Bijgebouwen dienen esthetisch afgewerkt te worden. - Bij het plaatsen van installaties in het kader van duurzame energievormen, dient er minstens voldaan te worden aan volgende voorschriften: - Het plaatsen van zonnepanelen op daken dient de dakvorm te respecteren. - De panelen dienen achter elkaar op het platte dak geplaatst te worden. - Bij het oprichten van afsluitingen dient er minstens voldaan te worden aan volgende algemene voorschriften: - Hagen, poorten en afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2,00m. - Poorten en hekwerk mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de inrichting van de onbebouwde delen en/of afgestemd is met de architectuur van het hoofdgebouw. - De perceelsafsluitingen mogen uitsluitend uitgevoerd worden door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting. Een ander materiaalgebruik voor de oprichting van afsluitingen kan enkel toegelaten worden indien het materiaalgebruik architecturaal afgestemd is met de materialen van het hoofdgebouw. Kunststof, betonplaten en imitatiematerialen zijn niet toegelaten. - Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, parkaanleg, recreatieve doeleinden, geluidbuffering en toegankelijkheid.

Toelichtend	Verordenend
	0.7 <i>Grondgebonden groepswoningbouwprojecten</i> Grondgebonden groepswoningbouwprojecten kunnen worden toegelaten in alle bestemmingszones waar wonen als bestemming toegelaten is. De stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld met betrekking tot: - De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden: - <u>Schaal en dynamiek</u>: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. - <u>Ontsluitbaarheid</u>: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen. - <u>Realiseerbaarheid</u>: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen. - <u>Inpassing in de bestaande ruimtelijke ordening</u>: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten. - De organisatie en beeldkwaliteit: - <u>De ontsluiting en de organisatie van het verkeer</u> op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen. - <u>De inrichting van het totale bouwproject</u>, met tenminste de inplanting van de bebouwing, de bebouwingsvorm en de publiek toegankelijke delen. - <u>Zorgvuldig ruimtegebruik</u>, daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan het groeperen van de gebouwen en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden. - <u>De kwaliteit van de openbare ruimten</u> en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve ontsluiting op het omgevende bestaande weefsel, het parkeergebeuren, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten, de realisatie van openbare, collectieve of private groenruimten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein. - De realisatie van goed ontsloten <u>fietsstalplaatsen</u> hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen en/of andere functies, hetzij op de individuele percelen. De maximale bouwhoogte, bouwdiepte en het maximaal aantal bouwlagen en de inrichting van de onbebouwde delen wordt bepaald door de voorschriften van de bestemmingszone waarin het groepswoningbouwproject gelegen is.

Toelichtend	Verordenend
	Voor de plaatsing van de hoofdgebouwen kan i.k.v. een groepswooningbouwproject afgeweken worden van de inrichtingsvoorschriften van de bestemmingszone, mits rekening wordt gehouden met de impact op naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval.
	0.8 <i>Kwaliteitsnormen meergezinswoningen</i> Meergezinswoningen kunnen alleen toegelaten worden in de daartoe bestemde bestemmingszones en/of overdrukzones. De stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld met betrekking tot: - Er is aandacht voor de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein. Het project is in harmonie met zijn omgeving conform de bepalingen van Art.0.6. - Iedere woongelegenheden moet minimum over een rechtstreeks toegankelijke private buitenruimte (terras of tuin) beschikken, met een minimum oppervlakte van 4 m² per voorziene slaapkamer én met een bruikbare diepte van minimum 2m. Ook moet bij de inrichting en de plaats van het terras rekening worden gehouden met het handhaven van de privacy van alle naburige bewoners. Indien zich op de gelijkvloerse bouwlaag een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang. I.f.v. kamerwonen kan hiervan worden afgeweken, indien een collectieve buitenruimte wordt voorzien. - Bij meergezinswoningen met 6 of meer wooneenheden dient verplicht ondergronds parkeren te worden voorzien, tenzij dit niet mogelijk is omwille van de watertoets. -
	0.9 <i>Afwijkingsmogelijkheden</i> Aanvragen door of in opdracht van sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW, het gemeentebestuur en andere publieke rechtspersonen kunnen afwijken van deze voorschriften, voor zover het toepassen van deze voorschriften in conflict komt met de na te leven sectorale wetgeving. Tevens zijn afwijkingen op de voorschriften toegestaan voor zover deze kaderen in: • de oprichting van sociale woningen en bescheiden woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere aanvullingen en wijzigingen; • de oprichting van assistentiewoningen zoals bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en latere aanvullingen en wijzigingen. De afwijking op het naleven van deze voorschriften dient uitdrukkelijk door de vergunningverlenende overheid te worden gemotiveerd in de stedenbouwkundige vergunning.

Toelichtend	Verordenend
	0.10 Markante gebouwen De markante gebouwen werden met een specifiek symbool aangeduid op het grafische plan. Deze gebouwen worden als waardevolle gebouwen beschouwd. Onderstaande voorschriften zijn aanvullend aan de specifieke voorschriften van de bestemmingszone waarin het gebouw gelegen is. De vigerende wetgeving en regelgeving met betrekking tot beschermde monumenten en geïnventariseerde panden, alsook voorschriften van beschermingsbesluiten blijven steeds geldig en primeren boven voorkomende strijdige voorschriften. De archetypische, vormelijke en /of ruimtelijke elementen waaraan de betreffende panden hun waarde danken, moeten behouden blijven, zelfs wanneer deze elementen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften voor de betreffende zones. Daarbij staan de vormelijke elementen niet op zich maar wordt het gebouw als een geheel bekeken. Bedoeling is dat er gewaakt wordt over de historische, wetenschappelijke, socio-culturele en/of architecturale waarde van het gebouw. Verbouwingen en volume-uitbreidingen tot 20% van het bestaande volume zijn toegelaten mits de aanpassingen, renovatie, en/of restauratie gebeuren op een bedachtzame, zorgzame en verantwoorde manier en in afstemming met het advies van de bevoegde instanties. Het wijzigen van de functie van het bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouw is toegestaan, ongeacht de stedenbouwkundige voorschriften van de bestemmingszone waarin het gebouw gelegen is, voor zover de functiewijziging ruimtelijk verantwoord is en de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad noch de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.
	0.11 Gebouwen en constructies voor openbaar nut Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan. Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.
Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden: gezien de	0.12 Integraal waterbeheer Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de

Toelichtend	Verordenend
bodemgesteldheid hier uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken moet bij nieuwe verharding en bebouwing er van uitgegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijk stedenbouwkundige verordening) is het dus – rekening houdend met de aanwezige zandbodem – noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen.	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. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Bovendien is maximaal hergebruik van hemelwater verplicht. Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar, met een minimum van 250m³/ha verharde oppervlakte en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4% van de verharde oppervlakte. Indien infiltratie niet wenselijk is omwille van de ligging in beschermingszone 3 van de grondwaterwinning (mogelijke verontreiniging) kan er geopteerd worden om deze bekkens uit te rusten met een vertraagde afvoer, met dezelfde dimensioneringsregels. Bij de ontwikkeling van percelen gelegen binnen zeer kwetsbare zones volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart dient er voldoende aandacht besteed te worden aan deze problematiek, en dient er extra op toegezien te worden dat er geen verontreiniging naar het grondwater zal optreden.
Voor zover de aanvraag een functiewijziging van handel naar wonen op de gelijkvloerse bouwlaag betreft volgens art. 6 Multifunctionele strip Pauwengraaf kan hiervan afgeweken worden in kader van eerdere vergunningsaanvragen voor handel.	0.13 Parkeervoorzieningen Bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient te worden aangetoond dat er aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte wordt voldaan. Hierbij dienen de vigerende gemeentelijke parkeernormen in acht te worden genomen.
	0.14 Begrippen Ten behoeven van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst: - Aanzetpeil toegelaten gabariethoogte: Het aanzetpeil van de toegelaten gabariethoogte wordt genomen vanaf de gemiddelde hoogte van de as van de aanliggende weg ter hoogte van het perceel. - Voor bebouwing waarvan de voorbouwlijn niet moet opgetrokken worden op de grens met het openbaar domein (of een rooilijn), kan – omwille van het plaatselijk reliëf van het perceel- het aanzetpeil van de toegelaten gabariethoogtes in principe 30 cm hoger genomen worden dan de gemiddelde hoogte van de as van de aanliggende weg. - Bebouwingsindex (B/T): de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of

Toelichtend	Verordenend
	kavel (B) ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel (T). De bebouwingsindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal. - Bedrijfswoning/conciërgewoning: Woning bij een bedrijf; deze woning wordt bewoond door de eigenaars van het bedrijf of een conciërge. De woning is steeds ondergeschikt aan de bedrijvigheid. - 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: bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan. - Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de grens met het openbaar domein (of een rooilijn) en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten. - Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf het maaiveld. - 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 kelder en zolder (ook al is deze bewoonbaar). - Bruto vloeroppervlakte (bvo): de som van alle vloeroppervlakken of de denkbeeldige oppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1,50 meter, terrassen niet inbegrepen. - Carport: Een minstens aan 2 zijden open constructie, dienstig voor het overdekt stallen van een voertuig. - Gabarieten: het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de toegelaten gabarieten vast voor de hoofdgebouwen binnen de woongebieden. Het toegelaten gabariet creëert een maximale bebouwingsenveloppe. Elke vorm van nieuwe bebouwing of herbouw moet gebeuren binnen dit gabariet. Binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen. - Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. - Gesloten bebouwing: er is sprake van gesloten bebouwing als er 3 of meer hoofdgebouwen onderling geschakeld worden. - Groen: is het geheel van begroeiing in een gebied, zowel spontaan als aangeplant. - Groendak: Een dak bedekt met vegetatie en een aantal onderliggende lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze vegetatie en de opslag van regenwater. Dit kan zowel onder de vorm van een intensief groendak of daktuin als onder de vorm van een extensief groendak of vegetatiedaken. - Groepswoningbouw: Het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben

