

The background of the page features a decorative arrangement of colored squares and a striped bar. On the left, there is a vertical column of four squares: dark green, yellow, light green, and dark green. To the right of the main title area is a pink square, followed by a yellow square, and then a dark green square at the bottom. A vertical bar with horizontal stripes in various colors (green, yellow, pink, blue) is positioned to the right of the yellow square. The main title area is a large purple rectangle containing the text.

RUP 'Dijle - Keerbergstraat', Mechelen

Toelichtingsnota

Versie 7 juni 2016

(voorlopige vaststelling)

RUP Dijle-Keerbergstraat

Toelichtingsnota

Versie 07/06/2016 (voorlopige vaststelling)

Opdrachtgever

Stad Mechelen

Grote Markt 21

2800 Mechelen

Verantwoordelijke dienst:

Dienst Ruimtelijke Planning

ruimtelijkeplanning@mechelen.be

015/29 79 43



Opdrachthouder

IGEMO

Schoutetstraat 2

2800 Mechelen

Contactpersoon:

Doeschka Hordies, doeschka.hordies@igemo.be

015/28 77 50



IGEMO
WONEN | WERKEN | LEVEN

RUP 'DIJLE – KEERBERGSTRAAT', MECHELEN

Ruimtelijk planner:

Veerle Ribus

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

D. Van Neck

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaftot en met

De secretaris,

De burgemeester,

E. Laga

B. Somers

Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van

.....

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

D. Van Neck

1. INLEIDING	7
2. SITUERING	8
2.1. GEOGRAFISCHE SITUERING	8
2.2. AFBAKENING PLANGEBIED	9
3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	10
3.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	10
3.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN	11
3.3. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MECHELEN	12
3.4. ANDERE BELEIDSDOCUMENTEN	19
4. BESTAANDE STRUCTUUR	24
4.1. POSITIE VAN HET PLANGEBIED IN MECHELEN	24
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	24
4.3. FOTOREPORTAGE	28
5. JURIDISCHE STRUCTUUR	31
5.1. GEWESTPLAN	31
5.2. BESTAANDE RUP'S EN BPA'S	31
5.3. RECHT VAN VOORKOOP	33
5.4. ATLAS DER BUURTWEGEN	34
5.5. ROOIPLAN	35
5.6. ATLAS DER WATERWEGEN	35
5.7. FAUNA EN FLORA	35
5.8. LANDSCHAP & ERFGOED	37
5.9. BOVENLOKAAL FUNCTIONEEL FIETSROUTENETWERK	42
5.10. VERGUNNINGSTOESTAND	44
6. SWOT- ANALYSE	51
6.1. KWALITEITEN	51
6.2. KNELPUNTEN	51
6.3. POTENTIES	51
6.4. BEDREIGINGEN	52
7. DEELONDERZOEKEN	53
7.1. RUIMTELIJKE ANALYSE VAN HET BOUWBLOK	53
7.2. ONTWERPEND ONDERZOEK	56
8. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	60
8.1. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	60
8.2. GEWENSTE FUNCTIES	63
8.3. OPHEFFING BPA NR. 20 (2) 4 WIJZIGINGSPLAN KRAANSTRAAT – ADEGEMSTRAAT – KEERBERGSTRAAT - DIJLE	64
9. VERTALING NAAR STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN GRAFISCH PLAN	65
9.1. CONTOUR RUP	65
9.2. BESTEMMING	65
9.3. INRICHTING	65

10. LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	67
10.1. BPA NR. 20 (2) 4 WIJZIGINGSPLAN KRAANSTRAAT – ADEGEMSTRAAT – KEERBERGSTRAAT - DIJLE	67
11. RUIMTEBALANS	68
12. WATERTOETS	69
12.1. WATERTOETSKAART	69
12.2. AFWEGING ACTIVITEIT TOV WATERTOETSKAART	69
12.3. JURIDISCH-BELEIDSMATIG KADER.....	69
12.4. AFVALWATER	70
12.5. HERGEBRUIK REGENWATER	70
12.6. INFILTRATIE.....	71
12.7. BUFFERVOORZIENING	71
12.8. WATERHUISHOUDING BINNEN HET PLANGEBIED	72
12.9. BESLUIT	72
13. PLAN-MER ONTHEFFING	73
13.1. PLAN-MER Plicht.....	73
13.2. DOSSIER SCRPL15162 EN SCRPL16068	73
13.3. PROCEDUREVERLOOP DOSSIER SCRPL15162	73
13.4. PROCEDUREVERLOOP DOSSIER SCRPL16068	74
13.5. OVERZICHT ADVIEZEN	74
13.6. CONCLUSIES EFFECTENRAPPORT	74
13.7. BESLISSING DIENST MER DOSSIER SCRPL15162 (DD 16/12/2015)	75
13.8. BESLISSING DIENST MER DOSSIER SCRPL16068 (DD 12/05/2016)	77
14. RUIMTELIJKE VEILIGHEID	79
14.1. RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE.....	79
14.2. CRITERIA	79
14.3. TOETSING.....	79
15. REGISTER VAN PERCELEN WAAROP DE REGELING VAN PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSSCHADE VAN TOEPASSING KAN ZIJN	80
15.1. PLANBATEN MOGELIJK	80
15.2. PLANSCHADE MOGELIJK.....	80
15.3. KAPITAALSCHADE/GEBRUIKERSSCHADE MOGELIJK.....	80
16. BIJLAGE 1 – BPA NR. 20 (2) 4 - VOORSCHRIFTEN	81
17. BIJLAGE 2 – VERZOEK TOT PLAN-MER-ONTHEFFING – SCRPL16068 D.D. 09/05/2016	102
18. BRONNEN	103

1. INLEIDING

Stad Mechelen besliste op de gemeenteraad d.d. 17 december 2013 over te gaan tot de opmaak van een RUP voor het gebied 'Dijle - Keerbergstraat'. De opmaak van dit RUP kadert in de te realiseren kwalitatieve kernverdichting, zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Het plangebied is gelegen in het historisch hart van Mechelen. Het beleid is er gericht op een sterkere verweving van het wonen binnen het stadsweefsel. Deze kernversterking wordt langs een tweesporenbeleid gevoerd: via renovatie- en vervangingsbouwprojecten enerzijds en inbreiding anderzijds. In het centrum dient de woonfunctie versterkt te worden door gebruik te maken van potenties in bestaande gebouwen en gebieden en het verbeteren van de woningen.

Het plangebied van dit RUP betreft het bouwblok 'Dijle-Keerbergstraat-Adegemstraat-Kraanstraat', gesitueerd ter hoogte van de Binnendijle. Dit bouwblok is planologisch gelegen binnen het BPA 20 (2) 4 Adegemstraat en omgeving uit 1984. Dit BPA werd destijds opgemaakt in functie van de vaststelling van bestaande woon- en winkelfuncties. Ruimtelijk gezien werd de toenmalig bestaande toestand echter grotendeels bestendig, waardoor de mogelijkheden tot inbreiding beperkt zijn.

Aangezien het de ambitie is van het stadsbestuur om aantrekkelijke stedelijke woonomgevingen te realiseren door kernversterkende projecten te stimuleren, is het aangewezen om de conservatieve voorschriften uit het BPA los te laten en via een RUP (opnieuw) meer mogelijkheden in het gebied te creëren. Met de inwerkingtreding van de nieuwe bouwverordening van de stad Mechelen (van toepassing sinds 25 april 2015) werd immers door het stadsbestuur een gebiedsdekkend ruimtelijk kader geschept om dergelijke ontwikkelingen op een kwalitatieve manier te laten tot stand komen. Het bestuur is dan ook van mening dat het plan dat in de jaren '80 werd gevormd op een aantal vlakken achterhaald is.

Met het RUP 'Dijle-Keerbergstraat' wordt getracht een evenwicht te vinden tussen ruimtelijke flexibiliteit en kwaliteit in het gebied. Het RUP zal, samen met bovenvermelde verordening, het toekomstige ruimtelijke kader bieden voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

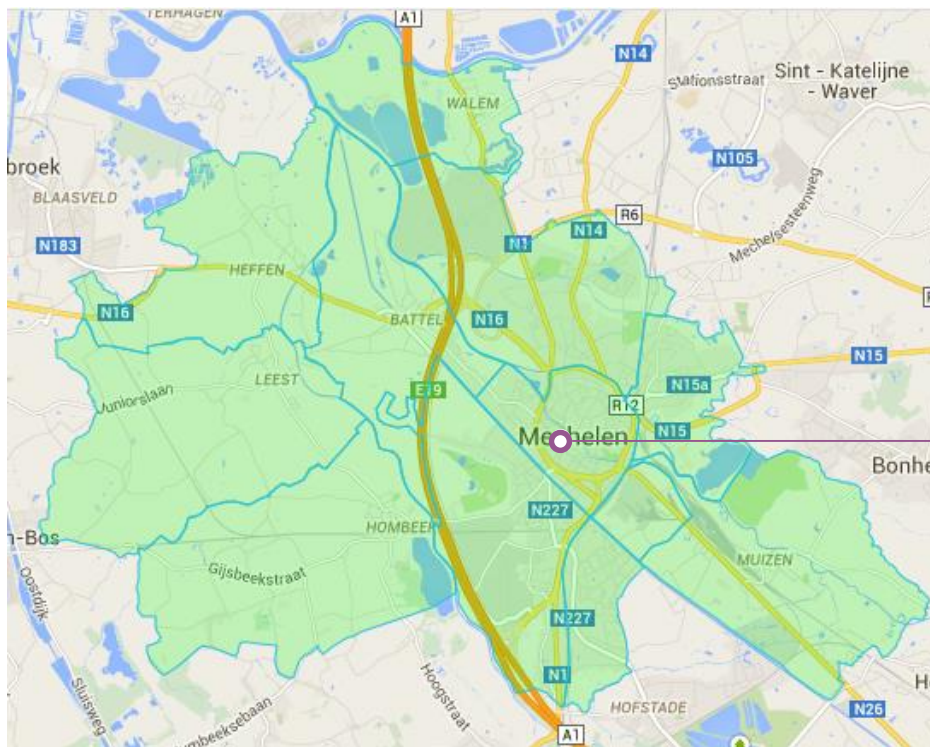


Figuur 1 bouwblok Dijle-Keerbergstraat, zicht vanaf de Dijle (17/03/2015)

2. SITUERING

2.1. Geografische situering

Het plangebied van het RUP 'Dijle-Keerbergstraat' is gelegen op het grondgebied van Mechelen, meer specifiek in het centrum. Het plangebied grenst aan de Binnendijle en is gelegen op ca. 450 meter (vogelvlucht) van de Grote Markt.



Figuur 2 Situering plangebied RUP Dijle-Keerbergstraat binnen Mechelen (groene aanduiding)

Het gebied omvat een bouwblok tussen de Dijle, de Keerbergstraat, de Kraanstraat en de Adegemstraat. De eerste drie zijn hoofdzakelijk woonstraten. De Adegemstraat ligt op een Oost-West as tussen de Vesten, parallel lopend met de Dijle. Net als de Onze-Lieve-Vrouwstraat en de Hanswijkstraat, die in het verlengde ervan liggen, kenmerkt de Adegemstraat zich door de aanwezigheid van een aantal handelsfuncties.

Het plangebied wordt in twee gedeeld door het Sleutelstraatje. Dit smalle straatje is een historische verbinding tussen de Adegemstraat en de Dijle en werd genoemd naar de vroegere brouwerij 'De Sleutel', die was gelegen op de hoek van de Adegemstraat.¹

¹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/geheel/13756>

2.2. Afbakening plangebied

Het plangebied van RUP Dijle- Keerbergstraat ligt volledig in het 'BPA nr. 20 (2) 4 wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat - Dijle (d.d. 28/12/1984) en omgeving' en omvat zowel de bebouwing in het bouwblok als het omliggende openbaar domein.



