

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUP OOSTDIJK

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van

14 MAART 2013
In opdracht

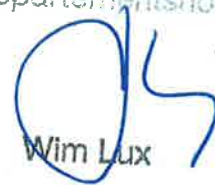
PROVINCIE: ANTWERPEN
GEMEENTE: WILLEBROEK

De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Gaelly Berx



Voor eensklunde kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,


Wim Lux

Dossier nr. 12040-RUP nr 01-OOSTDIJK

OPDRACHTGEVER

Gemeente Willebroek
A. Van Landeghemstraat 99,
2830 Willebroek
Tel. 32(3) 860 03 11
Fax 32(3) 886 16 32

DATUM

31/10/05	Eerste opmaak
12/05/06	Aanpassingen
06/06/06	Aanpassingen
03/07/06	Aanpassingen
12/07/06	Aanpassingen
23/08/06	Aanpassingen
14/12/11	Aanp. na masterplan + mer-screening
17/08/12	Aanpassingen
29/11/12	Aanpassingen na openbaar onderzoek
28/01/13	Dossiers officiële goedkeuring

DE ONTWERPERS:

Frank VERMEERSCH
Ruimtelijke planner / Lar.
Zaakvoerder

PROVINCIE:

ANTWERPEN

GEMEENTE:

WILLEBROEK

RUP NR 01 "Oostdijk"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUDSTAFEL

1.	ALGEMENE BEPALINGEN.....	1
1.1	INRICHTING VAN OPENBAAR NUT	1
1.2	VERVANGING VAN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN	1
1.3	BOUWLAGEN	1
1.4	BESTAANDE GEBOUWEN	2
1.5	ARCHEOLOGISCH ERFGOED	2
1.6	AFSLUITINGEN.....	2
1.7	MATERIALEN	3
1.8	VERVANGING VAN VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN.....	3
1.9	AFVAL- EN HEMELWATERAFVOER.....	3
1.9	AANTAL WOONGELEGENHEDEN.....	4
1.10	PARKEERBEHOEFTE	4
1.11	INDICATIEVE AANDUIDING GRENZEN ARTIKELS	5
1.12	FLEXIBELE GRENZEN DEELZONES.....	5
1.13	BEPLANTING	6
1.14	DEFINITIES.....	8
2.	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN.....	11
2.1	ART. 1: ZONE VOOR GESLOTEN WONINGBOUW (CATEGORIE: WONEN).....	11
2.2	ART. 2: ZONE VOOR OPEN WONINGBOUW (CATEGORIE: WONEN)	13
2.3	ART. 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN WONINGEN (CATEGORIE: WONEN).....	15
2.4	ART. 4: ZONE WONEN NOORDPERCEEL (CATEGORIE: WONEN).....	16
2.5	ART. 5: ZONE WONEN FABRIEKSTRAAT/MEHELSESTEENWEG (CATEGORIE: WONEN)	19
2.6	ART. 6: ZONE WONEN ROND EEN PLEIN (CATEGORIE: WONEN).....	23
2.7	ART. 7: ZONE WONEN LANGS MEHELSESTEENWEG (CATEGORIE: WONEN).....	25
2.8	ART. 8: ZONE WONEN BIJ DE BEEK (CATEGORIE: WONEN).....	27
2.9	ART. 9: PROJECTZONE BROUWERIJ (CATEGORIE: WONEN)	29
2.10	ART. 10: PROJECTZONE DE NAEYER (CATEGORIE: WONEN)	31
2.11	ART. 11: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT (CATEGORIE: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN)	35
2.12	ART. 12: ZONE VOOR BEDRIJVEN (CATEGORIE: BEDRIJVIGHEID).....	36
2.13	ART. 13: BUFFERZONE (CATEGORIE: BEDRIJVIGHEID)	38
2.14	ART. 14: GROENZONE (CATEGORIE: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED).....	40

2.15	ART. 15: ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJK GROEN (CATEGORIE: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED)	41
2.16	ART.16: ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING EN WATERBEHEER (CATEGORIE: RESERVAAT EN NATUUR)	42
2.17	ART. 17: ZONE VOOR WEGENIS (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)	44
2.18	ART. 18: TE REALISEREN WEGENIS (OVERDRUK INDICATIEF) (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)	45
2.19	ART. 19: ZONE VOOR SPOORWEGBEDDING (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)	46
2.20	ART. 20: ZONE VOOR PLEIN (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR).....	47
2.21	ART. 21.1: ZONE VOOR KANAALOEVER NOORD (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR).....	48
2.22	ART. 21.2: ZONE VOOR KANAALOEVER ZUID (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR).....	49
2.23	ART. 22: ONTSLUITING VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR).....	50

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEVOEGD BIJ HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR 01 OOSTDIJK

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 INRICHTING VAN OPENBAAR NUT

In al de stroken voorzien in dit plan (uitgezonderd in artikel 16) zullen kleine inrichtingen van openbaar nut, zoals infrastructuur i.v.m. openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon e.d.), mogen opgericht worden, voor zover ze niet hinderend of niet storend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

Elke constructie moet wel aan volgende voorwaarden voldoen:

- Max. kroonlijsthoogte: 2,5 m
- Max. nokhoogte: 3,5 m

Bestaande electriciteitscabines kunnen verplaatst worden.

Alle zaken, constructies en technische ingrepen in functie van de waterbeheersing zijn toegelaten in alle zones.

1.2 VERVANGING VAN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Oostdijk vervangt de bestemmingen van het gewestplan Mechelen (K.B. 05/08/1976) voor het afgebakende gebied voor milieubelastende industrieën, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's, woongebied, parkgebied en bufferzone.

(Zie ook toelichtingsnota paragraaf 7. Ruimtebalans)

1.3 BOUWLAGEN

Aan elke bouwlaag, voor zover niet specifiek vermeld, wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht, waarbij op de totale hoogte van de verschillende bouwlagen een max. afwijking van 0.5 m toegestaan wordt.

1.4 BESTAANDE GEBOUWEN

Aan de bestaande vergunde gebouwen en functies, die niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig RUP, zijn verbouwingswerken en/of verbeteringswerken toegelaten binnen het bestaande bouwvolume.

1.5 ARCHEOLOGISCH ERFGOED

Gegeven de aard van de geplande werkzaamheden is het duidelijk dat er impact zal zijn op de ondergrond en het eventueel aanwezige archeologische erfgoed. Er zal voorafgaand aan geplande werkzaamheden in het projectgebied dan ook steeds een archeologische toets door middel van een vooronderzoek uitgevoerd moeten worden. Vanaf de concrete planningsfase van ruimtelijke ontwikkeling met ingrepen in de bodem en/of met consequenties voor de bodem kan best contact opgenomen worden met de archeologen van de dienst Erfgoed van de provincie Antwerpen.

1.6 AFSLUITINGEN

In de tuinen van de zones voor bebouwing zijn bestaande houtkanten, levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen, waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw, toegelaten. Betonplaten van meer dan 0.4 m boven het maaiveld zijn niet toegelaten.

Op de gronden in gebruik als weiland zijn houtkanten, levende hagen of een combinatie van levende hagen en lichte metaaldraad toegelaten. Betonplaten en vangrails zijn verboden. Houtkanten, bomenrijen en struwelen kunnen hoger dan 2,00m zijn.

De hoogte van de afsluitingen dient in het gehele gebied beperkt te blijven tot 2,00m. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein worden gesteld, kunnen beperkingen worden opgelegd.

Bovenstaande bepalingen inzake afsluitingen zijn verordenend, tenzij anders bepaald bij de desbetreffende specifieke voorschriften per afzonderlijk artikel.

1.7 MATERIALEN

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

De kleur dient in harmonie te zijn met de buurwoningen en zich te integreren in de omgeving. De gemeente doet uitspraak over de geïntegreerdheid van de materialen en kleuren vermeld in de stedenbouwkundige aanvraag.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

1.8 VERVANGING VAN VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Bestaande goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen, opgenomen in het plan van de bestaande toestand, vervallen door de voorschriften van de zoneringen van het grafisch plan.

1.9 AFVAL- EN HEMELWATERAFVOER

Bij het oprichten van constructies en het aanleggen

van verhardingen dient er in eerste instantie naar maximaal hergebruik van het hemelwater te worden gestreefd. Het resterende hemelwater dient vervolgens zoveel mogelijk te worden geïnfiltrerd of collectief gebufferd zodat slechts een beperkt debiet vertraagd moet worden afgevoerd. Afvalwater dient gescheiden te worden afgevoerd.

Aan te leggen verhardingen dienen zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn, tenzij technisch niet aangewezen.

