



## RUP TURNHOUTSEBAAN OOST

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Versie definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Schilde

Brasschaatsebaan 30 • 2970 Schilde

Tel. 03 380 16 00

## Colofon

RUP Turnhoutsebaan Oost

Opdrachtgever:

Gemeente Schilde

Opdrachthouder:

D+A nv – Meiboom 26 , 1500 Halle – Kardinaal  
Mercierplein 2, 2800 Mechelen

info@da.be – www.da.be

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp RUP – versie terugkoppeling gemeente	08/06/2020-ar	evl	3.0
	voorontwerp RUP – versie terugkoppeling gemeente	30/09/2020-ar	evl	3.1
	voorontwerp RUP – versie plenaire vergadering	24/11/2020-ar	evl	3.2
4	ontwerp RUP – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	05/04/2021-sh	ar	4.1
	ontwerp RUP – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	26/05/2021-ar	ar	4.2
5	ontwerp RUP – versie definitieve vaststelling gemeenteraad	20/01/2022-rv	ar	5.1

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Projectleider: Axel Rijpers, erkend ruimtelijk planner

Projectmedewerker: Robbin Veldboer, erkend ruimtelijk planner

## Inhoudstafel

Algemene bepalingen.....	3
Artikel 1. Terminologie .....	3
Artikel 2. Voorafgaande bepalingen.....	7
Bepalingen per zone.....	10
Artikel 3. Openbaar domein.....	10
Artikel 4. Grootschalige detailhandel .....	12
Artikel 5. Recreatiezone.....	17
Artikel 6. Ambachtelijke bedrijvigheid en KMO.....	20
Artikel 7. Wonen.....	23
Artikel 8. Gemengd openruimtegebied .....	31

### Leeswijzer

---

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

# ALGEMENE BEPALINGEN

## Artikel 1. Terminologie

Term

Verklaring

bouwlaag

Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het plat dak.

B/T – bebouwingsindex

De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.

bruto vloeroppervlakte (BVO)

Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen binnen een bouwvolume gemeten langs de buitenomtrek. Volgende elementen worden niet meegerekend in de bruto vloeroppervlakte:

- gemeenschappelijke luifels
- gemeenschappelijke technische lokalen
- vloeroppervlakte in functie van parking
- verticale circulatie noodzakelijk voor de parkeerruimte
- gemeenschappelijke dienst- en leveringen

groepswooningbouw

Is een ontwikkeling bestaande uit verschillende autonome privéwoningen die een ruimte of enkele gemeenschappelijke ruimtes met elkaar delen. Specifiek voor voorliggend RUP worden volgende voorbeelden naar voor geschoven:

- Woonerfontwikkeling met privéwoningen en gemeenschappelijk woonerf;
- Co-woon en/of cohousingprojecten met private grondgebonden gedeelten en gemeenschappelijke vertrekken.

grootschalige detailhandel

Een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen

---

G/T – groenterreinindex

naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.

---

De groenterreinindex geeft de verhouding weer tussen de oppervlakte aan groen en de oppervlakte van de omschreven zone. Dit betekent bv. dat bij een groen-terreinindex van 1 de gehele zone waarover sprake een groene invulling dient te krijgen. Binnen de groene invulling zijn ook blauwe invullingen toegelaten voor zolang deze landschappelijk ingepast worden. Voorbeelden van een blauwe invulling zijn onder meer een gracht- en wadistrictuur.

---



---

hoofdbestemming

De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone in.

---



---

Integraal Handelsvestigingsbeleid van Vlaanderen

Het beleid van de Vlaamse Regering inzake detailhandel is verankerd in het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid. Het 'Integraal Handelsvestigingsbeleid' beoogt een beleid op zowel visie-, plan- en vergunningenniveau gebaseerd op vier overkoepelende basisdoelstellingen:

- Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.
- Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten.
- Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden.
- Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

Via ruimtelijke uitvoeringsplannen creëert het decreet de mogelijkheid onder meer het winkelaanbod te sturen waar dit nodig is voor het waarborgen van de vier doelstellingen. Deze sturing kan gebeuren op minimale en maximale winkelvloeroppervlakten voor vier (in het decreet bepaalde) kleinhandelscategorieën:

- Categorie A: verkoop van voeding
  - Categorie B: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting (voorbeelden zijn onder meer mode gerelateerde handelszaken zoals kleding- en schoenenwinkels)
  - Categorie C: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw
  - Categorie D: verkoop van andere producten
- 

---

kantoorachtigen

Het betreft bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor, maar waar de kantooractiviteiten gekoppeld worden aan relatief stille, schone en kleinschalige productie, reparatie, opslag of distributie, of aan kennisintensieve productie- of onderzoeksprocessen, opleiding of andere werkzaamheden voortkomend uit nieuwe economische ontwikkelingen. Dergelijke kantoorachtigen

	waren niet voorzien ten tijde van de opmaak van de gewestplannen. Zij vervullen thans een belangrijke rol in de hedendaagse economie.
kroonlijsthoogte	Hoogte gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand in geval van plat dak.
leisure	Leisure bestaat uit activiteiten voor vrijetijdsbesteding, zoals bv. fitnesscentra, escape rooms, musea...
maak-activiteit	Economische activiteiten die zich voordoen binnen de maakeconomie. Deze omvat alle activiteiten waar iets tastbaars gemaakt, geleverd of gepresteerd wordt.
nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming die maximaal 50% van de totale oppervlakte mag innemen.
reca	Reca bestaat uit eet- en drinkgelegenheden onder de vorm restaurants, café's en aanverwanten.
straatbeeld	Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.
streekeigen plantensoorten	Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen in een bepaalde streek. Ze hebben zich in de loop der tijd aangepast aan het lokale klimaat en de plaatselijk bodem. Geschikte gidsen voor inheemse plantensoorten zijn te vinden via de volgende webpagina's: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.plantvanhier.be/plantengids">https://www.plantvanhier.be/plantengids</a> (voor bomen en struiken)</li> <li>• <a href="https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/biodiversiteit/tips-voor-je-tuin0/tuinwijzer.html">https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/biodiversiteit/tips-voor-je-tuin0/tuinwijzer.html</a> (voor andere plantsoorten)</li> </ul>
vergund gebouw of vergund geacht gebouw	Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund.  Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter

wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

---

---

Verkoopoppervlakte

---

De verkoopoppervlakte is het deel van het bruto vloeroppervlak van een gebouw dat daadwerkelijk kan worden gebruikt voor verkoopdoeleinden. Dit slaat dus op het publieke gedeelte van een winkel.