Figuur 3 Afbakening plangebied RUP 'Dijle – Keerbergstraat'

3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderenⁱ

3.1.1. Selectie als regionaal stedelijk gebied

In het RSV werden delen van Mechelen, waartoe het plangebied behoort, geselecteerd als regionaal stedelijke gebieden.

Mechelen behoort tot het stedelijk netwerk op internationaal niveau: 'de Vlaamse Ruit'. Dit gebied heeft in Noordwest-Europees verband een grootstedelijke reikwijdte en is van internationaal economisch belang voor Vlaanderen.

De uitwerking van het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit gebeurt door het Vlaamse Gewest en moet leiden tot een ruimtelijke visie voor het stedelijk netwerk als geheel en een visie op de internationale dimensie van de Vlaamse Ruit in het bijzonder. De ruimtelijke visie opgebouwd bij de uitwerking van het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit, moet worden opgevat als een gebiedsgerichte invulling van de inhoudelijke opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Daarbij staan de volgende doelstellingen voor de ontwikkeling van de Vlaamse Ruit voorop:

- Het selectief invullen van activiteiten teneinde optimaal de geboden internationale potenties van het stedelijk netwerk te benutten (hoogwaardige diensten voor bedrijven, ...). De bedoeling van deze selectieve invulling is precies om plaatsen binnen de Vlaamse Ruit die beschikken over deze internationale potenties, niet te belasten met activiteiten die geen behoefte hebben aan een vestigingsplaats met een internationale uitstraling;
- Het veiligstellen van haar internationale positie inzake bereikbaarheid (via de lucht, het water, het spoor, de weg en de telecommunicatie) ten opzichte van de Randstad en het Ruhrgebied;
- Het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang (zowel industriële als tertiaire, ...) door een samenhangend en sturend aanbodbeleid van voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen (o.a. met telematica-infrastructuur), hoogwaardige stedelijke voorzieningen, een gedifferentieerd aanbod van voorzieningen, recreatieve en andere functies (natuur, landbouw, ...).

3.1.2. Doelstellingen voor stedelijke gebieden

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Binnen deze gebieden dienen volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Het stimuleren en concentreren van activiteiten
- Het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten
- Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen
- Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid
- Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies

3.1.3. Ontwikkelingsperspectieven

In het RSV worden algemeen volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden vooropgesteld:

- Trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden: 60% in de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijke gebied behoren en 40% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren

- Minimale woningdichtheden en dichtheidsbeheer
- Differentiatie en verbetering van de woningvoorraad
- Versterken van de multifunctionaliteit
- Kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer
- Afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied
- Bundelen van de kleinhandel
- Optimalisering van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik
- Zorg voor collectieve en openbare ruimten
- Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden
- Waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden
- Stedelijke mobiliteit en locatiebeleid
- Gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven voor het Vlaams strategisch gebied rond Brussel

3.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpenⁱⁱ

3.2.1. Deelruimte 'Antwerpse fragmenten'

Mechelen behoort in het RSPA tot de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten'. De 'Antwerpse fragmenten' maken deel uit van de Vlaamse Ruit en krijgen hierdoor belangrijke potenties. De hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten' wordt onderverdeeld in 7 deelruimten waarvoor een specifiek ontwikkelingsperspectief wordt geschetst. Mechelen behoort tot 'Het Mechelse'. Het Mechelse wordt gezien als logistiek middelpunt tussen verschillende stedelijke en open ruimte gebieden.

3.2.2. Doelstellingen

Volgende doelstellingen staan centraal in het 'Mechelse':

- Creëren van ruimte voor bijkomende stedelijke functies

De beschikbare ruimte voor wonen en bedrijvigheid in 'het Mechelse' is beperkt. De rol en de dynamiek die de provincie aan Mechelen toekent, betekenen dat voor deze activiteiten (en andere) toch plaats moet worden gecreëerd.

- Realiseren van stedelijke vernieuwing

De provincie steunt een vernieuwing van het bestaand stedelijke weefsel. De kwaliteit van de binnenstad moet worden verhoogd door bv. het voorzien van nieuwe openbare ruimten en parken of het herbestemmen van leegstaande gebouwen.

Tussen de verschillende woonomgevingen wordt een grotere gelijkwaardigheid nagestreefd. De dichtheid en het voorzieningenniveau van meer perifere gebieden worden verhoogd.

Strategische projecten kunnen door de provincie worden ondersteund.

3.3. Ruimtelijk structuurplan Mechelenⁱⁱⁱ

3.3.1. Gewenste ruimtelijke structuur

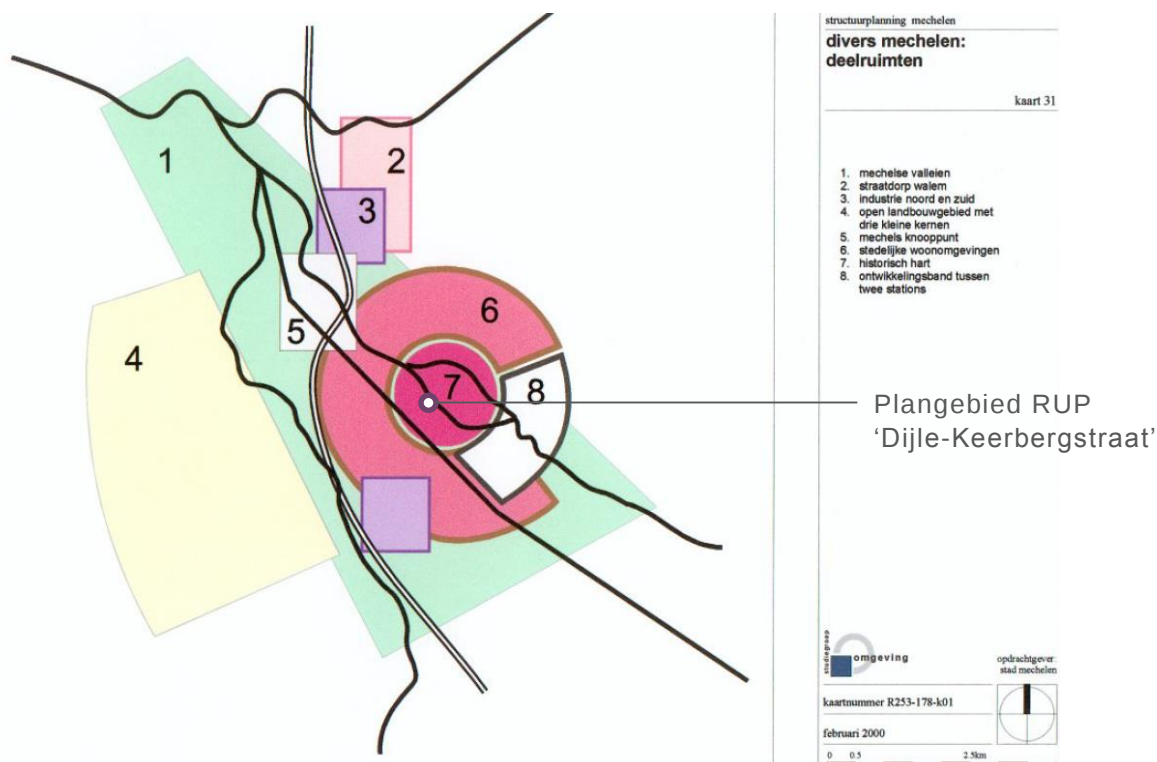
Realiseren van aantrekkelijke stedelijke woonomgevingen

Mechelen beschikt over een grote diversiteit aan stedelijke woonomgevingen. Dit is een troef voor de toekomst. De gemeente versterkt die verscheidenheid door de identiteit van elk bestaande en nieuwe woonomgeving door middel van heldere en herkenbare ruimtelijke inrichtingen vorm te geven. Strategische ingrepen binnen de woonomgevingen gebeuren in functie van de diversiteit in het woningaanbod. Mechelen werkt aldus aan de realisatie van een geheel van aantrekkelijk en typische stedelijke woonomgevingen.

Deelruimten in het stedelijk gebied

Mechelen onderscheidt acht deelruimten in de gewenste ruimtelijke structuur. Het plangebied is gelegen binnen deelruimte 7 'het historisch hart'.

Het **historisch hart** is de kern van Mechelen. Een samenhangende ontwikkeling van de stationsomgevingen en de ringvesten is noodzakelijk. Het beleid is gericht op de uitbouw van het toerisme, op een sterkere verweving van het wonen binnen het stadsweefsel, op de aanleg van duidelijke ruimtelijke schakels tussen belangrijke plekken en op de realisatie van een aantrekkelijk winkelwandelgebied en van voldoende voorzieningen voor de bewoners.



Figuur 4 Ruimtelijk structuurplan Mechelen, Kaart 31. divers Mechelen: deelruimten (RSM)

Ontwikkelingsperspectief voor 'sterk verweven historisch hart met Dijle als motor van 'stedelijke vernieuwing'

De realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur van het historisch hart gebeurt samenhangend met de ontwikkeling van de stationsomgevingen, de ringvesten en de aansluiting met de stedelijke wijken.

Voor het historisch hart is de Dijle een structuurbepalend element. Binnen de cultuurhistorische waardevolle context zijn zij en haar indringende vallei aanknopingspunten voor vernieuwing en verbetering van de ruimtelijke samenhang tussen de plekken en wijken.

Een sterkere verweving van het wonen binnen het stadswefsel, duidelijke ruimtelijke schakels tussen belangrijke plekken, de realisatie van een aantrekkelijk winkelwandelgebied en voldoende voorzieningen voor de binnenstadsbewoners moeten leiden tot een leefbaar, levendig en beleefbaar historisch hart. Een randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkeling in de binnenstad is de continue bescherming en zorg voor het bouwkundig erfgoed, aangevuld met hedendaagse en gepaste architectuur.

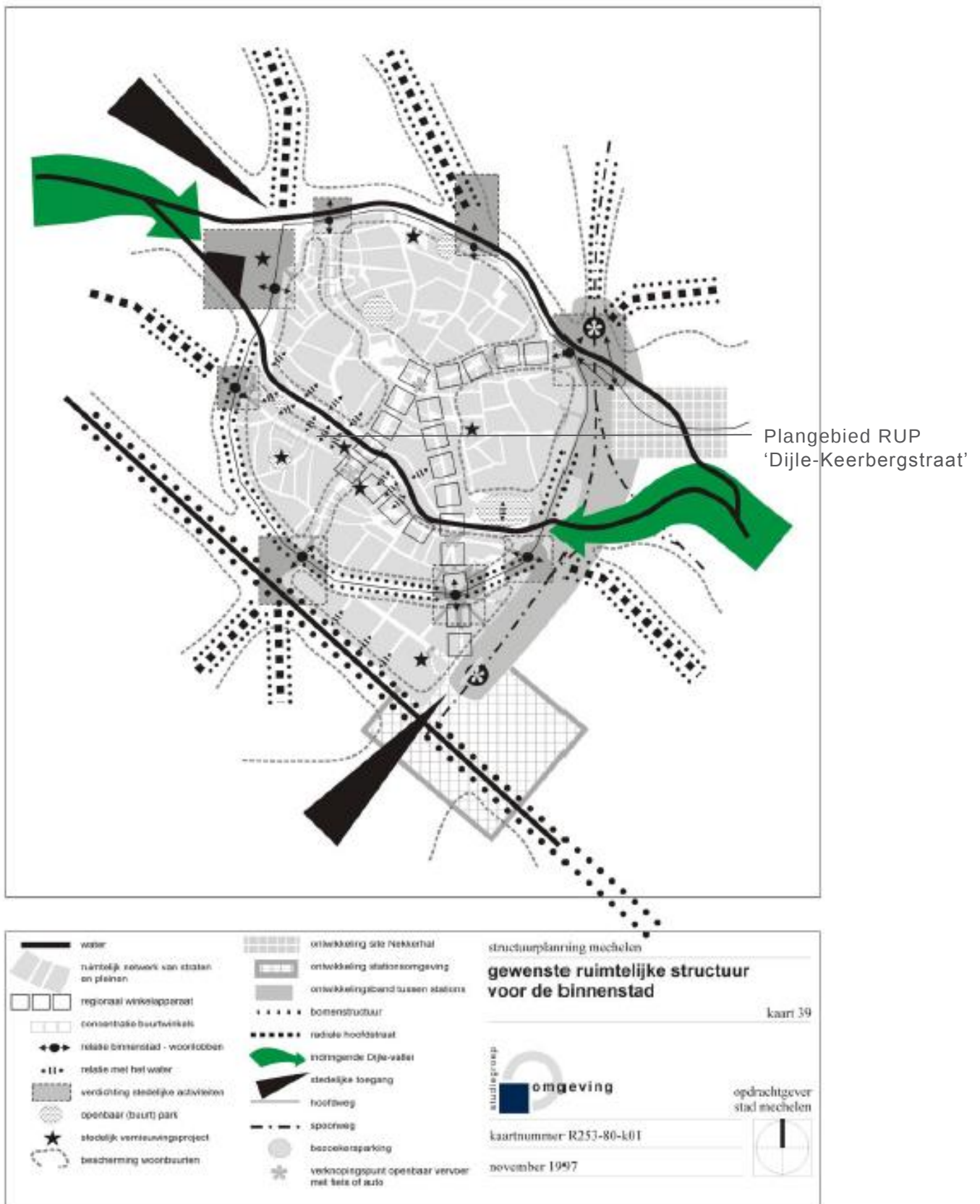
Ook nieuwe lokale activiteiten moeten een plaats krijgen in de binnenstad om te vermijden dat de binnenstadsbewoner zich buiten het stadshart moet begeven voor diensten, boodschappen, uitgaan of ontspanning. De suburbanisatie van dergelijke voorzieningen wordt tegengegaan door een aanbod in de binnenstad te realiseren en te stimuleren. Regionale voorzieningen in de binnenstad voor jongeren moeten goed bereikbaar zijn via het openbaar vervoer.

