

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Spreeuwenhoek-Venne bis

Mechelen



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

oktober 2022

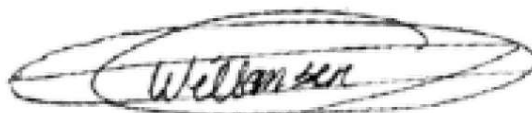
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2022

De algemeen directeur

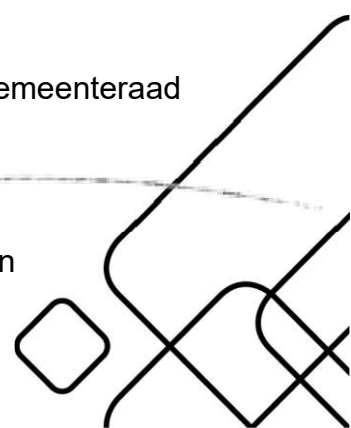


Erik Laga
Schoutetstraat 2
2800 Mechelen

De voorzitter van de gemeenteraad



Maxine Willemsen



Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Spreeuwenhoek-Venne bis

Opdrachtgever Stad Mechelen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

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



Opdrachthouder IGEMO
Schoutetstraat 2
2800 Mechelen

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



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



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



Fase:
Voorlopige vaststelling

Plan-ID:
RUP_12025_214_00009_00002

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

- grafisch plan;
- stedenbouwkundige voorschriften.

Inhoudsopgave

ARTIKEL 0	Algemene voorschriften	11
0.1	Overgangsmaatregelen	12
0.2	Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	12
0.3	Integraal waterbeheer	13
0.4	Stedenbouwkundige verordening	13
0.5	Recht van voorkoop	13
0.6	Op te heffen verkavelingen	14
ARTIKEL 1	Woongebied	15
1.1	Bestemming	16
1.2	Inrichting	17
ARTIKEL 2	Gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur	19
2.1	Bestemming	20
2.2	Inrichting	20
ARTIKEL 3	Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	21
3.1	Bestemming	22
3.2	Inrichting	22
ARTIKEL 4	Recreatiegebied	23
4.1	Bestemming	24
4.2	Inrichting	24
4.3	Bufferzone	26
ARTIKEL 5	Gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter	29
5.1	Bestemming	30
5.2	Inrichting	30
ARTIKEL 6	Muizenpark	33
6.1	Bestemming	34
6.2	Inrichting	34
ARTIKEL 7	Woongebied in het Muizenpark	37
7.1	Bestemming	38
7.2	Bouwclusters	38
7.3	Inrichting	39
7.4	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 1	43
7.5	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 2	44
7.6	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 3	45
7.7	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 4	46
7.8	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 5A	48

7.9	Specifieke bepalingen voor bouwcluster 5B.....	49
ARTIKEL 8	Ontwikkelingszone Muizenpark.....	51
8.1	Bestemming	52
8.2	Inrichting	52
ARTIKEL 9	Woongebied Muizenveld.....	53
9.1	Bestemming	54
9.2	Inrichting	55
9.3	Specifieke bepalingen	58
ARTIKEL 10	Woningen in de openruimte.....	61
10.1	Bestemming	62
10.2	Inrichting	62
ARTIKEL 11	Lokale ontsluitingsweg	63
11.1	Bestemming	64
11.2	Inrichting	64
11.3	Knip voor gemotoriseerd verkeer	64
ARTIKEL 12	Verbinding voor langzaam verkeer	65
12.1	Bestemming	66
12.2	Inrichting	66
ARTIKEL 13	Waterloop	67
13.1	Bestemming	68
13.2	Inrichting	68
13.3	Beheer	68
ARTIKEL 14	Site Malcot en Hof van Betzenbroeck.....	69
14.1	Bestemming	70
14.2	Inrichting	70
14.3	Ontsluiting.....	71

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

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

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

Terminologie

Begrip	Definitie
Activiteit	Het feitelijk gebruik (de werking) van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.
Appartement	Zelfstandige woonentiteit in een meergezinswoning.
Bestaande bebouwing	Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.
Beheer	Beheer houdt in dat voorschriften worden opgemaakt die gericht zijn op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door bestemming en inrichting. Beheren kan ook omschreven worden als zijnde gericht op het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten en het vrijwaren van de ruimtelijke karakteristieke elementen en eigenschappen van het gebied.
Bijgebouw	Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Bouwdiepte	Afstand vanaf de bouwlijn waarover de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen.
Bouwhoogte	Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
Bouwlaag	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de ondergrondse bouwlaag en de zolder.
Bouwlijn	Lijn waarachter een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden of de grens van de bouwperimeter.
Buitenruimte	Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.
Constructie	Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Begrip	Definitie
Diensten	Als diensten worden beschouwd de dienstverrichtingen welke gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden van commerciële aard, van de vrije beroepen en van het ambacht.
Gebouw	Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheimuren, een fundering en een dak.
Geschakelde woningen	Woningen georganiseerd in fysisch door één of meerdere gevelvlakken, of delen van gevelvlakken, aan elkaar gesloten bouwvolumes.
Gevel	Buitenmuur van een gebouw.
Groendak	Begroeid dak dat minstens bestaat uit een wortelvaste laag, een drainagelaag, een substraatlaag en een vegetatielaag.
Grondgebonden woning (GGW)	Woning met een rechtstreekse toegang op het maaiveldniveau en met een eigen tuin.
Handel	Het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Hoofdgebouw	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.
Infiltratievoorziening	Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
Inrichten	Ordenen via voorschriften die de ruimtelijke voorwaarden creëren voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten die in een bepaald gebied toegelaten zijn.
Inrichtingsstudie	Bijkomend inrichtingsdocument bij het aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning in een groter gebied waarvan de inrichting nog niet gedetailleerd is in een RUP.
Kantoor	Bedrijf waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.
Kroonlijst	De snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Langzaam verkeer	Onder langzaam verkeer wordt verstaan niet-motorvoertuigen, fietsers, voetgangers, en geleiders-berijders van een dier. Ook motorvoertuigen met een snelheidsbeperking, zoals landbouwvoertuigen, vallen onder het langzaam verkeer.

Begrip	Definitie
Meergezinswoning	Gebouw waarin minimum twee woonentiteiten zijn ondergebracht.
Nutsvoorziening	De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur en infrastructuur voor collectieve warmtevoorziening en/of koeling.
Onderhouds- en instandhoudingswerken	Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Openbaar	Publiek toegankelijk en eigendom van een overheid.
Openbaar domein	Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn tot het gebruik van allen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare dienst.
Openbare weg(enis)	Elke weg die openstaat voor het openbaar verkeer.
Pad	Verbinding voor langzaam verkeer en eveneens toegankelijk voor hulpdiensten.
Park	Een groene ruimte waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaal-recreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig verschillende andere functies kunnen worden vervuld.
Parkeerplaats	Plaats waar geparkeerd mag worden.
Parkeren	Het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in- of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.
Perceel	Afgedeelde stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.
Private (buiten)ruimte	Ruimte die in eigendom is van één eigenaar.
Publiek	Voor iedereen toegankelijk.
Publieke ruimte	Ruimte die voor iedereen toegankelijk is.
Reca	Verzamelnaam voor cafés en restaurants.
Rooilijn	Huidige of toekomstige grens tussen het openbaar domein en de aangelande eigendommen, vastgelegd in een rooilijnplan.
(Socio)culturele voorziening	Ruimte waar in hoofdzaak evenementen van culturele aard worden aangeboden.
Straatbeeld	De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte.