Het hemelwater dient in eerste instantie zoveel mogelijk te worden afgevoerd via de Fabrieksliep. Indien dit technisch of juridisch niet haalbaar is, kan voor een lozing naar de Zwarte Beek geopteerd worden op voorwaarde dat het toegevoegde debiet in de Zwarte Beek stroomafwaarts wordt afgevoerd naar de Fabrieksliep.

De geldende wetgeving inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater dient te worden nageleefd. Hierbij moet onder andere voldaan worden aan volgende reglementering:

- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen, Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen en individuele voorbehandelingsinstallaties. (versie 16 juli 1996 en latere wijzigingen + bijkomende hoofdstukken "Herwaardering van grachtenstelsels" en "Hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen");

- Code van goede praktijk voor het ontwerp en gebruik van droogweerafvoersystemen (DWA-systemen) (versie 24 oktober 2002 en latere wijzigingen);
- Richtlijnen voor het ontwerpen van rioolwaterpompstations (versie november 1999 en latere wijzigingen);
- TB 250.

Werken noodzakelijk in functie van waterhergebruik en -infiltratie, (collectieve) waterbuffering en gescheiden afvoer van afval- en hemelwater kunnen in alle zones van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden gerealiseerd. De vergunningverlenende overheid kan lasten en voorwaarden verbinden aan het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen, met het oog op de realisatie van een collectieve waterbuffering.

1.9 AANTAL WOONGELEGENHEDEN

In de artikels 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 kunnen samen maximaal 350 woongelegenheden gecreëerd worden.

De volgende verdeling van aantallen is verder bepaald:

- maximaal 190 woongelegenheden worden voorzien in artikel 4, 5 en 10, waarvan er minimaal 10% moet bestaan uit grondgebonden ééngezinswoningen;
- maximaal 170 woongelegenheden worden voorzien in artikel 6 en 7;
- maximaal 30 woongelegenheden worden voorzien in artikel 8;
- maximaal 10 woongelegenheden worden voorzien in artikel 9.

1.10 PARKEERBEHOEFTE

Parkeerbehoefte voor wonen

Er moeten globaal (ter hoogte van artikel 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10) minimaal 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid worden voorzien (op openbaar of privaat terrein).

Hiervan dient voor de meergezinswoningen per appartement minimaal 1 parkeerplaats ondergronds of halfondergronds voorzien te worden (met uitzondering van meergezinswoningen die in het kader van het sociaal objectief worden voorzien, hiervoor is het niet verplicht om parkeerplaatsen ondergronds of halfondergronds te voorzien).

Parkeerbehoefte overige functies¹

Er moet aan onderstaande minima voldaan worden:

- Handel: minimaal 5,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte ;
- Diensten / openbare nutsvoorzieningen / kantoren: minimaal 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte;
- Horeca: minimaal 4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte;
- Culturele voorzieningen: minimaal 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte;
- Recreatieve en sportieve voorzieningen: minimaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte;

1.11 INDICATIEVE AANDUIDING GRENZEN ARTIKELS

De locatie van de te realiseren wegenis (artikel 18) is indicatief en kan pas definitief vastgelegd worden in functie van de concrete ontwikkeling van projecten in dit gebied.

De te realiseren wegenis ter hoogte van de artikels 4, 5, 6, 7 en 10 vormt de grens tussen artikel 10 en 5 met artikel 6 en 7. De situering van de grens van deze artikels wordt bepaald door de ligging van de te realiseren wegenis (artikel 18). De grens zal zich bevinden op de plaats van de nieuwe wegenis. Binnen de zone voor te realiseren wegenis (zie symbolische aanduiding grafisch plan) moet de te realiseren wegenis ter ontsluiting van de artikels 4, 5, 6, 7 en 10 worden aangelegd. Het aansluitingspunt van de te realiseren wegenis tussen artikel 5, 6, 7 en 10 met de Mechelsesteenweg bevindt zich in het verlengde van de Spaarzaamheidsstraat.

Ook de grens tussen artikel 6 en 7 en 6 en 8 is flexibel. De situering van de grens tussen artikel 6 en 7 kan wijzigen zolang dat de oppervlakte van artikel 7 maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van beide artikels 6 en 7 bedraagt. De situering van de grens tussen artikel 6 en 8 kan wijzigen in die zin dat de grens tussen artikel 6 en 8 zich op een afstand van 80 tot 100 m vanaf de kruin van de beek moet bevinden (zie symbolische aanduiding grafisch plan).

1.12 FLEXIBELE GRENZEN DEELZONES

De artikels 4 en 5 zijn onderverdeeld in deelzones. De situering van de grens tussen deze twee deelzones is indicatief.

¹ Voor het bepalen van deze parkeernormen is de publicatie parkeercijfers – basis voor parkeernorming uit het boek CROW geraadpleegd.

1.13 BEPLANTING

De hierna volgende plantenselectie wordt aanbevolen als landschappelijke beplanting.

Soms wordt geopteerd voor de beplanting met een " * " omwille van het smalle karakter van de buffer.

- Solitaire bomen:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Fagus sylvatica	Beuk	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	
Carpinus betulus	Haagbeuk	
Juglans regia	Notelaar	
Aesculus hippocastanum	Paardekastanje	
Salix sepucralis 'Tristis'	Treurwilg	
Quercus robur	Zomereik	
Tilia platyphillos	Zomerlinde	
Tilia x europaea	Hollandse linde	

- Bomenrij:

Botanische naam	Nederlands benaming	Plantafstand	
Fagus sylvatica	Beuk	8m	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	8m	
Carpinus betulus	Haagbeuk	5 à 6m	
Aesculus hippocastanum	Paardekastanje	8m	
Quercus robur	Zomereik	8m	
Tilia platyphillos	Zomerlinde	8m	
Tilia x europaea	Hollandse linde	8m	
Populus x canadensis cv	Canadapopulier	8 à 10m	
Salix alba	Schietwilg	6 à 7m	

- Gesloten struikbeplanting:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Carpinus betulus	Haagbeuk	
Philadelphus coronarius	Boerenjasmijn	
Corylus avellana	Hazelaar	
Amelanchier lamarchii	Krenteboompje	
Mespilus germanica	Mispel	
Syringa vulgaris	Sering	
Prunus spinosa	Sleedoorn	

- Hakhout:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	
Corylus avellana	Hazelaar	
Salix alba	Schietwilg	
Quercus robur	Zomereik	
Castanea sativa	Tamme kastanje	
Alnus glutinosa	Zwarte Els	

- Gesloten beplanting van bomen en struiken:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Populus x canadensis cv 'Marilandica	Canadapopulier	
Salix alba	Schietwilg	
Corylus avellana	Hazelaar	
Prunus spinosa	Sleedoorn	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	
Quercus robur	Zomereik	
Alnus glutinosa	Zwarte Els	
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	
Betula pubescens	Zachte berk	

- Knotbomen:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Populus x canadensis cv 'Marilandica	Canadapopulier	
Salix alba	Schietwilg	
Carpinus betulus	Haagbeuk	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	
Quercus robur	Zomereik	
Alnus glutinosa	Zwarte Els	

- Geschoren haag:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Fagus sylvatica	Beuk	*
Carpinus betulus	Haagbeuk	*
Fraxinus exelsior	Gewone Es	*
Coryllus avellana	Hazelaar	*
Prunus spinosa	Sleedoorn	*
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	*
Ilex aquifolium	Hulst	
Buxus sempervirens	Palmboompje	
Ligustrum vulgare	Wilde liguster	

- Vrij uitgroeïende haag:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Fagus sylvatica	Beuk	*
Carpinus betulus	Haagbeuk	*
Fraxinus exelsior	Gewone Es	*
Coryllus avellana	Hazelaar	*
Prunus spinosa	Sleedoorn	
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	*
Ilex aquifolium	Hulst	
Buxus sempervirens	Palmboompje	
Ligustrum vulgare	Wilde liguster	
Salix caprea	Boswilg	*
Salix cinerea	Grauwe wilg	*
Salix viminalis	Katwilg	*
Carpinus betulus cv 'Fastigiata'	Smal opgaande haagbeuk	*

1.14 DEFINITIES

1.14.1 HOOFDBESTEMMINGEN:

De hoofdbestemming (voor zover in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor meer dan 60 % van de vloeroppervlakten is bestemd.

1.14.2 NEVENBESTEMMINGEN:

De nevenbestemming (voor zover in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor minder dan 40 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden.

1.14.3 VERBOUWINGEN

Om als verbouwing te worden aanzien, moet steeds 60% van de buitenmuren en van de dakvorm behouden worden in aanvraag en uitvoering; en moet het aantal bouwlagen behouden blijven.

1.14.4 MAXIMALE TERREINBEZETTING:

De maximale terreinbezetting wordt uitgedrukt in procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

1.14.5 BOUWLAGEN:

X bouwlagen = gelijkvloers + $(X-1)$ lagen

Een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van de kelderverdieping en de zolder. Bij het bouwen is de bouwlaag de verdieping waarmee een bouwwerk wordt verhoogd.