Toerisme moet net als de andere binnenstedelijke activiteiten deel uitmaken van een harmonieuze mix. De binnenstad is het hart van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, de waterlopen zijn (Dijle, Zenne en Vrouwvliet) de aders. De onderlinge ruimtelijke relaties worden verbeterd (openbaar vervoer, toegankelijkheid voor langzaam verkeer, herkenbare inrichting).

Binnen het structuurplanningsproces is een diepgaande studie verricht naar de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de Mechelse binnenstad. Dit onderzoek leidde tot een beleidsnota voor het centrum met als motto 'historisch hart Mechelen, da's leven aan de Dijle.'

Het ruimtelijk concept voor de binnenstad bevat de volgende elementen:

- dichte verwevenheid van stedelijke activiteiten
- ringboulevard als lokale verdeelweg met stedelijke pleinen
- sterke woonfunctie
- Dijle als structuurbepalend element en motor van vernieuwing
- winkelwandelgebied Bruul - IJzerenleen - Onze-Lieve-Vrouwestraat - Sint Katelijnestraat met heringerichte en opgewaardeerde verbindingen naar stations (Consciencestraat, Befferstraat - Keizerstraat)



Figuur 5 Gewenste ruimtelijke structuur voor de binnenstad (kaart 39 uit RSM)

Vijf deelstructuren als invalshoek voor samenhang

De 8 deelruimten staan niet los van elkaar. Tussen en doorheen de deelruimten bestaan verbanden. Deelstructuren beschrijven die samenhang. Het structuurplan geeft voor vijf deelstructuren een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief.

- De samenhang in het geheel van rivier- en beekvalleien is bepalend in het ruimtelijk concept voor de ruimtelijk-natuurlijke structuur. In het bebouwd gebied zorgen indringende groene vingers en doorsnijdende waterlopen voor een ruimtelijke en natuurlijke continuïteit. In het landbouwgebied zijn zij aanknopingspunten voor de uitbouw van een ecologische infrastructuur.
- Het gewenste beeld van de nederzettingsstructuur wordt bepaald door de tweedeling naar stedelijk gebied en buitengebied. De versterking van het stedelijk gebied heeft een kwalitatief (verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke woonomgevingen en van het woonpatrimonium) en een kwantitatief spoor (inbreiden, ontwikkelen van nieuwe aansluitende gebieden).
- In het ruimtelijk concept voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur zijn de autosnelweg E19, de stations en het landbouwgebied de dragers. In het historisch hart wordt de vermenging van wonen, werken, winkels en voorzieningen versterkt. Grootschalige kleinhandelszaken worden geconcentreerd langs enkele stedelijke assen. Op basis van de historische, landschappelijke en natuurlijke waarden van Mechelen wordt de toeristisch-recreatieve structuur met de binnenstad als hart versterkt.
- De gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur wordt bepaald door de hoofdontsluiting van Mechelen: de spoorwegen en de autowegen N16, E19 en R6. Binnen de stad zijn de radiale hoofdstraten de ruggengraat van de stadswijken. Zij verbinden de wijken onderling en met de binnenstad. Rond de binnenstad is de ringboulevard (vesten) een lokale verdeelweg. Stedelijke pleinen markeren de aansluiting van de radiale hoofdstraten op de ringboulevard en voorkomen het gebruik als doorgaande weg. De binnenstad is binnen de gewenste verkeers- en vervoersstructuur voor het grootste deel autoluw, het historisch hart autoarm.
- Binnen de gewenste landschappelijke structuur staat de samenhang tussen de valleien en de nederzettingen centraal. Het behoud van de herkenbaarheid van natuurlijke bakens (zoals Zennegat) draagt bij tot die ruimtelijke samenhang. Groene vingers dringen door tot diep in de stedelijke bebouwing, scheiden de dorpen van elkaar en markeren de aanwezigheid van kastelen, parken of valleien. De Vrouwvliet en het kanaal zijn belangrijke lineaire elementen binnen en tussen de stedelijke woonomgevingen.

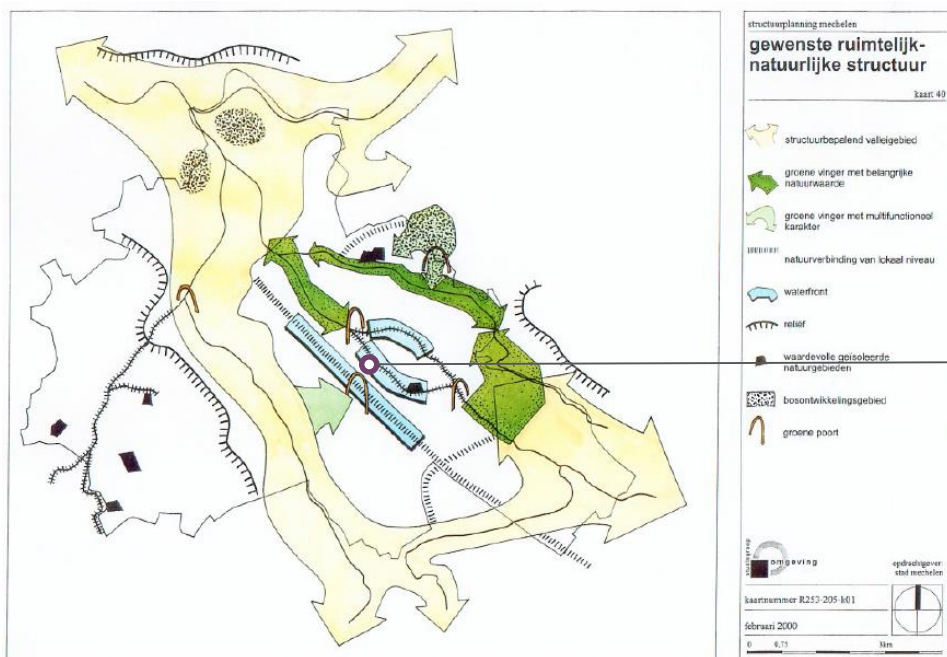
Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur vormt een kader voor de gewenste ruimtelijke structuur. De stad heeft zich immers vooral langs de Dijle ontwikkeld terwijl de dorpen zijn ontstaan op de hoger gelegen rug van het plateau van Hombeek. De mogelijkheden die de bodem bood, heeft het grondgebruik sterk bepaald. Het ruimtelijk beleid neemt de afhankelijkheid van de natuurlijke structuur weer op als kader voor toekomstige ontwikkelingen.

Het ruimtelijk concept voor de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur is opgebouwd op basis van een aantal principes, waarvan het volgende relevant is voor het plangebied Dijle- Keerbergstraat:

- Waterlopen als selectieve ontwikkelingsassen:

Waar de gemengde stedelijke woonomgevingen contact maken met de Dijle kunnen waterfronten worden ontwikkeld. Dit kan met behulp van een dichtere en hogere bebouwing, gericht op het water. Een hoogwaardige architecturale en stedenbouwkundige invulling is bepalend voor het succes.



Plangebied RUP
'Dijle-Keerbergstraat'

Figuur 6 Gewenste ruimtelijk natuurlijke structuur (Kaart 40 uit RSM)

Gewenste nederzettingsstructuur

Mechelen is in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als regionaalstedelijk gebied in de Vlaamse ruit. Deze rol heeft gevolgen voor de omvang en de aard van de ruimtelijke ontwikkelingen in Mechelen. De gemeente heeft de taakstelling om bijkomende terreinen voor woningen en bedrijven uit te bouwen, meer dan voor de lokale behoefte alleen. Deze taakstelling en de visie van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen op het stedelijk gebied bepalen de belangrijk uitdaging voor de uitwerking van de nederzettingsstructuur.



Plangebied RUP
'Dijle-Keerbergstraat'

Figuur 7 Gewenste nederzettingsstructuur (Kaart 42 uit RSM)

Het ruimtelijke concept voor de gewenste nederzettingsstructuur is opgebouwd op basis van een aantal principes, waarvan de volgende relevant zijn voor het plangebied Dijle- Keerbergstraat:

- **Onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied:**

Het stedelijk gebied biedt plaats voor de versterking en de ontwikkeling van stedelijke activiteiten.

- **Compact stedelijk gebied**

De ontwikkeling van het stedelijk gebied gebeurt in functie van het behoud en de versterking van een compacte stad. Het beeld van een historische binnenstad met een dichte krans van stedelijke woonomgevingen blijft van toepassing.

- **Hoogwaardige stedelijkheid in en rond historisch hart**

Het centrum van Mechelen bestaat uit het historisch hart, de stationsomgevingen, Arsenaal en een deel van de kanaalzone. In deze gebieden worden de activiteiten van regionaalstedelijk niveau geconcentreerd.

- **Kernversterking langs twee sporen**

Inbreiding binnen de diverse stedelijke woonomgevingen is gericht op de versterking van elk van deze kernen. De binnenstad en de buurten die hierop aansluiten, krijgen de voorkeur bij de keuze van locaties voor nieuwbouw. *Deze kernversterking wordt langs een tweesporenbeleid gevoerd: via renovatie- en vervangingsbouwprojecten enerzijds en inbreiding anderzijds.*

Ruimtelijk-economische structuur

In het ruimtelijk concept voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur zijn de autosnelweg E19, de stations en het landbouwgebied de dragers. Kantoorgebieden worden o.a. gerealiseerd langs de ringboulevard (vesten). In het historisch hart wordt de vermenging van wonen, werken, winkels en voorzieningen versterkt. Grootschalige kleinhandelszaken worden geconcentreerd langs enkele stedelijke assen (radiale hoofdstraten). Op basis van de historische, landschappelijke en natuurlijke waarden van Mechelen wordt de toeristisch-recreatieve structuur met de binnenstad als hart versterkt.

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn relevant voor het plangebied:

- **Sterke mix van economische activiteiten in de binnenstad**

De binnenstad moet een dynamische rol kunnen spelen als centrum van de stad. Zij biedt plaats aan hoofdzetels omwille van haar aantrekkelijk en representatief karakter. Ten bate van de bewoners zijn voorzieningen en diensten van lokaal niveau voldoende aanwezig. De historische context geldt uiteraard als randvoorwaarde voor de inpasbaarheid van nieuwe functies.