Begrip	Definitie
Terras	Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.
Terrein	Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.
Tuin	Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuininrichting behoren.
Uitbreiden	Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.
Verblijfsruimte	Ruimte voor het verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimtes, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimtes en onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.
Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume
Verdieping	Bouwlaag boven of onder het gelijkvloers.
Verharding	Verharding kan gesloten verharding, half – of open - verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt, klinkers of beton. Half - verhardingen zijn: steenslag, grind, dolomiet, puin. Zij zijn waterdoorlatend. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden grofkorrelig materiaal. Dit is waterdoorlatend.
Vloer	Bodem van een vertrek of een andere ruimte en het vlak daarvan.
Wadi	Voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Meestal is een wadi beplant met gras of biezen. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval en draagt bij tot de zuivering van het water.
Woning	Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.
Zone	Een op plan omlijnd en met een kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Overgangsmaatregelen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, zijn aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, steeds volgende werken en handelingen toegelaten: - onderhoudswerken; - verbouwingswerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume. §2. Bij herbouw en/of bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, moeten de nieuwe gebouwen en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Voor herbouw geldt een uitzondering bij vernieling of beschadiging door een vreemde oorzaak of door overmacht. §3. De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.	<i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i>

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

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

0.3 Integraal waterbeheer

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn in alle bestemmingszones toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. §2. In het kader van het maximaal behoud van ruimte voor water dient in alle bestemmingszones van het RUP rekening gehouden te worden met volgende randvoorwaarden: - het maximaal inzetten op ontharding door het vermijden van niet-functionele verharde oppervlakten; - het mogelijk maken van infiltratie- en buffervoorzieningen in open bedding en het gebruik van (delen van) deze voorzieningen als een attractief ruimtelijk element binnen zijn omgeving; - het eventuele verlies aan waterberging dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden; - het voorzien van de nodige maatregelen voor overstromingsveilig bouwen en wonen in overstromingsgevoelige zones.	<i>Vanuit het <u>plan-MER</u> (milderende maatregelen) is het aangewezen dat wordt ingezet op ontharding, open infiltratie- en buffervoorzieningen en overstromingsveilig bouwen.</i>

0.4 Stedenbouwkundige verordening

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

0.5 Recht van voorkoop

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Op de percelen die gelegen zijn in de bestemmingszone gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter (ARTIKEL 5), Muizenpark (ARTIKEL 6) of woningen in de openruimte (ARTIKEL 10) is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de VCRO van toepassing. Het recht van voorkoop wordt verleend aan de stad Mechelen voor een maximale termijn van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.	

0.6 Op te heffen verkavelingen

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



ARTIKEL 1 WOONGEBIED

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

1.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige (detail)handel, horeca, kantoren, diensten, kleinschalige ambacht en socioculturele voorzieningen. Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met het wonen. §2. Groothandel en grootschalige (detail)handel worden niet toegelaten.	<i>Het gebied omvat de bestaande woonzones langs de Leuvensesteenweg, de Toekomststraat, de Gustaaf Ghijsselsstraat, de Watertorenstraat, de Davidstorenstraat, de Struikheidestraat, de Betsebroekstraat, de Zwijvegemstraat, de Leemputstraat, Klein Muizenveld, de Lotelingstraat, de Plankendaalstraat en de Kreefthoeveweg. Het woongebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i> <i>Met wonen worden zowel de woonentiteiten zelf als de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en dergelijke bedoeld.</i> <i>Met kleinschalige (detail)handel wordt handel met een wijkverzorgend karakter bedoeld die bestaat uit de directe verkoop van waren in kleine hoeveelheden of aantallen aan particuliere verbruikers. Voorbeeld hiervan zijn (niet limitatief): krantenwinkels, bakkers en slagers.</i> <i>Met horeca wordt het aanbieden van kleinschalige toeristische logies en/of het verkopen van dranken en voeding voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte en/of terras bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): frituren, cafés, B&B, restaurants en tavernes.</i> <i>Met kantoren worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief en personeelsintensief karakter bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants, reclamebureaus en uitzendbureaus.</i> <i>Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten.</i> <i>Onder kleinschalige ambacht wordt onder andere verstaan (niet limitatief): herstelplaatsen, microbrouwerijen, houtbewerkers, kunstenaarsateliers en edelsmids.</i> <i>Onder socioculturele voorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): culturele centra, gemeenschapscentra en voorzieningen voor jeugdwerking.</i>

1.2 Inrichting

1.2.1 Bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie §1. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in of aan de bestaande en/of geplande gebouwen. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter. Werken, handelingen en wijzigingen §2. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving. Specifieke bepalingen voor de Leuvensesteenweg §3. De ontwikkeling van deze percelen dient steeds een visuele en ruimtelijke relatie aan te gaan met het achterliggende gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter (ARTIKEL 5).	<i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk van het project of gebouw.</i> <i>Om doorzichten naar het achterliggende landschap en toegangen tot het bos te vrijwaren, kan een project ook gaan dwarsliggen door een korte straatgevel langs de Leuvensesteenweg te combineren met een brede zijruimte waar onder meer plaats is voor toekomen, ontmoeten, parkeren,</i>

1.2.2 Onbebouwde ruimte

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



ARTIKEL 2 GEBIED VOOR VERKEERS- EN VERVOERSINFRASTRUCTUUR

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

2.1 Bestemming

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

2.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, handelingen en wijzigingen §1. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, mobipunten en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Specifieke bepalingen voor de Muizenvaart §2. Bij aanleg van nieuwe of heraanleg van bestaande straten en publieke ruimten dient vergroening en 'verblauwing' te worden gerealiseerd die beantwoordt aan de volgende principes: - verweving van straatbomen in het straatbeeld, met onderbeplanting en geschikte ondergrondse standplaatscondities voor de bomen aangepast aan de grootteorde; - afvoer van hemelwater moet prioritair uitgaan van infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer; - water als belangrijk element in de beleving: waterbuffering, wadi's,	<i>In de zone langs de Leuvense Vaart kan de fietsostrade mee verweven worden in het profiel van de Muizenvaart.</i> <i>Infiltratie en buffering gebeurt bij voorkeur in grachten, als belevingselement, niet ondergronds. Wadi's vormen een kwaliteitsvolle vervanger voor ondergrondse kratten-systemen.</i>



ARTIKEL 3 GEBIED VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIE- NINGEN

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

3.1 Bestemming

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

3.2 Inrichting

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



ARTIKEL 4 RECREATIEGEBIED

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

4.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het gebied is bestemd voor lokale sportactiviteiten, recreatieve activiteiten en jeugdactiviteiten. In het gebied wordt enkel dagrecreatie toegestaan. Ondersteunende horeca in relatie tot de sportactiviteiten, recreatieve activiteiten of jeugdactiviteiten is toegelaten. §2. Volgende vormen van sport- en recreatieve activiteiten zijn uitgesloten: - bovenlokale recreatie; - gemotoriseerde sporten; - terreinen voor modelvliegtuigen; - fuifzalen.	<i>Het recreatiegebied wordt ingericht als een ruimte voor sportieve en recreatieve activiteiten, onder meer in functie van de aanwezige sportclubs (padel en voetbal).</i> <i>Het is onmogelijk algemeen geldende kwantitatieve normen te definiëren die het onderscheid maken tussen lokale en bovenlokale recreatieve infrastructuur. Of een infrastructuur bovenlokaal is of niet hangt onder meer af van:</i> - <i>de mate waarin de infrastructuur ruimte in beslag neemt;</i> - <i>de mate waarin de infrastructuur een relatief grotere potentiële impact heeft op het milieu en de omgeving;</i> - <i>de mate waarin de gebruikers zich bereid tonen om zich over een relatieve afstand naar dat type van infrastructuur te verplaatsen;</i> - <i>de mate waarin de infrastructuur met andere infrastructuren is geclusterd;</i> - <i>de mate waarin verschillende types van infrastructuren in die cluster aanwezig zijn;</i> - <i>de mate waarin de infrastructuur een topsportfunctie vervult.</i>