---

---

V/T – vloerterreinindex

---

De vloer/terreinindex is de verhouding van de som van alle vloeroppervlaktes van een gebouw (uitgezonderd ondergrondse bouwlagen) tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.

---

---

waterdoorlatende verhardingen en/of  
halfverharde natuurlijke materialen

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, houtsnippers, verhardingen met brede voegen... Deze materialen dienen steeds te passen in de context van de omgeving. Het gebruik van gebroken steenpuin en andere afbraakmaterialen wordt niet toegelaten.

## Artikel 2. Voorafgaande bepalingen

### Verordenende bepalingen

---

#### 2.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

Bij in voeg treden van dit RUP worden de verschillende vergunde en niet vervallen verkavelingen afgeschaft. De ruimtelijke voorschriften van het RUP vormen de nieuwe basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

---

#### 2.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en -beheer

##### 2.2.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

##### 2.2.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

### Toelichtende bepalingen

---

*Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.*



### 2.2.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

---

### 2.3. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen. Wegenis en andere zones die een bepaalde draagkracht moeten garanderen (bv. i.f.v. laden en lossen) kunnen wel gerealiseerd worden in niet-waterdoorlatende verhardingen.

---

### 2.4. Bebouwing

In het kader van hemelwaterbuffering dient voor iedere constructie met een plat dak, die na inwerkingtreding van voorliggend RUP werd gerealiseerd, maximaal te worden ingezet op de aanleg van groendaken, tenzij bij de vergunningsaanvraag wordt aangetoond dat er voldoende wordt ingezet op alternatieve buffering van hemelwater binnen het kadastraal perceel waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft of wanneer het dak wordt aangewend voor hernieuwbare energietechnieken.

---

### 2.5. Waterlopen

De bestaande waterlopen worden over het volledige plangebied behouden zoals vastgelegd in de Vlaamse Hydrografische Atlas.

---

*Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuur bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.*

---

Alle werken, handelingen en wijzigingen aan constructies of het landschap die boven de Waterstraatse Loop worden uitgevoerd dienen in het kader te staan van het openleggen van de Waterstraatse Loop, met uitzondering van:

- de overbrugging van maximaal 1 noodzakelijke ontsluitingsweg waarbij het overbrugbare gedeelte zo klein als mogelijk wordt gehouden in functie van een voertuig;
- onderhoud of verfraaiingswerken aan hoofdconstructies die voor inwerkingtreding van voorliggend RUP zijn gerealiseerd.

---

## 2.6. Overgangsmatregelen

Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten en hierbij horende gebouwen die afwijken van de planvoorschriften:

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied
- kunnen niet herbouwd of uitgebreid worden
  - enkel in geval van heirkraft is herbouw wel toegelaten

Bestaande vergunde of vergund geachte woningen die afwijken van de planvoorschriften kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Uitbreiding van deze bebouwing is mogelijk indien de uitbreiding past binnen de geldende planvoorschriften. Bij herbouw en nieuwbouw dient de volledige woning gerealiseerd te worden volgens de geldende planvoorschriften.

# BEPALINGEN PER ZONE

## Artikel 3. Openbaar domein

| Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Verordenende bepalingen

---

### 3.1. Openbare wegenis

#### 3.1.1 Bestemming

- openbare verkeers- en vervoersinfrastructuur, aanhorigheden van de wegeninfrastructuur en openbaar groen

#### 3.1.2 Inrichting

- alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg van, het functioneren van of aanpassingen aan de weginfrastructuur, aanhorigheden en publieke ruimte zijn toegestaan
- bij de inrichting moeten volgende aspecten meegenomen worden:
  - de inrichting moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangend totaalbeeld van de verkeersruimte, infrastructuren en het wegkarakter
  - er moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid

#### 3.1.3 Beheer

- alle beheermaatregelen in functie van de functionaliteit van de openbare wegenis zijn toegelaten
  - speciale aandacht dient te gaan naar het maximaliseren van de verkeersveiligheid
- 

### 3.2. Indicatieve openbare voetwegen

#### 3.2.1 Bestemming

- openbare wandel- en fietswegen met de daarbij horende vrije ruimte

Toelichtende bepalingen

---

*Onder aanhorigheden van de wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, taluds, wegsignalisatie, wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting, veiligheidsuitrusting...*

*Voor alle wegenis geldt dat de afstemming op de omgeving primeert. Dit vereist aangepaste maatregelen in functie van verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid, zoals het afdwingen van het gewenste snelheidsregime voor gemotoriseerd verkeer en inperking van mogelijke geluids- en stofhinder.*

*Voorbeelden van voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zijn verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, beplantingen...*

---

### 3.2.2 Inrichting

- de aangegeven openbare voetwegen zijn indicatief waardoor de exacte ligging kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan voor zover:
  - de voetwegen een minimale breedte van 1,6 m krijgen
  - de aansluiting met de bestaande openbare wegenis gegarandeerd blijft
- constructies en kleinschalige infrastructuur kunnen ingericht worden met het oog op het optimaliseren van de functionele en recreatieve functie van de voetwegen
- het plaatsen van verlichting is toegestaan:
  - bij de inplanting en keuze van verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving
- gemotoriseerd verkeer is verboden met volgende uitzonderingen:
  - gemotoriseerd verkeer i.f.v. onderhoud en beheer van de voetwegen en het openbaar domein gerelateerd aan deze voetwegen
  - ontsluiting voor garages en aangelanden richting Reigersdreef

## Artikel 4. Grootschalige detailhandel

| Gebiedscategorie: bedrijvigheid

Verordenende bepalingen

---

### 4.1. Bestemming

Hoofdbestemming

- alle vormen van grootschalige detailhandel met uitzondering van verkoop van goederen voor persoonsuitrusting
- ambachtelijke bedrijvigheid en KMO
- reca- en leisurevoorziening