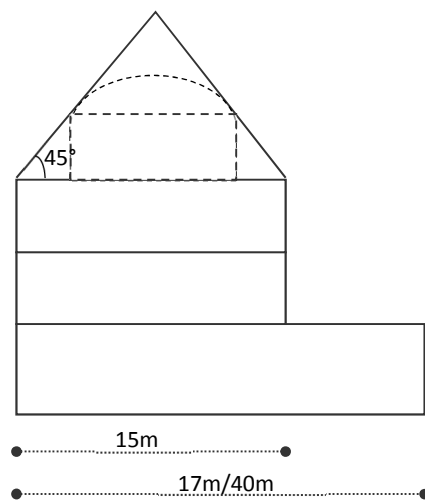
Toelichtend	Verordenend
	en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. - Grondgebonden woning: een woning die rechtstreeks toegankelijk is van op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin. Bij een grondgebonden woning bevinden er zich geen aparte wooneenheden op de verdieping. - Harmonisch park- en groenbeheer: Indien de inrichting dient te gebeuren volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer dient het ontwerp te voldoen aan een aantal criteria, zoals opgenomen in het Vademecum Beheerplanning Harmonisch Park- en Groenbeheer en latere wijzigingen, opgesteld door het Agentschap voor Natuur en Bos. - Hemelwaterput: Reservoir voor het opvangen en opslaan van hemelwater. - 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. - Kamer: een kamer is een niet-zelfstandige woning. Dit houdt in dat minstens één van de 3 basisfuncties ontbreekt in de kamer: een bad- of douche, een toilet of een keuken. De bewoners zijn voor deze voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt. - Kamerwoning: een kamerwoning omvat alle kamers en de gemeenschappelijke ruimtes in het kamergebouw. - Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. - Kroonlijsthoogte/hoogte voorgevel: De hoogte van de voorgevel of de kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak. - Lot: Een duidelijk afgebakend, opgemeten grondstuk, aangegeven op het verkavelingsplan, en dat bedoeld is om een bestemming te krijgen binnen deze verkaveling, hetzij in private, hetzij in publieke eigendomstoestand. - Infiltratievoorziening: Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem. - Natuurtechnische milieubouw: het geheel van ingrepen om natuur te realiseren en/of om negatieve effecten van infrastructuurwerken op de natuur te verminderen. Eerst wordt aan de hand van de bodem, het reliëf en de waterhuishouding een gunstige uitgangssituatie gecreëerd voor de ontwikkeling van natuur (= milieubouw). Vervolgens laat men de natuur zich ontwikkelen, al dan niet met behulp van een bepaald beheer (= natuurtechniek). - Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is binnen hetzelfde hoofdgebouw naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. - Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. - Perceelsgrens: De grens van het verkavelde (bouw)perceel. - Verhardingen: Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv.

Toelichtend	Verordenend
	betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bijv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn. - Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel. - Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. - Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

Art. 1 *Kerngebied*

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als multifunctioneel kerngebied.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 1.1 <i>Bestemming</i> Volgende hoofdfuncties zijn toegelaten: - Wonen - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerving, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Vrije beroepen en diensten. Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende functies toegelaten: - Kleinhandelsbedrijven, restaurant en/ of café; - Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers; - Kantoren. - Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 1.2 <i>Inrichting</i> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.

Toelichtend	Verordenend
Als het binnengebied ontwikkeld wordt als (semi-)publieke groenzone is het toegelaten om het hoofdgebouw naar het binnengebied te oriënteren. Er dient ook steeds een toegang aan de voorzijde te worden voorzien. Bijkomend aan deze toegang kan een extra toegang worden voorzien, georiënteerd naar het binnengebied.	1.2.1 <i>Bouworde hoofdgebouw</i> - Zowel eengezinswoningen, grondgebonden groepswoningbouw als meergezinswoningen zijn toegestaan. - Enkel wonen in 1^{ste} bouwlijn is toegestaan. - Enkel gesloten bebouwing is toegestaan. - Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 6,00m. 1.2.2 <i>Plaatsing hoofdgebouw</i> - De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht op de rooilijn en dient waar mogelijk afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. - Op de achterste perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. Indien zich op de gelijkvloerse verdieping een woonfunctie bevindt bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 10,00m. Voor percelen kleiner dan 200m² en hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. - Indien de aangrenzende perce(elsde)len ingericht zijn als parking en/of groenzone met een publiek karakter volgens de voorschriften van Art. 18 “Zone voor parkeren in het groen” is het toegelaten het hoofdgebouw naar deze zone te oriënteren en aan deze zijde een bijkomende toegang te voorzien. 1.2.3 <i>Bouwdiepte hoofdgebouw</i> Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, toegelaten voor zover tenminste rekening wordt gehouden met de opgelegde bouwvrije stroken: - Bij een woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 17,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping toegelaten. - Bij een niet-woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 40,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping toegelaten, tenzij anders bepaald op het grafisch plan. - Voor de verdiepingen wordt tot max. 15,00m bouwdiepte toegelaten. - Bij de transformatie van een bestaande niet-woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping met een bouwdiepte van

Toelichtend

Verordenend

meer dan 17,00m naar een woonfunctie, is het behoud van de meerdiepte toegelaten mits voldaan werd aan de opgelegde bouwvrije stroken.

1.2.4 Bouwhoogte hoofdgebouw

- Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn maximum drie bouwlagen en een dakvolume toegelaten. Een vierde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan binnen het maximaal toegelaten gabariet.
- De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met woonfunctie bedraagt 3,50m.
- De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met niet-woonfunctie bedraagt 4,50m.

1.2.5 Dakvorm hoofdgebouw

- De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6.
- De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. Bij nieuwbouw, herbouw en uitbreidingen op de gelijkvloerse verdieping na 15,00m achter de voorgevelbouwlijn, dient het dakvlak op de gelijkvloerse verdieping verplicht op een duurzame en esthetische wijze te worden ingericht:
 - hetzij als dakterras;
 - hetzij als groendak;
 - hetzij kwalitatief ingericht i.f.v. opvang en nuttig gebruik van hemelwater;
 - hetzij ingericht met energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of collectoren.

1.2.6 Dakterrassen

- Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft.

1.2.7 Bijgebouwen

Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden:

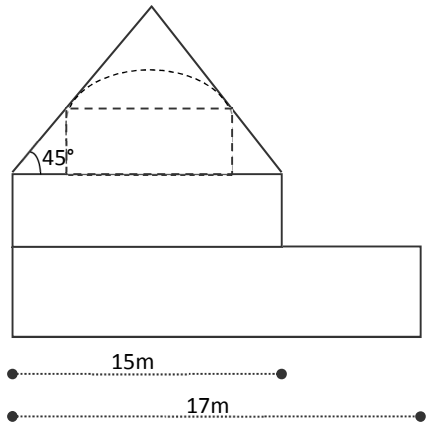
- Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.

Toelichtend	Verordenend
	- De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt maximum 10% van de totale oppervlakte van het perceel. 1.2.8 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Art. 2 Zone voor stedelijk wonen

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als gemengd woongebied met stedelijk karakter.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 2.1 Bestemming 2.1.1 Hoofdbestemming - Wonen, bedraagt minimum 50% van de bruto vloeroppervlakte; 2.1.2 Nevenbestemming Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende nevenfuncties toegelaten: - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische logies en voorzieningen, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Vrije beroepen en diensten; - Kleinhandelsbedrijven, beperkt tot het gelijkvloers; - Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers; - Kleinschalig restaurant en/ of café. Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 2.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.

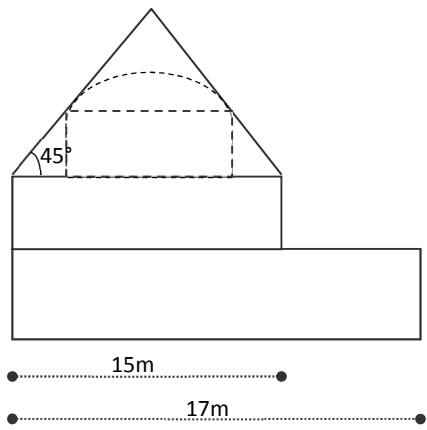
Toelichtend	Verordenend
Als het binnengebied ontwikkeld wordt als (semi-)publieke groenzone is het toegelaten om het hoofdgebouw naar het binnengebied te oriënteren. Er dient ook steeds een toegang aan de voorzijde te worden voorzien. Bijkomend aan deze toegang kan een extra toegang worden voorzien, georiënteerd naar het binnengebied.	2.2.1 <i>Bouworde hoofdgebouw</i> - Zowel eengezinswoningen, grondgebonden groepswoningbouw als meergezinswoningen zijn toegestaan. - Enkel gesloten en gekoppelde bebouwing is toegestaan. - Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 6,00m bij gesloten bebouwing en 9,00m bij halfopen bebouwing. 2.2.2 <i>Plaatsing hoofdgebouw</i> - De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht: - op de rooilijn, indien getroffen door de rooilijn; - op max. 5,00m achter de rooilijn; - afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. - Op de achterste perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. Indien zich op de gelijkvloerse verdieping een woonfunctie bevindt bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 10,00m. Voor percelen kleiner dan 200m² en hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. - Hoofdgebouwen dienen tot op de zijdelingse kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met een blinde gevel op de gemeenschappelijke kavelgrens met het aanpalende perceel. Halfopen bebouwing dient langs één zijde op minimum 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht. - Indien de aangrenzende perce(elsde)len ingericht zijn als parking en/of groenzone met een publiek karakter volgens de voorschriften van Art. 18 “Zone voor parkeren in het groen” is het toegelaten het hoofdgebouw naar deze zone te oriënteren en aan deze zijde een bijkomende toegang te voorzien. 2.2.3 <i>Bouwdiepte hoofdgebouw</i> Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, toegelaten voor zover tenminste rekening wordt gehouden met de opgelegde bouwvrije stroken: - Op de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 17,00m bouwdiepte toegelaten. - Voor de verdiepingen wordt tot max. 15,00m bouwdiepte toegelaten.