4.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, handelingen en wijzigingen §1. In het gebied zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten in functie van het realiseren van de bestemming: - het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van gebouwen in functie van de toegelaten activiteiten; - het aanleggen van parkeervoorzieningen (circulatie-ruimte en parkeerplaatsen); - het aanleggen van sportterreinen en speelterreinen, met inbegrip van de technische infrastructuur die verband houdt met de activiteiten; - het plaatsen van afsluitingen rond de terreinen; - het aanbrengen van verlichting in functie van de toegelaten activiteiten voor zover lichtverstrooiing en lichthinder wordt vermeden. Gebouwen §2. De inplanting van de gebouwen en parkeervoorzieningen dient maximaal gebundeld te worden.	<i>Onder gebouwen in functie van de activiteiten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): een clublokaal, een kantine, kleedkamers, bergingen, sanitair, ticketverkoop/controle, (zit)tribunes, een jeugdlokaal,</i> <i>Onder technische infrastructuur wordt onder andere verstaan (niet limitatief): doelen, ballenvangers, scoreborden, dug-outs, speeltoestellen, zitbanken,</i> <i>Het plaatsen van afsluitingen is toegestaan, zodat de sportterreinen tijdens een wedstrijd kunnen afgesloten worden.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De gebouwen mogen niet gebruikt worden voor huisvesting, tenzij in functie van de uitbater van de ondersteunende horeca. De gebouwen moeten opgetrokken worden in materialen die architecturaal, esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, zowel voor het gebouw als voor de omgeving. Bij het gebruik van verschillende materialen moeten deze een esthetisch geheel vormen. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden. Reclamepanelen §3. Het aanbrengen van publiciteit in open lucht is enkel toegelaten rond de sportterreinen en tegen de gevels van de gebouwen. Rond de sportterreinen bedraagt de hoogte maximaal 1,20m en mag de publiciteit enkel naar de binnenzijde van de terreinen gericht zijn, met uitzondering van publieke aankondigingen. Tegen de gebouwen is de maximale hoogte beperkt tot de onderzijde van de dakrand. Verharding §4. De onbebouwde oppervlakte van het recreatiegebied kan slechts ingericht worden met verhardingen nodig voor het uitoefenen van de toegelaten activiteiten en verhardingen in functie van parkeervoorzieningen. Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale technische eisen niet mogelijk is. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte. Groen §5. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als een samenhangende groene ruimte. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met standplaatsgeschikte soorten die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Parkeervoorzieningen §6. In het gebied dient een geclusterd en ruimtelijk geïntegreerd aanbod aan parkeerplaatsen voor bezoekers te worden gerealiseerd. §7. Verspreid over de parkeerzone dienen groenelementen te worden aangebracht. Daarbij moet minimaal 1	<i>De uitzonderingen op vlak van toegankelijkheid of technische eisen kunnen betrekking hebben op sportterreinen of (toegangswegen tot) parkeervoorzieningen.</i> <i>Om parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient een parking binnen het recreatiegebied te worden voorzien in functie van bezoekers van de sport- en recreatieve activiteiten. De capaciteit van deze parking staat in relatie tot de draagkracht van het gebied.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
hoogstammige boom per 6 parkeerplaatsen worden voorzien op de parking, los van de bufferzone (artikel 4.3). §8. In het gebied kan voor elke activiteit op eigen terrein een aanbod aan parkeerplaatsen voor personeel en medewerkers ingericht worden. Deze parkeerplaatsen dienen geclusterd te worden ingeplant rond de gebouwen. §9. In het gebied dient voor elke activiteit een ruimte ingericht te worden voor het stallen van fietsen. Deze fietsstallingen dienen zo dicht mogelijk in de nabijheid van de toegangen tot de gebouwen te worden voorzien en dienen steeds dicht bij de activiteiten gelegen te zijn dan de parkeerplaatsen voor auto's.	

4.3 Bufferzone



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

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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§3. Afsluitingen tot maximaal 2,5m zijn toegelaten, mits ze het groene karakter en de bufferende functie niet hinderen. §4. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de omgevingsaanleg, moet de buffer aangelegd en beplant zijn. De werken en handelingen voor het aanleggen van de buffer dienen deel uit te maken van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de omgevingsaanleg. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van waterbeheersingswerken. §5. De eigenaar van de gronden staat in voor het beheer van de buffer.	<i>Vanuit het <u>plan-MER</u> (milderende maatregelen) is het aangewezen dat bufferzones ook in aanmerking komen voor ruimte voorbehouden voor waterhuishouding, zoals infiltratie- of buffervoorzieningen.</i>



ARTIKEL 5 GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED MET BOSRIJK KARAKTER

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

5.1 Bestemming

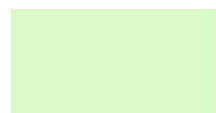
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Binnen het gebied zijn natuurbehoud en -beleving, landschapszorg en waterberging gelijkwaardige functies. Het gebied is tevens bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het beheer van bos. Educatief, recreatief en maatschappelijk medegebruik zijn ondergeschikte functies.	<i>Het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter wordt opgevat als een multifunctioneel, extensief en laagdynamisch natuurlijk boslandschap met een gesloten en parkachtig karakter gericht op de omliggende woonomgeving.</i> <i>Gelet op de hoge bestaande bebossingsgraad van het gebied is het beheer van het gebied als bos een belangrijke factor.</i> <i>Educatief, recreatief en maatschappelijk medegebruik moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een ondergeschikte functie.</i> <i>Onder educatief en recreatief medegebruik wordt onder andere verstaan (niet limitatief): wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden, De ondergeschikte functie laat ook toe dat bepaalde zones in het gebied afgeschermd kunnen worden of niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</i> <i>Onder maatschappelijk medegebruik wordt onder andere verstaan (niet limitatief): volkstuinen, samentuinen,</i>
§2. Bij de verdere inrichting van het gemengd openruimtegebied dienen volgende vier pijlers van harmonisch park-, bos- en groenbeheer te worden toegepast: - de maatschappelijke noden van de gebruiker; - het behoud en de versterking van de natuurwaarden; - het beperken van de afstroom van hemelwater en het toelaten van infiltratievoorzieningen; - de bescherming van het leefmilieu.	

5.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, handelingen en wijzigingen §1. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. §2. In het gebied geldt een bouwverbod. In uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het educatief en recreatief medegebruik van het gebied;	<i>Het gemengd openruimtegebied is in essentie een bouwvrij gebied. In het gebied zijn echter wel kleinschalige constructies toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied.</i> <i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het educatief en recreatief medegebruik wordt onder andere verstaan (niet limitatief): picknickplaatsen, vuilnisbakken,</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het maatschappelijk medegebruik van het gebied. De inplanting en de uitvoering van de kleinschalige infrastructuur moeten gebeuren op een manier die de ruimtelijke structuur van het gebied zoveel mogelijk versterkt. Doorheen het gebied worden een aantal paden voorzien. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd ten gunste van groen en ruimte voor water.	<i>(boom)hutten, toegangspoortjes, informatieborden, vogelkijkhutten, primaire en secundaire zitelementen, fietsstallingen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandel- en fietspaden, vlonderpaden, trappen, afsluitingen, verlichting, ...).</i> <i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het maatschappelijk medegebruik wordt onder andere verstaan (niet-limitatief): toegangspoortjes, schuil- en onthaalruimtes, afsluitingen, bergplaatsen, vuilnisbakken en toegangspaden.</i>
Zonevremde constructies §3. Voor zonevremde constructies is de bestaande wetgeving van toepassing.	<i>Voor deze bepaling wordt verwezen naar de wetgeving inzake zonevremde constructies uit de VCRO en uitvoeringsbesluiten.</i>
Specifieke inrichtingsprincipes §4. Het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter wordt ingericht met voldoende hoogstammig groen zodat een versterking van de bestaande beboste ruimte wordt gewaarborgd. Het natuurlijk reliëf en de bestaande waardevolle beplantingen worden maximaal gerespecteerd. §5. De aanwezige waterloop (ARTIKEL 13) dient haar natuurlijke bedding te behouden, met een mogelijke uitzondering voor waterbeheersingsmaatregelen. §6. Binnen het gebied dient naast de verbinding voor langzaam verkeer (ARTIKEL 12) een fijnmazig padennetwerk gerealiseerd te worden die de Leuvense Vaart en de Leuvensesteenweg met elkaar verbinden. Het toegangspunt vanaf de Leuvensesteenweg is voorzien langs de oostelijke zijde van de Hanswijkbeek.	<i>Omwille van het bosrijk karakter is het van belang om de bestaande natuurlijke en landschappelijke groenstructuur maximaal te versterken.</i> <i>Binnen het gebied zullen, in functie van een vlotte doorwandelbaarheid, de nodige paden aangelegd worden. Gekoppeld aan deze paden kunnen er verblijfsplekken gecreëerd worden. De toegang tot het gebied vanaf de Leuvensesteenweg kan eventueel gekoppeld worden aan een project binnen het aangrenzende woongebied (ARTIKEL 1) of de site Malcot en Hof van Betzenbroeck (ARTIKEL 14).</i>
Inrichtingsstudie §7. In het kader van een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter kan de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling ten gronde van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van één of meerdere delen van het gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter een inrichtingsstudie vragen als onderdeel van de beschrijvende nota. Elke nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	<i>De aanleg of herinrichting van het gebied dient te worden gekaderd binnen een globale ruimtelijke visie. Het is daarbij de bedoeling dat de inrichtingsstudie vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijk kwalitatieve visie voor het volledige gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter.</i> <i>Op deze wijze geeft de inrichtingsstudie een beeld van hoe een project zich in het volledige gebied integreert. De inrichtingsstudie omvat een globaal ontwerp en toont aan hoe met de aangegeven verordenende bepalingen en randvoorwaarden wordt omgegaan.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Wanneer een inrichtingsstudie wordt gevraagd, moeten minstens volgende aspecten aan bod komen: - de aanvrager moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige gebied; - de aanvrager geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied; - een project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen; - een project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen; - de inrichting dient afgestemd te worden op de inrichting van de omliggende straten en publieke ruimte; - de inrichting dient te vertrekken van de historische structuur en de aanwezige erfgoedwaarden; - de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt, dienen opgegeven te worden; - de bestaande bomen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gerooid, dienen in kaart te worden gebracht. §3. In het kader van de klimaatadaptatie kan de vergunningverlenende overheid vragen om een gedetailleerd beplantingsplan toe te voegen als onderdeel van de beschrijvende nota. Bij de opmaak van een beplantingsplan dient minstens aangetoond te worden dat: - de voorgestelde plantsoorten standplaatsgeschikt en niet invasief zijn; - de bomen in verhardingen voldoende ondergrondse ruimte krijgen (bunkersystemen); - deze ondergrondse ruimte is aangepast aan de grootteorde van de boom. §4. In het kader van de klimaatadaptatie kan de vergunningverlenende overheid vragen om een groenbeheerplan toe te voegen als onderdeel van de beschrijvende nota. Bij de opmaak van een groenbeheerplan dient minstens aangetoond te worden dat: - de inrichting rekening houdt met de ecologische meerwaarde; - het gebruik van pesticiden wordt vermeden; - de inrichting voorziet in een gemakkelijk onderhoud.	<i>De inrichtingsstudie is een informatief document dat wordt toegevoegd aan de (beschrijvende nota van de) omgevingsvergunningsaanvraag en is bedoeld voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i> <i>Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied (of soortgelijke voorbereidende documenten) die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</i> <i>Vanuit het <u>plan-MER</u> (milderende maatregelen) is het aangewezen dat elke inrichting vertrekt van de historische structuur en de schaarse bewaarde erfgoedwaarden.</i> <i>Het beplantingsplan vormt een op zichzelf staand, gedetailleerd plan (inclusief legende) en vermeldt onder andere (niet limitatief): plantsoorten, plantdichtheid en plantmaat.</i> <i>Het beplantingsplan wordt ontworpen door een landschapsarchitect en in een voortraject besproken. Het beplantingsplan dient goedgekeurd te worden door de bevoegde dienst(en) van de Stad Mechelen.</i> <i>Een groenbeheerplan is een essentieel element om duurzaam groenbeheer te kunnen bekomen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Het groenbeheerplan beschrijft de impact van het beheer en de keuzes die inzake duurzaam groenbeheer zijn genomen.</i>