Het aantal toegelaten bouwlagen slaat op volwaardige woonlagen. (Half)ondergrondse bouwlagen en ruimtes² onder een hellend dak worden niet meegerekend als bouwlaag.

Op de totale bouwhoogte wordt een afwijking van max. 0,5 m toegestaan, indien niet anders is gespecificeerd.

Bovenop de maximale opgegeven bouwhoogte kan in het centrale deel van het bouwblok (onder 45°) één extra volume gerealiseerd worden in functie van technische installaties of de machinekamer van een lift. De maximale hoogte hiervan is 3 m. Deze hoger uitstekende bebouwing kan geen verblijfs- of bergruimten bevatten.

Het toegelaten peil van het gelijkvloers van een te realiseren gebouw ligt tussen 0,10 en 0,40 meter ten opzichte van het referentiepeil. Voor gebouwen met half ondergrondse bouwlagen ligt het peil van het gelijkvloers tussen 0,10 en 1,70 meter ten opzichte van het referentiepeil.

² Een ruimte onder een hellend dak of een zolder wordt niet gezien als bouwlaag als deze ruimte niet geschikt is voor een woonfunctie en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen. Leefruimten kunnen dus niet, slaapvertrekken met sanitair dus wel.

1.14.6 REFERENTIEPEIL:

Het referentiepeil (0,00m) valt samen met het peil van het aanpalende trottoirniveau of, indien geen voetpad aanwezig, de aanpalende wegeenis.

1.14.7 KROONLIJSTHOOGTE:

Vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak, gemeten op de gevel en loodrecht op de vloerplas.

1.14.8 HALF ONDERGRONDSE BOUWLAAG:

Bouwlaag waarbij de vloerplas zich maximaal 1,50 m onder het referentiepeil bevindt.

1.14.9 NATUURTECHNISCHE MILIEUBOUW

Natuurtechnische milieubouw beoogt het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van infrastructuurwerken zodanig aan te pakken dat de negatieve effecten op het milieu zoveel mogelijk vermeden of verzacht worden. Natuurtechnische milieubouw omvat het scheppen van geschikte uitgangssituaties welke gericht zijn op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden van de inheemse flora, fauna en levensgemeenschappen in hun onderlinge samenhang.

2. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

2.1 ART. 1: ZONE VOOR GESLOTEN WONINGBOUW (CATEGORIE: WONEN)

2.1.1 BESTEMMING

- Hoofdbestemming: Gesloten tot halfopen woningen, garage, tuinen met inbegrip van tuinconstructies, koeren en hovingen.
- Nevenbestemming: Gemengde functies (zoals horeca, handel, dienstverlening, kleinschalige ambachten, enz.).

2.1.2 INRICHTING

Inplanting van de hoofdgebouwen:

- Voorste bouwlijn:
De voorste bouwlijn valt samen met de rooilijn, ligt op min. 6 m achter de rooilijn of valt samen met de op het grafisch plan aangeduide voorbouwlijn indien aangeduid.
In de deelzones die zijn aangeduid met een asterisk * mogen zowel de voorste als de achterste perceelsgrenzen als voorste bouwlijn beschouwd worden, zodat nieuwe bouwprojecten zich met hun voorgevel naar het Zeekanaal Brussel – Schelde kunnen richten.
- Zijdelingse bouwlijnen:
De zijdelingse bouwlijnen worden op de perceelsgrenzen op 0 m of op min. 3 m vastgelegd.
- Achterste bouwlijn:
Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
Max.: 20 m t.o.v. de voorste bouwlijn.
Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
Max.: 14 m t.o.v. de voorste bouwlijn.

Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3 m voorbij een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

Inplanting van de bijgebouwen:

Het bijgebouw dient opgericht te worden op min. 10 m t.o.v. de achterste bouwlijn van het hoofdgebouw en op min. 1 m van de perceelsgrenzen.

Mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord, of openbaar onderzoek kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden.

Volumes van de hoofdgebouwen:

- Bouwlagen:
Maximaal 2 bouwlagen, tenzij anders aangeduid op het grafisch plan. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

- **Nokhoogte:**
Bij gebouwen met 1 bouwlaag is de nokhoogte beperkt tot 8 m.
Bij gebouwen met 2 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 14 m.
Bij gebouwen met 3 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 18 m.
- **Dakvorm:**
Hellend (25° tot 60°) of plat. Max. 20% van het dakoppervlak kan hierbij afwijken.

Volumes van de bijgebouwen:

- De max. kroonlijsthoogte bedraagt 3 m.
- De max. nokhoogte bedraagt 5 m.
- De som van de oppervlaktes van alle tuingebouwen op éénzelfde perceel mag max. 40 m² bedragen.

Uitvoering:

Voor hellende daken zijn slechts pannen, natuur- en kunstleien (of andere gelijkwaardige materialen) toegelaten. Het gebruik van helgekleurde materialen, zichtbare betonplaten of sintelstenen is niet toegelaten.

De materialen van de bijgebouwen zijn harmoniërend met het hoofdgebouw.

Alle levende afsluitingen zijn toegelaten, al dan niet versterkt met draad- of vlechtwerkafsluitingen tussen palen tot een hoogte van max. 2 m. Houten wanden zijn tevens toegelaten.

Bij gegroepeerde constructies zijn gemene scheidingsmuren, niet hoger dan 2 m toegelaten tot 10 m voorbij de achterste bouwlijn.

Betonplaten hoger dan 0,5 m zijn steeds verboden.

Balkons, loggia's, stand der dakvensters:

Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:

- De gezamenlijke breedte van deze constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.
- De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt min. 1 m en tussen een constructie en een zijgevel of een mandelige muur min. 1,90 m.
- De uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het trottoir. Voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 0,30 m.

Bouwvrije zones

Bij percelen die palen aan een geklasseerde waterloop dient minstens de 5m-zone (onderhoudszone voor de waterloop) gevrijwaarde te blijven van bebouwing.

2.2 ART. 2: ZONE VOOR OPEN WONINGBOUW (CATEGORIE: WONEN)

2.2.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor wonen en diensten in combinatie met wonen, garage, tuinen met inbegrip van tuinconstructies, koeren en hovingen.

Alleenstaande en/of gekoppelde bebouwing (max. 2 woonegelegenheden) zijn toegelaten.

2.2.2 INRICHTING

Inplanting van de hoofdgebouwen:

- Voorste bouwlijn:

De aanwezige visuele voorbouwlijn.

- Zijdelingse bouwlijnen:

Bij open bebouwing:

De zijdelingse bouwlijnen worden op min. 4 m van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd, tenzij anders aangeduid op het plan. Wanneer de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3 m hoogte, waarna een helling onder een hoek van 45° toegelaten is, kan deze afstand tot de zijdelingse kavelgrens teruggebracht worden op 3 m.

Bij gekoppelde bebouwing:

De zijdelingse bouwlijnen worden op min. 4 m aan één zijde van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd. Wanneer de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3 m hoogte, waarna een helling onder een hoek van 45° toegelaten is, kan deze afstand tot de zijdelingse kavelgrens teruggebracht worden op 3 m. Aan de andere zijde 0 m (koppelbouw).

Alle gebouwen in groepsverband zijn beperkt tot max. 2 woonegelegenheden.

- Achterste bouwlijn:

Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:

Max.: 20 m t.o.v. de voorste bouwlijn.

Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:

Max.: 14 m t.o.v. de voorste bouwlijn.

Voor kavels met een min. diepte van 25 m t.o.v. de rooilijn geldt een min. afstand van 8 m t.o.v. de achterste perceelsgrens. Deze afstand wordt tot min. 4 m teruggebracht voor kavels die minder dan 25 m diep zijn t.o.v. de rooilijn.

Inplanting van de bijgebouwen:

Het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op min. 1 m van de perceelsgrenzen.

Mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden, waarbij het gebruik van hetzelfde gevel- en dakmateriaal verplichtend is.

Het plaatsen van garages dient te gebeuren achter de achterste bouwlijn.

Volumes van de hoofdgebouwen:

- **Bouwlagen:**
Maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.
- **Nokhoogte:**
Bij gebouwen met 1 bouwlaag is de nokhoogte beperkt tot 8 m.
Bij gebouwen met 2 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 14 m.
- **Dakvorm:**
Vrij.

Volumes van de bijgebouwen:

- De max. kroonlijsthoogte bedraagt 2,5 m.
- De max. nokhoogte bedraagt 5 m.
- De som van de oppervlaktes van alle tuingebouwen op éénzelfde perceel mag max. 40 m² bedragen.