Toelichtend	Verordenend
	2.2.4 <i>Bouwhoogte hoofdgebouw</i> - Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn maximum twee bouwlagen en een dakvolume toegelaten. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan binnen het maximaal toegelaten gabariet. - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met woonfunctie bedraagt 3,50m. - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met niet-woonfunctie bedraagt 4,50m. 2.2.5 <i>Dakvorm hoofdgebouw</i> - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. 2.2.6 <i>Dakterrassen</i> - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. - 2.2.7 <i>Bijgebouwen</i> Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden: - Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. - De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt maximum 10% van de totale oppervlakte van het perceel. 2.2.8 <i>Onbebouwd terrein</i> - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar

Toelichtend	Verordenend
	domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Art. 3 Zone voor wonen in binnengebieden

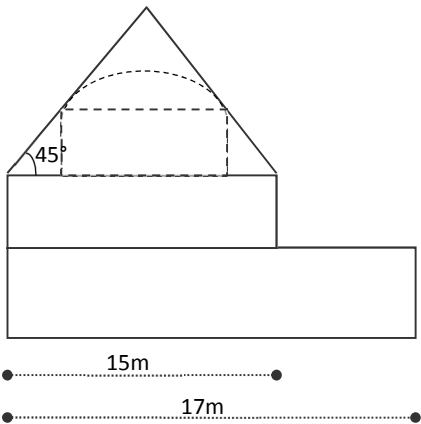
Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als woongebied met residentieel karakter in binnengebieden van ruime bouwblokken. De aanvrager dient voldoende informatie toe te voegen bij zijn vergunningsaanvraag zodat de vergunningverlenende overheid deze toetsing kan uitvoeren, bijvoorbeeld door het opmaken van een samenhangende inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone (of delen ervan), waarbinnen de aanvraag van toepassing is. De samenhangende inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en bevat een voorstel voor de ordening van de projectzone met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 3.1 Bestemming 3.1.1 Hoofdbestemming - Wonen 3.1.2 Nevenbestemming Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende nevenfuncties toegelaten: - Groene ruimten; - Vrije beroepen en diensten, beperkt tot max. 150m² bvo; - Toeristische logies en voorzieningen. 3.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingszone moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent geheel zal vormen met de andere delen van deze bestemmingszone en dat de zone zal worden ontwikkeld als één vormelijk en functioneel geheel. De stedenbouwkundige vergunning dient verder nog het volgende aan te tonen: - Het onderwerp van de aanvraag is in harmonie met de omgeving conform Art.0.6, met speciale aandacht voor de architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving, en de impact op de naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. - Er wordt gestreefd naar een optimale ontsluiting van de projectzone, zowel voor gemotoriseerd als langzaam verkeer.

Toelichtend	Verordend
De projectzone betreft de zone waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. 	3.2.1 Bouworde hoofdgebouw - Zowel eengezinswoningen, grondgebonden groepswoningbouw als meergezinswoningen zijn toegestaan. - In hoofdzaak gesloten en gekoppelde bebouwing. - Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 6,00m bij gesloten bebouwing en 9,00m bij halfopen bebouwing. - De maximale bebouwingsindex (B/T) per projectzone bedraagt 0,3. 3.2.2 Plaatsing hoofdgebouw - De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht: - op max. 5,00m achter de rooilijn; - afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. - Op de achterste perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. Indien zich op de gelijkvloerse verdieping een woonfunctie bevindt, bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 10,00m. Voor percelen kleiner dan 200m² en hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. - Hoofdgebouwen dienen tot op de zijdelingse kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met een blinde gevel op de gemeenschappelijke kavelgrens met het aanpalende perceel. Halfopen bebouwing dient langs één zijde op minimum 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht. 3.2.3 Bouwdiepte hoofdgebouw Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, toegelaten voor zover tenminste rekening wordt gehouden met de opgelegde bouwvrije stroken: - Op de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 17,00m bouwdiepte toegelaten. - Voor de verdiepingen wordt tot max. 15,00m bouwdiepte toegelaten. Voor groepswoningbouw en meergezinswoningen kan een afwijkende bouwdiepte toegelaten worden mits voldaan wordt aan de opgelegde bouwvrije stroken en mits rekening wordt gehouden met de impact op naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval.

Toelichtend	Verordenend
De projectzone betreft de zone waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.	3.2.4 <i>Bouwhoogte hoofdgebouw</i> - Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn maximum twee bouwlagen en een dakvolume toegelaten. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan binnen het maximaal toegelaten gabariet. - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag bedraagt 3,50m. 3.2.5 <i>Dakvorm hoofdgebouw</i> - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. 3.2.6 <i>Dakterrassen</i> - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. 3.2.7 <i>Bijgebouwen</i> Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden: - Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. - De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen per projectzone is inbegrepen binnen de maximale bebouwingsindex. 3.2.8 <i>Onbebouwd terrein</i> - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Min. 20% van de totale oppervlakte per projectzone dient gerealiseerd te worden als collectieve of publieke groene ruimte. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Art. 4 Zone voor grondgebonden wonen

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als woongebied met residentieel karakter in een groene omgeving.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 4.1 Bestemming 4.1.1 <i>Hoofdbestemming</i> - Wonen 4.1.2 <i>Nevenbestemming</i> Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende nevenfuncties toegelaten: - Vrije beroepen en diensten, beperkt tot max. 150m² bvo; - Toeristische logies en voorzieningen. 4.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. 4.2.1 <i>Bouworde hoofdgebouw</i> - Zowel eengezinswoningen als grondgebonden groepswoningbouw zijn toegestaan. - Enkel gekoppelde en open bebouwing is toegestaan. - Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 9,00m bij halfopen bebouwing en 12,00m voor open bebouwing.

Toelichtend	Verordenend
 The diagram shows a cross-section of a building with a gabled roof. The roof slope is indicated as 45°. A dashed line represents the maximum height of the building. The width of the building is 15m, and the width of the plot is 17m.	4.2.2 Plaatsing hoofdgebouw - De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht: - op max. 10,00m achter de rooilijn; - afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. - Op de achterste perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. Op de gelijkvloerse verdieping bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 10,00m. Voor percelen kleiner dan 200m² en hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. - Hoofdgebouwen dienen tot op de zijdelingse kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met een blinde gevel op de gemeenschappelijke kavelgrens met het aanpalende perceel. Halfopen bebouwing dient langs één zijde op minimum 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht. 4.2.3 Bouwdiepte hoofdgebouw Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, toegelaten voor zover tenminste rekening wordt gehouden met de opgelegde bouwvrije stroken: - Op de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 17,00m bouwdiepte toegelaten. - Voor de verdiepingen wordt tot max. 15,00m bouwdiepte toegelaten. 4.2.4 Bouwhoogte hoofdgebouw - Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn maximum twee bouwlagen en een dakvolume toegelaten. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan binnen het maximaal toegelaten gabariet. - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag bedraagt 3,50m. 4.2.5 Dakvorm hoofdgebouw - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden

Toelichtend	Verordenend
	wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. 4.2.6 Dakterrassen - Private dakterrassen zijn niet toegestaan. - 4.2.7 Bijgebouwen Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden: - Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. - De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen maximum bedraagt maximum 60m² per perceel; de totale oppervlakte kan nooit meer dan 1/3 van de niet door het hoofdgebouw ingenomen oppervlakte bedragen. 4.2.8 Onbebouwd terrein - Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat de onbebouwde zones maximaal groen worden aangelegd zodat een doorlopend groen karakter wordt bekomen tot aan de Groene Wig. - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Art. 5 Projectzone “Wonen aan het water”

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als gemengd woongebied aan het water.	Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 5.1 Bestemming 5.1.1 <i>Hoofdbestemming</i> - Wonen; 5.1.2 <i>Nevenbestemming</i> Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende nevenfuncties toegelaten: - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische logies en voorzieningen, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Vrije beroepen en diensten; - Kantoren; - Kleinhandelsbedrijven, beperkt tot het gelijkvloers en de eerste verdieping, tot max. 400m² netto vloeroppervlakte; - hiervan kan afgeweken worden i.f.v. één buurtgerichte supermarkt. - Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers; - Restaurant en/of café. Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 5.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor

Toelichtend	Verordenend
De aanvrager dient voldoende informatie toe te voegen bij zijn vergunningsaanvraag zodat de vergunningverlenende overheid deze toetsing kan uitvoeren, bijvoorbeeld door het opmaken van een samenhangende inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone (of delen ervan), waarbinnen de aanvraag van toepassing is. De samenhangende inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en bevat een voorstel voor de ordening van de projectzone met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Ondergrondse bouwlagen en parkeerplaatsen zijn niet inbegrepen binnen de maximale B/T.	zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingszone moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent geheel zal vormen met de andere delen van deze bestemmingszone en dat de zone zal worden ontwikkeld als één vormelijk en functioneel geheel. De stedenbouwkundige vergunning dient verder nog het volgende aan te tonen: - Het onderwerp van de aanvraag is in harmonie met de omgeving conform Art.0.6, met speciaal aandacht voor de architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving. - Bij de aanvraag dient aangetoond te worden hoe de bouwhoogte zich landschappelijk integreert in zijn omgeving en hoe de bouwhoogte geen negatieve milieueffecten genereert op vlak van windhinder of beschaduwning vanuit de bebouwing naar de omliggende woonzones. - Er wordt gestreefd naar een optimale ontsluiting van de projectzone, zowel voor gemotoriseerd als langzaam verkeer. - De ontwikkeling betreft een stedelijk gemengd woonproject waarin compact gebouwd wordt, zodat ruimte overblijft voor een kwalitatieve groene en waterrijke semi-publieke ruimte verweven tussen de bebouwing. - De ontwikkeling van de bebouwde en niet bebouwde delen spelen maximaal in op de ligging aan het bestaande dok en/of de Zuid-Willemsvaart en/of nieuwe waterinfrastructuur binnen de zone. Minimaal dienen de zichtlijnen van de hoofdgebouwen naar het water behouden te blijven. - De inrichting van de semi-publieke ruimte maakt integraal deel uit van het ontwerp en de realisatie van de projectzone. De semi-publieke ruimte speelt eveneens in op de ligging aan het bestaande dok en/of de Zuid-Willemsvaart en/of nieuwe waterinfrastructuur binnen de zone. 5.2.1 Bouworde hoofdgebouw - Een stedelijk woonproject waarin zowel grondgebonden groepswooningbouw als meergezinswoningen zijn toegestaan met een minimale bebouwingsdichtheid van 25wo/ha en een maximale bebouwingsdichtheid van 55wo/ha. - De maximale bebouwingsindex (B/T) bedraagt 0,25. - De maximale V/T bedraagt 2.