ARTIKEL 6 MUIZENPARK

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

6.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Binnen het gebied zijn natuurbehoud en -beleving, landschapszorg, waterberging, stadslandbouw en recreatie gelijkwaardige functies. De stadslandbouw in het gebied dient een lokaal karakter en een sociaal en maatschappelijk doel te hebben. De recreatie in het gebied dient laagdynamisch te zijn en een lokaal karakter te hebben. §2. Bij de verdere inrichting van het Muizenpark dienen volgende vier pijlers van harmonisch beheer te worden toegepast: - de maatschappelijke noden van de gebruiker; - het behoud en de versterking van de natuurwaarden; - het beperken van de afstroom van hemelwater en het toelaten van infiltratievoorzieningen; - de bescherming van het leefmilieu.	<i>Het gemengd openruimtegebied wordt opgevat als een multifunctioneel, extensief en laagdynamisch verblijfs-landschap met een groen karakter gericht op de omliggende woonomgeving.</i> <i>Stadslandbouw moet hier verstaan worden als sociaal en maatschappelijk gedreven landbouwactiviteiten die niet louter gericht zijn op voedselproductie, maar ook een maatschappelijke meerwaarde met zich meebrengen. Onder stadslandbouw met een sociaal en maatschappelijk doel wordt onder andere verstaan (niet limitatief): zelfoogstboerderijen, biolandbouw (CSA, ...) en andere agro-ecologische activiteiten.</i> <i>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een gelijkwaardige functie en geen unieke functie.</i>

6.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, handelingen en wijzigingen §1. In het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. §2. In het gebied geldt een bouwverbod. In uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: - het aanbrengen van infrastructuur en collectieve gebouwen en constructies gericht op het gebruik van het gebied voor stadslandbouw met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve en recreatieve functie van het gebied met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie.	<i>Het Muizenpark is in essentie een bouwvrij gebied. In het gebied zijn echter wel gebouwen en constructies toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om collectieve gebouwen en constructies voor gedeeld gebruik en met een beperkte omvang.</i> <i>Onder infrastructuur voor stadslandbouw wordt onder andere verstaan (niet limitatief): tunnelserres, schuil- en onthaalruimtes (incl. sanitair), afsluitingen, bergplaatsen, hemelwateropslag, fietsstallingen, parkeerplaatsen (in waterdoorlatende verharding),</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De inplanting en de uitvoering van de infrastructuur, gebouwen en constructies moeten gebeuren op een manier die de ruimtelijke structuur van het gebied zoveel mogelijk versterkt. Doorheen het gebied worden een aantal paden voorzien. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd ten gunste van groen en ruimte voor water.	<i>Onder kleinschalige infrastructuur voor de sociale, culturele, educatieve en recreatieve functie wordt onder andere verstaan (niet limitatief): speeltuigen, (overdekte) picknickplaatsen, vuilnisbakken, (boom)hutten, speelweiden, BMX-parcours, hondenweiden, toegangspoortjes, informatieborden, kiosken, primaire en secundaire zitelementen, fietsstallingen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandel- en fietspaden, vlonderpaden, trappen, afsluitingen, verlichting, ...).</i>
Zonevreemde constructies §3. Voor zonevreemde constructies is de bestaande wetgeving van toepassing.	<i>Voor deze bepaling wordt verwezen naar de wetgeving inzake zonevreemde constructies uit de VCRO en uitvoeringsbesluiten.</i>
Specifieke inrichtingsprincipes §4. Het Muizenpark wordt ingericht als een extensief verblijfslandschap. De ecologische en landschappelijke waardevolle elementen dienen maximaal behouden te worden en aangevuld te worden met nieuwe groen- en waterelementen. §5. De zichten naar de kerk en de Leuvense Vaart dienen maximaal behouden te worden. §6. Afsluitingen mogen geen afbreuk doen aan het open karakter van het gebied.	<i>Omwille van het luwe en groene karakter is het van belang om een extensief beheer te koppelen aan een toegankelijk en beleefbaar gebied.</i> <i>Percelen mogen afsluitbaar gemaakt worden, maar de visuele openheid van het gebied dient te allen tijde te worden gewaarborgd.</i>



ARTIKEL 7 WOONGEBIED IN HET MUIZENPARK

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

7.1 Bestemming

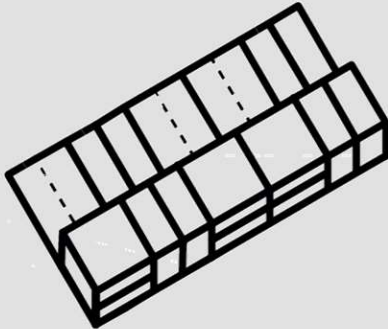
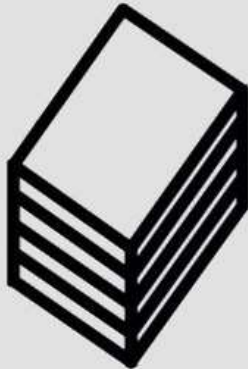
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige (detail)handel, horeca, kantoren, diensten en socioculturele voorzieningen. Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met het wonen. §2. Ambachtelijke activiteiten, groothandel en groot-schalige (detail)handel worden niet toegelaten.	Met wonen worden zowel de woonentiteiten zelf als de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en dergelijke bedoeld. Met kleinschalige (detail)handel wordt handel met een wijkverzorgend karakter bedoeld die bestaat uit de directe verkoop van waren in kleine hoeveelheden of aantallen aan particuliere verbruikers. Voorbeeld hiervan zijn (niet limitatief): krantenwinkels, bakkers en slaggers. Met horeca wordt het aanbieden van kleinschalige toeristische logies en/of het verkopen van dranken en voeding voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte en/of terras bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): frituren, cafés, B&B, restaurants en tavernes. Met kantoren worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief en personeelsintensief karakter bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants, reclamebureaus en uitzendbureaus. Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten. Onder socioculturele voorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): culturele centra, gemeenschapscentra en voorzieningen voor jeugdwerking.