- de binnenstad als winkelcentrum en concentratie van culturele en publieke voorzieningen
- de woongebieden met verweven economische functies als levendige woonomgevingen

Mechelse matrix: confrontatie tussen deelruimten en deelstructuren

De gewenste ruimtelijke structuur is opgebouwd vanuit deelstructuren en deelruimten. De matrix koppelt de ontwikkelingsperspectieven aan elkaar en geeft zo een overzicht van het beleid om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren. Voor het plangebied zijn volgende ontwikkelingsperspectieven van toepassing:

Deelstructuur	Natuur	Nederzetting	Verkeer- en vervoer	Landschappelijk	Ruimtelijk-economisch
Historisch hart	Versterken van de waterlopen (de Dijle) als selectieve ontwikkelingsass en.	Versterken van de woonfunctie door gebruik te maken van potenties in bestaande gebouwen en gebieden (wonen, boven winkels, Lamot, Comet) en het verbeteren van de woningen.	Herinrichten van de vesten als stedelijke ringboulevard, uitbouwen van sterk openbaar vervoer, fiets- en wandelpaden langs en over de Dijle, kanaal en radiale hoofdstraten.	Uitbouwen van toerisme, Dijle weer als referentie beschouwen.	Stimuleren van sterke verweving: kantoren, horeca, wonen, winkels, cultuur en toerisme.

3.3.2. Bindende bepalingen

Selecties

Ruimtelijk natuurlijke structuur

De stad duidt de structuurbepalende valleigebieden van de Nete, Dijle, Zenne en Barebeek aan als bovenlokale ruimtelijke dragers van de natuurlijke structuur.

Nederzettingstructuur

De stad duidt de historische binnenstad aan als regionaalstedelijk centrum Mechelen.

Binnen het geheel van stedelijke woonomgevingen wordt gestreefd naar een gemiddelde stedelijke dichtheid (25 woningen per hectare). Het plangebied bevindt zich in de wijk 'Binnenstad' in het GRS geselecteerd als stedelijke woonomgeving.

Acties

Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven

De gemeente maakt voor elke geselecteerde stedelijke woonomgeving een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief op. Hierbij gelden de principes van het ruimtelijk structuurplan. De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven bevatten minimaal volgende elementen:

- een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur
- een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en kansen
- een positionering van de stedelijke woonomgeving op niveau van de gemeente
- een visie op de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling
- een ruimtelijk concept voor de voorzieningenstructuur, activiteitenconcentraties, groenstructuur, pleinen, woningvoorraad en verkeersstructuur
- een overzicht van mogelijke locaties voor verweving lokale bedrijvigheid
- een overzicht van de uit te voeren acties en te nemen maatregelen

3.4. Andere beleidsdocumenten

3.4.1. Stedenbouwkundige verordening Mechelen

De bouwverordening, van toepassing sinds 25 april 2015, bevat voorschriften voor het volledige grondgebied van de stad Mechelen. Voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dienen de ingediende plannen aan deze voorschriften te voldoen. De bepalingen van de bouwverordening zijn in principe ondergeschikt aan, een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of bijzonder plan van aanleg (BPA).

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormt het uitgangspunt van deze verordening. Deze verordening is een aanvulling en verfijning van de principes en artikels uit de VCRO. De bouwverordening stelt ruimtelijke voorschriften naar harmonie en draagkracht, cultuurhistorisch erfgoed, uiterlijke kenmerken van bebouwing, gebruikskenmerken, het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg en het vellen van bomen. Daarnaast stelt de bouwverordening ook technische voorschriften naar bouwtechnische aspecten zoals: Schotelantennes, afvoer van gassen en technische zones.

In de verordening wordt uitgegaan van een aantal zones waarvoor vervolgens parkeernormen kunnen worden vastgelegd per functie, woongebouwen, serviceflats, studentenkamers, sociale woningen, gebouwen voor handel, serviceflats, studentenkamers, sociale woningen, kantoorgebouwen en recreatiegebonden gebouwen en voorzieningen.

3.4.2. Beeldkwaliteitsplan

Met het beeldkwaliteitsplan- publieke ruimte binnenstad en stationsomgeving Mechelen (2005) heeft de stad een duidelijke visie voor de publieke ruimte vastgelegd. Vanuit de vaststelling dat ingrepen vaak ad hoc gebeuren, met een uiteenlopende vormtaal en evenveel inrichtingsprincipes als gevolg. Door een visie op middellanger en lange termijn te ontwikkelen wil het beeldkwaliteitsplan eenheid nastreven. Een eenheid in vormtaal en een eenheid in aanpak. Deze visie streeft naar een leefbare, aantrekkelijke en groene binnenstad.

Leefbare binnenstad

Een esthetische en kwalitatieve publieke ruimte ondersteunt de woonkwaliteit en versterkt de woonfunctie. Dit wordt in het beeldkwaliteitsplan vertaald met een specifieke aandacht voor:

- Een veilige verkeersafwikkeling in overeenstemming met het profiel van de wijk
- Het gebruik door de zwakke weggebruiker
- Het wonen als hoofdfunctie in het binnenstedelijke weefsel
- Het bieden van potenties voor gebruik door de verschillende doelgroepen
- Een vormgeving die het kwaliteitstreven voor de woonomgeving expliciteert.

Aantrekkelijke binnenstad

Een kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte voor een versterkt woonklimaat en vergroot de aantrekkingskracht voor toeristen, recreanten en de economie van de stad.

In eerste instantie wordt een consistent assortiment aan materialen, elementen en inrichtingsprincipes ontwikkeld. Met materialen en elementen worden de afzonderlijke onderdelen van de publieke ruimte bedoeld: de verhardingsmaterialen, het straatmeubilair, de verlichtingsarmaturen, het groenassortiment, enzovoort.

Daarnaast is er ook nood aan differentiatie. Wijken, straten en plekken verschillen. Een winkelwandelgebied in het historisch centrum vertoont andere eigenschappen en noden dan een straat in een woonwijk.

Groene binnenstad

In Mechelen wordt een groenstrategie op twee sporen uitgewerkt. Het eerste spoor is het maximaal benutten van een aantal grote, vooral perifeer gelegen publieke ruimte-entiteiten: de waterlopen (Leuvense Vaart, Dijle en Afleidingsdijle), de Kruidtuin, de zuidelijke Vesten (tot aan het Rode-Kruisplein), Het tweede spoor is het strategisch inplanten van kleinschalige groenimpulsen over de stad.

De vorm of ruimtelijke vertaling ervan gebeurt als volgt:

- Ontwikkelen van groene lijnen, zoals bermen en begeleidende beplanting langs wegen. In de binnenstad zijn weinig ruimtelijke mogelijkheden om lineaire groenstructuren te ontwikkelen. Uitzondering hierop zijn bijvoorbeeld de brede boulevards (Leopoldstraat, H. Consciencestraat)
- Creëren van groene vlakken. Doorheen de binnenstad worden vlakken aangebracht die op een beperkte oppervlakte groen op een beeld- en ruimtestructurerende wijze aanbrengen. De invulling van de vlakken is uiteenlopend: bomengroepen, plantvakken voor struiken, plantenbakken met bloemen of een combinatie ervan.
- Inplanten van punten of solitaire groenelementen (bomen, plantenbakken...). Dit wordt echter zo weinig mogelijk gedaan. Men geeft de voorkeur aan open vlakke, die een grotere structurerende waarde heeft. Bijgevolg wordt het solitair groenelement vooral bekeken als het al een waardevolle functie heeft (bv. een grote boom).
- Plekgerichte aanpak op specifieke locatie.

De publieke ruimte wordt ingericht met het metafoor van het stedelijk labyrint: Een publieke ruimte die, hoe gevarieerd ook, een eenheid in ruimtelijke kwaliteit vertoont, waardoor de gebruiker met plezier wil flaneren, vertoeven enz. in de binnenstad. Dit wordt onder andere verwezenlijkt door het invoeren van een catalogus van materialen en elementen omtrent; Verharding, groen, verlichting, kunstobjecten, terrassen, water zit- en overig straatmeubilair en reclame en info.

Voor het plangebied worden de details uitgewerkt in functie van het concept Dijlegebied. Een geheel van de waterkanten met het aansluitende stadsweefsel, wordt ontwikkeld als stedelijk verblijfsgebied met de Diile en het in uitbouw zijnde Dijlepad als drager. In het Dijlegebied worden vier types publieke ruimte gedifferentieerd aangepakt:

- Groene pleinen
- Waterkanten
- Waterstraatjes
- De Kruidtuin

De pleinen en waterkanten worden aangelegd met kleinschalige materialen (bij voorkeur natuursteen). Op de kleine pleinen krijgt intentioneel groen een prominente plaats en wordt de parkeerfunctie beperkt. De waterstraatjes, de link tussen de Dijle en het stedelijke weefsel, worden opgewaardeerd. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar de zeer smalle waterstraatjes. Deze steegjes verbinden de Dijleboorden met het omliggende stedelijk weefsel. Er wordt een visuele lijn aangebracht door middel van lichtpunten in de centrale goot, zodat deze stegen ook 's nachts een aantrekkingskracht en verbindingfunctie vervullen.

3.4.3. Mobiliteitsplan Mechelen^{iv}

De binnenstad van Mechelen heeft een sterke metamorfose doorgemaakt door herwaardering van de publieke ruimte. Dit is onder meer gekoppeld aan een nieuw circulatieplan met aandacht voor een autoluwe binnenstad. De herinrichting van de Bruul als voetgangersas tussen het station en de binnenstad vormt eveneens een belangrijk strategisch project voor de stad. De herinrichting van de Vesten tot groene parkboulevard moet de

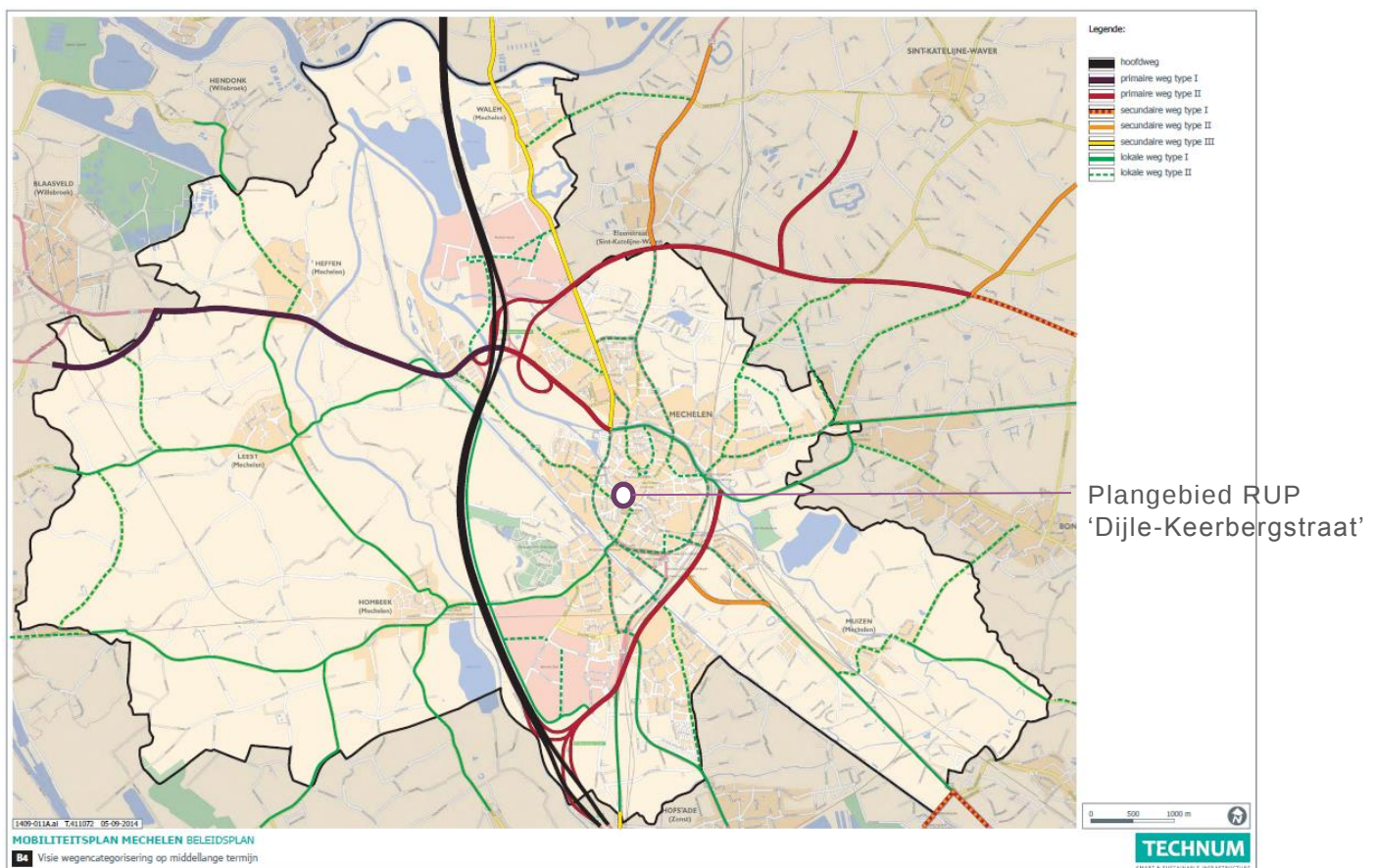
barrière tussen de binnenstad en de omliggende woonwijken wegnemen. De vraag stelt zich in welke mate de verkeersfunctie ook kan worden afgebouwd.