Uitvoering:

De gevelmaterialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen. Voor hellende daken zijn slechts pannen, natuur- en kunstleien (of andere gelijkwaardige materialen) toegelaten. Het gebruik van helgekleurde materialen is niet toegelaten.

De materialen van de bijgebouwen zijn harmoniërend met het hoofdgebouw.

Alle levende afsluitingen zijn toegelaten, al dan niet versterkt met draadafsluitingen tussen palen tot een hoogte van max. 2 m. Houten vlechtwerkafsluitingen en wanden zijn tevens toegelaten.

Bij gegroepede constructies zijn gemene scheidingsmuren, niet hoger dan 2 m toegelaten tot 10 m voorbij de achterste bouwlijn.

Betonplaten hoger dan 0,5 m zijn steeds verboden.

Balkons, loggia's, stand der dakvensters:

Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:

- De gezamenlijke breedte van deze constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.
- De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt min. 1 m en tussen een constructie en een zijgevel of een mandelige muur min. 0,80 m.
- De uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het trottoir. Voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 0,30 m.

Bouwvrije zones

Bij percelen die palen aan een geklasseerde waterloop dient minstens de 5m-zone (onderhoudszone voor de waterloop) gevrijwaarde te blijven van bebouwing.

2.3 ART. 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN WONINGEN (CATEGORIE: WONEN)

2.3.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor wonen aan het water.

2.3.2 INRICHTING

Inplanting:

Binnen de aangeduide zone. De voorgevel is gericht naar het Zeekanaal Brussel – Schelde.

Volumes:

- **Bouwlagen:**
Maximaal 3 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.
- **Nokhoogte:**
Bij gebouwen met 2 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 14 m.
Bij gebouwen met 3 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 18 m.
- **Dakvorm:**
Vrij.

Uitvoering:

De gevelmaterialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen. Voor hellende daken zijn slechts pannen, natuur- en kunstleien (of andere gelijkwaardige materialen) toegelaten. Het gebruik van helgekleurde materialen is niet toegelaten.

Balkons, loggia's, stand der dakvensters:

Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:

- De gezamenlijke breedte van deze constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.
- De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt min. 1 m en tussen een constructie en een zijgevel of een mandelige muur min. 0,80 m.
- De uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het trottoir. Voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 0,30 m.

2.4 ART. 4: ZONE WONEN NOORDPERCEEL (CATEGORIE: WONEN)

2.4.1 ALGEMENE BEPALINGEN

2.4.1.1 Bestemming

Zone bestemd voor wonen. Deze zone is op te delen in twee deelzones: deelzone A met wonen aan het kanaal en deelzone B met wonen in binnengebied noordperceel (zie symbolische aanduiding grafisch plan).

2.4.1.2 Inrichting publiek domein

a. Niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte (uitgezonderd tuinen) moet ingericht worden als publieke ruimte (groenzone, pleinzone, parkeerzone, wegenis).

b. Verharding

Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van wegenis, paden, pleinen en parkeerplaatsen.

c. Ontsluiting

De parkeerzones worden ontsloten via de nieuw te realiseren wegenis (artikel 18) of via de Fabriekstraat.

d. Parkeren

De parkeerbehoefte voor wonen is opgenomen bij de algemene bepalingen punt 1.10.

2.4.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN DEELZONE A: WONEN KANAALZIJD

2.4.2.1 Bestemming

Het wonen in deelzone A bestaat uit meergezinswoningen.

2.4.2.2 Inrichting

a. Bebouwingswijze

Één bouwvolume meergezinswoningen ontwikkeld volgens een samenhangend architecturaal concept.

b. Plaatsing van de gebouwen

De voorgevelbouwlijn ligt in het verlengde van de voorgevelbouwlijn van het gebouw G5 in de projectzone De Naeyer (artikel 10).

De afstand van de noordelijke zijgevel tot de bufferzone (artikel 13) is minimaal 4 m.

c. Afmetingen van de gebouwen

- Bouwdiepte: maximaal 15 m
- Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen / maximale kroonlijsthoogte 14,5 m

d. Dakvorm

Plat of hellend dak

e. Welstand van de gebouwen

Het gebouw moet representatieve gevels hebben naar de vier zijden.

f. Terrassen

Terrassen zijn toegelaten met een maximale uitsprong van 1,5 m ten opzichte van de bouwlijnen. Dakterrassen zijn toegelaten. Dakterrassen in schuine daken zijn ook toegelaten.

2.4.3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN DEELZONE B: WONEN BINNENGEBIED NOORDPERCEEL

2.4.3.1 Bestemming

Het wonen in deelzone B bestaat uit meer- en ééngezinswoningen.

2.4.3.2 Inrichting

a. Bebouwingswijze

Één bouwvolume meergezinswoningen ontwikkeld volgens een samenhangend architecturaal concept en een zone met grondgebonden ééngezinswoningen (rijwoningen) met tuin.

b. Plaatsing van de gebouwen

Het bouwvolume meergezinswoningen bevindt zich langs de zuidelijke zonegrens van dit artikel. Dit bouwvolume fungeert als een noordelijke wand voor het centraal plein voorzien in de projectzone De Naeyer (artikel 10).

Bij de inplanting van de bouwvolumes in deze zone moet maximaal rekening worden gehouden met elementen als inkijk, privacy, bezonning, ...

De grondgebonden ééngezinswoningen hebben een privétuin van minimaal 10 m diepte.

c. Afmetingen van de meergezinswoningen

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen / maximale kroonlijsthoogte 11,5 m

d. Afmetingen van de ééngezinswoningen

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen / maximale kroonlijsthoogte 6,5 m schuin dak / maximale kroonlijsthoogte 9,5 m plat dak

e. Dakvorm

Plat of hellend dak

g. Terrassen meergezinswoningen

Terrassen zijn toegelaten met een maximale uitsprong van 1,5 m ten opzichte van de bouwlijnen. Dakterrassen zijn toegelaten. Dakterrassen in schuine daken zijn ook toegelaten.

f. Welstand van de gebouwen

Gekoppelde ééngezinswoningen moeten een architecturale eenheid nastreven (profiel, dakvorm, materiaalgebruik). Zijgevels mogen niet uitgevoerd worden als blinde gevels of wachtgevels en moeten hoogwaardig worden afgewerkt.

2.5 ART. 5: ZONE WONEN FABRIEKSTRAAT/MECHELSESTEENWEG (CATEGORIE: WONEN)

2.5.1 ALGEMENE BEPALINGEN

2.5.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming: wonen

Deze zone is bestemd voor wonen (één- en meergezinswoningen). Deze zone is op te delen in twee deelzones (zie symbolische aanduiding grafisch plan): deelzone C: wonen kanaalzijde en plein Vredebrug en deelzone D: baken.

Nevenbestemming: detailhandel, diensten, horeca en kantoren. Autonome kantoren zijn uitgesloten. Als onderdeel van een groter geheel kan er maximum 30 % van de vloeroppervlakte worden ingenomen door kantoorruimtes.

2.5.1.2 Inrichting publiek domein

a. Inrichtingsvoorstellen

Alle inrichtingsvoorstellen van de zone 5 (bouwblokken C en D) langsheen het plein en de inrichtingsvoorstellen voor het plein zelf (art. 20 S) worden verplicht voorgelegd en getoetst aan de adviezen van RWO en de dienst Monumenten en Landschappen en dienen bijkomend rekening te houden met de historische footprints.

Het is toegelaten de bouwlijn(rooilijn) van de woonzone art. 5 terug te trekken zodat er meer ruimte vrij komt om een veilige aansluiting van de Fabrikstraat met de Mechelsesteenweg en het te voorziene plein art.20 te realiseren. De bouwlijn van de Oostdijk aan de overzijde Mechelsesteenweg kan richtinggevend zijn.

b. Onbebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte (uitgezonderd tuinen en gemeenschappelijke binnenpleinen) in deelzone C en D moet ingericht worden als een publieke ruimte (groenzone, pleinzone, parkeerzone, wegenis).

c. Verharding

Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van wegenis, paden, pleinen en parkeerplaatsen.

d. Ontsluiting

De parkeerzones worden ontsloten via de nieuw te realiseren wegenis (artikel 18), of via de Fabrikstraat.

e. Parkeren

De parkeerbehoefte voor wonen en overige functies is opgenomen bij de algemene bepalingen punt 1.10.

2.5.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN DEELZONE C: WONEN KANAALZIJDE EN PLEIN VREDEBRUG

2.5.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen (één- en meergezinswoningen).

Het gelijkvloers grenzend aan het nieuwe pleintje Vredebrug (artikel 20) kan ingevuld worden als commerciële ruimte (detailhandel, diensten, horeca en niet-autonome kantoren). Het is ook toegelaten een commerciële ruimte met mezzanine te realiseren op het gelijkvloers (die dan wel de ruimte inneemt van twee bouwlagen).