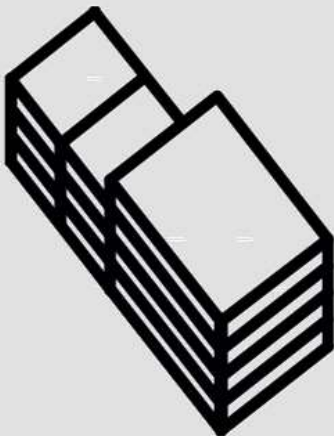
7.2 Bouwclusters

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het woongebied in het Muizenpark bestaat uit zes verschillende bouwclusters (1, 2, 3, 4, 5A en 5B). Elke bouwcluster vormt op zich een ruimtelijk geheel waarbinnen specifieke voorschriften gelden. §2. De verschillende bouwclusters dienen een globale samenhang te vertonen met het Muizenpark (ARTIKEL 6). §3. Een bouwcluster dient in zijn geheel het onderwerp te vormen van de omgevingsvergunningsaanvraag van de ontwikkelingszone (ARTIKEL 8) waartoe ze behoort.	

7.3 Inrichting

7.3.1 Woningtypologieën

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Grondgebonden woningen §1. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd als geschakelde eengezinswoningen. Voor de grondgebonden woningen gelden volgende principes: - de woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen en 1 dakverdieping of teruggetrokken bouwlaag; - de voorgevelbreedte bedraagt minimaal 5m en maximaal 8m; - de perceelsdiepte bedraagt minimaal 24m en maximaal 30m; - de bouwdiepte bedraagt maximaal 15m of maximaal 50% van de perceelsdiepte; - de woningen dienen opgericht te worden op de rooi-lijn; - de tuinzone mag maximaal 20% verhard worden; - het stapelen van eengezinswoningen met een grondgebonden relatie is toegelaten; - platte daken dienen uitgevoerd te worden als groendaken.	
Alzijdige meergezinswoning §2. De alzijdige meergezinswoningen worden uitgevoerd als vrijstaande bouwvolumes. Voor de alzijdige meergezinswoningen gelden volgende principes: - de meergezinswoning bestaat uit maximaal 4 bouwlagen; - het bouwvolume is een 4-zijdig gebouw; - naast inpandige terrassen, zijn ook uitpandige terrassen accentsgewijs en ontwerpondersteunend toegelaten; - elk appartement heeft minimaal 2 niet-parallelle gevels; - een lobby of gemeenschappelijke ruimtes dienen voorzien te worden op het gelijkvloers; - platte daken dienen uitgevoerd te worden als collectieve daktuinen of als groendaken.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Geschakelde meergezinswoningen §3. De geschakelde meergezinswoningen worden uitgevoerd als een aaneenschakeling van meergezinswoningen met een accent dat een kop vormt. Voor de geschakelde meergezinswoningen gelden volgende principes: - de meergezinswoning bestaat uit minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen; - de bouwdiepte voor appartementen waar geen 2 niet-parallelle gevels kunnen voorzien worden, bedraagt maximaal 15m; - naast inpandige terrassen, zijn ook uitpandige terrassen accentsgewijs en ontwerpondersteunend toegelaten; - platte daken dienen uitgevoerd te worden als collectieve daktuinen of als groendaken.	

7.3.2 Mix aan woningtypes

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Per bouwcluster wordt een programma vastgelegd met opgave van het aantal woonentiteiten en de te realiseren woontypologieën. §2. Per bouwcluster dient een verscheidenheid in woningtypes voorzien te worden.	<i>Het programma wordt op niveau van het bouwcluster vastgelegd om een gezonde mix aan woontypologieën (grondgebonden woningen, alzijdige meergezinswoningen en geschakelde meergezinswoningen) te kunnen bekomen in het gebied.</i> <i>De verscheidenheid aan woningtypes kan zich vertalen in een variatie in het aantal slaapkamers per woonentiteit, in de grootte van de woonentiteit zelf, in gabarit, in aantal en grootte van gevelopeningen, in dakvorm, in materiaalgebruik en in architecturale kenmerken.</i>

7.3.3 Collectieve ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Elke woonontwikkeling dient te voorzien in een collectief openbaar domein. §2. De publieke ruimte dient maximaal vergroend te worden en aangelegd te worden met aandacht voor de zachte weggebruikers. De auto is te gast binnen de publieke ruimte.	

7.3.4 Parkeren

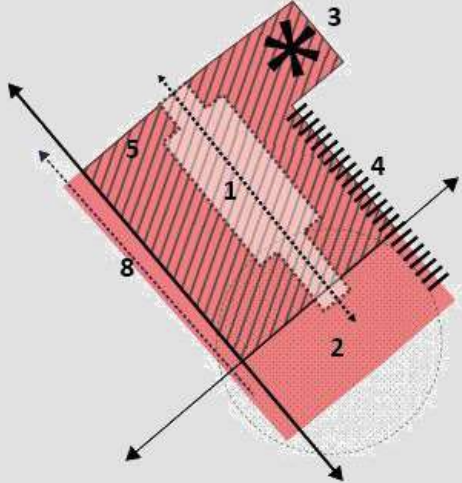
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Parkeernorm voor fietsen §1. Het aantal stalplaatsen (sp) voor fietsen wordt vastgesteld op minimaal 2 sp per woonentiteit, vermeerderd met 1,3 sp per extra slaapkamer (vanaf de 2de kamer), waarvan 0,2 sp per woonentiteit voor bezoekers. Indien een andere verordenende norm voor het gebied zorgt voor een meer duurzame mobiliteit, dan dient die norm gehanteerd te worden. §2. Bij een fietsenstalling met meer dan 20 fietsstalplaatsen dient minimaal 10% van het aantal fietsstalplaatsen te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen. Parkeernorm voor personenwagens §2. Het aantal parkeerplaatsen (pp) voor auto's wordt vastgelegd op maximaal 1,1 pp per woonentiteit, waarvan 0,1 pp per woonentiteit voor bezoekers. Indien een andere verordenende norm voor het gebied zorgt voor een meer duurzame mobiliteit, dan dient die norm gehanteerd te worden. Parkeerstrategie voor personenwagens §3. Het parkeren wordt collectief georganiseerd. Een uitzondering is enkel toegelaten voor grondgebonden eengezinswoningen. Ondergronds parkeren is toegestaan.	<i>Duurzame mobiliteit wordt omschreven als voldoende mobiliteit om volwaardig deel te nemen aan het maatschappelijk leven zonder dat de negatieve gevolgen van het individueel mobiliteitsgedrag de mobiliteit van anderen op korte of lange termijn nadelig beïnvloeden.</i> <i>Onder buitenmaatse fietsen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): cargobikes, ligfietsen, fietskarren, bakfietsen en tandems.</i> <i>In het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag kan onderzocht worden hoe het parkeren collectief (ondergronds of bovengronds) kan uitgevoerd worden.</i>

7.3.5 Duurzaamheid

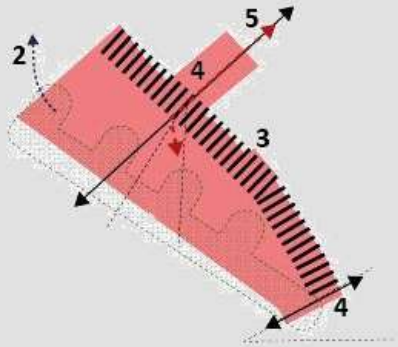
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Energie-efficiëntie §1. De gebouwen dienen minstens bijna-energie neutraal te zijn met een comfortabel binnenklimaat, maar dienen bij voorkeur te streven naar energieneutraliteit. Hernieuwbare energie §2. Er geldt een verplicht aandeel hernieuwbare energieproductie conform de meest recente regelgeving. Voor gebouwen met een BVO groter dan 1.000m² moet het energieconcept gemotiveerd worden in een technische nota, als onderdeel van de beschrijvende nota.	<i>Er wordt gestreefd naar maximale energie-efficiëntie. De goedkoopste energie is de energie die niet wordt gebruikt.</i> <i>Zowel voor de residentiële als de niet-residentiële functies dienen de U-waarden en E-peilen de meest recente regelgeving te volgen.</i> <i>Er wordt gestreefd naar het maximaal benutten van hernieuwbare energie.</i> <i>In deze technische nota moeten de keuzes voor het energiesysteem (collectief vs. individueel) en toegepaste technologieën voor energieproductie, -verdeling en -opslag toegelicht worden.</i>