Uitgesloten bestemmingen

- autonome kantoren
  - reca- en leisurevoorzieningen als nevenbestemming
- 

### 4.2. Inrichting

#### 4.2.1 Algemeen

de site moet worden ingericht volgens een totaalconcept waarbij wordt ingezet op:

- de realisatie van een samenhangend geheel passend binnen en afgestemd op de omgeving
- een landschappelijke integratie t.o.v. de achterliggende open ruimte
- een integratie en afstemming op de omliggende wegenis en de functies / karakter hier aanwezig
- een duurzaam en ecologisch karakter
- een groene uitstraling zonder hierbij het functioneren van de bestemmingszone met grootschalige detailhandel te hypothekeren
- een veilige en kwaliteitsvolle ontsluiting voor voetgangers, fietsers en OV-gebruikers

Toelichtende bepalingen

---

*Het is de bedoeling dat alle ontwikkelingen die vallen onder categorie B: "verkoop van goederen voor persoonsuitrusting" conform het Integraal Handelsvestigingsbeleid van Vlaanderen worden uitgesloten. Zie terminologie voor meer info.*

*Handelszaken die goederen van persoonsuitrusting aanbieden zijn dus verboden, tenzij dit slechts een uiterst beperkt onderdeel van hun assortiment vormt.*

*Reca- en leisurevoorzieningen worden uitgesloten om de concurrentie met de dorpskern zo beperkt mogelijk te houden.*

---

*Een duurzaam en ecologisch karakter kan nagestreefd worden door bijvoorbeeld het gebruik van groendaken, een maximaal hergebruik van hemelwater, het implementeren van laadpalen voor elektrische wagens, combinaties van energiebundeling, het voorzien van collectieve hemelwaterbuffering, enzovoort.*

#### Ontwikkelingsplan/masterplan

Voor de ontwikkeling van de zone voor grootschalige detailhandel of een gedeelte ervan moet steeds uitgegaan worden van een samenhangende algemene ontwikkeling volgens een globaal plan dat eveneens afgestemd is op de ontwikkeling van de recreatiezone (art. 5). Om dit te kunnen beoordelen dient de nodige informatie aan de vergunningsaanvraag toegevoegd te worden. Dit kan aan de hand van een ontwikkelingsplan met aanduiding van bebouwde zones, onbebouwde zones, groenaanleg, parkeervoorzieningen, voetgangerstracé... Dit ontwikkelingsplan wordt informatief bij de aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.

Indien slechts een gedeelte van de site onderwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag en/of er sprake is van een gefaseerde ontwikkeling dient duidelijk aangetoond te worden hoe deze ontwikkeling kadert binnen een totaalbeeld op de site.

#### Buitenverlichting

Bij de keuze van verlichting moet steeds worden gekozen voor gerichte verlichting. De draagkracht van de omgeving dient daarbij te worden gerespecteerd. Lichtverstrooiing wordt maximaal vermeden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting.

#### 4.2.2 Bebouwde ruimte

##### Kencijfers

- B/T: max. 0,5
- V/T: max. 0,55

##### Inplanting en vormgeving

- doordachte inplanting van de bedrijfspolumes zowel in functie van het functioneren van het gebied als in functie van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling
- maximale clustering van de bebouwing
- de bedrijven richten zich naar binnen en vormen zich rondom een centrale collectieve parking (zie art. 4.2.3)
- richting de Turnhoutsebaan dient ook een volwaardig en kwalitatief straatbeeld ontwikkeld te worden
- de gevels worden afgewerkt als volwaardige gevels zowel qua materiaalgebruik als qua vormgeving
- een massieve blinde gevel dient vermeden te worden

*Door gebruik te maken van variaties in bouwhoogtes, uitsparingen en uitsprongen kan een massieve gevel vermeden worden.*

- er dienen een aantal doorzichten (min. 3) vanop de Turnhoutsebaan naar het binnengebied gecreëerd te worden
- met het oog op een kwalitatief straatbeeld dient bijzondere aandacht besteed te worden aan het uitwerken van het laden en lossen

#### Bouwhoogte

- minimaal 4 m en maximaal 12 m
- hoogteaccenten zijn toegelaten waarbij voor 30% van het gebouw een maximale hoogte van 15 m wordt toegelaten

#### Dak

- plat dak of met een beperkte hellingsgraad van maximum 15%
- technische installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden

#### Functies

##### Retail

- maximum 25.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO)
- minimum 50% van de handelszaken moet een minimale verkoopoppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> hebben
- maximum 50% van de handelszaken mag een verkoopoppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> hebben met een absoluut minimum van 600 m<sup>2</sup> verkoopoppervlakte per handelszaak
- er is maximaal 1 handelszaak toegelaten waarvan de hoofdbestemming valt onder categorie A: "verkoop van voeding", conform het Integraal Handelsvestigingsbeleid van Vlaanderen

##### Ambachtelijke bedrijven en KMO

- een minimum van 6.500 m<sup>2</sup> BVO (incl. noodzakelijke buitenruimtes, doch excl. parkeerruimte) dient voorbehouden te blijven voor vestigingen met een maak-activiteit (productie en verwerking)
- toonzalen en/of beperkte loketfuncties zijn toegelaten indien gekoppeld aan de productie of verwerking van individuele bedrijven, bedragen maximum 50% van de BVO
- kantoorachtigen in functie van de hoofdbestemming zijn toegelaten op de verdiepingen

##### Reca- en leisurevoorziening

- een reca en leisurevoorziening wordt binnen de zone beperkt tot een maximum van 3.500 m<sup>2</sup> BVO

*De beperkte hellingsgraad kan bijvoorbeeld nuttig zijn voor het bekomen van een optimaal rendement van zonnepanelen.*

*Meerdere handelszaken die in hoofdzaak levensmiddelen aanbieden zijn verboden gezien de ruimtelijke draagkracht van het plangebied en omgeving. Zie terminologie voor meer info.*

*De zone(s) voor vestigingen met een maak-activiteit worden ontwikkeld naar de geest van een KMO- en ambachtszone.*

- er is maximaal 1 op zichzelf staande reca-zaak toegelaten binnen de zone grootschalige detailhandel