2.5.2.2 Inrichting

a. Bebouwingswijze

Verschillende woonblokken rond een gemeenschappelijke binnentuin(en).

Meergezinswoningen langs het Zeekanaal Brussel – Schelde en een menging van één- en meergezinswoningen in het binnengebied en langs de zijde van de ontsluitingsweg (artikel 18).

b. Plaatsing van de gebouwen

De voorgevelbouwlijn van het gebouw langs het Zeekanaal Brussel – Schelde ligt in het verlengde van de kopgevel van het gebouw G5 of G8 in de projectzone De Naeyer (artikel 10).

Bij het aanbouwen van nieuwe gebouwen aan bestaande gebouwen³ wordt rekening gehouden met het bestaande gabariet van de bestaande gebouwen.

Bij de inplanting van de bouwvolumes in deze zone moet maximaal rekening worden gehouden met elementen als inzicht, privacy, bezonning, ...

Woonblokken in het binnengebied dienen zich te bevinden op voldoende afstand van de aangrenzende tuinen (45° regel).

³ Deze regel is enkel van toepassing bij het behoud van het gebouw G8.

De grondgebonden ééengezinswoningen hebben een privétuin van minimaal 10 m diepte.

c. Afmetingen van de gebouwen

- Bouwhoogte kanaalzijde en zijde nieuw pleintje Vredebrug (artikel 20): maximaal 4 bouwlagen / maximale kroonlijsthoogte: 15 m
- Bouwhoogte langs ontsluitingsweg en in binnengebied: maximaal 3 bouwlagen / maximale kroonlijsthoogte 7 m schuin dak / maximale kroonlijsthoogte 10 m plat dak
- De helft van de gevellengte langs het Zeekanaal Brussel – Schelde en de helft van de gevellengte langs het plein Vredebrug (artikel 20) (zie symbolische aanduiding grafisch plan) kan bestaan uit maximaal 5 bouwlagen, eventueel teruggetrokken. Maximale kroonlijsthoogte: 17,5 m.

d. Dakvorm

Plat of hellend dak

e. Terrassen

Terrassen zijn toegelaten met een maximale uitsprong van 1,5 m ten opzichte van de bouwlijnen. Dakterrassen zijn toegelaten. Dakterrassen in schuine daken zijn ook toegelaten.

2.5.3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN DEELZONE D: BAKEN

2.5.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen (één- en meergezinswoningen). Op het gelijkvloers zijn detailhandel, diensten, horeca en niet-autonome kantoren toegelaten.

2.5.3.2 Inrichting

a. Bebouwingswijze

Deze zone is bestemd voor de realisatie van één bouwvolume dat zich als baken manifesteert.

Het volume heeft de uitstraling van een baken. Bijgebouwen en constructies (fietsenstallingen, bergingen, ...) moeten geïntegreerd worden in het hoofdebouw of vanuit één en hetzelfde concept ontworpen worden.

b. Plaatsing van het gebouw

Ten opzichte van de aangrenzende woonzones moet maximaal rekening worden gehouden met elementen als inkijk, privacy en bezonning.

c. Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte: maximaal 6 bouwlagen / maximale kroonlijsthoogte 20,5 m

d. Dakvorm

Plat of hellend dak

e. Welstand van de gebouwen

Het gebouw moet representatieve gevels hebben naar de vier zijden.

f. Terrassen

Terrassen zijn toegelaten met een maximale uitsprong van 1,5 m ten opzichte van de bouwlijnen.
Dakterrassen zijn toegelaten. Dakterrassen in schuine daken zijn ook toegelaten.

2.6 ART. 6: ZONE WONEN ROND EEN PLEIN (CATEGORIE: WONEN)

2.6.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor wonen.

Het wonen bestaat voornamelijk uit grondgebonden ééngezinswoningen met tuin. Een beperkt deel meergezinswoningen kunnen enkel voorzien worden langs de zonegrens van artikel 5 en artikel 10. Ook groepswonen en co-housingsprojecten zijn hier toegelaten.

2.6.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

a. Bebouwingswijze

Grondgebonden ééngezinswoningen met tuin. Meergezinswoningen enkel te voorzien aansluitend bij artikel 5 en/of artikel 10.

Minimaal 60% van de grondgebonden ééngezinswoningen zijn minimaal gekoppeld per 3. Maximaal 10% bestaat uit open bebouwing.

Het aanbod aan woontypologieën is gevarieerd, ondermeer door een verschil in grootte van de woningen en de percelen.

Centraal in deze zone zijn de woningen gesitueerd rond een plein.

b. Plaatsing van de gebouwen

Bij de inplanting van de bouwvolumes in deze zone moet maximaal rekening worden gehouden met elementen als inkijk, privacy, bezonning, ...

De grondgebonden ééngezinswoningen hebben een privétuin van minimaal 10 m diepte.

c. Afmetingen van de gebouwen

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen / maximale kroonlijsthoogte 6,5 m schuin dak / maximale kroonlijsthoogte 9,5 m plat dak

d. Dakvorm

Plat of hellend dak

e. Welstand van de gebouwen

De gekoppelde ééngesinswoningen moeten een architecturale eenheid nastreven (profiel, dakvorm, materiaalgebruik). Zijgevels mogen niet uitgevoerd worden als blinde gevels of wachtgevels en moeten hoogwaardig worden afgewerkt.

2.6.3 INRICHTING

a. Niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte (uitgezonderd tuinen) moet ingericht worden als publieke ruimte (groenzone, pleinzone, parkeerzone, wegenis).

In deze zone moet een groen binnenplein worden gerealiseerd met een minimum oppervlakte van 1000 m².

b. Verharding

Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van wegenis, paden, pleinen en parkeerplaatsen.

c. Ontsluiting

Deze zone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de nieuwe te realiseren wegenis (artikel 18).

De interne straten zijn ingericht als groene straten met bomen.

d. Parkeren

De parkeerbehoefte voor wonen is opgenomen bij de algemene bepalingen punt 1.10.

2.7 ART. 7: ZONE WONEN LANGS MECHELSESTEENWEG (CATEGORIE: WONEN)

2.7.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor wonen. Het wonen bestaat uit meergezinswoningen. Ook groepswonen en co-housingsprojecten zijn hier toegelaten.

Op het gelijkvloers zijn kantoren of diensten toegelaten.

2.7.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

a. Bebouwingswijze

Verschillende blokken met meergezinswoningen langs de Mechelsesteenweg. De woningen dienen te worden ontworpen volgens een samenhangend architecturaal concept.

b. Plaatsing van de gebouwen

De blokken meergezinswoningen bevinden zich op een minimale afstand van 4 m van de zonegrens van artikel 17 (zone voor wegenis). Een tweede lijns bebouwing is in deze zone niet toegelaten.

c. Afmetingen van de gebouwen

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen / maximale kroonlijsthoogte 11,5 m

d. Dakvorm

Plat of hellend dak

e. Welstand van de gebouwen

De woonblokken moet representatieve gevels hebben naar de vier zijden.

h. Terrassen

Terrassen zijn toegelaten met een maximale uitsprong van 1,5 m ten opzichte van de bouwlijnen. Dakterrassen zijn toegelaten. Dakterrassen in schuine daken zijn ook toegelaten.

2.7.3 INRICHTING

a. Verharding

Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van wegenis, paden, pleinen en parkeerplaatsen.

b. Ontsluiting

Deze zone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de nieuwe te realiseren wegenis (artikel 18).

c. Parkeren

De parkeerbehoefte voor wonen en overige functies is opgenomen bij de algemene bepalingen punt 1.10.

2.8 ART. 8: ZONE WONEN BIJ DE BEEK (CATEGORIE: WONEN)

2.8.1 BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor wonen. Het gaat hier om verschillende types van wonen in een groen kader.

2.8.2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

a. Bebouwingwijze

Het aanbod aan woontypologieën is gevarieerd, ondermeer door een verschil in grootte van de woningen en de percelen.

De grondgebonden ééngezinswoningen hebben een privétuin van minimaal 10 m diepte.

b. Plaatsing van de gebouwen

De inplanting van de woningen dient rekening te houden met de waterbufferende rol van deze zone (zie verder punt 2.8.3 e: zone voor waterbuffering).

c. Afmetingen van de gebouwen

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen / maximale kroonlijsthoogte 6,5 m schuin dak / maximale kroonlijsthoogte 9,5 m plat dak

d. Dakvorm

Plat of hellend dak

e. Welstand van de gebouwen

De woningen moeten een architecturale eenheid nastreven (profiel, dakvorm, materiaalgebruik). Zijgevels mogen niet uitgevoerd worden als blinde gevels of wachtgevels en moeten hoogwaardig worden afgewerkt.