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

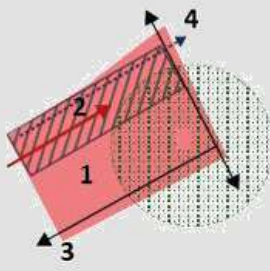
7.4 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 1

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Programma §1. Het totaal aantal woontypes bedraagt 58, waarvan 12 appartementen. De woontypologieën bestaan uit grondgebonden woningen en alzijdige meergezinswoningen.	<i>Bouwcluster 1 situeert zich langs de Davidstorenstraat en de Zwijvegemastraat.</i> 
Bebouwing §2. Er dient een specifieke zone te worden voorzien voor een gemeenschapsfunctie en/of voor vrije beroepen. Deze zone dient te worden gecombineerd met een zone voor parkeren die tevens fungeert als schakelpunt naar de bestaande buurt.	<i>Zie nr. 3 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Onbebouwde ruimte §3. Er dient een centrale, autoluwe ruimte voorzien te worden die uitmondt op het Muizenpark (ARTIKEL 6). §4. Er dient voorzien te worden in een gepaste aanpak voor de relatie tot de bestaande bebouwing. §5. De afwatering dient te gebeuren in overeenstemming met het waterbufferingssysteem van het gebied.	<i>Zie nr. 1 en 2 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 4 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 8 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Mobiliteit §6. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via de Davidstorenstraat, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan. §7. Het parkeren dient te gebeuren aan de randen van de bouwcluster, zonder de verbindingen voor langzaam verkeer (ARTIKEL 12) te doorkruisen.	<i>Zie nr. 5 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>

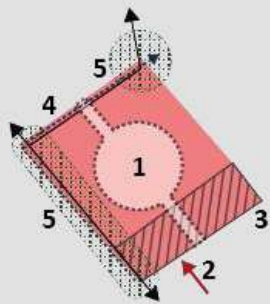
7.5 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 2

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Programma §1. Het totaal aantal woontypes bedraagt 30, waarvan 14 appartementen. De woontypologieën bestaan uit grondgebonden woningen, alzijdige meergezinswoningen en geschakelde meergezinswoningen.	<i>Bouwcluster 2 situeert zich langs de Muizenvaart en de Struikheidestraat.</i> 
Bebouwing §2. Er dient voorzien te worden in een gepaste aanpak voor de relatie tot de bestaande bebouwing.	<i>Zie nr. 3 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Onbebouwde ruimte §3. De afwatering dient te gebeuren in overeenstemming met het waterbufferingssysteem van het gebied. §4. De zichtrelatie tussen de Struikheidestraat en de Leuvense Vaart dient behouden te worden.	<i>Zie nr. 2 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 4 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Mobiliteit §5. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via de Struikheidestraat, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan.	<i>Zie nr. 5 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>

7.6 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 3

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Programma §1. Het totaal aantal woontypes bedraagt 22, waarvan 12 appartementen. De woontypologieën bestaan uit grondgebonden woningen en alzijdige meergezinswoningen.	<i>Bouwcluster 3 situeert zich langs de Struikheidestraat.</i> 
Bebouwing §2. De oplijning van de gevels dient rekening te houden met het laatste bebouwde perceel aan de overzijde van de Struikheidestraat. §3. De adressering van de woningen dient te worden voorzien langs de zijde van het Muizenpark (ARTIKEL 6).	<i>Zie nr. 3 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 1 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Onbebouwde ruimte §4. Er dient een gebied voor parkeren, water en groen voorzien te worden met een minimale breedte van 24m. §5. De afwatering dient te gebeuren in overeenstemming met het waterbufferingssysteem van het gebied.	<i>Zie nr. 2 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 4 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Mobiliteit §6. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via de Struikheidestraat, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan.	

7.7 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 4

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Programma §1. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt 20. De woontypologieën bestaan uit grondgebonden woningen.	<i>Bouwcluster 4 situeert zich langs de Leemputstraat.</i> 
Onbebouwde ruimte §2. Er dient een centrale, autoluwe ruimte voorzien te worden. §3. Het aanwezige groen dient maximaal behouden te worden. §4. Er dient een zachte, groene overgang voorzien te worden tussen de bebouwing en het Muizenpark (ARTIKEL 6). §5. De afwatering dient te gebeuren in overeenstemming met het waterbufferingssysteem van het gebied.	<i>Zie nr. 1 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 3 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 5 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 4 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Mobiliteit §6. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via de Leemputstraat, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan. §7. Het parkeren dient te gebeuren aan de zijde van de Leemputstraat.	<i>Zie nr. 2 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>

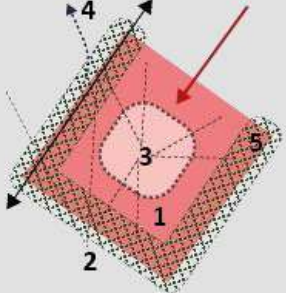
7.7.1 Bouwvrije zone



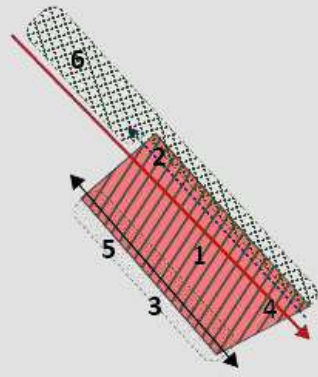
Deze **overdruk** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Er wordt een bouwvrije zone voorzien langs de Leemputstraat. Binnen deze overdrukzone geldt een verbod om gebouwen en constructies op te richten, met uitzondering van een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer. De inrichting van deze zone dient te worden afgestemd op het Muizenpark (ARTIKEL 6).	

7.8 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 5A

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Programma §1. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt 58. De woontypologieën bestaan uit alzijdige meergezinswoningen en geschakelde meergezinswoningen.	<i>Bouwcluster 5A situeert zich op de Leemputstraat.</i> 
Bebouwing §2. De bebouwing dient te worden voorzien rond een collectief binnengebied, van waaruit zichten naar het omliggende landschap moeten gerealiseerd worden.	<i>Zie nr. 1 en 3 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Onbebouwde ruimte §3. De zichtrelatie naar de Leuvense Vaart dient behouden te worden. §4. Er dient een zachte, groene overgang voorzien te worden tussen de bebouwing en het Muizenpark (ARTIKEL 6). §5. De afwatering dient te gebeuren in overeenstemming met het waterbufferingssysteem van het gebied.	<i>Zie nr. 2 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 5 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 4 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Mobiliteit §6. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via de Leemputstraat, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan.	

7.9 Specifieke bepalingen voor bouwcluster 5B

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Programma §1. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt 16. De woontypologieën bestaan uit grondgebonden woningen.	<i>Bouwcluster 5B situeert zich langs de Lotelingstraat.</i> 
Bebouwing §2. De bebouwing dient op een kwalitatieve manier in de bouwcluster gelokaliseerd te worden. §3. De adressering van de woningen dient te worden voorzien langs de zijde van het Muizenpark (ARTIKEL 6).	<i>Zie nr. 1 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 3 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Onbebouwde ruimte §4. Er dient een gebied voor parkeren, water en groen voorzien te worden met een minimale breedte van 24m. §5. Er dient een zachte, groene overgang voorzien te worden tussen de bebouwing en het Muizenpark (ARTIKEL 6). §6. De afwatering dient te gebeuren in overeenstemming met het waterbufferingssysteem van het gebied. §7. Er dient een groenaanleg te worden voorzien die moet fungeren als buffer naar de bestaande woningen.	<i>Zie nr. 4 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 5 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 2 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 6 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Mobiliteit §8. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via een nieuwe lokale ontsluitingsweg (ARTIKEL 11) tussen de Leemputstraat en de Lotelingstraat.	