Binnen de compacte stad, Mechelen, waar de belangrijkste attractiepolen op fietsafstand liggen. Zijn de nieuwe ontwikkelingen vooral gesitueerd in de stadsrand. Een herziening van het fietsnetwerk met aandacht voor meer tangentiële verplaatsingen is nodig. Daartoe bestaan alle kansen tot het creëren van een blauwgroen-netwerk in en rond de stad en langs de vele lijninfrastructuren zodat er een netwerk van snelle fietsroutes met maximale doorstroming mogelijk is.

Vanuit het mobiliteitsplan Vlaanderen worden volgende doelstellingen voor een duurzaam mobiliteitsbeeld geformuleerd:

- Het vrijwaren van de bereikbaarheid
- Het garanderen van de toegankelijkheid
- Het verzekeren van de veiligheid
- Het verbeteren van de verkeersleefbaarheid
- Het terugdringen van de schade aan milieu en natuur

Wegencategorisering



Figuur 8 Wegencategorisering lange termijn (Mobiliteitsplan 2015)

Volgende wegen zijn relevant voor het plangebied:

Koningin Astridlaan

Deze weg wordt in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als een lokale weg van het type I. De hoofdfunctie van de weg is verbinden op lokaal of interlokaal niveau. Ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies.

Adegemstraat

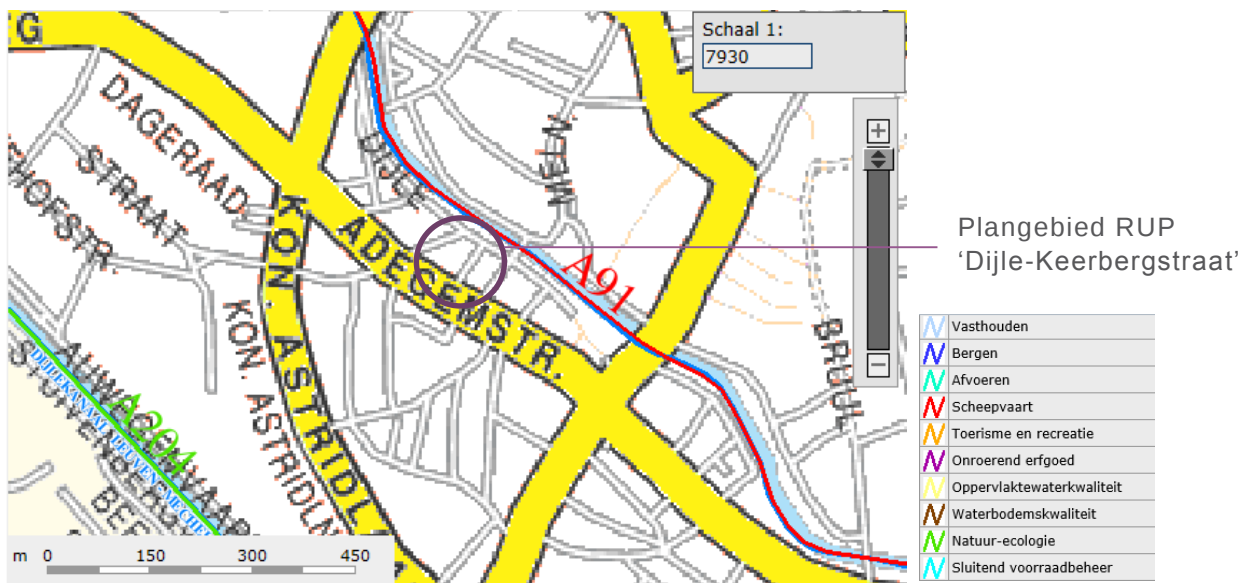
In het mobiliteitsplan wordt de Adegemstraat geselecteerd als een lokale weg van het type II. De hoofdfunctie van de weg is verzamelen, ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De ontsluitingsfunctie primeert op deze weg.

Keerbergstraat – Kraanstraat - Dijle

Deze straten worden in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als lokale wegen van het type III. De hoofdfunctie van de weg is verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen. De verkeersfunctie is ondergeschikt, de weg kent enkel bestemmingsverkeer.

3.4.4. Bekkenbeheersplan^{2v}

Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheersplannen en de bijhorende deelbekkenbeheersplannen definitief goed (BS 5 maart 2009). De plannen kennen een planperiode van zes jaar.



Figuur 9 Geoloket bekkenwerking (<http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/>)

In uitvoering van het decreet Integraal Waterbeheer werden conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2005 de bekkens verder opgedeeld in deelbekkens. Stad Mechelen behoort tot het Dijle-Zennebekken. Het Dijle-Zennebekken is ingedeeld in twaalf deelbekkens. Het plangebied is gelegen binnen het deelbekken Barenbeek - Benedendijle. Het deelbekken Barenbeek-Benedendijle maakt deel uit van het waterschap Dijle noord.

² Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid: www.bekkenwerking.be;
Het bekkenbeheerplan van het Dijle- Zennebekken (2008-2013)

Voor concrete acties gepland met betrekking tot bekkenbeheer, wordt verwezen naar het Bekkenbeheerplan van het Dijle Zennebekken (2008-2013). Volgende actie is relevant voor het plangebied:

- Creëren van een groenblauwe verbinding via de Dijle doorheen het cultuurhistorisch centrum van Mechelen en opnieuw openleggen van oude vlietjes in het kader van het project 'water in historic city centers' (A228)

Het project 'Water in Historic City Centers' is een samenwerkingsproject van zes steden dat ondersteund wordt door het Europese Interreg IIIB Programma voor Noord-West Europa. Voor België liep dit project in Gent en Mechelen. Het centrale thema van het project is het inzetten van oude waterlopen voor de ruimtelijke ontwikkeling van historische stadscentra. Door de relatie van de stad met het water te versterken kan er gewerkt worden aan kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, kan er ruimte geboden worden aan nieuwe stedelijke functies op het gebied van wonen, cultuur en economie en kan het integrale waterbeheer inclusief ecologische ontwikkeling vormgegeven worden.

Het Dijlepad werd in 2010 in gebruik genomen. Het is een pad voor voetgangers en fietsers over de Dijle. Het pad realiseert de verbinding tussen de grote groenstructuren ten oosten en ten westen van de stad en versterkt bovendien de groene structuur langs de Dijle in de binnenstad.

4. BESTAANDE STRUCTUUR

4.1. Positie van het plangebied in Mechelen

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van de binnenstad, langs de Binnendijle en nabij de Vismarkt (150m) en Ijzerenleen (300m). De ligging in het historische hart, betekent dat het bouwblok deel uitmaakt van het 'gezicht' van Mechelen. Het gebied wordt niet beschouwd als een strategisch projectzone, maar de ligging nabij de Dijle maakt het gebied wel aantrekkelijk. Bovendien genieten alle bouwblokken in de kern van een historische gelaagdheid die bijdraagt aan de sfeer en beleving. Anderzijds betekent dit ook dat de bestaande bebouwing verouderd is en daardoor ook aan woonkwaliteit heeft ingeboet.

Het plangebied ligt in een stadsdeel dat eerder gedomineerd wordt door woonfuncties, net buiten de eigenlijke handelskern. Er zijn nog wel een aantal handelszaken aanwezig, voornamelijk in de Adegemstraat, maar leegstand en verval wijzen er op dat de handelsfunctie hier momenteel uitdovend is.

Het gebied is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Aangezien de binnenstad autoluw werd gemaakt (in de meeste straten geldt enkel richting), is de bereikbaarheid van het plangebied vanaf de Vesten enigszins beperkt. Voor fietsers en voetgangers is het plangebied echter goed bereikbaar. Het gebied ligt op 1.4km van het hoofdstation Mechelen. Op ca. 200 meter van het plangebied, ter hoogte van de Koningin Astridlaan (Adegempoort) en de Korenmarkt, zijn bushaltes gelegen die regelmatig bediend worden.