2.8.3 INRICHTING

a. Niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte (uitgezonderd tuinen) kan ingericht worden als publieke ruimte (groenzone, pleinzone, parkeerzone, wegenis).

b. Verharding

Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van wegenis, paden, pleinen en parkeerplaatsen.

c. Ontsluiting

Deze zone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de nieuwe te realiseren wegenis (artikel 18).

d. Parkeren

De parkeerbehoefte voor wonen is opgenomen bij de algemene bepalingen punt 1.10.

e. Zones voor waterbuffering

symbolische aanduiding, indicatief, niet limitatief:



De locatie van deze zones is indicatief en kan pas definitief vastgelegd worden in functie van de concrete ontwikkeling van projecten in dit gebied. De bestaande vijver kan behouden worden of kan gedumpt worden. Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding, o.a. voor het creëren van extra waterberging, zijn aan de bestaande vijver toegelaten.

Alle constructies die noodzakelijk zijn voor het beheren van de waterhuishouding in het gebied en de omgeving zijn hier toegelaten.

2.9 ART. 9: PROJECTZONE BROUWERIJ (CATEGORIE: WONEN)

2.9.1 BESTEMMING

De gebouwen B1 en B2 (zie symbolische aanduiding grafisch plan) in deze zone zijn bestemd voor:

- wonen
- gemeenschapsfuncties;
- zorgwonen in de ruime zin, zowel tijdelijk als permanent;
- kleinschalige kantoren en diensten, waaronder vrije beroepen;
- horeca.

Het aantal woongelegenheden in deze zone is beperkt tot 10.

In gebouw B3 zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- wonen;
- opslag;
- garage.

2.9.2 INRICHTING

a. *Gebouw B1, B2⁴ (symbolische aanduiding grafisch plan)*

De bestaande karakteristieke waarden van de bestaande gebouwen moet bewaard blijven. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de architecturale waarde van de gebouwen. Het bestaande gabariet, de vormgeving, het materiaalengebruik en het uitzicht is bepalend bij de renovatie van deze gebouwen.

Het is verboden de gebouwen af te breken en/of te herbouwen, tenzij de gebouwen geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd zijn door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager.

Een uitbreiding van het gebouw B1 is niet toegelaten. Het gebouw B2 kan aan de west- en/of de noordzijde uitbreiden. De uitbreiding bedraagt maximaal 50% van de bestaande oppervlakte van de bebouwing B2. De uitbreiding bestaat maximaal uit 2 bouwlagen. De dakvorm van de uitbreiding is vrij.

4

B1 woning brouwerij

B2 bijgebouwen brouwerij

b. Gebouw B3⁵ (symbolische aanduiding grafisch plan)

Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen.

Gebouw B3 kan afgebroken worden. Herbouw is niet toegelaten.

c. Verharding

Verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor:

- padenstructuur;
- toegangen / toegangswegen;
- terrassen;
- parkeerplaatsen.

d. Parktuin

De bestaande tuin ten noorden van de bestaande brouwerijgebouwen moet ingericht blijven als parktuin. Verharding in de tuin kan bestaan uit toegangen, paden en terrassen. Hier zijn geen parkeerplaatsen toegelaten.

Alle vormen van harde of gesloten afsluitingen op de perceelsgrenzen, zijn verboden. Het gaat onder andere over de volgende afsluitingsvormen: stenen of houten muurtjes; palissades, afsluitingen in betonplaten, in imitatie-houtplaten of andere kunstmatige materialen. Draadafsluitingen zijn toegelaten maar moeten gecombineerd worden met een haag of houtkant in streekeigen beplanting. Aan de buitenzijde moet het beeld bepaald worden door een haag of een houtkant.

5

B3 bijgebouw in gebruik als garages

2.10 ART. 10: PROJECTZONE DE NAEYER (CATEGORIE: WONEN)

2.10.1 BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor wonen en daarnaast ook bestemd voor het vervullen van sociale, educatieve, culturele, historische en recreatieve functies. Ook handel en diensten zijn toegelaten.

De volgende activiteiten zijn in de gebouwen toegelaten:

- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen (bv. heemkundig centrum, kinderkribbe, ...);
- socio-culturele voorzieningen (bv. lokalen voor verenigingen, jeugdhuis, jeugdbewegingen, vormingscentra, ...);
- educatieve voorzieningen (bv. museum, muziekschool, ...);
- ateliers voor kunstenaars, ambachtslui, ...;
- verblijfsaccommodatie (bv. hotel, jeugdherberg, ...);
- recreatieve voorzieningen;
- polyvalente ruimte;
- horeca;
- wonen;
- detailhandel;
- diensten;
- niet-autonome kantoren.

Als onderdeel van een groter geheel kan er maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte in deze zone ingenomen worden door kantoren. Autonome kantoren zijn uitgesloten.

Het ontwerp moet in overeenstemming zijn met het historisch belang van de gebouwen. De nieuwe functies moeten de erfgoedwaarde van de waardevolle gebouwen ongeschonden laten of ze verhogen.

2.10.2 INRICHTING

a. Watertoren⁶ (symbolische aanduiding grafisch plan G2)

Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen.

6

G2 watertoren

G5 kantoorgebouw

Het is verboden de te behouden gebouwen af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager. Enkel bij overmacht is herbouw binnen het vergunde bouwvolume toegelaten.

Het bestaande gabariet, vormgeving, materialengebruik en uitzicht is bepalend bij renovatie en nieuwbouw (enkel bij ramp). Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

b. Waardevol kantoorgebouw (symbolische aanduiding grafisch plan G5)

Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen.

Het is verboden de voorgevel van het gebouw af te breken en/of te herbouwen, tenzij de voorgevel geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager. Enkel bij overmacht is herbouw van de voorgevel toegelaten. Herbouw van de overige delen (uitgezonderd de voorgevel) is toegelaten.

Het bestaande gabariet, vormgeving, materialengebruik en uitzicht is bepalend bij renovatie en nieuwbouw (bij de voorgevel enkel bij ramp). Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

c. Waardevolle poortgebouwtjes (symbolische aanduiding grafisch plan sterretje)

Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen.

Het is verboden de waardevolle poortgebouwtjes af te breken en/of te herbouwen, tenzij ze geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd zijn door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager. Enkel bij overmacht is herbouw binnen het vergunde bouwvolume toegelaten.

Het bestaande gabariet, vormgeving, materialengebruik en uitzicht is bepalend bij renovatie en nieuwbouw (enkel bij ramp). Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

d. Gebouw G1, G3, G4, G6, G7 en G8⁷ (symbolische aanduiding grafisch plan)

Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten.

Het is toegelaten het gebouw af te breken en/of te herbouwen. Het bestaande gabariet is bepalend bij nieuwbouw. Aanpassingen en nieuwbouw dient steeds te gebeuren, rekening houdend met de erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de waardevolle gebouwen in de omgeving. De gebruikte materialen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

e. Uitbreiding G1, G3, G4, G6, G7

In deze zone is een oppervlakte-uitbreiding van 20% van de totale oppervlakte van de bestaande gebouwen G1, G3, G4, G6 en G7 toegelaten. Deze uitbreiding(en) sluit aan bij de cluster van de gebouwen G4, G5, G6 en G7 en/of bij de cluster van de gebouwen G1, G2 en G3.

Deze uitbreidingen houden rekening met de erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen in de omgeving. De gebruikte materialen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

f. Uitbreiding G8

Het gebouw G8 kan op het gelijkvloers beperkt uitbreiden tot een maximale bouwdiepte van 15m.

Deze uitbreiding houdt rekening met de erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen in de omgeving. De gebruikte materialen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

7

G1 pomphuis

G3 magazijn

G4 woonhuis

G6 kantoor / werkplaatsen

G7 werkplaatsen

G8 zijvleugel

g. Niet bebouwde ruimte

Het bestaande smeedijzeren hekwerk (of een replica hiervan) langs het Zeekanaal Brussel – Schelde dient behouden te blijven.

Centraal in deze zone moet een niet bebouwde zone (een plein) voorzien worden met een minimum oppervlakte van 2.500 m².

De niet bebouwde zone (uitgezonderd tuinen) is een attractieve publieke ruimte. Ze kan ingericht worden met: wegenis, pleinen, speelterreinen, terrassen en parkings.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afval en andere is verboden in open lucht.

h. Ontsluiting

De parkeerzones worden ontsloten via de nieuw te realiseren wegenis (artikel 18) of via de Fabriekstraat.

i. Parkeren

De parkeerbehoefte voor wonen en overige functies is opgenomen bij de algemene bepalingen punt 1.10. Het parkeren kan bovengronds of ondergronds plaatsvinden.