Toelichtend	Verordenend
	5.2.2 <i>Plaatsing hoofdgebouw</i> - De inplanting van de hoofdgebouwen in de projectzone is vrij, mits rekening gehouden wordt met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. 5.2.3 <i>Bouwhoogte hoofdgebouw</i> - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met woonfunctie bedraagt 3,50m. - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met niet-woonfunctie bedraagt 4,50m. 5.2.4 <i>Dakvorm hoofdgebouw</i> - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. Indien er zich bij nieuwbouw, herbouw en uitbreidingen op de gelijkvloerse verdieping een meerdiepte gerealiseerd wordt t.o.v. de bovenliggende verdiepingen, is het gebruik van een groendak op de gelijkvloerse verdieping verplicht, met uitzondering van de dakdelen ingericht als dakterras. 5.2.5 <i>Dakterrassen</i> - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. - 5.2.6 <i>Bijgebouwen</i> Het oprichten van aparte bijgebouwen is niet toegelaten. Bijgebouwen dienen integraal deel uit te maken van het hoofdgebouw.

Toelichtend	Verordenend
Private tuinen worden beperkt, het grootste deel van de zone wordt ingericht als groene en waterrijke semi-publieke ruimte. Gezien de ligging speelt het gebied een belangrijke functie voor de permeabiliteit van diverse soorten (vleermuizen, kleine en grotere landzoogdieren, amfibieën, vlinders, libellen, vogels,...) zowel tussen de robuuste natuurkernen van Grensmaas en Nationaal Park, maar ook in noord-zuid richting langs het kanaal.	5.2.7 Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat: - Het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt; - Een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt; 5.2.8 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - De aanleg van nieuwe waterinfrastructuur is steeds toegelaten indien bij de vergunningsaanvraag de noodzaak hiervan kan aangetoond worden en/of de meerwaarde t.a.v. de beeldkwaliteit van de projectzone. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als groene waterrijke ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd: - Max. 10% van de totale oppervlakte per projectzone kan gerealiseerd worden als private tuin. - Min. 50% van de totale oppervlakte per projectzone dient gerealiseerd te worden als collectieve of publieke groene waterrijke ruimte. 5.2.9 Buitenverlichting - Bij de keuze van verlichting langs het kanaal moet steeds worden gekozen voor gerichte verlichting. De draagkracht van de omgeving dient daarbij te worden gerespecteerd. Lichtverstrooiing wordt maximaal vermeden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting.

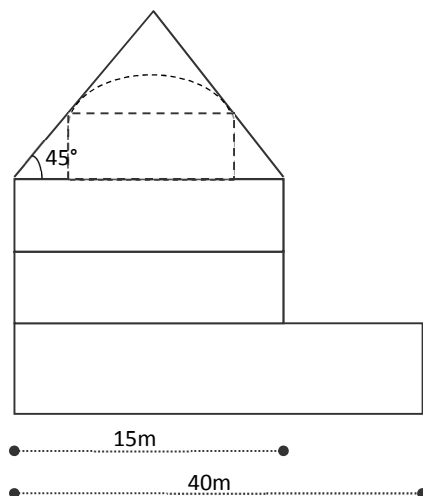
Art. 6 Multifunctionele strip Pauwengraaf

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als multifunctioneel kerngebied. Om het karakter van winkelstraat te behouden wordt in deelzone A verplicht om een “representatieve ruimte” te voorzien.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 6.1 Bestemming Volgende functies zijn toegelaten: - Op de gelijkvloerse bouwlaag is een niet-woonfunctie verplicht aan de voorgevelzijde met een minimale bvo van 4,00m² per lopende meter voorgevelbreedte, eventueel in combinatie met wonen in tweede bouwlijn; - Wonen; - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische logies en voorzieningen, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Vrije beroepen en diensten. Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende functies toegelaten: - Kleinhandelsbedrijven, beperkt tot het gelijkvloers en de eerste verdieping; - Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers; - Kantoren; - Restaurant en/ of café. Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 6.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingszone moet aantonen dat het voorwerp van de
De vergunningverlenende overheid kan met het oog op het	

Toelichtend	Verordenend
beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften vragen om een beeldkwaliteitsplan voor de deelzone van de bestemmingszone, waarbinnen de aanvraag van toepassing is, aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag toe te voegen. Het beeldkwaliteitsplan is een informatief document en bevat een visie van het project en toont aan hoe het project afgestemd is met de inrichting van het openbaar domein van de Pauwengraaf.	aanvraag een coherent geheel zal vormen met de andere delen van deze bestemmingszone en dat de zone zal worden ontwikkeld als één vormelijk en functioneel geheel. De stedenbouwkundige vergunning dient verder nog het volgende aan te tonen: - Het onderwerp van de aanvraag is in harmonie met de omgeving conform Art.0.6, met speciaal aandacht voor de architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving. - Het project moet een meerwaarde geven aan de beeldkwaliteit van de Pauwengraaf. - Het project moet samen met de inrichting van het openbaar domein een coherent geheel vormen met speciaal aandacht voor de overgang van publiek domein naar private (woon)vertrekken. 6.2.1 <i>Bouworde hoofdgebouw</i> - Zowel eengezinswoningen, grondgebonden groepswoningbouw als meergezinswoningen zijn toegestaan. - Voor percelen met een perceelsbreedte van minimum 6,00m is kwalitatief wonen in tweede bouwlijn op de gelijkvloerse verdieping toegelaten, onder volgende voorwaarden: - Op de gelijkvloerse bouwlaag dient een private buitenruimte (terras of tuin) bij de woongelegenheden te worden ingericht met een minimum oppervlakte van 15m². - De minimale nettovloeroppervlakte per wooneenheid op de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt 60m²; - De woongelegenheden moeten over een afzonderlijke toegang, los van de niet-woonfunctie, beschikken naar het openbaar domein van de Pauwengraaf; - Alle wooneenheden moeten beschikken over berging voor fietsen en afval die vlot toegang geeft naar het openbaar domein van de Pauwengraaf. - Enkel gesloten bebouwing is toegestaan. - Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 6,00m. 6.2.2 <i>Plaatsing hoofdgebouw</i> - De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht op de rooilijn en dient waar mogelijk afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. - Op de achterste perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. Indien zich op de gelijkvloerse

Toelichtend

Als het binnengebied ontwikkeld wordt als (semi-)publieke groenzone is het toegelaten om het hoofdgebouw naar het binnengebied te oriënteren. Er dient ook steeds een toegang aan de voorzijde te worden voorzien. Bijkomend aan deze toegang kan een extra toegang worden voorzien, georiënteerd naar het binnengebied.



Verordenend

verdieping een woonfunctie bevindt bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 10,00m. Voor percelen kleiner dan 200m² en hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

- Indien de aangrenzende perce(elsde)len ingericht zijn als parking en/of groenzone met een publiek karakter volgens de voorschriften van Art. 18 "Zone voor parkeren in het groen" is het toegelaten het hoofdgebouw naar deze zone te oriënteren en aan deze zijde een bijkomende toegang te voorzien.

6.2.3 Bouwdiepte hoofdgebouw

Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, toegelaten voor zover tenminste rekening wordt gehouden met de opgelegde bouwvrije stroken:

- Op de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 40,00m bouwdiepte toegelaten.
- Voor de verdiepingen wordt tot max. 15,00m bouwdiepte toegelaten.

6.2.4 Bouwhoogte hoofdgebouw

- Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn maximum drie bouwlagen en een dakvolume toegelaten. Een vierde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan binnen het maximaal toegelaten gabariet.
- De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met woonfunctie bedraagt 3,50m.
- De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met niet-woonfunctie bedraagt 4,50m.

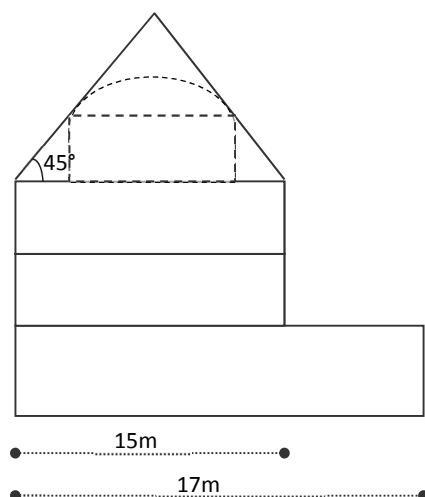
6.2.5 Dakvorm hoofdgebouw

- De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6.
- De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. Bij nieuwbouw, herbouw en uitbreidingen op de gelijkvloerse verdieping na 15,00m achter de voorgevelbouwlijn, dient het dakvlak op de gelijkvloerse verdieping verplicht op een duurzame en esthetische wijze te worden ingericht:
 - hetzij als dakterras;
 - hetzij als groendak;
 - hetzij kwalitatief ingericht i.f.v. opvang en nuttig gebruik van hemelwater;
 - hetzij ingericht met energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of collectoren.

Toelichtend	Verordenend
Om het karakter van handelsstraat te behouden dient min. 50% van voorgevel van het gelijkvloers uitgevoerd te worden in glaspartijen.	6.2.6 Dakterrassen - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. 6.2.7 Bijzondere bepalingen hoofdgebouw - Hoofdgebouwen dienen ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping de voorgevel minimaal voor 50% van het gevelvlak uit te voeren in glaspartijen vanaf het aanzetpeil van de vloer. 6.2.8 Bijgebouwen Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden: - Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. - De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt maximum 10% van de totale oppervlakte van het perceel. 6.2.9 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - In functie van de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woningen binnen de bestemmingszone is het toegelaten een achterontsluiting te voorzien. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
Om toegangen tot de woningen te realiseren is het toegelaten de ontsluiting hiervan via een achterontsluiting te organiseren die aansluit op de Lois Mercierlaan, Mie Merkenstraat,...	

Art. 7 Activiteitenas Koninginnenlaan

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als gemengd multifunctioneel woongebied. Wonen is alleen als nevenfunctie toegelaten.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 7.1 Bestemming 7.1.1 Hoofdbestemming - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische logies en voorzieningen, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Vrije beroepen en diensten; - Kleinhandelsbedrijven, beperkt tot het gelijkvloers en eerste verdieping; - Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers; - Groothandel en bedrijvigheid; - Kantoren; - Restaurant en/ of café. 7.1.2 Nevenbestemming - Wonen: - Wonen als nevenbestemming is verplicht bij herbouw en nieuwbouw indien de hoofdbestemming handel en/of kantoren omvat. - Wonen is niet toegelaten op de gelijkvloerse verdieping. Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Toelichtend

Verordenend

7.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.