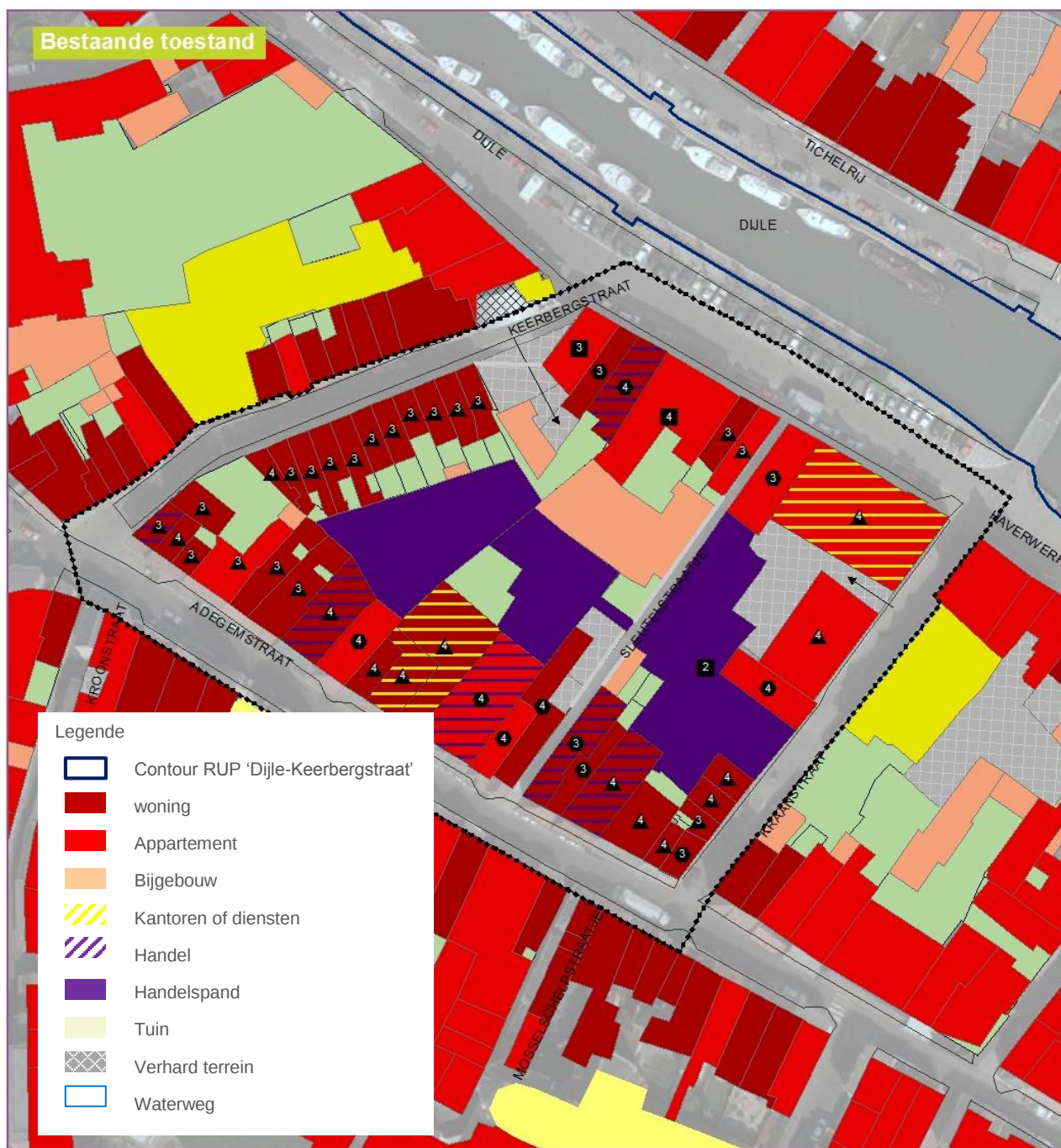
4.2. Ruimtelijke structuur

4.2.1. Bebouwing

Het plangebied kan getypeerd worden als een bouwblok met gesloten bebouwing. De bestaande bebouwing heeft over het algemeen 3 tot 4 bouwlagen met een hellende dakvorm³. Slechts enkele bouwvolumes hebben een platte dakvorm. Op de hoek van de Dijle en de Kraanstraat bevindt zich ook een gebouw met drie verdiepingen en een hellend dak. Het binnengebied van het bouwblok is grotendeels ingevuld met loodsen en bijgebouwen.

Rondom het plangebied valt een gelijkaardige bebouwingstypologie te herkennen. Bebouwing bestaande uit meer dan 4 bouwlagen komt frequenter voor langsheen de Dijle.

³ Het aantal bouwlagen omvat het aantal verdiepingen inclusief de dakverdieping.



Figuur 10 Bestaande toestand plangebied Dijle Keerbergstraat

4.2.2. Functies

Aan de zijde van de Keerbergstraat en de Adegemstraat treft men voornamelijk eengezinswoningen aan. Langs de Dijle en in het begin van de Kraanstraat zijn vooral meergezinswoningen opgetrokken.

Binnen het plangebied liggen ook enkele handelspanden. Het zijn voornamelijk speciaalzaken waaronder een visserswinkel, een juwelier, een meubelwinkel en een winkel voor kampeerspullen. Op de hoek van de Adegemstraat en de Keerbergstraat bevindt zich een snackbar.

De omgeving van het plangebied wordt eveneens overwegend gekenmerkt door een- of meergezinswoningen. Aan de overzijde van de Dijle liggen een aantal historische (beschermde) gebouwen, waaronder een aantal burgerhuizen uit de 17^e en 18^e eeuw.

In de Karmelietenstraat, een zijstraat van de Adegemstraat, is het centrum voor basiseducatie open school gelegen. De vrije basisschool Scheppers en het scheppersinstituut bevinden zich op een afstand van ca. 400 meter. Het hoofdkantoor van het bedrijf Indaver situeert zich vlakbij het plangebied, in de Dijle 17a.

4.2.3. Infrastructuur

Het plangebied wordt omsloten door de Dijle, Adegem-, Keerberg- en Kraanstraat. Aan de overzijde van de Dijle ligt de Tichelrij. Tussenin ligt de Binnendijle. De Dijle en Tichelrij zijn met elkaar verbonden via de Kraanbrug. Het plangebied is ook bereikbaar voor fietsers en voetgangers via het Dijlepad (ter hoogte van de Haverwerf, op 80m).

Dijle

Deze woonstraat verbindt de Haverwerf met de Winketkaai. De aanwezigheid van de gelijknamige waterweg en de bomenrijen geven de straat een typisch karakter. Langs de Dijle is ook een jachtkade ingericht, waardoor de aangemeerde jachten het straatbeeld domineren.

Gemotoriseerd verkeer in de straat is enkel toegestaan richting Haverwerf. Parkeren is mogelijk langs beide zijden. De fietsknooppuntroute doorheen het zuidelijke deel van de binnenstad passeert via de Dijle (tussen knooppunten 57 en 97).

Dijlepad

Het Dijlepad is een drijvend wandelpad langs de linkeroever van de Dijle. Het start op de Haverwerf, bij de Van Beethovenvoetbrug en loopt tot de Fonteinbrug, ter hoogte van de Vijfhoek.

Keerbergstraat

De Keerbergstraat is een woonstraat met een smal wegprofiel en met plaatselijk enkele bijkomende wegversmallingen. Ter hoogte van de aansluiting met de Dijle is de breedte van de weg zeer smal ten gevolge van bebouwing tot op de rooilijn. Aan beide zijde van de rijweg zijn voetpaden aanwezig, die langsheen de lengte van de straat variëren in breedte. Op sommige plaatsten is het voetpad eerder een drempel tussen voorgevel en straat. Gemotoriseerd verkeer is enkel toegestaan richting Dijle.

Kraanstraat

De Kraanstraat is eveneens een woonstraat die, net zoals de andere straten, gemotoriseerd verkeer enkel in één rijrichting toelaat. Deze straat heeft een iets breder profiel dan de Keerbergstraat. Parkeren in de straat is niet toegestaan.

Adegemstraat

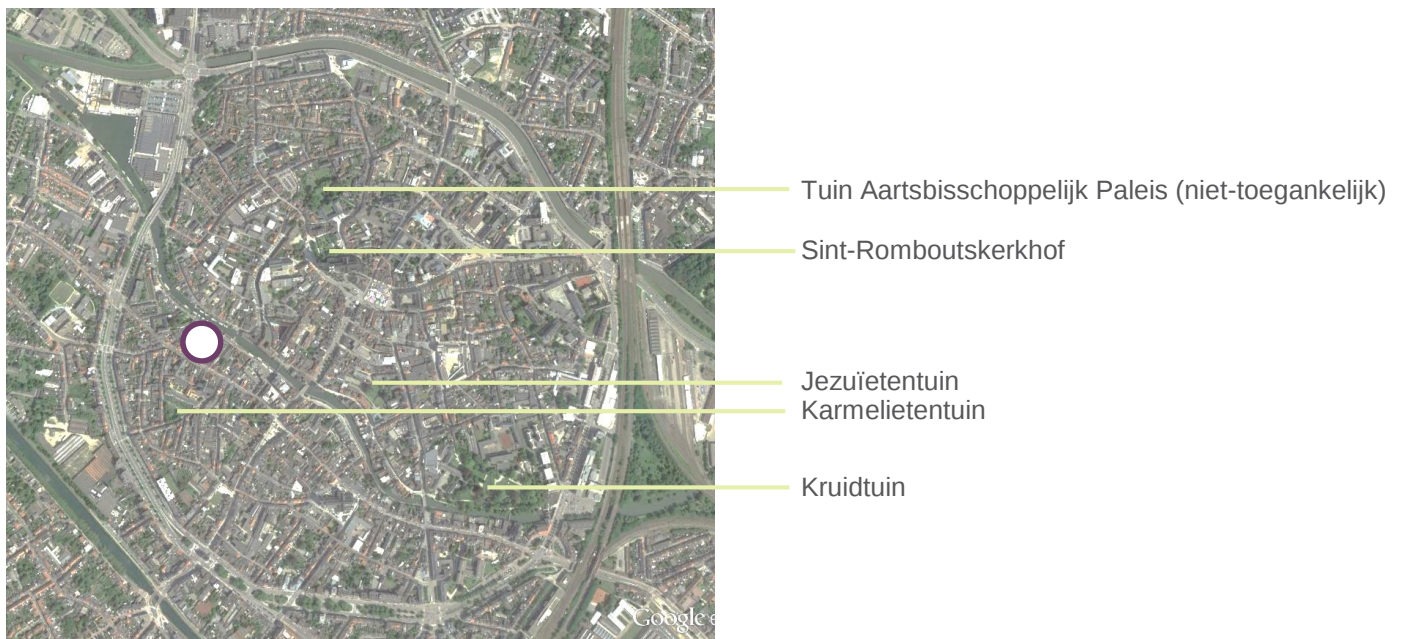
De Adegemstraat heeft een breder wegprofiel met aan beide zijden een voetpad en afwisselend langs één zijde op de weg gemarkeerde parkeerzones. Gemotoriseerd verkeer is slechts toegestaan in de richting van de Keerbergstraat.

Sleutelstraatje

Het Sleutelstraatje snijdt het plangebied doormidden en laat, door de beperkte breedte (ca.2.5m), enkel traag verkeer toe. Het steegje is nagenoeg volledig omsloten door de gevels van de flankerende bebouwing.

4.2.4. Groen

In de dens bebouwde binnenstad zijn groene ruimten eerder schaars. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied ligt de Karmelietentuin (150 meter vogelvlucht), het enige publiek toegankelijke buurtpark in het zuidwestelijke deel van de binnenstad.



Figuur 11 Overzicht stadsparken in de binnenstad

4.3. Fotoreportage



1. Dijke



2. Keerbergsstraat



3. Adegemstraat



4. Sleutelstraatje



5. Adegemstraat



6. Kraanstraat



7. Haverwerf



8. Dijle vanaf Kraanbrug



9. Sleutelstraatje



9. Sleutelstraatje



10. Binnengebied vanaf Sleutelstraatje



11. Binnengebied

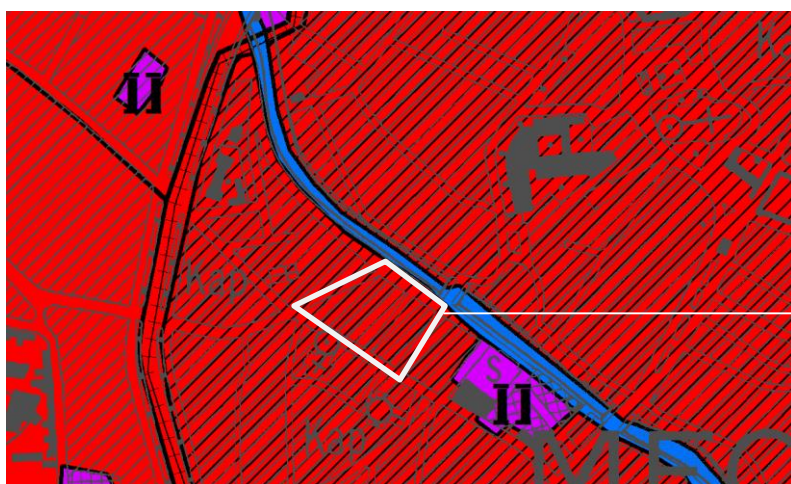
5. JURIDISCHE STRUCTUUR

5.1. Gewestplan^{vi}

Volgens het gewestplan Mechelen wordt het plangebied voornamelijk bestemd als woongebied en plaats van culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen stelt dat:

- De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- In de **gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde** de wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.



Plangebied RUP
'Dijle-Keerbergstraat'

Figuur 12 Gewestplanbestemming (www.geopunt.be)

Op het plangebied is eveneens een BPA van toepassing die een verfijning is van het gewestplan.

5.2. Bestaande RUP's en BPA's

5.2.1. BPA Nr. 20 (2) 4 wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat –Dijle en omgeving (d.d. 28/12/1984)

Het BPA Nr. 20 (2) 4 wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat –Dijle is van toepassing op het plangebied.

