

ONTWERP
RUP nr. 4 Ludy Machinery



DEFINITIEVE VASTSTELLING
VERORDENENDE
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

STUDIEBUREEL

Dorpsstraat 76
2950 Kapellen

STOKMANS nv

☎ 03/664 21 71

☎ 03/664 00 39

💻 info@studiestokmans.be



Stad Mechelen
Departement stedelijke ontwikkeling
Grote Markt 21
2800 Mechelen
tel. 015/28.00.00



MECHELEN
Stad in volle vaart

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van 7 augustus 2007

In opdracht:

De vervangend provinciegriffier
(w.g.)P. Sommen

De voorzitter
(w.g.)L. Helsen

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier;
Het departementshoofd,



l.o.
Wim Lux

Voor Studiebureel Stokmans

Kapellen, de 8 juni 2007

de stedenbouwkundige,
Jan Stokmans, Directeur.

Hoofd afdeling Ruimte,
I.ar. Wouter Van den Eynde



STUDIEBUREEL
STOKMANS nv
DORPSSTRAAT 76
2950 KAPELEN
☎ 03/664 21 71 (4L.)
☎ 03/664 00 39
e-mail: info@studiestok.be

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van Mechelen

in zitting van: 26/10/2006

Op bevel:
de Secretaris,

de Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen
bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis
werd neergelegd van: 17/11/2006 tot 15/01/2007

Op bevel:
de Secretaris,

de Burgemeester,

Gezien en definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Mechelen

in zitting van: 26/06/2007

Op bevel:
de Secretaris,

de Burgemeester,

Colofon

Opdrachtgever : Stad Mechelen

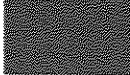
Project : RUP nr. 4 Ludy Machinery.

Opdrachthouder: Studiebureel Stokmans
Dorpsstraat 76 – 2950 Kapellen

Datum: mei 2007

Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever en opdrachthouder.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Inhoudelijk element	Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	Bestemming De zuidelijke buffer betreft een bestemming van de bestaande bufferzone en voorwaarden van bouwvergunning, d.d.5/07/1993. Dit gebied is bestemd als bufferzone tussen bedrijfsactiviteiten enerzijds en woon- en agrarische functie anderzijds. De buffer vormt een overgangstrook tussen functies die moeilijk met elkaar te verenigen zijn. Anderzijds dient er een landschappelijke inkleding van het bedrijfsterrein ten opzichte van de landelijke omgeving gerealiseerd te worden.	Art. 1. Gebied voor groene buffer  Art. 1.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de bufferzone tussen het ambachtelijke bedrijven- en kmo-terrein enerzijds en de aangrenzende woon- en agrarische gebieden anderzijds. Enkel handelingen en werken in functie van de bescherming, verbetering, instandhouding, onderhoud en aanleg van de groenbuffer zijn toegelaten. Art. 1.2 Inrichting De buffering gebeurt via handhaving, aanleg, onderhoud en het beheer van streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struikgewas. De aanleg van de groenbuffer dient te gebeuren met respect voor de reeds aanwezige natuurlijke en ecologische kwaliteiten van groenelementen. Uitdrukkelijk verboden zijn: ▪ optrekken van bebouwing en constructies ▪ alle werken tot wijziging van het reliëf ▪ opslagplaatsen van materialen, waren en schroot ▪ parkeerplaatsen voor voertuigen ▪ elke vorm van publiciteit of mededeling ▪ betonnen palen of andere afsluitingen De aanleg van verhardingen is niet toegelaten binnen deze zone.	Woongebied met landelijk karakter: de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Agrarisch gebied: De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Inhoudelijk element	Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
		Art.1.3 Beleids- en beheersvoorschriften De keuze van eventuele beplantingen, reliëfwijzigingen, etc. zullen worden beoordeeld vanuit de doelstellingen betreffende landschappelijke inpassing, het realiseren van natuurlijke meerwaarden en waterbeheersing. Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria is voldaan. Bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten: ▪ inpassing van constructies in het landschap; ▪ inpassing van de bebouwing in de omgeving; ▪ toepassing van het principe van integraal waterbeheer. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de inwerkintreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, wordt het gebied voor groene buffer integraal beplant.	Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Inhoudelijk element	Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
		Art.2 zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO  Art. 2.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor het behoud van de huidige bedrijfsactiviteiten of ambachtelijke bedrijven en kleine- en middelgrote ondernemingen, met name ondernemingen die gericht zijn op verwerking, productie, onderzoek en ontwikkeling, en die een minimale hinder (met inbegrip van verkeersgeneratie, water, bodem-, licht- of luchtverontreiniging of geluids- of reukhinder of trillingen) veroorzaken voor de omgeving. Nevenactiviteiten zoals kantoren en één bedrijfs- of conciërgewoning zijn enkel toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. De kantooractiviteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. De vloeroppervlakte van de nevenactiviteiten blijft beperkt tot 25% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw. Kleinhandelsbedrijven, transport- en distributiebedrijven, koerierdiensten en andere bedrijven met een sterk verkeergenererend karakter zijn niet toegelaten. Ook Seveso-bedrijven, louter opslagactiviteiten die los staan van verwerking op werven, breekinstallaties, betoncentrales, storten van afval zijn expliciet niet toegelaten.	