7.2.1 Bouworde hoofdgebouw

- Zowel eengezinswoningen, grondgebonden groepswoningbouw als meergezinswoningen zijn toegestaan.
- Zowel gesloten, gekoppelde als open bebouwing is toegestaan.
- Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 6,00m voor gesloten bebouwing, 9,00m voor halfopen bebouwing en 12,00m voor open bebouwing.

7.2.2 Plaatsing hoofdgebouw

- De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht:
 - op max. 10,00m achter de rooilijn;
 - afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen.
- Op de achterste en zijdelingse perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. Indien zich op de gelijkvloerse verdieping een woonfunctie bevindt bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 10,00m

7.2.3 Bouwdiepte hoofdgebouw

Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, toegelaten voor zover tenminste rekening wordt gehouden met de opgelegde bouwvrije stroken:

- Bij een woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 17,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping toegelaten.
- Voor de verdiepingen wordt tot max. 15,00m bouwdiepte toegelaten.

Toelichtend	Verordenend
	7.2.4 <i>Bouwhoogte hoofdgebouw</i> - Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn maximum drie bouwlagen en een dakvolume toegelaten. Een vierde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan binnen het maximaal toegelaten gabariet. - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met woonfunctie bedraagt 3,50m. - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met niet-woonfunctie bedraagt 6,00m. 7.2.5 <i>Dakvorm hoofdgebouw</i> - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. Bij nieuwbouw, herbouw en uitbreidingen op de gelijkvloerse verdieping na 15,00m achter de voorgevelbouwlijn, dient het dakvlak op de gelijkvloerse verdieping verplicht op een duurzame en esthetische wijze te worden ingericht: - hetzij als dakterras; - hetzij als groendak; - hetzij kwalitatief ingericht i.f.v. opvang en nuttig gebruik van hemelwater; - hetzij ingericht met energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of collectoren. 7.2.6 <i>Dakterrassen</i> - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. - 7.2.7 <i>Bijgebouwen</i> Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden: - Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. - De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt maximum 10% van de totale oppervlakte van het

Toelichtend	Verordenend
De aanvrager dient voldoende informatie toe te voegen bij zijn vergunningsaanvraag zodat de vergunningverlenende overheid deze toetsing kan uitvoeren, bijvoorbeeld door het opmaken van een samenhangende inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone (of delen ervan), waarbinnen de aanvraag van toepassing is. De samenhangende inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en bevat een voorstel voor de ordening van de projectzone met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.	perceel.. 7.2.8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen op gelijkvloers (in overdruk) - Binnen de overdrukzone weergegeven op het grafisch plan dient de gelijkvloerse verdieping ontwikkeld te worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen. Andere functies kunnen alleen op de verdieping toegelaten worden. 7.2.9 Accentgebouw De locaties waar een accentgebouw mogelijk is, werden met een specifiek symbool aangeduid op het grafische plan. Deze locaties worden als strategische zichtlocaties beschouwd. Onderstaande voorschriften zijn aanvullend aan de specifieke voorschriften van de bestemmingszone waarin het gebouw gelegen is. Op de aangeduide zichtlocaties is een hoogteaccent toegelaten door het dakvolume te vervangen door een volwaardige bouwlaag. De gevels die georiënteerd zijn naar het aangrenzende publieke domein (art. 13), de zone voor parkeren in het groen (art. 18) en het infrastructuurlandschap (art. 14) dienen ontworpen en uitgevoerd te worden als representatieve voorgevels. Vergunningsaanvragen van de aangeduide percelen dienen voldoende informatie te omvatten die het uitzicht van de gevels zichtbaar van op de openbare weg duidelijk maakt. Er kan gemotiveerd afgeweken worden van de maximale bouwhoogte en bouwdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag en verdiepingen i.f.v. een gebouwaccent. 7.2.10 Publiciteit en reclame-inrichtingen - Publiciteit en reclame-inrichtingen zijn enkel toegestaan indien ze betrekking hebben op activiteiten die op die plaats uitgeoefend worden. Publiciteit en reclame-inrichtingen worden maximaal collectief uitgevoerd. - De publiciteit en reclame-inrichting wordt geïntegreerd in het totaalconcept en vormt een harmonisch geheel met het bedrijfsgebouw en het bedrijfsperceel. De aard, de maximumoppervlakte en de plaats van de aan te brengen publiciteit en reclame-inrichtingen dienen verantwoord te worden bij de bouw aanvraag zodat een harmonisch geheel gegarandeerd wordt. - Het oprichten van gezamenlijke totems is toegelaten met een maximale hoogte van 15m. De verlichting van de totem is mogelijk via aanstraling of inwendige verlichting. - Individuele lichtborden (o.a. LED-verlichting) zijn verboden.

Toelichtend	Verordenend
	7.2.11 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Het is verboden parkeervoorzieningen in te richten in de voortuinstrook. Parkeervoorzieningen zijn toegelaten in de overige bouwvrije stroken mits deze visueel afgeschermd zijn van het openbaar domein d.m.v. een groen scherm. - Materialen en goederen mogen enkel opgeslagen worden in de open lucht wanneer dit op een kwaliteitsvolle manier gebeurt en geen afbreuk doet aan de beeld- of belevingswaarde van de omgeving. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. - De voortuinstrook wordt voorzien van een coherente groeninrichting die een meerwaarde geeft aan de beeldkwaliteit van de Koninginnelaan, en die afgestemd is op de historische dreefstructuur en bestaande waardevolle groenelementen.

Art. 8 Zone voor gemengde functies

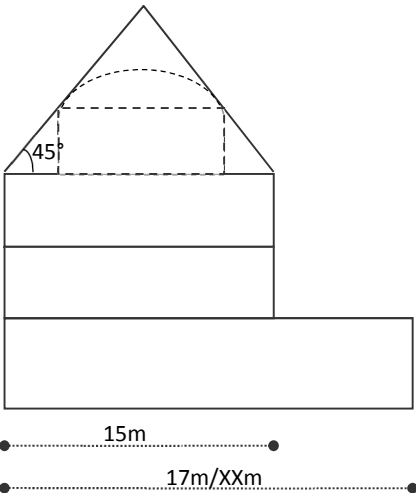
Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als gemengd multifunctioneel gebied.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: bedrijvigheid 8.1 Bestemming 8.1.1 Hoofdbestemming - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische logies en voorzieningen, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Vrije beroepen en diensten; - Kleinhandelsbedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid; - Groothandel en bedrijvigheid; - Kantoren; - Restaurant en/of café. 8.1.2 Nevenbestemming - Wonen, onder de vorm van dienst- of conciërgewoning bij de hoofdbestemming met een maximaal volume van 1000m³ per wooneenheid. Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 8.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.

Toelichtend	Verordenend
De projectzone betreft de zone waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.	8.2.1 <i>Bouworde hoofdgebouw</i> - Zowel gesloten, gekoppelde als open bebouwing is toegestaan. - De maximale bebouwingsindex (B/T) per projectzone bedraagt 0,75, mits in achtneming van de opgelegde bouwvrije stroken. 8.2.2 <i>Plaatsing hoofdgebouw</i> - De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht: - op max. 10,00m achter de rooilijn; - afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. - Op de achterste en zijdelingse perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. 8.2.3 <i>Bouwdiepte hoofdgebouw</i> Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, toegelaten voor zover tenminste rekening wordt gehouden met de opgelegde bouwvrije stroken: - Voor de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 75,00m bouwdiepte toegelaten. - Voor de verdiepingen wordt tot max. 15,00m bouwdiepte toegelaten. 8.2.4 <i>Bouwhoogte hoofdgebouw</i> - De maximale bouwhoogte bedraagt 11,00m. 8.2.5 <i>Dakvorm hoofdgebouw</i> - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten.

Toelichtend	Verordenend
De projectzone betreft de zone waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.   <i>Bestaande toestand Nijverheidslaan</i>  <i>Nieuwe kwalitatieve groene inkleiding</i>	8.2.6 Dakterrassen - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. 8.2.7 Bijgebouwen Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden: - Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. - De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen per projectzone is inbegrepen binnen de maximale bebouwingsindex. 8.2.8 Groene afscherming (indicatief) - De groene afscherming is indicatief weergegeven op het grafisch plan in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan. - De gebouwde volumes worden langs de zijden zoals weergegeven op het grafisch plan voorzien van een groene afscherming in functie van de integratie van de gebouwen in het straatbeeld en de omgeving. De afscherming kan uitgevoerd worden als dichte groenbuffer, groene gevel of transparante groenstructuur in combinatie met een representatieve voorgevel. 8.2.9 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Materialen en goederen mogen enkel opgeslagen worden in de open lucht wanneer dit op een kwaliteitsvolle manier gebeurt en geen afbreuk doet aan de beeld- of belevingswaarde van de omgeving. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Art. 9 Zone voor gemengde functies in het groen

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als gemengd multifunctioneel woongebied in het groen.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 9.1 Bestemming Volgende functies zijn toegelaten: - Wonen - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische logies en voorzieningen, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Vrije beroepen en diensten; - Kantoren; - Restaurant en/of café. Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 9.2 Inrichtingsvariant 1 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Zowel deelzone A als deelzone B kunnen ingericht worden conform de inrichtingsvoorschriften van inrichtingsvariant 1 (9.2). 9.2.1 Bouworde hoofdgebouw - Zowel eengezinswoningen, grondgebonden groepswoningbouw als meergezinswoningen zijn toegestaan. - Zowel gesloten, gekoppelde als open bebouwing is toegestaan.

Toelichtend	Verordenend
De projectzone betreft de zone waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.  	- Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 6,00m voor gesloten bebouwing, 9,00m voor halfopen bebouwing en 12,00m voor open bebouwing. - De maximale bebouwingsindex (B/T) per projectzone bedraagt 0,5. 9.2.2 Plaatsing hoofdgebouw - De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht: - op de op het grafisch plan aangeduide voorbouwlijn; - afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. - Op de achterste perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. Indien zich op de gelijkvloerse verdieping een woonfunctie bevindt bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 10,00m - Hoofdgebouwen dienen tot op de zijdelingse kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met een blinde gevel op de gemeenschappelijke kavelgrens met het aanpalende perceel. Halfopen bebouwing dient langs één zijde op minimum 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht. 9.2.3 Bouwdiepte hoofdgebouw Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, toegelaten voor zover tenminste rekening wordt gehouden met de opgelegde bouwvrije stroken: - Bij een woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 17,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping toegelaten. - Bij een niet-woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping wordt een meerdiepte op de gelijkvloerse verdieping toegelaten mits in achtname van de opgelegde bouwvrije stroken. - Voor de verdiepingen wordt tot max. 15,00m bouwdiepte toegelaten. Voor groepswoningbouw en meergezinswoningen kan een afwijkende bouwdiepte toegelaten worden tot 30,00m mits voldaan wordt aan de opgelegde bouwvrije stroken en mits rekening wordt gehouden met de impact op naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval.