ARTIKEL 8 ONTWIKKELINGSZONE MUIZENPARK

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

8.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Onverminderd de voorschriften van de onderliggende bestemming Muizenpark (ARTIKEL 6) en woongebied in het Muizenpark (ARTIKEL 7), zijn onderstaande voorschriften van toepassing.	

8.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Binnen het Muizenpark worden vijf verschillende ontwikkelingszones onderscheiden (A, B, C, D en E). Elke ontwikkelingszone vormt op zich een ruimtelijk geheel. De verschillende ontwikkelingszones dienen een globale coherentie te vertonen op ruimtelijk en functioneel vlak. §2. Een ontwikkelingszone dient in zijn geheel het onderwerp te vormen van één omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen. De uitvoering van de omgevingsvergunning kan gefaseerd verlopen. De globale samenhang dient evenwel gewaarborgd te worden. De uitvoering van de delen buiten de bouwclusters moet steeds samen of voorafgaand aan de ontwikkeling van de bouwcluster.	<i>De ontwikkelingszones in het Muizenpark kunnen elk over unieke karakteristieken beschikken die een onafhankelijke ontwikkeling (kunnen) kennen, doch rekening houdend met de ruimtelijke en functionele relaties van de andere ontwikkelingszones zodat een homogene en coherent inrichting van het Muizenpark gewaarborgd blijft.</i> <i>Voor de verschillende ontwikkelingszones in het Muizenpark is het noodzakelijk dat de ontwikkeling ervan vertrekt van een geïntegreerde en ruimtelijke visie voor de betrokken bouwcluster en het Muizenpark.</i>



ARTIKEL 9 WOONGEBIED MUIZENVELD

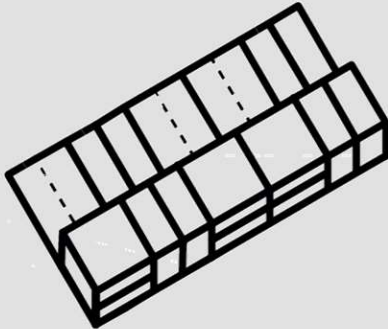
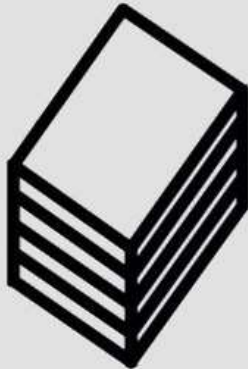
*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'*

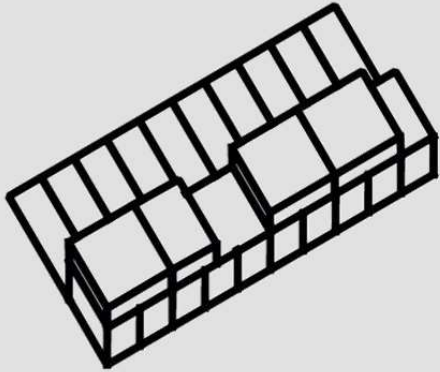
9.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige (detail)handel, horeca, kantoren, diensten en socioculturele voorzieningen. Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met het wonen. §2. Ambachtelijke activiteiten, groothandel en groot-schalige (detail)handel worden niet toegelaten.	Met wonen worden zowel de woontentiteiten zelf als de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en dergelijke bedoeld. Met kleinschalige (detail)handel wordt handel met een wijkverzorgend karakter bedoeld die bestaat uit de directe verkoop van waren in kleine hoeveelheden of aantallen aan particuliere verbruikers. Voorbeeld hiervan zijn (niet limitatief): krantenwinkels, bakkers en slagers. Met horeca wordt het aanbieden van kleinschalige toeristische logies en/of het verkopen van dranken en voeding voor consumptie ter plaatse in een daarvoor ingerichte ruimte en/of terras bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): frituren, cafés, B&B, restaurants en tavernes. Met kantoren worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief en personeelsintensief karakter bedoeld. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, notariaten, accountants, reclamebureaus en uitzendbureaus. Onder diensten wordt onder andere verstaan (niet limitatief): groepspraktijken voor vrije beroepen, wellnesscentra, fitnesscentra, kappers, kinderopvang en kinesisten. Onder socioculturele voorzieningen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): culturele centra, gemeenschapscentra en voorzieningen voor jeugdwerking.

9.2 Inrichting

9.2.1 Woningtypologieën

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Grondgebonden woningen §1. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd als geschakelde eengezinswoningen. Voor de grondgebonden woningen gelden volgende principes: - de woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen en 1 dakverdieping of teruggetrokken bouwlaag; - de voorgevelbreedte bedraagt minimaal 5m en maximaal 8m; - de perceelsdiepte bedraagt minimaal 24m en maximaal 30m; - de bouwdiepte bedraagt maximaal 15m of maximaal 50% van de perceelsdiepte; - de woningen dienen opgericht te worden op de rooi-lijn; - de tuinzone mag maximaal 20% verhard worden; - het stapelen van eengezinswoningen met een grondgebonden relatie is toegelaten; - platte daken dienen uitgevoerd te worden als groendaken.	
Alzijdige meergezinswoning §2. De alzijdige meergezinswoningen worden uitgevoerd als vrijstaande bouwvolumes. Voor de alzijdige meergezinswoningen gelden volgende principes: - de meergezinswoning bestaat uit maximaal 4 bouwlagen; - het bouwvolume is een 4-zijdig gebouw; - naast inpandige terrassen, zijn ook uitpandige terrassen accentsgewijs en ontwerpondersteunend toegelaten; - elk appartement heeft minimaal 2 niet-parallelle gevels; - een lobby of gemeenschappelijke ruimtes dienen voorzien te worden op het gelijkvloers; - platte daken dienen uitgevoerd te worden als collectieve daktuinen of als groendaken.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Combinatie van woningen en appartementen §3. De combinatie van woningen en appartementen wordt uitgevoerd als een appartement bovenop grondgebonden woningen. Voor de woningen onder de appartementen zijn de principes van grondgebonden woningen van toepassing behalve wat betreft de dakverdieping of teruggesprongen bouwlaag.	

9.2.2 Mix aan woningtypes

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Per bouwcluster wordt een programma vastgelegd met opgave van het aantal woonentiteiten en de te realiseren woontypologieën. §2. Per bouwcluster dient een verscheidenheid in woningtypes voorzien te worden.	<i>Het programma wordt op niveau van het bouwcluster vastgelegd om een gezonde mix aan woontypologieën (grondgebonden woningen, alzijdige meergezinswoningen en combinatie van woningen en appartementen) te kunnen bekomen in het gebied.</i> <i>De verscheidenheid aan woningtypes kan zich vertalen in een variatie in het aantal slaapkamers per woonentiteit, in de grootte van de woonentiteit zelf, in gabarit, in aantal en grootte van gevelopeningen, in dakvorm, in materiaalgebruik en in architecturale kenmerken.</i>

9.2.3 Collectieve ruimte

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Elke woonontwikkeling dient te voorzien in een collectief openbaar domein. §2. De publieke ruimte dient maximaal vergroend te worden en aangelegd te worden met aandacht voor de zachte weggebruikers. De auto is te gast binnen de publieke ruimte.	