Inhoudelijk element	Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
		Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijven, kleine- en middelgrote ondernemingen; met daaraan ondergeschikt: a. kantoren, ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten; b. opslag en berguimte; c. constructies, eigen aan de bedrijfsvoering of geldende wetgeving; d. verkeer en verblijf; e. parkeervoorzieningen; f. groenvoorzieningen; g. maximaal één bedrijfs- of conciërgewoning; h. bij deze bestemming behorende inrichtingen; zijn in functie van de bedrijfsactiviteiten toegelaten.	

Inhoudelijk element	Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
		Nabestemming Wanneer de huidige bedrijfsactiviteiten uitdoven of ophouden te bestaan, dan dient de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO te worden omgevormd naar woongebied met landelijk karakter voor het plangebied ten noorden van de nabestemming grenslijn en naar agrarisch gebied voor het plangebied ten zuiden van de nabestemming grenslijn. Bij nabestemming zijn volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing: <u>Woongebied met landelijk karakter:</u> de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. <u>Agrarisch gebied:</u> De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. Bij het realiseren van de nabestemming dient de op plan aangeduide bufferstrook niet te worden aangelegd.	



Inhoudelijk element	Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
		Art. 2.2 Inrichting Bouwwerken mogen uitsluitend en geheel binnen de op het verordenend grafisch plan aangegeven bouwperimeter worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van (bij)gebouwen en constructies bedraagt 7 m. De afvoer van hemelwater op de daken van nieuwe gebouwen moet worden opgevangen in reservoirs met een minimale inhoud van 5 m³ per 200 m² dakoppervlakte. De inhoud van de reservoirs wordt aangewend voor intern en extern gebruik. Bijkomend worden de reservoirs uitgebreid met 5m³ per 200m² verharding. Rondom het gebouw wordt een bouwvrije zone met een breedte van 4m, die als brandweg fungeert, ingesteld. Ter hoogte van de brandweg mogen afdaken vanuit de gebouwen uitsteken zolang deze zich binnen deze zone bevinden en de brandbeveiliging binnen de zone niet in het gevaar brengen. De zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo mag volledig verhard worden, op voorwaarde dat het waterbergend vermogen van de planzone en de aanliggende percelen niet verminderd wordt. Nieuwe verhardingen dienen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd, tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving. De ligging, dwars- en lengteprofiel van de verharding dienen door de aanvrager gemotiveerd te worden. De verharding moet tot een minimum beperkt worden en mag enkel aangelegd worden in functie van de bedrijfsvoering. Enkel parkeerplaatsen, opslag van hout, afvalcontainers en energie in openlucht zijn toegelaten.	

Inhoudelijk element	Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
		Stapel- en opslagactiviteiten van materialen in open lucht zijn niet toegelaten. Het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen nieuwe nutsleidingen is toegelaten. Nabestemming Wanneer de huidige bedrijfsactiviteiten uitdoven of ophouden te bestaan, dan dient de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO te worden omgevormd naar woongebied met landelijk karakter voor het plangebied ten noorden van de nabestemming grenslijn en naar agrarisch gebied voor het plangebied ten zuiden van de nabestemming grenslijn. Art. 2.3 Beleids- en beheersvoorschriften Om stedenbouwkundige vergunningen binnen de planzone te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager aantoont dat voldaan is aan volgende vereisten: ▪ Zuinig en compact ruimtegebruik; ▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik ▪ Toepassing van het principe van best beschikbare technieken (BATNEEC).	