2.11 ART. 11: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT (CATEGORIE: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN)

2.11.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen zoals scholen, openbare diensten, jeugdactiviteiten, sport- en speelterreinen, polyvalente zaal, met inbegrip van alle nodige accommodaties.

2.11.2 INRICHTING

Inplanting:

Alle gebouwen moeten op de perceelsgrens (mits schriftelijk akkoord van de burens) of op min. 3 m van de perceelsgrenzen ingeplant worden.

Volumes:

- Hoogtes:
De max. kroonlijsthoogte bedraagt 8 m.
De max. nokhoogte bedraagt 13 m.
In geval het een historisch te behouden gebouw betreft, kan van deze hoogtes afgeweken worden.
- Dakvorm:
Hellend (30° tot 60°) of plat. Max. 20% van het dakoppervlak kan hierbij afwijken.
In het dak is max. één nuttige (bouw)laag aanwezig.

Indexen:

Bij nieuwbouw en uitbreidingen zijn volgende indexen geldig:

- Max. 70% van de zone mag verhard worden,
- Max 40% van de zone mag bebouwd worden.

Uitvoering:

De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Voor hellende daken zijn slechts pannen, natuur- en kunstleien (of andere gelijkwaardige materialen) toegelaten. Het gebruik van helgekleurde materialen, zichtbare betonplaten of sintelstenen is niet toegelaten. Voor autobergplaatsen zijn geen betonplaten of metalen boxen toegelaten.

Afsluitingen:

Industrieel hekwerk en/of levende hagen met een hoogte van max. 2 m zijn toegelaten.

2.12 ART. 12: ZONE VOOR BEDRIJVEN (CATEGORIE: BEDRIJVIGHEID)

2.12.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor bedrijvigheid. Er wordt geen milieubelastende bedrijvigheid toegelaten.

Bij aanvragen van toekomstige stedenbouwkundige vergunningen zal steeds via het opgemaakte veiligheidsrapport worden nagegaan of deze aanvragen al dan niet kunnen worden goedgekeurd.

In overdruk is er binnen deze zone voor bedrijven een zone aangeduid als bufferzone van 15 meter breed (zie grafisch plan). Binnen deze zone in overdruk gelden de voorschriften van art. 13 (zie verder).

2.12.2 INRICHTING

Inplanting:

Nieuwe gebouwen kunnen vrij ingeplant worden op het terrein, mits in acht name van voldoende open ruimte en inpasbaarheid in het totaalplan (zie verder).

Eén conciërgewoning, geïntegreerd in het bedrijf, is toegelaten.

Volumes:

- Hoogtes:
De max. kroonlijst- en nokhoogte bedraagt 15 m.
- Dakvorm:
Vrij, mits rekening te houden met vorige bepalingen.

Op alle nieuwe gebouwen is de gabarietregel van toepassing.

Onder 'gabarietregel' wordt verstaan: "de minimale afstand tot de perceelsgrens is gelijk aan de hoogte tot de kroonlijst".

Indexen:

Voor deze zone gelden volgende terreinbezettingen:

- Bebouwing: max. 60 %.

Uitvoering:

De ontsluiting voor vrachtverkeer gebeurt uitsluitend langs de Heindonksesteenweg en de nieuw aan te leggen centrale ontsluitingsweg. Op het grafisch plan wordt deze ontsluiting met een pijl aangeduid.



Eventuele bijkomende wegenis ter ontsluiting van de verschillende bedrijven, of gezamenlijke openbare parkeerplaats is toegelaten binnen de betrokken zone. Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te worden in uniforme, duurzame materialen.

Men dient bij de ontwikkeling van deze zone voldoende aandacht te besteden aan de toegankelijkheid voor de zwakke weggebruiker, onder de vorm van doorsteken naar de Mechelsesteenweg en de Fabrieksstraat.

Op het grafisch plan wordt met een pijl  aangeduid waar er in de toekomst een toegang moet blijven bestaan voor voetgangers- en fietsverkeer.

2.13 ART. 13: BUFFERZONE (CATEGORIE: BEDRIJVIGHEID)

2.13.1 BESTEMMING

Hoofdbestemming

Zone bestemd voor de buffering tussen woningen en bedrijven.

Nevenbestemming

Mogelijkheid tot het realiseren van fiets- en wandelpaden doorheen de bufferstrook. Het fietspad dient zo dicht mogelijk bij woonzone art. 8 en art. 6 aan te sluiten. Mogelijkheid tot het realiseren van een waterberging voor de bedrijven en de aangrenzende woonzones.

2.13.2 INRICHTING

De bufferstrook wordt aangelegd in de vorm van een berm.

De bufferstrook wordt ingericht en gehandhaafd als een groene ruimte en beplant met laag- en hoogstammig groen. Voor deze buffer geldt dat hij beplant moeten worden met dichte en gesloten beplanting. Hij dient te bestaan uit hoogstammen (minstens maat 10/12: stamomtrek gemeten in cm op 1 m hoogte), aangevuld met heesters (minstens maat 60/100: hoogte gemeten in cm) à rato van 1 plant per 2m². De buffer heeft een breedte conform de breedte aangegeven op het grafisch plan.

Het is een bouwvrije zone. Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. en het voorzien van publiciteit is verboden.

Verhardingen zijn enkel toegelaten voor het voorzien van fiets- en wandelpaden.

De volgende constructies in deze zone zijn toegelaten:

- constructies die noodzakelijk zijn voor het beheren van de waterhuishouding;
- constructies die noodzakelijk zijn voor de toegankelijkheid (bv. bruggetjes, poortjes, ...);
- meubilair (zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, speeltuigen, ...).

Het aanplanten van de bufferstroken zal afgedwongen worden bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. De aanplant van de buffer dient opgelegd te worden bij de aanvraag voor het aanpalende deel bedrijvigheid. De buffer dient aangeplant te zijn in het plantseizoen eerstvolgend op de goedkeuring van een stedenbouwkundige vergunning.

De buffer kan voor het voorzien van een fiets- en wandeldoorsteek op twee plaatsen onderbroken worden over een breedte van maximaal 4m.

2.13.3 BEHEER

Na de aanplant dient men eveneens in te staan voor het onderhoud en de instandhouding van de buffer.

2.14 ART. 14: GROENZONE (CATEGORIE: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED)

2.14.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor groen en beplanting, inclusief verhardingen voor voetgangers en fietsers. Deze verhardingen dienen eveneens als ontsluiting van de 5m-onderhoudszone van de waterloop voor de nodige machines.

2.14.2 INRICHTING

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en kleinschalige verhardingen en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangers- en fietsverkeer bevorderen. Voor wandel- en fietspaden zijn verhardingen (incl. halfverhardingen zoals dolomiet, betongrasdallen, kasseien, ...) toegelaten.

2.15 ART. 15: ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJK GROEN (CATEGORIE: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED)

2.15.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor landschappelijk groen, als overgangszone tussen de Zwarte Beek en de omliggende bebouwing en bedrijvigheid en voor extensieve landbouw.

2.15.2 INRICHTING

De beplanting dient te bestaan uit inheemse (bij voorkeur autochtone) soorten (zie §2.7).

De afsluitingen moeten gerealiseerd worden met levende hagen of houtwallen.

Halfverhardingen kunnen worden gerealiseerd teneinde de aanleg van trage wegen en teneinde onderhoudswerkzaamheden aan de beek mogelijk te maken.

2.15.3 BEHEER

Zijn verboden:

- het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz.,
- publiciteit,
- alle soorten bebouwing en volledige verharding

2.16 ART.16: ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING EN WATERBEHEER (CATEGORIE: RESERVAAT EN NATUUR)

2.16.1 BESTEMMING

In deze zone vormt natuurontwikkeling en waterbeheer de hoofdbestemming. Alle handelingen in het kader van een ecologisch beheer en een duurzaam waterbeheer zijn toegestaan. Waterlopen kunnen in deze zone vrij ontwikkelen of een hermeandering kan hierin actief vorm gegeven worden.

Zacht recreatief medegebruik (wandelen en fietsen) is toegestaan als nevenbestemming.

2.16.2 INRICHTING

Het ontwerp, de aanleg en het gebruik van deze zone moet gericht zijn op de Zwarte Beek. De ecologische inrichting wordt gericht op het creëren van een maximale waterberging.

De breedte van deze zone bedraagt twee keer een groene zone van 15 meter breedte (inclusief onderhoudsweg van 5 meter breedte), dit te verhogen met de breedte van de waterloop zoals vermeld in de atlas der waterlopen. De Zwarte Beek is volgens deze atlas 3,6 meter breed, waardoor de zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer een minimale breedte heeft van 33,6 meter (zie maatlijnen grafisch plan).

Alle activiteiten gericht op het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu zijn toegelaten. Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding, o.a. voor het creëren van extra waterberging, zijn toegelaten.