9.2.4 Parkeren

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Parkeernorm voor fietsen §1. Het aantal stalplaatsen (sp) voor fietsen wordt vastgesteld op minimaal 2 sp per woonentiteit, vermeerderd	<i>Duurzame mobiliteit wordt omschreven als voldoende mobiliteit om volwaardig deel te nemen aan het maatschappelijk leven zonder dat de negatieve gevolgen van</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
met 1,3 sp per extra slaapkamer (vanaf de 2de kamer), waarvan 0,2 sp per woonentiteit voor bezoekers. Indien een andere verordenende norm voor het gebied zorgt voor een meer duurzame mobiliteit, dan dient die norm gehanteerd te worden. §2. Bij een fietsenstalling met meer dan 20 fietsstalplaatsen dient minimaal 10% van het aantal fietsstalplaatsen te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen. Parkeernorm voor personenwagens §2. Het aantal parkeerplaatsen (pp) voor auto's wordt vastgelegd op maximaal 1,1 pp per woonentiteit, waarvan 0,1 pp per woonentiteit voor bezoekers. Indien een andere verordenende norm voor het gebied zorgt voor een meer duurzame mobiliteit, dan dient die norm gehanteerd te worden. Parkeerstrategie voor personenwagens §3. Het parkeren wordt collectief georganiseerd. Een uitzondering is enkel toegelaten voor grondgebonden eengezinswoningen. Ondergronds parkeren is toegestaan.	<i>het individueel mobiliteitsgedrag de mobiliteit van anderen op korte of lange termijn nadelig beïnvloeden.</i> <i>Onder buitenmaatse fietsen wordt onder andere verstaan (niet limitatief): cargobikes, ligfietsen, fietskarren, bakfietsen en tandems.</i> <i>In het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag kan onderzocht worden hoe het parkeren collectief (ondergronds of bovengronds) kan uitgevoerd worden.</i>

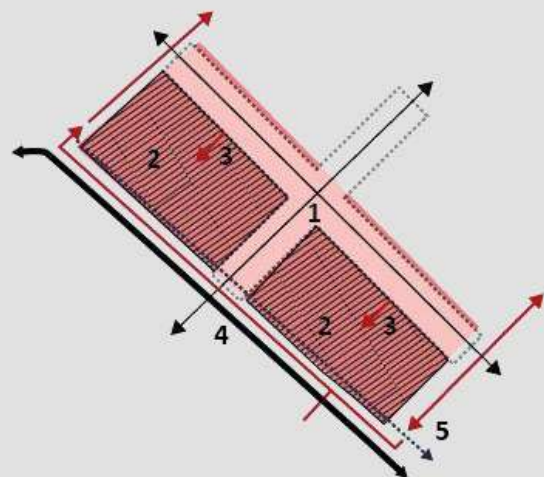
9.2.5 Duurzaamheid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Energie-efficiëntie §1. De gebouwen dienen minstens bijna-energie neutraal te zijn met een comfortabel binnenklimaat, maar dienen bij voorkeur te streven naar energieneutraliteit. Hernieuwbare energie §2. Er geldt een verplicht aandeel hernieuwbare energieproductie conform de meest recente regelgeving. Voor gebouwen met een BVO groter dan 1.000m² moet het energieconcept gemotiveerd worden in een technische nota, als onderdeel van de beschrijvende nota. §3. Hernieuwbare energie onder de vorm van houtverbranding is niet toegelaten.	<i>Er wordt gestreefd naar maximale energie-efficiëntie. De goedkoopste energie is de energie die niet wordt gebruikt.</i> <i>Zowel voor de residentiële als de niet-residentiële functies dienen de U-waarden en E-peilen de meest recente regelgeving te volgen.</i> <i>Er wordt gestreefd naar het maximaal benutten van hernieuwbare energie.</i> <i>In deze technische nota moeten de keuzes voor het energiesysteem (collectief vs. individueel) en toegepaste technologieën voor energieproductie, -verdeling en -opslag toegelicht worden.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Circulaire bouwprincipes §4. Voor gebouwen met een BVO groter dan 1.000m² moet het circulair concept gemotiveerd worden in een technische nota, als onderdeel van de beschrijvende nota.	<i>Het doel is maximaal gebruik te maken van het circulaire bouwprincipe.</i> <i>In deze technische nota moeten de circulaire bouwprincipes toegelicht worden. De stad Mechelen kan een verplichte inhoud opleggen. De Dienst duurzaamheid van de stad Mechelen zal de nota beoordelen in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag.</i>

9.3 Specifieke bepalingen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Programma §1. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt 41, waarvan 5 appartementen. De woontypologieën bestaan uit grondgebonden woningen, alzijdige meergezinswoningen en een combinatie woningen en appartementen.	<i>Het gebied situeert zich tussen Klein Muizenveld en het recreatiegebied aan de Lotelingstraat.</i>
Onbebouwde ruimte §2. Er dient een kruisvormige, autoluwe ruimte voorzien te worden die de wijk en de verschillende trage verbindingen organiseert. §3. Er dient een gedeelde ruimte voorzien te worden voor langzaam en gemotoriseerd verkeer die een fietsvriendelijke inrichting moet krijgen. §4. De afwatering dient te gebeuren in overeenstemming met het waterbufferingssysteem van het gebied.	<i>Zie nr. 1 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 4 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i> <i>Zie nr. 5 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>
Mobiliteit §5. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren langs de noordoostelijke zijde, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan.	



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§6. Het parkeren dient te gebeuren in een parkeerzone aan de randen van de bouwcluster of in de gebouwen. De toegang tot de parkeervoorzieningen dient kwalitatief te worden uitgevoerd.	<i>Zie nr. 2 en 3 op het bovenstaande inrichtingsschema.</i>



ARTIKEL 10 WONINGEN IN DE OPENRUIMTE

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

10.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Voor zover de verwezenlijking van de onderliggende bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, kunnen de bestaande hoofzakelijk vergunde of vergund geachte en niet verkrotte woningen behouden worden, evenals de bestaande vergunde of vergund geachte functies.	

10.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, handelingen en wijzigingen §1. Alle onderhoudswerken, ook structurele, zijn aan deze woningen toegelaten. Daarnaast zijn toegelaten: - verbouwen binnen het bestaande volume; - herbouwen; - uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume. §2. Het maximale volume van de herbouwde of uitgebreide woning is steeds beperkt tot 1.000m³. §3. Het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. §4. Indien een woning niet aangesloten is op een riole-ring, wordt de omgevingsvergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. §5. Aan bestaande bijgebouwen zijn enkel onderhoudswerken toegelaten. Het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegelaten. §6. Het gebruik van standplaatsgeschikt groen is verplicht en afsluitingen zijn beperkt tot een hoogte van maximaal 1,5m.	



ARTIKEL 11 LOKALE ONTSLUITINGSWEG

*Deze **overdruk (indicatief)** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grond-
kleur*

11.1 Bestemming

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

11.2 Inrichting

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

11.3 Knip voor gemotoriseerd verkeer



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

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



ARTIKEL 12 VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER

*Deze **overdruk (indicatief)** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grond-
kleur*

12.1 Bestemming

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

12.2 Inrichting

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



ARTIKEL 13 WATERLOOP

*Deze **overdruk (indicatief)** heeft geen eigen categorie, maar volgt de categorie van gebiedsaanduiding van de grond-
kleur*

13.1 Bestemming

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

13.2 Inrichting

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

13.3 Beheer

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



ARTIKEL 14 SITE MALCOT EN HOF VAN BETZENBROECK

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

14.1 Bestemming

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. Onverminderd de voorschriften van de onderliggende bestemming gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter (ARTIKEL 5), zijn onderstaande voorschriften voor de bebouwing en de onbebouwde ruimte binnen deze overdrukzone van toepassing. Site Malcot (A) §2. Het bestaande vergunde of vergund geachte gebouw, alsook de functie, behorende tot de site Malcot kunnen behouden worden. §3. In het gebouw kunnen ook volgende activiteiten toegelaten worden: - wonen; - horeca; - gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen; - socioculturele voorzieningen. Voor wonen en horeca vormt de bestaande vergunde situatie het uitgangspunt. De activiteiten dienen de belevingswaarde van de tuin en het omliggende Bos van Betzenbroeck te ondersteunen. Hof van Betzenbroeck (B) §4. Het bestaande vergunde of vergund geachte gebouw behorende tot het Hof van Betzenbroeck kan behouden worden, op voorwaarde dat de erfgoedwaarde van het gebouw wordt behouden of versterkt. §5. In het gebouw kunnen ook volgende activiteiten toegelaten worden: - wonen; - socioculturele voorzieningen. Bijkomende woongelegenheden worden niet toegelaten. De activiteiten dienen de belevingswaarde van de tuin en het omliggende Bos van Betzenbroeck te ondersteunen.	<i>Het betreft het huidige hotel Malcot met adres Leuvensesteenweg 236.</i> <i>Het betreft het koetshuis van het voormalig kasteel van Betzenbroeck met adres Dellingsstraat 33.</i>

14.2 Inrichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, handelingen en wijzigingen §1. Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan de gebouwen toegelaten. Daarnaast zijn, voor zover de vergunde of vergund geachte bebouwde oppervlakte niet toeneemt, toegelaten:	

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

14.3 Ontsluiting



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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
§1. De ontsluiting van de site Malcot en het Hof van Betzenbroeck dient te gebeuren via een gezamenlijke toegangsweg vanaf de Leuvensesteenweg, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan.	