#### Overige functies

- kantoorruimten in functie van de hoofdbestemming zijn toegelaten en worden maximaal op de verdiepingen voorzien
- conciërgewoningen zijn niet toegelaten

### 4.2.3 Onbebouwde ruimte

#### Ontsluiting en parkeren

##### Algemeen

- de ontsluiting van de verschillende handelszaken wordt gebundeld in 3 ontsluitingswegen waarvan:
  - 1 weg dient te ontsluiten via de Klein Waterstraat
  - 1 weg dient te ontsluiten via de Waterstraat
  - 1 weg dient te ontsluiten via de N12 Turnhoutsebaan
- i.f.v. leveringen en hulpdiensten kunnen indien nodig 2 bijkomende ontsluitingen voorzien worden onder de voorwaarde dat de ontsluitingen niet geschieden via de Oudebaan
- de ontsluitingspunten ter hoogte van de bestemmingsgrens met het openbaar domein dienen zodanig ingepland te worden dat er geen verkeersproblemen veroorzaakt worden op de omliggende wegenis
- het vrachtverkeer, autoverkeer en traag verkeer dienen zoveel mogelijk van elkaar losgekoppeld te worden teneinde een verkeersveilige circulatie te kunnen nastreven
- dakparkings en (half)ondergrondse parkings zijn toegelaten
- de parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen

##### Retail

- het parkeren voor retail binnen de zone wordt centraal georganiseerd in de vorm van een bovengrondse collectieve parking en bij voorkeur gecombineerd met het parkeren voor de recreatieve invullingen binnen art. 5:
- voor de retail dienen minimaal 285 en maximaal 340 parkeerplaatsen voorzien te worden, indien gekozen wordt voor het minimale aanbod van 285 parkeerplaatsen dient aangetoond te worden dat ingezet wordt op een modal shift waarin het autoaandeel slechts 50% bedraagt in de vervoerswijzekeuze

*Er wordt slechts 1 reca-zaak toegelaten om de concurrentie met de dorpskern zo beperkt mogelijk te houden en om de levensvatbaarheid van een eventuele reca-zaak binnen de recreatiezone te ondersteunen*

*Een in- en uitrit die ruimtelijk gescheiden zijn van elkaar kunnen als 1 ontsluitingsweg worden aanzien.*

*Het is bijvoorbeeld nuttig om voor de inplanning van de ontsluitingspunten voldoende afstand te houden ten opzichte van de kruispunten met de Turnhoutsebaan om zo filevorming te vermijden.*

*De loskoppeling van vrachtverkeer, autoverkeer en traag verkeer impliceert niet dat deze over bepaalde trajecten gezamenlijk kunnen georganiseerd worden. Hierbij zal de veiligheid echter altijd centraal dienen te staan.*

*Een mogelijkheid om de modal shift te induceren kan door het voorzien van bv. mobipunten/hoppinpunten.*



- indien een gebundelde parking voor zowel art. 4 als art. 5 wordt gerealiseerd dient het aantal te voorziene parkeerplaatsen vermeerderd te worden met het benodigde aantal voor de recreatie, deze behoefte dient aangetoond te worden bij vergunningsaanvraag
- de collectieve parking dient een kwalitatief ontwerp te krijgen en mag geenszins ingericht worden als één grote verharde zone
- per 20 autoparkeerplaatsen wordt minimaal 1 hoogstammige boom voorzien
- er dienen minimaal 82 fietsenstalplaatsen voorzien te worden en worden bij voorkeur ingepland op één of meer locaties waarbij het fietsgebruik gestimuleerd wordt

#### Ambachtelijke bedrijven en KMO

- voor elke ontwikkeling dient tijdens de vergunningsaanvraag aangetoond te worden dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen voorzien worden ten behoeve van werknemers, bezoekers en vrachtverkeer

#### Fietsers en voetgangers

- er dient een functioneel netwerk voor de toegang tot en circulatie binnen art. 4 voorzien te worden
- de locaties van de toegangen voor traag verkeer worden gekozen in functie van de ligging van openbaarvervoerhaltes en verkeersveiligheid
- er wordt voorzien in een toegang tot de site vanop elke weg grenzend aan de zone voor Grootschalige detailhandel (Raymond Delbekestraat, N12 Turnhoutsebaan, Klein Waterstraat en Oudebaan)
- fietsers en voetgangers moeten zich op een veilige en aangename manier op de site kunnen verplaatsen en toegang krijgen tot de site

#### Groen en kwalitatief karakter

- de onbebouwde ruimte dient een groen en kwalitatief karakter te krijgen met een hoge verblijfswaarde
- G/T: min. 0,2 berekend op perceelsniveau
- de ruimte die niet wordt ingenomen door bebouwing en verharding dient een kwalitatieve groene invulling te krijgen gebruikmakend van streekeigen plantmateriaal

*Bijvoorbeeld ter hoogte van de ingangen van de retailgebouwen.*

*Het koppelen van nabije openbaarvervoerhaltes stimuleert het gebruik van het openbaar vervoer.*

*Dit om de wandel- en fietsafstanden zo kort mogelijk te houden.*

*De groene invulling dient van die aard te zijn dat ze een meerwaarde vormt voor de belevingswaarde van het gebied. Het gaat hier niet om louter buffergroen maar om groen dat integraal onderdeel uitmaakt van de vormgeving van de site en ook kan ingezet worden als rustpunt en verpozingsruimte.*

## Artikel 5. Recreatiezone

| Gebiedscategorie: recreatie

Verordenende bepalingen

---

### 5.1. Bestemming

Hoofdbestemming

- recreatieve invullingen met betrekking tot binnen- en/of buitensport
- functies met geluidshinder zijn niet toegelaten

Nevenbestemming

- als nevenschikte functie zijn recavoorzieningen gekoppeld aan de sportactiviteiten toegelaten
- 

### 5.2. Inrichting en beheer

#### 5.2.1 Algemeen

de site moet worden ingericht volgens een totaalconcept waarbij wordt ingezet op:

- de realisatie van een samenhangend geheel passend binnen en afgestemd op de omgeving, specifiek dient ingezet te worden op een visuele en functionele integratie van de site bij de ontwikkeling binnen art. 4
- een landschappelijke integratie t.o.v. de achterliggende open ruimte
- een integratie en afstemming op de omliggende wegenis en de functies / karakter hier aanwezig
- voor het parkeren en ontsluiten van gemotoriseerd verkeer wordt gebruik gemaakt van de ontsluiting en centrale collectieve parking voorzien binnen art. 4 om een complementair gebruik van de parking na te streven
- een groene uitstraling zonder hierbij het functioneren van de bestemmingszone met grootschalige detailhandel te hypothekeren
- een veilige en kwaliteitsvolle ontsluiting voor voetgangers, fietsers en OV-gebruikers

Ontwikkelingsplan/masterplan

Het totaalconcept kan worden uitgewerkt in een ontwikkelingsplan/masterplan dat een volledig inzicht geeft in de invulling van het gebied. Het ontwikkelingsplan/masterplan dient

Toelichtende bepalingen

---

*Het is aangewezen om de invulling van de recreatiezone zoveel mogelijk af te stemmen op de aanwezige bedrijven en overige functies. Voorbeelden zijn: een fitness, bowling, sauna, zwembad, beperkte horeca...*

---

afgestemd te worden op de ontsluiting en centrale parkeerruimte voorzien binnen de zone voor grootschalige detailhandel (art.4) en een visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid van het gebied, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, (semi-) publieke ruimte, groeninrichting en de kwalitatieve inrichting van de omgeving.

#### Buitenverlichting

Bij de keuze van verlichting moet steeds worden gekozen voor gerichte verlichting. De draagkracht van de omgeving dient daarbij te worden gerespecteerd. Lichtverstrooiing wordt maximaal vermeden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting.

### 5.2.2 Bebouwde ruimte

#### Kencijfers

- B/T: max. 0,4
- V/T: max. 0,6

#### Inplanting

- bij de inplanting dient rekening gehouden te worden met:
  - de functionaliteit van het gebouw of het gebouwcomplex
  - de functionaliteit van de buitenruimte:
    - een goede toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers
    - een goede verbinding tussen de recreatiezone en de centrale parkeerruimte

#### Bouwhoogte

- maximale bouwhoogte 15 m

#### Dak

- dakvorm is vrij
- technische installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden

### 5.2.3 Onbebouwde ruimte

#### Ontsluiting en parkeren

- de ontsluiting dient aan te takken op de ontsluitingsinfrastructuur binnen art. 4
- er wordt geen bijkomende ontsluitingsinfrastructuur toegelaten die rechtstreeks ontsluit via de Raymond Delbekestraat of de Oudebaan

*Een beperkte hellingsgraad kan bijvoorbeeld nuttig zijn voor het bekomen van een optimaal rendement van zonnepanelen.*

- voor het parkeren wordt er ingezet op een complementair gebruik van de collectieve parking binnen de zone voor grootschalige detailhandel (art. 4)
- indien er toch parking wordt gerealiseerd binnen de recreatiezone dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:
  - de parking sluit aan bij de collectieve parking binnen art. 4
  - het aantal parkeerplaatsen voor recreatieve voorzieningen dient gemotiveerd te worden bij vergunningsaanvraag
  - de parking dient een kwalitatief ontwerp te krijgen en mag geenszins ingericht worden als één grote verharde zone
  - per 20 pp wordt minimaal 1 hoogstammige boom voorzien
- er dienen minimaal 121 fietsenstalplaatsen voorzien te worden en worden bij voorkeur ingepland op één of meerdere locaties waarbij het fietsgebruik gestimuleerd wordt

#### Fietsers en voetgangers

- er dient een functioneel netwerk voor de toegang tot en circulatie op de site voorzien te worden dat minimaal aansluit op het netwerk binnen art. 4
- fietsers en voetgangers moeten zich op een veilige en aangename manier op de site kunnen verplaatsen en toegang krijgen tot de site

#### Groen en kwalitatief karakter

- de onbebouwde ruimte dient een groen en kwalitatief karakter te krijgen met een hoge verblijfswaarde
- G/T: min. 0,2 berekend op perceelsniveau
- de ruimte die niet wordt ingenomen door bebouwing en verharding dient een kwalitatieve groene invulling te krijgen gebruikmakend van streekeigen plantmateriaal

*Bijvoorbeeld ter hoogte van de ingang van de recreatiegebouwen en/of -zone.*

## Artikel 6. Ambachtelijke bedrijvigheid en KMO

| Gebiedscategorie: bedrijvigheid

Verordenende bepalingen

---

### 6.1. Bestemming

Hoofdbestemming

- ambachtelijke bedrijvigheid en KMO

Uitgesloten bestemmingen

- autonome kantoren
- 

### 6.2. Inrichting

#### 6.2.1 Algemeen

de site moet worden ingericht volgens een totaalconcept waarbij wordt ingezet op:

- de realisatie van een samenhangend geheel passend binnen en afgestemd op de omgeving
- een landschappelijke integratie t.o.v. de achterliggende open ruimte
- een integratie en afstemming op de omliggende wegenis en de functies / karakter hier aanwezig
- de totstandkoming van een duurzame en toekomstgerichte KMO-zone
- een groene uitstraling zonder hierbij het functioneren van de bestemmingszone met grootschalige detailhandel te hypothekeren
- een veilige en kwaliteitsvolle ontsluiting voor voetgangers, fietsers en OV-gebruikers

Ontwikkelingsplan/masterplan

Voor de ontwikkeling van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO of een gedeelte ervan moet steeds uitgegaan worden van een samenhangende algemene ontwikkeling volgens een globaal plan. Om dit te kunnen beoordelen dient de nodige informatie aan de vergunningsaanvraag toegevoegd te worden. Dit kan aan de hand van een ontwikkelingsplan met aanduiding van bebouwde zones, onbebouwde zones, groenaanleg, parkeervoorzieningen, voetgangerstracé... Dit ontwikkelingsplan wordt informatief bij de aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.

Toelichtende bepalingen

---

Indien slechts een gedeelte van de site onderwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag en/of er sprake is van een gefaseerde ontwikkeling dient duidelijk aangetoond te worden hoe deze ontwikkeling kadert binnen een totaalbeeld op de site.