De waterhuishouding primeert hier op de aanplanting. Teneinde de natuurverbindingsfunctie van de Zwarte Beek te garanderen moet deze zone een natuurlijke inrichting krijgen met een natuurvriendelijke aanleg van de oevers (zwak hellend, plasbermen, natuurtechnische milieubouw, ...) krijgen.

Bemesting of het gebruik van bestrijdingsmiddelen is in deze zone verboden.

Verhardingen in functie van zacht recreatief medegebruik (wandel- en fietspaden) en beplantingen kunnen enkel aangebracht worden indien zij de bestaande ruimtelijke en natuurlijke kwaliteit niet aantasten. Er wordt steeds gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. De beplanting wordt gekozen op basis van de landschappelijke context en de natuurlijke context: nat biotoop, beekbegeleidende vegetatie à rato van 1 plant per 2m².

Langs de waterloop dient een zone met een breedte van 5 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen om het onderhoud aan de waterloop toe te laten.

Het is toegelaten de waterloop op twee plaatsen te overbruggen door het voorzien van een brugconstructie.

2.16.3 BEHEER

Zijn verboden:

- het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz.
- publiciteit

Enkel constructies die noodzakelijk zijn voor het beheren van de waterhuishouding in het gebied en de omgeving zijn toegelaten.

2.17 ART. 17: ZONE VOOR WEGENIS (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)

2.17.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor verkeerswegen, pleinen, wandelpaden, woonstraten, woonerven, openbare parkeerterreinen en dergelijke met inbegrip van alle noodzakelijke infrastructuur.

Bij de aanleg van nieuwe of de heraanleg van bestaande straten en pleinen zullen deze op deskundige wijze van beplanting voorzien worden.

2.18 ART. 18: TE REALISEREN WEGENIS (OVERDRUK INDICATIEF) (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)

De ligging van de te realiseren wegenis is indicatief weergegeven op het grafisch plan.


2.18.1 BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor de aanleg van twee nieuwe wegen, te realiseren ter ontsluiting van de verschillende zones in het gebied tussen de Fabrieksstraat en de Mechelsesteenweg.

De locatie van deze wegenis is indicatief en kan pas definitief vastgelegd worden in functie van de concrete ontwikkeling van projecten in dit gebied.

Binnen de zone voor te realiseren wegenis (zie symbolische aanduiding grafisch plan) moet de te realiseren wegenis ter ontsluiting van de artikels 4, 5, 6, 7 en 10 worden aangelegd. Het aansluitingspunt van de nieuwe wegenis tussen artikel 5, 6, 7 en 10 met de Mechelsesteenweg bevindt zich in het verlengde van de Spaarzaamheidsstraat.

De wegenis die bestemd is voor plaatselijk gemotoriseerd verkeer, voetgangers en fietsers wordt als volgt op het grafisch plan aangeduid: 

De ontsluiting voor vrachtverkeer gebeurt uitsluitend langs de Heindonksesteenweg en de nieuw aan te leggen centrale ontsluitingsweg. Op het grafisch plan wordt deze ontsluiting met een pijl aangeduid. 

2.18.2 INRICHTING

De aanleg van de wegen vindt plaats in functie van een efficiënte ontsluiting van de aangrenzende projectzones. In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten, noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de wegenis en het aansluitend openbaar domein.

2.18.3 BEHEER

Het beheer en het onderhoud van de wegenis wordt verzorgd door de bevoegde overheid.

2.19 ART. 19: ZONE VOOR SPOORWEGBEDDING (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)

2.19.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor bestaande spoorwegbedding.

2.20 ART. 20: ZONE VOOR PLEIN (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)

2.20.1 BESTEMMING

Zone bestemd voor pleinaanleg – stedelijk plein

Een stedelijk plein wordt gekenmerkt door een grote graad van openbaarheid en toegankelijkheid. Een groen plein wordt gekenmerkt door zijn semi-privaat karakter, gezien de nabijheid van private woningen en/of kantoren.

2.20.2 INRICHTING

- Min. 50% groenvoorziening voor het groen plein
- Het stedelijk plein kan volledig verhard worden.

Kleinschalige infrastructuur in functie van de inrichting van de publieke ruimte zijn in deze zone toegelaten: oa. fietsenstallingen, verlichting, zitbanken, vuilnisbakken, wegwijzers, ...

Alle inrichtingsvoorstellen van de zone 5 (bouwblokken C en D) langsheen het plein en de inrichtingsvoorstellen voor het plein zelf worden verplicht voorgelegd en getoetst aan de adviezen van RWO en de dienst Monumenten en Landschappen en dienen bijkomend rekening te houden met de historische footprints.

Het is toegelaten de bouwlijn(rooilijn) van de woonzone art. 5 terug te trekken zodat er meer ruimte vrij komt om een veilige aansluiting van de Fabriekstraat met de Mechelsesteenweg en het te voorziene plein art.20 te realiseren. De bouwlijn van de Oostdijk aan de overzijde Mechelsesteenweg kan richtinggevend zijn.

2.21 ART. 21.1: ZONE VOOR KANAALOEVER NOORD (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR)

2.21.1 BESTEMMING

Hoofdbestemming

Zone bestemd als publieke pleinzone langs het water. Fiets en wandelzone.

De zone is eveneens bestemd als wegenis voor de lokale verbindingsweg met Heindonk.

Nevenbestemming

Naast bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer tussen de Mechelsesteenweg en Heindonk, is er ook verkeer toegelaten voor het beheer van het Zeekanaal Brussel – Schelde. Ook parking is toegelaten.

Vrachtverkeer is niet toegelaten. Deze zone mag m.a.w. niet gebruikt worden als ontsluiting van de bedrijven voor vrachtverkeer.

2.21.2 INRICHTING

Kleinschalige infrastructuur in functie van de inrichting van de publieke ruimte zijn in deze zone toegelaten: oa. fietsenstallingen, verlichting, zitbanken, vuilnisbakken, wegwijzers, ...

Verhardingen zijn toegelaten binnen deze zone.

Wegenis ten behoeve van gemotoriseerd verkeer is binnen deze zone toegelaten, tenzij ten behoeve van vrachtverkeer.

Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van het naastgelegen Zeekanaal Brussel – Schelde zijn toegelaten.

Alle werken die nodig zijn voor het onderhoud en de verbetering van de kanaaloever zijn toegelaten.

2.22 ART. 21.2: ZONE VOOR KANAALOEVER ZUID (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR)

2.22.1 BESTEMMING

Hoofdbestemming

Zone bestemd als publieke pleinzone langs het water. Fiets- en wandelzone.

Nevenbestemming

Verkeer is niet toegelaten, tenzij noodzakelijk voor het beheer van het Zeekanaal Brussel – Schelde. Bewonersparkeren kan eventueel worden toegelaten.

2.22.2 INRICHTING

Kleinschalige infrastructuur in functie van de inrichting van de publieke ruimte zijn in deze zone toegelaten: oa. fietsenstallingen, verlichting, zitbanken, vuilnisbakken, wegwijzers, ...

Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van het naastgelegen Zeekanaal Brussel – Schelde zijn toegelaten.

Alle werken die nodig zijn voor het onderhoud en de verbetering van de kanaaloever zijn toegelaten.

Verhardingen zijn toegelaten binnen deze zone, evenwel dient een groenvoorziening van 30 % gerespecteerd te worden. Wegenis ten behoeve van gemotoriseerd verkeer is binnen deze zone niet toegelaten, tenzij ten behoeve van dienstverkeer van Waterwegen en Zeekanaal NV.

2.23 ART. 22: ONTSLUITING VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)

De ligging van de ontsluiting voor voetgangers en fietsers is indicatief weergegeven op het grafisch plan. Het voorzien van paden voor voetgangers en fietsers is niet limitatief.

2.23.1 BESTEMMING

Kleinschalig netwerk van fiets- en wandelwegen. Gemotoriseerd verkeer is hier niet toegestaan, uitgezonderd voor het onderhoud van de zones waarin de voetgangers en fietsverbindingen zijn gelegen.

2.23.2 INRICHTING

fiets- en wandelpaden hebben een minimale breedte van 2 m.

Alle constructies hierlangs zijn verboden met uitzondering van lage verlichtingspunten (maximale hoogte 1 m), informatieborden, wegwijzers, zitbanken en vuilnisbanken.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Willebroek in zitting van 18 december 2012

de secretaris

dhr. H. Bauwens

de voorzitter gemeenteraad

dhr. M. De Laet

Opgemaakt te Destelbergen

Studiebureau BVP

Dendermondesteenweg 563

9070 DESTELBERGEN

Tel. 09/232.40.98 - Fax 09/211.02.08

De ruimtelijke planner

Frank Vermeersch