Toelichtend	Verordenend
	9.2.4 <i>Bouwhoogte hoofdgebouw</i> - Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn maximum drie bouwlagen en een dakvolume toegelaten. Een vierde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan binnen het maximaal toegelaten gabariet. - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met woonfunctie bedraagt 3,50m. - De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met niet-woonfunctie bedraagt 4,50m. 9.2.5 <i>Dakvorm hoofdgebouw</i> - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. Indien er zich bij nieuwbouw, herbouw en uitbreidingen op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie bevindt na 15,00m achter de voorgevelbouwlijn, is het gebruik van een groendak op de gelijkvloerse verdieping verplicht, met uitzondering van de dakdelen ingericht als dakterrassen. 9.2.6 <i>Dakterrassen</i> - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. - 9.2.7 <i>Bijgebouwen</i> Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden: - Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. - De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen per projectzone is inbegrepen binnen de maximale bebouwingsindex. 9.2.8 <i>Onbebouwd terrein</i> - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar

Toelichtend	Verordenend
De projectzone betreft de zone waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. 	domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. 9.3 Inrichtingsvariant 2 Deelzone B kan ingericht worden conform de inrichtingsvoorschriften van inrichtingsvariant 1 (9.2) ofwel volgens de inrichtingsvoorschriften van inrichtingsvariant 2 (9.3), waarbij de gebouwen haaks worden ingeplant t.o.v. de rooilijn. De zone waarvoor een project aangevraagd wordt, dient hierbij een minimale breedte van 50m te omvatten, gemeten ter hoogte van de voorbouwlijn, zoals aangeduid op het grafisch plan. 9.3.1 Bouworde hoofdgebouw - Enkel grondgebonden groepswoningbouw en meergezinswoningen zijn toegestaan. - Verkavelen i.f.v. eengezinswoningen is niet toegelaten. - De totale breedte van de kopse gevel(s) bedraagt max. 50% van de breedte van de projectzone, gemeten ter hoogte van de voorbouwlijn, zoals aangeduid op het grafisch plan.. - De maximale bebouwingsindex (B/T) per projectzone bedraagt 0,33. - De maximale vloerterreinindex (V/T) per projectzone bedraagt 1 9.3.2 Plaatsing hoofgebouw - De kopse gevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht: - Op of achter de op het grafisch plan aangeduide voorbouwlijn; - De afstand tussen het hoofdgebouw en de zonegrens met art. 11 'Zone voor grootschalig winkelen' en art. 12 'Zone voor KMO' bedraagt min. 10,00m - Tussen 2 hoofdgebouwen dient een vrije ruimte van min. 8m te worden gevrijwaard. 9.3.3 Dakvorm hoofdgebouw - De dakvorm is vrij, voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6.

Toelichtend	Verordenend
	9.3.4 Bijgebouwen Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten. 9.3.5 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Parkeervoorzieningen dienen opgericht te worden ofwel onder het gebouw op het maaiveld, ofwel (half)-ondergronds. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Minimum 1/3^{de} van de projectzone dient als collectieve groene ruimte te worden ingericht. - Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. - De ontsluiting voor autoverkeer gebeurt verplicht op de Nijverheidslaan.

Art. 10 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en schoolinfrastructuur in een groene omgeving. De aanvrager dient voldoende informatie toe te voegen bij zijn vergunningsaanvraag zodat de vergunningverlenende overheid deze toetsing kan uitvoeren, bijvoorbeeld door het opmaken van een samenhangende inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone (of delen ervan), waarbinnen de aanvraag van toepassing is. De samenhangende inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en bevat een voorstel voor de ordening van de projectzone met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen 10.1 Bestemming 10.1.1 Hoofdbestemming - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische logies en voorzieningen, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; 10.1.2 Nevenbestemming - Eén dienst- of conciërgewoning met een maximaal volume van 1000m³ per projectzone. 10.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingszone moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent geheel zal vormen met de andere delen van deze bestemmingszone en dat de zone zal worden ontwikkeld als één vormelijk en functioneel geheel. De stedenbouwkundige vergunning dient verder nog het volgende aan te tonen: - Het onderwerp van de aanvraag is in harmonie met de omgeving conform Art.0.6, met speciaal aandacht voor de architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving. - Er wordt gestreefd naar een optimale ontsluiting van de projectzone, zowel voor gemotoriseerd als langzaam verkeer. - De inrichting van de (semi-)publieke ruimte maakt integraal deel uit van het ontwerp en de realisatie van de projectzone.

Toelichtend	Verordenend
De projectzone betreft de zone waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. (half)-ondergrondse bouwlagen zijn niet inbegrepen binnen de max. B/T.	10.2.1 Bouworde hoofdgebouw - Zowel gekoppelde als open bebouwing is toegestaan. - De maximale bebouwingsindex (B/T) per projectzone bedraagt 0,35. 10.2.2 Plaatsing hoofdgebouw - De inplanting van het hoofdgebouw is vrij. 10.2.3 Dakvorm hoofdgebouw - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. 10.2.4 Dakterrassen - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. 10.2.5 Bijgebouwen Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden: - Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. - De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen per projectzone is inbegrepen binnen de maximale bebouwingsindex.

Toelichtend	Verordenend
 <i>Beeld bestaand kruispunt Heufkensweg/ Ambachtsstraat</i>  <i>Illustratie veilige langzame verbinding en zicht op "Oude Burelen"</i>	10.2.6 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. - Parkeren wordt verplicht ondergronds of halfondergronds aangelegd in combinatie met groenaanleg.

Art. 11 Zone voor grootschalig winkelen

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd voor een gemengde ontwikkeling met grootschalige handelsactiviteiten en vrijetijdsfuncties.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: bedrijvigheid 11.1 Bestemming <i>11.1.1 Hoofdbestemming</i> - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische logies en voorzieningen, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden; - Vrije beroepen en diensten; - Kleinhandelsbedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid; - Groothandel en bedrijvigheid; - Kantoren; - Restaurant en/of café. <i>11.1.2 Nevenbestemming</i> - Wonen, onder de vorm van dienst- of conciërgewoning bij de hoofdbestemming met een maximaal volume van 1000m³ per wooneenheid. 11.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. <i>11.2.1 Bouworde hoofdgebouw</i> - Zowel gesloten, gekoppelde als open bebouwing is toegestaan. - Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 30,00m voor gesloten bebouwing, 30,00m voor halfopen bebouwing en 45,00m voor open bebouwing.

Toelichtend	Verordenend
B/T bedraagt vandaag 0,32. De projectzone betreft de zone waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.	- De maximale bebouwingsindex (B/T) per projectzone bedraagt 0,55, mits in achtneming van de opgelegde bouwvrije stroken. 11.2.2 Plaatsing hoofdgebouw - De inplanting van het hoofdgebouw is vrij mits in achtneming van de bouwvrije stroken. - Op de achterste en zijdelingse perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. 11.2.3 Bouwhoogte hoofdgebouw - De maximale bouwhoogte bedraagt 9,00m. 11.2.4 Dakvorm hoofdgebouw - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. 11.2.5 Dakterrassen - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. 11.2.6 Bijgebouwen Het oprichten van aparte bijgebouwen is niet toegelaten. Bijgebouwen dienen integraal deel uit te maken van het hoofdgebouw. 11.2.7 Accentgebouwen De locaties waar een accentgebouw mogelijk is, werden met een specifiek symbool aangeduid op het grafische plan. Deze locaties worden als strategische zichtlocaties beschouwd. Onderstaande voorschriften zijn aanvullend aan de specifieke
De aanvrager dient voldoende informatie toe te voegen bij zijn vergunningsaanvraag zodat de vergunningverlenende overheid	

Toelichtend	Verordenend
deze toetsing kan uitvoeren, bijvoorbeeld door het opmaken van een samenhangende inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone (of delen ervan), waarbinnen de aanvraag van toepassing is. De samenhangende inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en bevat een voorstel voor de ordening van de projectzone met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.  <i>Beeld bestaande parking M2</i>  <i>Illustratie nieuw gezicht M2 naar Spartacus</i>	voorschriften van de bestemmingszone waarin het gebouw gelegen is. Op de aangeduide zichtlocaties is een hoogteaccent toegelaten. Een gemotiveerde afwijking van de maximale bouwhoogte is mogelijk indien ruimtelijk inpasbaar. De gevels die georiënteerd zijn naar het aangrenzende publieke domein en infrastructuurlandschap (art. 14) dienen ontworpen en uitgevoerd te worden als representatieve gevels. Vergunningsaanvragen van de aangeduide percelen dienen steeds vergezeld te zijn van voldoende informatie die het uitzicht van de gevels zichtbaar van op de openbare weg duidelijk maakt. 11.2.8 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Per 10 parkeerplaatsen is het aanplanten van 1 hoogstamboom verplicht. - Materialen en goederen mogen enkel opgeslagen worden in de open lucht wanneer dit op een kwaliteitsvolle manier gebeurt en geen afbreuk doet aan de beeld- of belevingswaarde van de omgeving. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Art. 12 Gemengde zone voor bedrijvigheid en toonzaal

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd voor KMO-activiteiten en handel verbonden aan bedrijvigheid. De projectzone betreft de zone waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: bedrijvigheid 12.1 Bestemming 12.1.1 Hoofdbestemming - Kleinhandel verbonden aan bedrijvigheid, inclusief bijhorende toonzalen en bedrijvigheid; - Groothandel en bedrijvigheid, inclusief bijhorende toonzalen; 12.1.2 Nevenbestemming - Kantoren, gekoppeld aan bedrijvigheid en/of handelsactiviteiten; - Wonen, onder de vorm van dienst- of conciërgewoning bij de hoofdbestemming met een maximaal volume van 1000m³ per wooneenheid. 12.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. 12.2.1 Bouworde hoofdgebouw - Zowel gekoppelde als open bebouwing is toegestaan. - Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 30,00m voor halfopen bebouwing en 45,00m voor open bebouwing. - De maximale bebouwingsindex (B/T) per projectzone bedraagt 0,75, mits in achtneming van de opgelegde bouwvrije stroken.