#### Buitenverlichting

Bij de keuze van verlichting moet steeds worden gekozen voor gerichte verlichting. De draagkracht van de omgeving dient daarbij te worden gerespecteerd. Lichtverstrooiing wordt maximaal vermeden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting.

### 6.2.2 Bebouwde ruimte

#### Kencijfers

- B/T: max. 0,4
- V/T: max. 0,5

#### Inplanting en vormgeving

- doordachte inplanting van de bedrijfspolumes zowel in functie van het functioneren van het gebied als in functie van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling
- maximale clustering van de bebouwing
- richting Turnhoutsebaan dient ook een volwaardig en kwalitatief straatbeeld ontwikkeld te worden
  - de gevels worden afgewerkt als volwaardige gevels zowel qua materiaalgebruik als qua vormgeving
  - een massieve blinde gevel dient vermeden te worden
  - met het oog op een kwalitatief straatbeeld dient bijzondere aandacht besteed te worden aan het uitwerken van het laden en lossen

#### Bouwhoogte

- minimaal 4 m en maximaal 12 m

#### Dak

- dakvorm is vrij
- technische installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden

#### Functies

- kantoorruimten in functie van de hoofdbestemming zijn toegelaten en worden maximaal op de verdieping voorzien

*Door gebruik te maken van variaties in bouwhoogtes en uitsparingen en uitsprongen kan een massieve gevel vermeden worden.*

*Een beperkte hellingsgraad kan bijvoorbeeld nuttig zijn voor het bekomen van een optimaal rendement van zonnepanelen.*

- conciërgewoningen zijn toegelaten mits:
  - het gebouw voor ambachtelijke bedrijvigheid of KMO een minimale BVO heeft van 600 m<sup>2</sup>
  - de conciërgewoning en het bedrijfsvolume een architecturaal geheel vormen
  - de conciërgewoning een maximale BVO heeft van 200 m<sup>2</sup>
  - de conciërgewoning niet op het gelijkvloers wordt voorzien
- toonzalen zijn toegelaten mits:
  - deze gekoppeld is aan de productie of verwerking van individuele bedrijven
  - ze maximaal 50% bedragen van de gelijkvloerse BVO
  - deze op de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien

### 6.2.3 Onbebouwde ruimte

#### Ontsluiting en parkeren

- voor elke ontwikkeling dient tijdens de vergunningsaanvraag aangetoond te worden dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen voorzien worden ten behoeve van werknemers, bezoekers en vrachtverkeer
- de ontsluiting van de verschillende bedrijven wordt maximaal gebundeld en georganiseerd langs de Klein Waterstraat
- laden en lossen wordt georganiseerd aan de achterzijde van de bedrijven via lusvormige bedieningswegen waar ook hulpdiensten gebruik van kunnen maken
- de parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen
- bij het verleggen van buurtweg 18 dient rekening gehouden te worden met de noodzaak van een alternatieve ontsluiting (gemotoriseerd verkeer) voor percelen waarvan de ontsluiting afhankelijk is van het originele tracé van buurtweg nr.18 (Oudebaan)

#### Groen en kwalitatief karakter

- G/T: min. 0,15 berekend op perceelsniveau
- de ruimte die niet wordt ingenomen door bebouwing en verharding dient een kwalitatieve groene invulling te krijgen gebruikmakend van streekeigen plantmateriaal

*Een beperkt deel van de conciërgewoning mag op het gelijkvloers voorzien worden i.f.v. de toegang tot de woning.*

## Artikel 7. Wonen

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

---

### 7.1. Landelijk woongebied

#### 7.1.1 Bestemming

- wonen en vrije beroepen mits verweefbaar met de woonfunctie

#### 7.1.2 Inrichting

Bebouwde ruimte

Typologie:

- open bebouwing

Woonvorm

- zone A: eengezinswoningen
- zone B: eengezinswoningen, meergezinswoningen en alternatieve woonvormen

Inplanting

- zone A: bij nieuwbouw dient de voorgevel opgetrokken te worden tussen 3 m en 6 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein
- zone B: bij nieuwbouw dient de voorgevel opgetrokken te worden op 8 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein

Dak

- vrije dakvorm
- maximale dakhelling 45°
- technisch installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden binnen het maximaal toegelaten gabarit

Bouwlagen

- maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand
  - een extra bouwlaag wordt toegelaten in de vorm van een dakverdieping

Toelichtende bepalingen

*Onder alternatieve woonvormen wordt onder meer co-wonen, cohousing, groepswonen en zorgwonen verstaan.*



- in geval van plat dak wordt de 3de bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand
- een ondergrondse verdieping is toegelaten en wordt niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen

## Bouwhoogte

- kroonlijsthoogte: max. 7 m
- bouwhoogte bij 3<sup>de</sup> bouwlaag met plat dak: max. 10 m

## Bouwdiepte

- gelijkvloerse verdieping: max. 17 m
- overige verdiepingen: max. 12 m

## Onbebouwde ruimte

## Algemeen

- de onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg
- gebruik van streekeigen plantsoorten

## Kencijfers

- G/T: min. 0,8 berekend t.o.v. de onbebouwde ruimte

## 7.2. Woongebied

## 7.2.1 Bestemming

- wonen en vrije beroepen mits verweefbaar met de woonfunctie

## 7.2.2 Inrichting

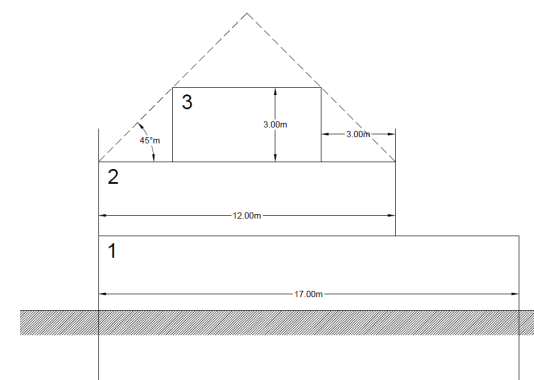
## Bebouwde ruimte

## Typologie:

- open en halfopen bebouwing

## Woonvorm

- eengezinswoningen
- kleinschalige meergezinswoningen met een maximum van 8 wooneenheden
- groepswoningbouw