Hierin wordt een strook voor hoofdgebouwen voorzien aan de randen van het bouwblok. Het binnengebied van het bouwblok is bestemd als zone voor binnenplaatsen en tuinen. Het bouwblok is doormidden gesneden door het Sleutelstraatje, dewelke de Dijle met de Adegemstraat verbindt.

Artikel I: Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing

Strook voor hoofdgebouwen

De bebouwing bestaat uit aaneengesloten stroken van woonhuizen, handelsinrichtingen, autobergplaatsen (WI) of een combinatie hiervan (WO), waarbij de woning zich steeds op de verdieping bevindt. De aaneengesloten bebouwing dient de volledige perceelbreedte te bezetten, de kopgebouwen worden beperkt tot een breedte van 6m. Als dakvorm wordt een hellend dak opgelegd waarvan de nok zowel loodrecht als evenwijdig met de voorgevel kan lopen. De helling van het dak is gelegen tussen 30° en 60°.

Strook voor binnenplaatsen en tuinen I

Binnen deze zone kan bebouwing geplaatst worden zoals bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor kleinbedrijven. De plaatsing en maximale oppervlakte hiervan gebeurt onder specifieke zone voorwaarden. De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte o.a. bepaald door de afstand tot de achtergevelbouwlijn. Bebouwing op minder dan 20m van de achtergevelbouwlijn mag een maximale hoogte van 3m hebben tot de bovenkant van de deksteen. Bebouwing op meer dan 20m van de achtergevelbouwlijn mag een maximale hoogte hebben van 4m. Tot de bovenkant van de nok van een schuin dak mag een hoogte van 6m gemeten worden, dien te verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3m boven het grondpeil op 3m afstand van elke perceelgrens.

Strook voor binnenplaatsen en tuinen II

Binnen deze zone kan bebouwing geplaatst worden zoals bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor kleinbedrijven. De plaatsing en maximale oppervlakte hiervan gebeurt onder specifieke zone voorwaarden. Indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw geen enkel lokaal bevat dat voor huisvesting bestemd of geschikt is, kunnen bijgebouwen met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw worden opgericht zonder beperking wat de plaatsing betreft. De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte, gemeten van het grondpeil: maximum 4 meter tot de bovenkant van de deksteen of max. 6 m tot de bovenkant van de nok van het zadeldak. Dien te verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten 3m boven het grondpeil op 3m afstand van elke perceelgrens.

Strook voor binnenplaatsen en tuinen III

Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd. Het oprichten van constructies is hier verboden.

Verkavelingsvoorschriften.

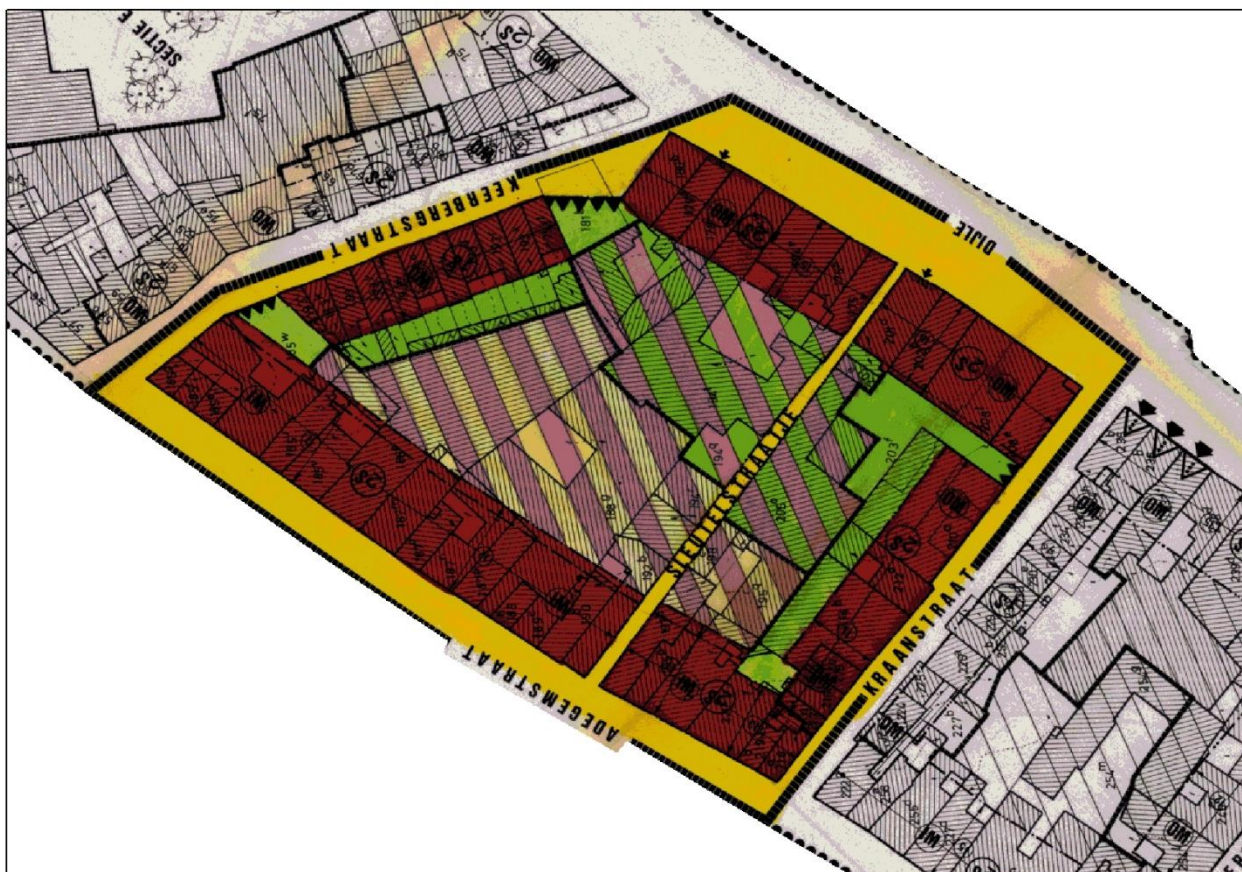
Er wordt een minimumbreedte voor kavels opgelegd in relatie tot de ligging: aaneengesloten gebouwen 6m, kopgebouwen 9m en voor hoekgebouwen 6m (vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel).

De minimumdiepte van de kavels bedraagt de diepte van de strook voor hoofdgebouwen vermeerderd met 16m.

Artikel II: Bijzondere bepalingen

- Afwijkingen kunnen worden toegestaan voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming.

- Mits toestemming van het college van Burgemeester en Schepenen of de gemachtigde ambtenaar kunnen afwijkingen worden toegestaan wat de afmetingen en de plaatsing van de gebouwen, alsmede wat de aard en de kleur van de te verwerken materialen betreft.
- Afwijking van de reeds gevormde percelen. (voor 22 april 1962)



Figuur 13 BPA NR. 20 (2) 4, wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat, Keerbergstraat, Dijle

Uit de voorschriften van bovenstaand BPA blijkt dat zij voorwaarden oplegt naar functies toe en op het vlak van bebouwing.

5.3. Recht van voorkoop^{vii}

De percelen binnen het plangebied zijn belast met een voorkooprecht. De begunstigden worden in onderstaande tabel weergegeven.

Concreet betekent dit dat de onderstaande houders van dit recht bij een bepaalde grond of gebouw dat verkocht wordt voorrang hebben op de kandidaat-koper om dit aan te kopen, en dit voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden.

Er zijn evenwel enkele uitzonderingen waar het voorkooprecht niet geldt:

- Indien de woningen deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, bij afzonderlijke garages, bij afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling en bij de aan de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw

volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

- Het recht van voorkoop geldt ook niet als het goed wordt verkocht aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of van één der mede-eigenaars en/of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen.

Perceel	Begunstigde 1	Begunstigde 2	Begunstigde 3
175B, 176B, 178C, 179C, 180C, 181C, 181H, 186N, 188K, 192C, 193R, 193T, 193X, 194T, 194V, 194W, 195R, 197C, 197D, 197D, 201F, 203G, 206M, 212A, 214D, 214E, 215A, 216A, 220F, 221C	Waterwegen en Zeekanaal NV Gewestelijke Bouwvennootschap Volkswoningen van Duffel Woonpunt Mechelen Inter Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom van Mechelen en omstreken Vitare	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	Stad Mechelen
185E, 185F, 185G, 185V, 185X, 185Y, 185Z, 187M, 187N, 187P, 187R, 189C, 190B, 193A2, 193B2, 193C, 193K, 193L, 193W, 193Y, 193Z, 218A, 219A	Gewestelijke Bouwvennootschap Volkswoningen van Duffel Woonpunt Mechelen Inter Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom van Mechelen en omstreken Vitare	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	Stad Mechelen

5.4. Atlas der Buurtwegen^{viii}

Het bouwblok afgebakend door de Dijle, Keerberg-, Adegem- en Kraanstraat is duidelijk herkenbaar in de atlas der Buurtwegen zonder aanduiding van de breedtes van de wegenis. Ook het Sleutelstraatje is weergegeven.

De buurtwegen worden gerekend tot de publieke wegen. Het voornemen tot opening, afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg kadert in een specifieke procedure die dient worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.



Plangebied RUP
'Dijle-Keerbergstraat'

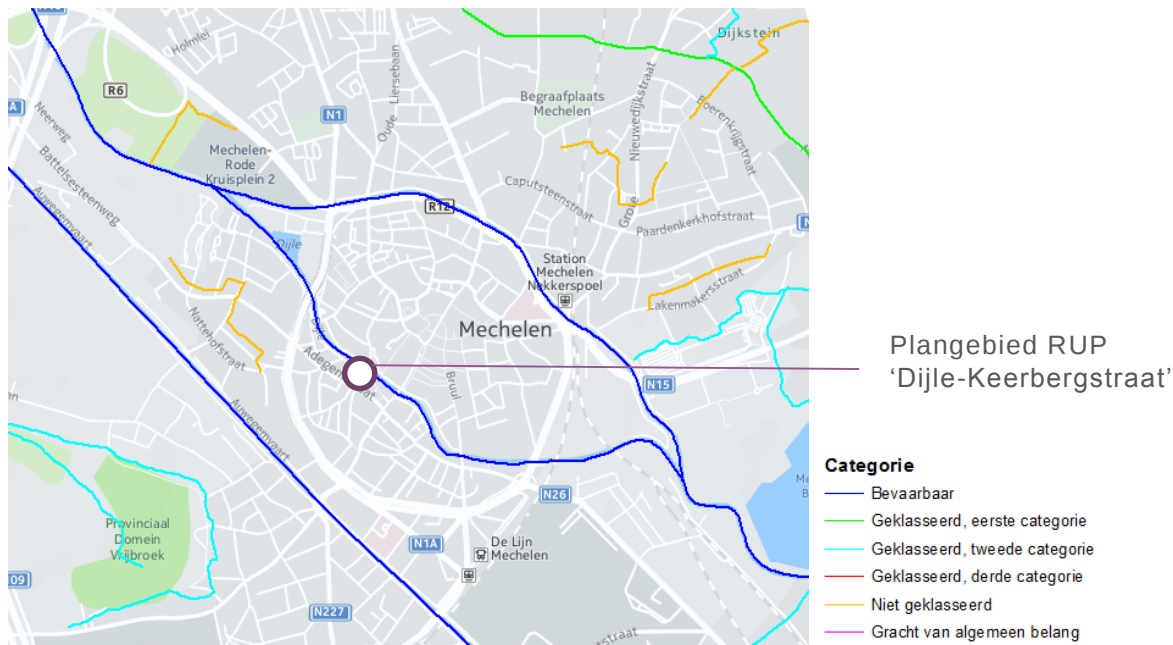
Figuur 14 Atlas der Buurtwegen (www.geopunt.be)

5.5. Rooilijnplannen^{ix}

Er werden geen rooilijnen vastgesteld in het plangebied.