Toelichtend	Verordenend
	12.2.2 Plaatsing hoofdgebouw - De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht: - op max. 20,00m achter de rooilijn; - afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. - Op de achterste en zijdelingse perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. 12.2.3 Bouwhoogte hoofdgebouw - De maximale bouwhoogte bedraagt 11,00m. 12.2.4 Dakvorm hoofdgebouw - De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6. - De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. 12.2.5 Dakterrassen - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. 12.2.6 Bijgebouwen Het oprichten van aparte bijgebouwen is niet toegelaten. Bijgebouwen dienen integraal deel uit te maken van het hoofdgebouw.

Toelichtend	Verordenend
De aanvrager dient voldoende informatie toe te voegen bij zijn vergunningsaanvraag zodat de vergunningverlenende overheid deze toetsing kan uitvoeren, bijvoorbeeld door het opmaken van een samenhangende inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone (of delen ervan), waarbinnen de aanvraag van toepassing is. De samenhangende inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en bevat een voorstel voor de ordening van de projectzone met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goeden ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. <i>Bestaande achterkantsituatie aan rotonde</i> <i>Illustratie ontwikkeling zichtlocatie aan infrastructuurlandschap</i>	12.2.7 Gebouwaccent De locaties waar een accentgebouw mogelijk is, werden met een specifiek symbool aangeduid op het grafische plan. Deze locaties worden als strategische zichtlocaties beschouwd. Onderstaande voorschriften zijn aanvullend aan de specifieke voorschriften van de bestemmingszone waarin het gebouw gelegen is. Op de aangeduide zichtlocaties is een hoogteaccent toegelaten. Een gemotiveerde afwijking van de maximale bouwhoogte is mogelijk indien ruimtelijk inpasbaar. De gevels die georiënteerd zijn naar het aangrenzende publieke domein en infrastructuurlandschap (art. 14) dienen ontworpen en uitgevoerd te worden als representatieve gevels. Vergunningsaanvragen van de aangeduide percelen dienen steeds vergezeld te zijn van voldoende informatie die het uitzicht van de gevels zichtbaar van op de openbare weg duidelijk maakt. 12.2.8 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - Materialen en goederen mogen enkel opgeslagen worden in de open lucht wanneer dit op een kwaliteitsvolle manier gebeurt en geen afbreuk doet aan de beeld- of belevingswaarde van de omgeving. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Art. 13 Zone voor openbare weg

Toelichtend	Verordenend
	Categorie van de gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur 13.1 Bestemming - Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen. - De inrichting en het beheer van het openbaar domein kan tevens gericht zijn op het creëren van een aangename verblijfsomgeving met eventueel zit- en spelmogelijkheden in een groen kader. 13.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. 13.2.1 Aanleg - Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, e.d. - Verhardingen worden beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is in functie van de verschillende verkeersstromen en voor het inrichten van het openbaar domein als kwalitatieve verblijfsruimte. - De continuïteit van fiets- en wandelpaden dient verzekerd te worden. - Het openbaar domein dient maximaal uitgerust worden met kwalitatief groen. Het groen dient een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. - Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.

Toelichtend	Verordenend
De indicatieve aanduiding “dreefstructuur” is bestemd voor het herstel en instandhouding van de historische dreefstructuur langs de Koninginnenlaan. <i>Bestaande dreefstructuur</i> <i>Illustratie versterkte dreefstructuur</i>	13.2.2 <i>Materiaalgebruik</i> - Materiaalgebruik is vrij mits rekening gehouden wordt met de vigerende regelgeving inzake toegankelijkheid. 13.2.3 <i>Dreefstructuur (indicatief)</i> - De dreefstructuur is indicatief weergegeven op het grafisch plan in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan. - Ter hoogte van de indicatieve aanduiding voor “dreefstructuur” wordt een enkele of dubbele bomenrij met hoogstambomen opgericht en in stand gehouden. - De bomen dienen streekeigen en standplaatsgebonden hoogstambomen te zijn. Indien een hoogstamboom uit de bomenrij wegvalt (ziekte, beschadiging, rooien,...) dient deze te worden vervangen door een nieuw exemplaar. 13.2.4 <i>Geen aansluiting met omleidingsweg</i> - Ter hoogte van de aanduiding “geen aansluiting met omleidingsweg” op het grafisch plan is het niet toegelaten een aansluiting aan te leggen tussen de weginfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer en de aangrenzende weginfrastructuur van de omleidingsweg.

Art. 14 Zone voor infrastructuurlandschap en Spartacus

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als groen infrastructuurlandschap waarbij de verschillende verkeersinfrastructuren geïntegreerd worden in de groene omgeving. Constructies worden niet toegestaan met uitzondering van de noodzakelijke constructies voor het functioneren van de verkeersstromen: verlichting, straatmeubilair, haltes voor openbaar vervoer, fiets- en voetgangersbruggen,... Omwille van de aanwezige hoogteverschillen in de omgeving van het infrastructuurlandschap en omwille van verkeersveiligheid lijkt een overbrugging de meest aangewezen optie om een veilige langzaam verkeer verbinding te realiseren. Omwille van het voorts overwegend vlakke karakter van het gebied zal een ongelijkgrondse kruising markant aanwezig zijn in het landschap,	 Categorie van de gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur 14.1 Bestemming - Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, tramspoorinfrastructuur en aanhorigheden, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen. - De inrichting en het beheer van het openbaar domein kan tevens gericht zijn op het creëren van een aangename verblijfsomgeving met eventueel zit- en spelmogelijkheden in een groen kader. - Na de aanleg van de Spartacustlijn, kunnen de gronden ten westen van de Spartacustlijn ingericht worden conform de aangrenzende zones artikels 11 en 12. De voorschriften van de overdrukzone artikel 19 blijven gelden boven de grondbestemmingen van artikel 11 en 12.. 14.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. 14.2.1 Aanleg - Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, aanhorigheden bij de tramspoorinfrastructuur, fietsbruggen e.d. - Verhardingen worden beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is in functie van de verschillende verkeersstromen en voor het inrichten van het openbaar domein als kwalitatieve verblijfsruimte. Verhardingen worden maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd. - Alle ongelijkgrondse kruisingen van de ontsluitingsweg en/of het Spartacustracé dienen te gebeuren in een hoogstaande architectuur en materiaalgebruik, afgestemd op de aanwezige bebouwing en ruimtegebruik in de aanpalende zones. Op deze wijze dienen trage wegen binnen het infrastructuurlandschap niet alleen functioneel maar ook vormelijk en landschappelijk bij te dragen aan de kwalitatieve uitstraling van het

Toelichtend	Verordenend
en mede beeldbepalend zijn voor de ruimere omgeving.  <i>Bestaande landschap omleidingsweg</i>  <i>Infrastructuurlandschap met Spartacus</i> Gezien de ligging speelt het gebied een belangrijke functie voor de permeabiliteit van diverse soorten (vleermuizen, kleine en grotere landzoogdieren, amfibieën, vlinders, libellen, vogels,...) zowel tussen de robuuste natuurkernen van Grensmaas en Nationaal Park, maar ook in noord-zuid richting langsheen het kanaal. 	infrastructuurlandschap. - De continuïteit van fiets- en wandelpaden dient verzekerd te worden. - De bestemmingszone heeft een groen karakter. De verkeersinfrastructuur dient maximaal landschappelijk geïntegreerd te worden in het groen. Het groen dient een bijdrage te leveren aan de kwaliteit en het coherente karakter van de openbare ruimte. Dit dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag. - Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, trambanen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. 14.2.2 Materiaalgebruik - De keuze voor het verharden van rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan. Voetpaden en parkeerstroken worden aangelegd in een waterdoorlatende elementverharding. - De ruimte tussen de tramspoorrails wordt maximaal groen aangelegd. 14.2.3 Buitenverlichting Bij de keuze van verlichting langs het kanaal moet steeds worden gekozen voor gerichte verlichting. De draagkracht van de omgeving dient daarbij te worden gerespecteerd. Lichtverstrooiing wordt maximaal vermeden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting. 14.2.4 Geen aansluiting met omleidingsweg (indicatief) - De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. - Ter hoogte van de indicatieve aanduiding “geen aansluiting met omleidingsweg” op het grafisch plan is het niet toegelaten een aansluiting aan te leggen tussen de weginfrastructuur van de omleidingsweg en andere aangrenzende weginfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer.

Toelichtend	Verordenend
	14.2.5 Halte Spartacus (indicatief) - De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. - Ter hoogte van de indicatieve aanduiding “halte Spartacus” op het grafisch plan kan een halte voor de sneltram gerealiseerd worden.

Art. 15 Zone voor dok

Toelichtend	Verordenend
Ter hoogte van de (semi-publieke) zones kan de relatie met het water versterkt worden door de aanleg van bv. groeneilanden, publieke steigers, pontons, beperkte demping, ...	 Categorie van de gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur 15.1 Bestemming 15.1.1 <i>Hoofdbestemming</i> - De zone is bestemd voor de bestemming van de waterweg, het aanmeren van boten en voor de bijhorende infrastructuur. 15.1.2 <i>Nevenbestemming</i> - Recreatieve functies en publieke ruimten die door hun aard specifiek met het water verbonden zijn. 15.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. 15.2.1 <i>Aanleg</i> - Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, kaaimuren, steigers, pontons, meerpalen, nutsvoorzieningen, hellende vlakken, constructies voor waterrecreatie, e.d. - Verhardingen worden beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is in functie van is voor de toegankelijkheid en het onderhoud van het dok. - Binnen de bestemmingszone kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. - Ter hoogte van de aangrenzende (semi-)publieke zones zijn (semi-)publieke groenvoorzieningen en/of infrastructuur op het water toegelaten. - De aanleg van een voetgangers- en fietsersbrug tussen beide oevers is toegelaten, inclusief de nodige constructies voor het ondersteunen van deze brug voor zover ze de vrije doorvaart niet belemmeren.