*Onder buitenruimte wordt onder meer verstaan: (voor)tuinzone, opritten en terrassen.*

- alternatieve woonvormen

#### Inplanting

- bij nieuwbouw dient de voorgevel opgetrokken te worden op minstens 15 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein
- indien er niet wordt aangesloten op een aanpalend gebouw dient de vrijstaande zijgevel(s) op minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te staan

#### Dak

- vrije dakvorm
- maximale dakhelling 45°
- technisch installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden binnen het maximaal toegelaten gabarit
- er dient steeds te worden gestreefd naar een architecturale oplossing als overgang tussen aansluitende gebouwen met verschillend aantal bouwlagen of verschillende dakvorm

#### Bouwlagen

- maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand:
  - een extra bouwlaag wordt toegelaten in de vorm van een dakverdieping
  - in geval van plat dak wordt de 3<sup>de</sup> bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand
- een ondergrondse verdieping is toegelaten en wordt niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen

#### Bouwhoogte

- kroonlijsthoogte: max. 7 m
- bouwhoogte bij 3<sup>de</sup> bouwlaag met plat dak: max. 10 m

#### Bouwdiepte

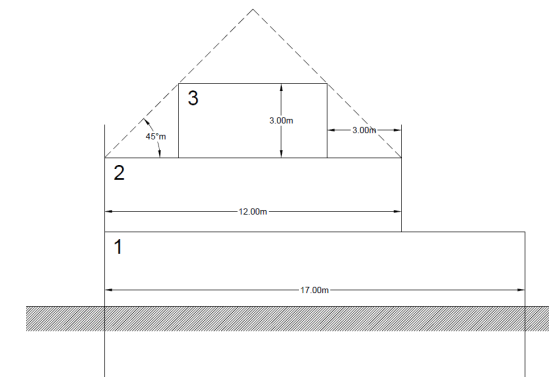
- gelijkvloerse verdieping: max. 17 m
- overige verdiepingen: max. 12 m

#### Onbebouwde ruimte

#### Algemeen

- de onbebouwde ruimte wordt ingericht als private of collectieve buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg
- gebruik van streekeigen plantsoorten

*Onder alternatieve woonvormen wordt onder meer co-wonen, cohousing, groepswonen en zorgwonen verstaan.*



*Onder buitenruimte wordt onder meer verstaan: (voor)tuinzone, opritten en terrassen.*

Kencijfers

- G/T: min. 0,8 berekend t.o.v. de onbebouwde ruimte

Ontsluiting

- er dient te allen tijde gestreefd te worden naar het bundelen van toeritten om zodoende het aantal aftakkingen op de Turnhoutsebaan te beperken

---

### 7.3. Bescheiden en sociaal wonen

#### 7.3.1 Bestemming

- bescheiden en sociaal wonen

#### 7.3.2 Inrichting

Bebouwde ruimte

Kencijfers

- B/T: max. 0,35
- V/T: max. 1,2

Typologie:

- open, halfopen en gesloten bebouwing

Woonvorm

- meergezinswoningen
- groepswoningbouw
- alternatieve woonvormen

Inplanting

- aan de Waterstraat:
  - bij nieuwbouw dient de voorgevel opgetrokken te worden op minstens 5 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein
- aan de Turnhoutsebaan:
  - bij nieuwbouw dient de voorgevel opgetrokken te worden op minstens 12 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein

Dak

---

Onder alternatieve woonvormen wordt onder meer co-wonen, cohousing, groepswonen en zorgwonen verstaan.

- plat dak
- technisch installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden binnen het maximaal toegelaten gabarit

#### Bouwlagen

- maximaal 3 volwaardige bouwlagen onder afgewerkte dakrand:
  - een extra bouwlaag wordt toegelaten in de vorm van een terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand
- een ondergrondse verdieping is toegelaten en wordt niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen

#### Bouwhoogte

- bouwhoogte 3 bouwlagen: max.10 m
- bouwhoogte met teruggetrokken 4<sup>de</sup> bouwlaag: max. 13 m

#### Bouwdiepte

- maximum 10 m voor alle verdiepingen

#### Onbebouwde ruimte

#### Algemeen

- de onbebouwde ruimte wordt ingericht als private of collectieve buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg
- gebruik van streekeigen plantsoorten

#### Kencijfers

- G/T: min. 0,8 berekend t.o.v. de onbebouwde ruimte

#### Ontsluiting

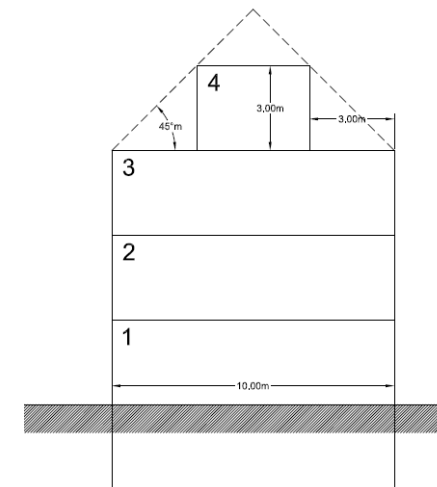
- er dient te allen tijde gestreefd te worden naar het bundelen van toeritten om zodoende het aantal aftakkingen op de Turnhoutsebaan te beperken

## 7.4. Woonpark

### 7.4.1 Bestemming

#### Hoofdbestemming

- wonen



Onder buitenruimte wordt onder meer verstaan: (voor)tuinzone, opritten en terrassen.

## Nevenbestemming

- diensten, kleinschalige kantoren en vrije beroepen gekoppeld aan de woonfunctie
- volgende bestemmingen worden uitgesloten:
  - kmo's
  - ambachtelijke bedrijven
  - handelszaken

## 7.4.2 Inrichting

## Algemeen

- de site moet worden ingericht volgens een totaalconcept waarbij wordt ingezet op:
  - de realisatie van een samenhangend geheel passend binnen en afgestemd op de omgeving, specifiek dient ingezet te worden op het herstellen en versterken van het groene karakter van het gebied
  - het maximaal bundelen van de bebouwing
  - alternatieve woonvormen

## Ontwikkelingsplan/masterplan

Het totaalconcept kan worden uitgewerkt in een ontwikkelingsplan/masterplan dat een volledig inzicht geeft in de invulling van het gebied. Het ontwikkelingsplan/masterplan dient een visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid van het gebied, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, (semi-) publieke ruimte, groeninrichting en de kwalitatieve inrichting van de omgeving.

