

**PROVINCIE ANTWERPEN**  
**ARRONDISSEMENT MECHELEN**  
**STAD MECHELEN**

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "LAMOT"**

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Opgesteld door TECHNUM N.V.  
Afdeling Ruimtelijke Planning  
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 04/05/1998  
27/07/1998  
24/08/1998

De Stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van  
De Secretaris, De Burgemeester,

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het  
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd  
van tot

De Secretaris, De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van  
De Secretaris, De Burgemeester,

<b>1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN</b>	<b>3</b>
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "LAMOT"	3
1.2. Verordenende kracht	3
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	3
1.4. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	3
<b>2. BEPALINGEN PER ZONE</b>	<b>4</b>
<b>ART.1 PROJECTZONE VOOR STEDELIJK GEBIED MET CULTUUR-HISTORISCH KARAKTER</b>	<b>4</b>
UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN	4
INRICHTINGSPLAN	4
BESTEMMING	5
BEBOUWINGSWIJZE	6
<b>ART. 2 ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING</b>	<b>6</b>
<b>ART. 3 MONUMENT BESCHERMD VOLGENS HET DECREET VAN 3 MAART 1976 TOT BESCHERMING VAN MONUMENTEN EN STADS- EN DORPSGEZICHTEN, GEWIJZIGD BIJ DECREET VAN 22 FEBRUARI 1995</b>	<b>7</b>
<b>ART. 4 TE BEHOUDEN GEBOUW</b>	<b>7</b>
<b>ART. 5 ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN</b>	<b>7</b>

## **1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN**

### **1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "LAMOT"**

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

### **1.2. Verordenende kracht**

Het bestemmingsplan en deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit B.P.A..

### **1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen**

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

### **1.4. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften**

Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn.

## 2. BEPALINGEN PER ZONE

### **ART.1 PROJECTZONE VOOR STEDELIJK GEBIED MET CULTUUR-HISTORISCH KARAKTER**

#### **UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN**

De uitgangspunten voor deze projectzone, kunnen als volgt worden samengevat:

- Nieuwe activiteiten binnen de cultuur-historische context. Dit wijst op een nastreven van polyfunctionaliteit voor het plangebied met aandacht voor de draagkracht van de binnenstad.
- Een rustig woongebied in de binnenstad. Als goed bereikbare stedelijke kern binnen de Vlaamse Ruit is het optimaliseren van de woonfunctie via inbreiding zeker een prioriteit, die vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opgelegd wordt.
- Als historische kern moeten de belevingsaspecten voor de binnenstad versterkt worden. Het opwaarderen van de verziekte plekken in de binnenstad levert hiertoe een bijdrage dat een voordeel oplevert zowel voor de bewoners als voor de toeristische uitbouw, een functie waarin Mechelen heel wat potenties heeft en nog kan groeien.
- Respect voor de cultureel historische waarden van het bestaand patrimonium van de voormalige brouwerij. Het is het omvangrijk brouwerijgebouw van 1922 aan de Dijle, hiervan moet de hoofdstructuur behouden blijven.
- De hoek van de Adegemstraat met het Zwaanstraatje, het zogenaamd laboratorium, blijft behouden.
- Verder dient er rekening gehouden met de beschermde gevel aan de Guldenstraat, zoals weergegeven op het bestemmingsplan.
- Het uitgangspunt voor alle stedenbouwkundige ingrepen, nieuwbouw en vernieuwbouw in de historische stad Mechelen is: behoud van haar middeleeuwse fijnmazige structuur met typische straten en pleinen (zie zone voor openbaar domein en structuurbepalende relatie).

#### **INRICHTINGSPLAN**

Elke concrete bouwaanvraag binnen deze zone, ongeacht deze het geheel of slechts een gedeelte ervan beslaat, dient te kaderen in een inrichtingsplan voor de gehele zone.

Dergelijk inrichtingsplan verschaft duidelijkheid over:

- de positie van de site Lamot binnen het historisch stadswefsel;
- de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern Mechelen kan elementen bevatten tot herbestemming van dit gebied;
- de inplanting en volumetrie van de bouwvolumes, met aanduiding van bouwlagen en toegangen;
  - de inplanting en inrichting van alle open ruimten en ruimten niet afgesloten van de buitenlucht, ongeacht of deze op de begane grond dan wel op of in volumes verwerkt zijn, met aanduiding van eventuele publieke toegankelijkheid;
  - geveltekeningen met materiaalaanduiding;
  - desgevallend, eventuele fasering van het project;
  - toegangen, inplanting en inrichting van parkeervoorzieningen;
  - een gedetailleerd overzicht van programmatorische wensen en eisen, organogram, dimensionering van de parkeervoorziening, verwachte verkeersproductie, schatting van grootte en tijds kader van eventuele uitbreidingsperspectieven (indicatief);
  - impact op en relatie met de onmiddellijke omgeving: verhouding van de volumes tot de bestaande te behouden en te beschermen gebouwen, die in de omgeving voorkomen,

- kritische zichten vanuit de omgeving, eventueel uitzichten vanaf hoger gelegen gebieden op de omgeving.
- In het bijzonder moet voor deze zone de impact van de Dijle op de zone onderzocht worden. Ook is het behoud en de herbestemming van de op het bestemmingsplan aangeduide te behouden gebouwen en beschermde gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