Toelichtend	Verordenend
Gezien de ligging speelt het gebied een belangrijke functie voor de permeabiliteit van diverse soorten (vleermuizen, kleine en grotere landzoogdieren, amfibieën, vlinders, libellen, vogels,...) zowel tussen de robuuste natuurkernen van Grensmaas en Nationaal Park, maar ook in noord-zuid richting langsheen het kanaal.	15.2.2 Buitenverlichting Bij de keuze van verlichting langs het kanaal moet steeds worden gekozen voor gerichte verlichting. De draagkracht van de omgeving dient daarbij te worden gerespecteerd. Lichtverstrooiing wordt maximaal vermeden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting

Art. 16 Zone voor groene buffer (in overdruk)

Toelichtend	Verordenend
Het oprichten van een talud in functie van geluidsbuftering is toegelaten volgens de algemene voorschriften mbt reliëfwijzigingen (zie art. 0.6).	 Categorie van de gebiedsaanduiding: n.v.t. 16.1 Bestemming - De zone is bestemd voor de aanleg, inrichting en instandhouding van een groenbuffer. 16.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. 16.2.1 Aanleg - De zone dient beplant te worden met streekeigen en standplaatsgebonden hoog- en laagstambomen en struiken, al dan niet in combinatie met grazige stroken of ecologisch beheerde bermen. - Het groenscherm kan onderbroken worden in functie van de realisatie van een verbinding voor langzaam verkeer en de ontsluiting van de projectzone "Wonen aan het water" (Art. 5). - Het oprichten van constructies is niet toegestaan, met uitzondering van straatmeubilair, geluidsschermen, ondergrondse nutsleidingen, verhardingen in functie van de toegelaten ontsluitingswegen en toegelaten verbindingen voor langzaam verkeer. - Binnen deze zone is het niet toegestaan om goederen en materialen, grondstoffen, afvalstoffen te stapelen, voertuigen te stallen en/of publiciteitsinrichtingen op te richten.

Art. 17 *Reservatiezone waterweg (in overdruk)*

Toelichtend	Verordenend
Ten aanzien van de Zuid Willemsvaart wordt een bouwvrije zone van minimum 15,00m gemeten vanaf de kade te worden gevrijwaard.	Categorie van de gebiedsaanduiding: n.v.t. 17.1 <i>Bestemming</i> - De zone is bestemd voor de inrichting van de waterweg en zijn aanhorigheden. 17.2 <i>Inrichting</i> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de waterweg en zijn aanhorigheden. Het is verboden door derden constructies op te richten binnen deze reservatiezone. Hiervan kan enkel worden afgeweken middels notariële akte tot afstand van meerwaarde.

Art. 18 Zone voor parkeren in het groen (in overdruk)

Toelichtend	Verordenend
	Categorie van de gebiedsaanduiding: n.v.t. 18.1 Bestemming - De bestemming van de grondkleur is van toepassing en daarbovenop gelden de inrichtingsvoorschriften voor de inrichting van een parkeerzone met groen karakter en de inrichting van een kwalitatieve groenzone toegelaten. 18.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. 18.2.1 Aanleg parkeerzone De aanleg van een parkeerzone is toegelaten en hierbij gelden volgende inrichtingsvoorschriften: - De parkeerplaatsen dienen maximaal geclusterd te worden. - Minimaal per 5 parkeerplaatsen moet de ruimte van 1 parkeerplaats worden ingevuld met een groenaanleg en per 10 parkeerplaatsen is het aanplanten van 1 hoogstamboom verplicht. - Bovengrondse parkeervoorzieningen dienen door middel van specifiek materiaalgebruik een groen karakter te hebben of afgestemd te zijn op een dubbel gebruik als publieke ruimte. - Het overdekken van (half-)bovengrondse parkeerplaatsen is toegelaten mits de dakconstructie uitgevoerd en in standgehouden wordt als groendak. 18.2.2 Aanleg groenzone - De groenzones dienen kwalitatieve en representatieve groene buitenruimte met publiek karakter te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De aanleg van de groenzones moet een meerwaarde geven aan de beeldkwaliteit van de omgeving. Dit dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag. - Verhardingen worden beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is in functie van de verschillende verkeersstromen en voor het inrichten van de zone als kwalitatieve verblijfsruimte. De continuïteit van fiets- en wandelpaden dient

Toelichtend	Verordenend
	verzekerd te worden. - 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 zone; - Het aanbrengen van kleinschalige speeltoestellen; - De inrichting van seizoensgebonden terrassen in functie van horeca; - Het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein. 18.2.3 Publiciteit en reclame-inrichtingen - Publiciteit en reclame-inrichtingen zijn enkel toegestaan indien ze betrekking hebben op activiteiten die op die plaats uitgeoefend worden. Publiciteit en reclame-inrichtingen worden maximaal collectief uitgevoerd. - De publiciteit en reclame-inrichting wordt geïntegreerd in het totaalconcept en vormt een harmonisch geheel met het bedrijfsgebouw en het bedrijfsperceel. De aard, de maximumoppervlakte en de plaats van de aan te brengen publiciteit en reclame-inrichtingen dienen verantwoord te worden bij de bouwaanvraag zodat een harmonisch geheel gegarandeerd wordt. - Het oprichten van gezamenlijke totems is toegelaten met een maximale hoogte van 15m. De verlichting van de totem is mogelijk via aanstraling of inwendige verlichting. - Individuele lichtborden (o.a. LED-verlichting) zijn verboden.

Art. 19 Zone voor representatieve gebouwen (in overdruk)

Toelichtend	Verordenend
	 Categorie van de gebiedsaanduiding: n.v.t. 19.1 Bestemming - De bestemming van de grondkleur is van toepassing, en daarbovenop gelden de inrichtingsvoorschriften voor het oprichten van representatieve gebouwen, gebouwdelen of onbebouwde zones op een zichtlocatie. - Na de aanleg van de Spartacuslimn binnen artikel 14 Zone voor Infrastructuurlandschap en Spartacus, kunnen de gronden ten westen van de Spartacuslimn ingericht worden conform de aangrenzende zones artikels 11 en 12. De voorschriften van de overdrukzone artikel 19 blijven gelden boven de grondbestemmingen van artikel 11 en 12.. 19.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. 19.2.1 Bijzondere voorschriften hoofdgebouw - De gevels die georiënteerd zijn naar het aangrenzende publieke domein dienen ontworpen en uitgevoerd te worden als representatieve gevels. De zichtbare gebouwdelen moeten een meerwaarde geven aan de beeldkwaliteit van het project en de omgeving. Dit dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag. 19.2.2 Bijzondere voorschriften onbebouwd terrein - Onbebouwde perceelsdelen dienen als kwalitatieve en representatieve buitenruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De aanleg van het onbebouwde terrein moet een meerwaarde geven aan de beeldkwaliteit van het project en de omgeving. Dit dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag. - Opslag in open lucht is niet toegestaan. 19.2.3 Publiciteit en reclame-inrichtingen - Publiciteit en reclame-inrichtingen zijn enkel toegestaan indien ze betrekking heeft op activiteiten die op die

Toelichtend	Verordenend
	plaats uitgeoefend worden. Publiciteit en reclame-inrichtingen worden maximaal collectief uitgevoerd. - De publiciteit en reclame-inrichting wordt geïntegreerd in het totaalconcept en vormt een harmonisch geheel met het bedrijfsgebouw en het bedrijfsperceel. De aard, de maximumoppervlakte en de plaats van de aan te brengen publiciteit en reclame-inrichtingen dienen verantwoord te worden bij de bouwaanvraag zodat een harmonisch geheel gegarandeerd wordt. - Het oprichten van gezamenlijke totems is toegelaten met een maximale hoogte van 15m. De verlichting van de totem is mogelijk via aanstraling of inwendige verlichting. - Individuele lichtborden (o.a. LED-verlichting) zijn verboden.

Art. 20 Ontsluitingsweg (indicatieve aanduiding)

Toelichtend	Verordenend
	Categorie van de gebiedsaanduiding: n.v.t. 20.1 Bestemming - De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer. 20.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. 20.2.1 Aanleg ontsluitingsweg - De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend, doch de inrichting van het tracé is verplicht. - Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, e.d. - Verhardingen worden beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is in functie van de verschillende verkeersstromen en voor het inrichten van het openbaar domein als kwalitatieve verblijfsruimte. - Het openbaar domein dient maximaal uitgerust worden met kwalitatief groen. Het groen dient een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. - Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. 20.2.2 Materiaalgebruik - De keuze voor het verharden van de rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan. Voetpaden en parkeerstroken worden aangelegd in een waterdoorlatende elementverharding.

Toelichtend	Verordenend
	20.2.3 Enkel- of dubbelrichting - Ter hoogte van de aanduiding “ontsluitingsweg” op het grafisch plan is dubbelrichting verkeer toegelaten. - Ter hoogte van de aanduiding “ontsluitingsweg enkelrichting” op het grafisch plan is de ontsluiting gemotoriseerd verkeer slechts toegelaten in één richting. De toegelaten rijrichting wordt aangegeven door de richting van de pijl op het grafisch plan. - Een nieuwe inrit vanuit de omleidingsweg binnen art. 14 Zone voor infrastructuurlandschap op de Layensweg binnen art. 11 Zone voor grootschalig winkelen is enkel toegelaten vanuit noordelijke richting d.m.v. rechtsafbeweging.

Art. 21 Trage wegen (indicatieve aanduiding)

Toelichtend	Verordenend
Indien de gemeente niet de beheerder van de trage weg is, dient de inrichting en het beheer in samenspraak te worden bepaald met de betrokken wegbeheerder. In het geval van de dienstweg langs het kanaal betreft dit NV De Scheepvaart.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: n.v.t. 21.1 Bestemming - De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van traag verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens onderhoudsdiensten. 21.2 Inrichting De inrichting en het beheer gebeurt in samenspraak met de wegbeheerder. - De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. - Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde reglementeringen. - Verhardingen worden beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is in functie van de verschillende verkeersstromen en voor het inrichten van het openbaar domein als kwalitatieve verblijfsruimte. - Het openbaar domein dient maximaal uitgerust worden met kwalitatief groen. Het groen dient een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. - Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. 21.2.1 Materiaalgebruik - Voet- en fietspaden worden uitgevoerd in een waterdoorlatende elementverharding.