## Bebouwde ruimte

## Specifieke overgangsbepalingen voor Meubelzaak Van Ende

- bij behoud aanwezige bebouwing:
  - invulling met kleinschalige kantoren, vrije beroepen en dienstverlening is toegelaten
  - verbouw is toegelaten, herbouw of uitbreiding is niet toegelaten
- na afbraak van de bedrijfsgebouwen gelden dezelfde bepalingen als in de overige delen van het woonpark

## Kencijfers

- B/T: max. 0,2
- V/T: max. 0,5

*Met 'gekoppeld aan de woonfunctie' wordt bedoeld dat de nevenbestemming geen losstaand volume mag vormen maar binnen het woonvolume dient voorzien te worden.*

*Meubelzaak Van Ende overschrijdt qua aard en dynamiek de draagkracht van het woonpark. Op lange termijn wordt een reconversie naar wonen hier bewerkstelligd.*

## Woondichtheid

- vergunningsaanvraag m.b.t. 1 kadastraal perceel: max. 1 wooneenheid per perceel
- vergunningsaanvraag m.b.t. 2 of meerdere kadastrale percelen: max. 25 wo/ha

## Typologie:

- open, halfopen en gesloten bebouwing

## Woonvorm

- eengezinswoningen
- meergezinswoningen
- groepswoningbouw
- alternatieve woonvormen

## Inplanting

- bij nieuwbouw dient de voorgevel opgetrokken te worden op minstens 20 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein
- indien er niet wordt aangesloten op een aanpalend gebouw dient de vrijstaande zijgevel(s) op minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te staan

## Dak

- vrije dakvorm
- maximale dakhelling 45°
- technisch installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden binnen het maximaal toegelaten gabarit
- er dient steeds te worden gestreefd naar een architecturale oplossing als overgang tussen aansluitende gebouwen met verschillend aantal bouwlagen of verschillende dakvorm

## Bouwlagen

- maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand:
  - een extra bouwlaag wordt toegelaten in de vorm van een dakverdieping
  - in geval van plat dak wordt de 3e bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand
- een ondergrondse verdieping is toegelaten en wordt niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen

*Om een totaalontwikkeling van de bestemmingszone aan te moedigen wordt een woondichtheid van 25 woningen per hectare toegelaten (= de gemiddelde woondichtheid van woonzones in stedelijk gebied).*

*Onder alternatieve woonvormen wordt onder meer co-wonen, cohousing, groepswonen en zorgwonen verstaan.*

*Om het karakter van woonparkgebied terug te brengen, dient de nieuwe bebouwing voldoende naar achter geplaatst te worden zodat een ruime groene voortuinzone ontstaat en wonen in het groen terug centraal staat.*

## Bouwhoogte

- kroonlijsthoogte: max. 7 m
- bouwhoogte bij 3<sup>de</sup> bouwlaag met plat dak: max. 10 m

## Bouwdiepte

- maximum 15 m voor alle verdiepingen

## Onbebouwde ruimte

## Algemeen

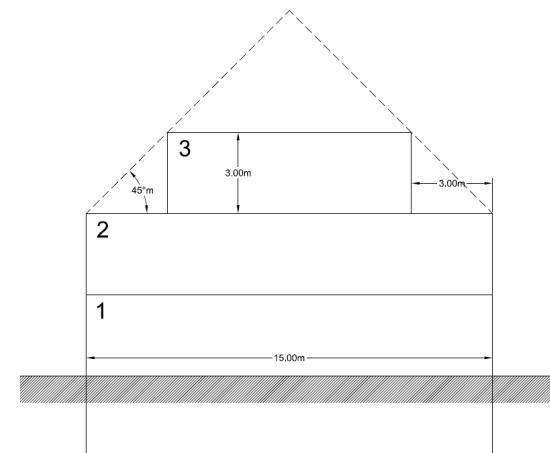
- de onbebouwde ruimte wordt ingericht als private of collectieve buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg
- gebruik van streekeigen plantsoorten

## Kencijfers

- G/T: min. 0,8 berekend t.o.v. de onbebouwde ruimte

## Ontsluiting

- er dient te allen tijde gestreefd te worden naar het bundelen van toeritten om zodoende het aantal aftakkingen op de Turnhoutsebaan te beperken



*Onder buitenruimte wordt onder meer verstaan:  
(voor)tuinzone, opritten en terrassen.*

## Artikel 8. Gemengd openruimtegebied

| Gebiedscategorie: overig groen

Verordenende bepalingen

---

### 8.1. Bestemming

- grondgebonden agrarische activiteiten
  - landschapszorg, natuurbehoud en -ontwikkeling
  - zacht recreatief en educatief medegebruik
- 

### 8.2. Inrichting

Agrarische activiteiten

- alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten

Landschapszorg

- alle werken, handelingen en wijzigingen moeten van die aard zijn dat ze het aanwezige landschap niet in het gedrang brengen en waar mogelijk versterken
- de oprichting van kleine landschapselementen is toegelaten

Natuur

- inrichtings- en beheersmaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling zijn toegelaten
- inrichtingsmaatregelen met het oog op het verhogen van de faunapasseerbaarheid zijn toegelaten

Constructies

- bestaande vergunde constructies mogen behouden blijven en hersteld worden
- nieuwe constructies zijn niet toegelaten, uitgezonderd:
  - schuilhokken voor dieren van max. 25 m<sup>2</sup>
  - de inrichting van informatiedragers, wegwijzers en meubilair
  - tijdelijke constructies

Toelichtende bepalingen

---

*De aanwezige zonevremde woningen vallen onder de toepassing van het RUP Zonevremde woningen.*

---

*Het Antitankkanaal is een waardevolle natuurverbinding, dat door de Turnhoutsebaan gekruist wordt. De Turnhoutsebaan vorm hier een migratieknelpunt. Om dit knelpunt op te lossen, kan werk gemaakt worden van het verhogen van de faunapasseerbaarheid.*