## **BESTEMMING**

- **Hoofdbestemming:**  
Polyfunctionele bestemming waarin wonen gecombineerd wordt met kantoorfunctie en high-tech ondernemingen (computerfirma's), culturele functies (vb. musea, concertzaal, tentoonstellingsruimte,...) handelsfuncties, horeca en een parkeergarage.  
Alle parkeerbehoeften voor heel de zone moeten in deze parkeerruimte opgevangen worden. Deze parkeerruimte mag maximum twee toegangswegen hebben.  
De woonfunctie bedraagt minimum 25 % van de bovengrondse vloeroppervlakte.
- **Algemeen:**  
Vestiging van activiteiten die voor de omgeving abnormale hinder, luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder veroorzaken en die niet te verzoenen zijn met de rest van de woonzone, is niet toegelaten.  
Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen terrein te houden.
- **Structuurbepalende relatie**  
De bolletjeslijn (op indicatieve wijze aangegeven) doorheen deze zone is ingegeven door het historisch weefsel. Deze lijn geeft voetgangers-, fiets-, licht- en zicht-relaties aan.

## BEBOUWINGSWIJZE

- Bij het ontwerpen van het bouwvolume dient rekening gehouden met volgende randvoorwaarden.

oppervlakte projectzone	8.091 m <sup>2</sup>
oppervlakte openbaar domein	2.287 m <sup>2</sup>

vloerindex (verhouding <u>vloeroppervlakte</u> terrein)	max. 2,5
bebouwingsindex (terreinbezetting)	max. 0,9

- **Bouwhoogten en gabarieten**  
De bouwhoogten zullen zich richten naar de omgeving en zodanig opgevat worden dat zij geen visuele disharmonie vormen.  
Langs de Guldenstraat dient verplicht aangesloten op de bestaande gabarieten van de aangrenzende gebouwen.  
Langs de Adegemstraat mag de bouwhoogte maximum drie bouwlagen bedragen, mits harmonieuze aansluiting op de buurtpercelen.  
Langs de Haverwerf mogen in relatie met de bestaande volumes aan de Dijle ontwikkelingen tot 6 bouwlagen (gelijkvloers en vijf verdiepingen) gerealiseerd worden.  
De maximumhoogte wordt beperkt tot 20 m. Bij de ontwikkeling dient een harmonische overgang naar de aansluitende lagere volumes te gebeuren.
- De bouwhoogtes mogen gerealiseerd worden mits rekening te houden met de bezonnings-invalshoek van 45°.
- **Gevelmaterialen**  
De geveluitwerking dient uitgevoerd te worden rekening houdend met de bestemming van het gebouw, in harmonie met de omliggende gebouwen en in functie van de beschermde en de te behouden gebouwen in de omgeving.

## ART. 2 ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

- **Bestemming**  
Deze zone is voorbehouden voor een gemengde bestemming nl. tertiaire functies als handel, horeca en diensten gecombineerd met wonen. Eén woongelegenheid per pand is verplicht.
- **Bebouwing**  
Een aaneengesloten bouwvorm is verplicht met de voorbouwlagen op de rooilijn.  
De bouwhoogte wordt bepaald door de bestaande toestand met:  
2 bouwlagen langs de Hertshoornstraat ( 6 m kroonlijsthoogte)  
3 bouwlagen langs de Adegemstraat ( 9 m kroonlijsthoogte)  
4 bouwlagen langs de Guldenstraat (12 m kroonlijsthoogte)  
De daken worden bij voorkeur hellend afgedekt.
- **Materiaalkeuze**  
Deze moet sober en eenvoudig zijn in harmonie met de omliggende gebouwen, voornamelijk met de beschermde gebouwen.

**ART. 3 MONUMENT BESCHERMD VOLGENS HET DECREET VAN 3 MAART 1976 TOT BESCHERMING VAN MONUMENTEN EN STADS- EN DORPSGEZICHTEN, GEWIJZIGD BIJ DECREET VAN 22 FEBRUARI 1995**

Het betreft gebouwen of bouwvormen die omwille van hun historische en morfologische (stedenbouwkundige, architecturale, bouwfysische en/of functionele) waarde en kwaliteit worden beschermd volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995. Dit decreet is van toepassing.

De beschermde gebouwen mogen geen wijzigingen van het bestaande volume ondergaan. Eventueel bijbehorende historische karakteristieken dienen eveneens behouden te blijven. Enkel onderhoudswerken, restauratiewerken, renovatiewerken, e.d. zijn toegelaten, in functie van de bescherming, instandhouding, wederinrichting of herwaardering.

**ART. 4 TE BEHOUDEN GEBOUW**

Het gebouw is niet beschermd, doch dient omwille van haar architecturale, historische waarde behouden te worden, zeker voor wat de hoofdstructuur betreft.

**ART. 5 ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN**

Het publiek domein moet het karakter van geslotenheid en kleinschaligheid hebben door een uitbouw van gevel tot gevel in een erfopvatting met gelijkberechtigd verkeer of pleinvorming met polyvalente functie.

De materialen, het straatmeubilair en de groenaanleg moeten dit accentueren.