5.6. Atlas der waterwegen^x

Het plangebied grenst aan de Dijle, een bevaarbare waterloop die sinds jaar en dag doorheen de binnenstad loopt.



Figuur 15 Atlas der Waterwegen (www.provant.be)

5.7. Fauna en flora

5.7.1. Biologische waarderingskaart^{xi}

Het plangebied is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied. Dat betekent dat er geen aanwijzingen zijn dat er zich in het plangebied waardevolle fauna of flora bevindt.

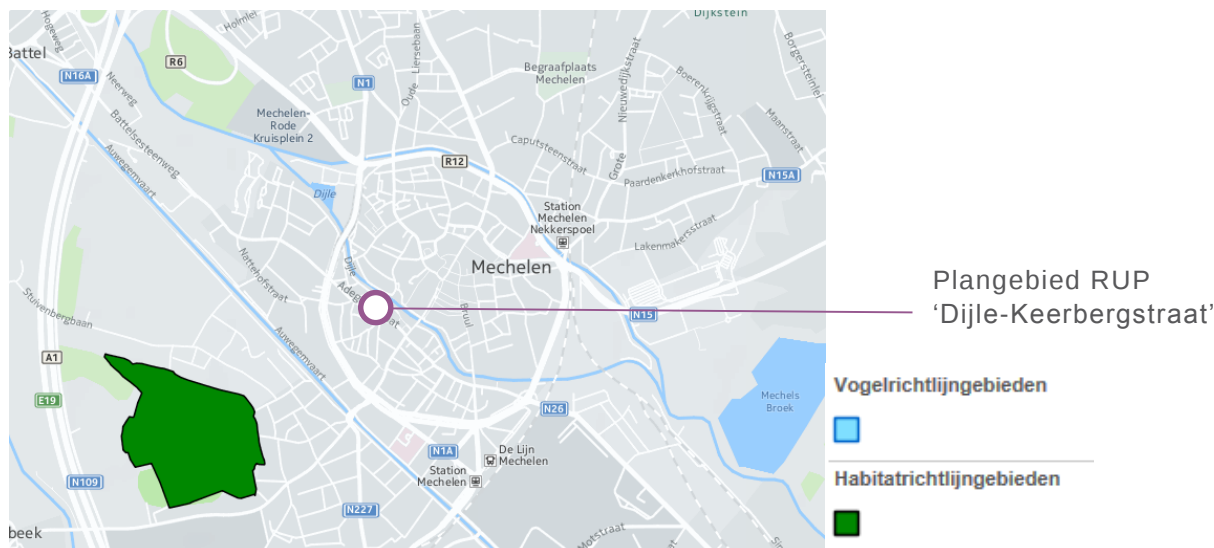


Figuur 16 Biologische Waarderingskaart versie 2 (www.geopunt.be)

5.7.2. Habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebieden^{xii}

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied zijn de 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek', beter gekend als het Vrijbroekpark, gelegen op ruim 1 km ten zuidwesten van het projectgebied.

De afstand tussen het plangebied en het habitatrichtlijngebied is groot genoeg om te kunnen besluiten dat wijzigingen in het plangebied geen negatieve effecten veroorzaken op dit gebied.

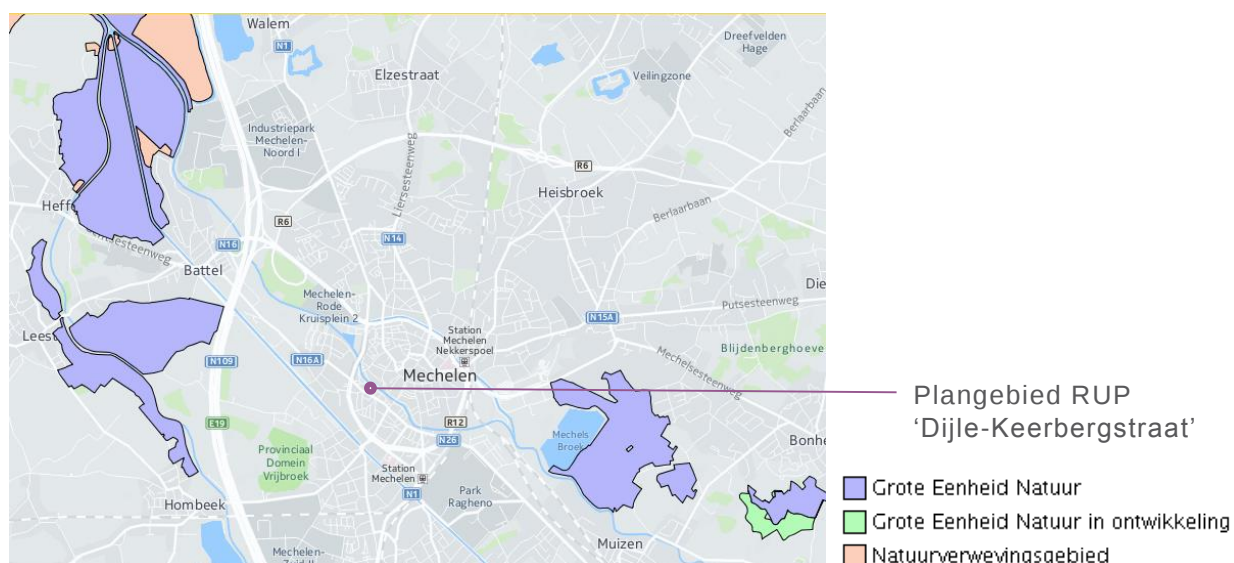


Figuur 17 Habitat- en vogelrichtlijngebieden (www.geopunt.be)

5.7.3. Gebieden van het VEN en IVON^{xiii}

Op het grondgebied van Mechelen, buiten het stadscentrum, werden een aantal Grote Eenheden Natuur aangeduid. Ten westen van de E19, op ca. 2km van het plangebied en ten noorden daarvan, op ruim 3km van het plangebied, ligt het GEN-gebied 'De samenvloeiing Rupel-Dijle-Nete'. Op iets meer dan 2km ten oosten van het plangebied ligt het GEN-gebied (Grote Eenheid Natuur) 'De Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen'.

De afstand tussen het plangebied en de afgebakende GEN gebieden is groot genoeg om te kunnen besluiten dat wijzigingen in het plangebied geen negatieve effecten veroorzaken op deze gebieden.



Figuur 18 Gebieden van het VEN en IVON (www.geopunt.be)

5.8. Landschap & erfgoed⁴



Figuur 19 Geoportaal Onroerend Erfgoed (geo.onroerenderfgoed.be)

5.8.1. Beschermd monumenten^{xiv}

In het plangebied is één beschermd monument⁵ gelegen:

- Dijle 11: Burgerhuis van 1745

Besluit nummer 2046 (definitief besluit: 2 mei 1985)



Figuur 20 Burgerhuis (www.onroenderfgoed.be)

Diephuis met verhoogde halsgevel, twee bouwlagen en drie traveeën onder zadeldak (Vlaamse pannen), 1745 gedateerd door middel van een gevelsteen in de top. Opnieuw gevoegde bakstenen voorgevel met gebruik van arduin voor de omlijstingen op de eerste bouwlaag en zandsteen in de geveltop; horizontaal effect door middel van geprofileerde kordonlijsten. Gekoppelde rechthoekige vensters omlijst met vlakke banden, die doorlopen over de borstweringen en ter hoogte van de onderdorpels. In de linkertravee, spiegelboogdeur in fraaie Lodewijk XV-omlijsting, met geprofileerd beloop en gegroefde sluitsteen, gevat tussen geblokte penanten; spiegels met uitgeholde hoeken op de borstweringen. Geveltop met centraal zoldervenster in vlakke zandstenen omlijsting op neuten, met gestrekte tussendorpel. Topaflijning door middel van voluten op hoge geblokte postamenten; bekronende gestrekte driuiplijst met siervaas.

⁴ Inventaris Provinciaal Natuurontwikkelingsplan Antwerpen, Landschapsecologische beschrijving

⁵ Bron: inventaris.onroenderfgoed.be

5.8.2. Beschermde landschappen en stadsgezichten^{xv}

Het plangebied ligt niet in een beschermd stadsgezicht.

5.8.3. Bouwkundig erfgoed^{xvi}

In het plangebied zijn enkele bouwkundige relictten vastgesteld:



Figuur 21 Stadswoning Dijle 10 (www.onroenderfgoed.be)

▪ Dijle 10: Stadswoning

In zijn huidige vorm een rijhuis van het enkelhuistype, bestaande uit drie bouwlagen en drie traveeën onder een afgesnuit zadeldak (nok loodrecht op de straat, mechanische pannen). Opgebouwd uit een traditionele 17de-eeuwse kern, aangepast, bepleisterd en beschilderd in de 19de eeuw.



Figuur 22 Hoekhuis Dijle 5 (www.onroenderfgoed.be)

▪ Dijle 5: Hoekhuis

Hoekhuis met puntgevel, bestaande uit twee bouwlagen en drie traveeën onder een afgesnuit zadeldak met Vlaamse pannen. Bestaat uit een traditionele 17de-eeuwse kern die werd aangepast in de 19de en 20ste eeuw.



- Adegemstraat 78: Herenhuis

Statig herenhuis daterend uit 1805 van het dubbelhuistype, bestaande uit drie bouwlagen en vijf traveeën onder een zadeldak met Vlaamse pannen.

Figuur 23 Herenhuis Adegemstraat 78 (www.onroenderfgoed.be)

Verschillende gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied werden opgenomen in de inventaris voor bouwkundig erfgoed:

- Adegemstraat 60, 64, 65: burgerhuis
- Adegemstraat 67 & 69: diephuis
- Adegemstraat 79: woning de Bluspot
- Adegemstraat 85-87: stadswoning in de Windmolen
- Adegemstraat 93: pastorie van het Heilig Hart
- Adegemstraat 95: parochiekerk Heilig Hart,
- Adegemstraat 96: muurkapelletje met Mariabeeld
- Adegemstraat 97: huis Grote Tente
- Adegemstraat 99: huis Kleyne Tente,
- Adegemstraat 101-103: stadswoning van 1679
- Adegemstraat 105: hoekhuis
- Adegemstraat 116: burgerhuis Drij Kammen
- Adegemstraat 117: winkel-woonhuis Den Bonten Os
- Dijle 17A: klooster der ongeschoeide Karmelietessen
- Haverwerf 13: z.g. "Bergen op zoom"
- Haverwerf 15: stadswoning
- Haverwerf 20: huis St.Jozef (voorgevel)
- Haverwerf 21: huis de Duivels (voorgevel)
- Kraanstraat 3-15: gekoppelde woningen
- Keerbergstraat 18: stadswoning
- Tichelrij 1 & 4

5.8.4. Stedelijke inventaris

Naast de inventaris voor bouwkundig erfgoed is er ook een stedelijke inventaris in opmaak. Hier wordt zorg in acht genomen voor het behoud van de waardevolle historische bouwstructuren en authentieke waardevolle interieurelementen van specifieke gebouwen in de binnenstad. Deze lijst hangt samen met hoofdstuk 2 van de stedenbouwkundige verordening van Mechelen. Voor de gebouwen in deze lijst gelden extra zorgmaatregelen voor de gevels omwille van hun bepalende invloed op het karakteristieke aanzicht/ beeld van Mechelen.

De Adegemstraat, de parallelle as met de Dijle, behoort tot het oudste stratenpatroon van de stad. De straat wordt tot op heden gekenmerkt door een grotendeels bewaarde historische perceelstructuur en authentieke huizenstructuren. Het zijn voornamelijk huizen met een eeuwenoude geschiedenis en dito bewaarde basisconstructie (kelder-muren-balklagen-dakgebinte) waarvan de voorgevels in de 18^{de} - 19^{de} eeuw werden aangepast en later ook soms nog gemoderniseerd.

Daardoor is de oude contextarchitectuur aan de Adegemstraat, behorend tot het CHE-gebied opgenomen op de stedelijke ontwerprijst van het bouwkundig erfgoed.

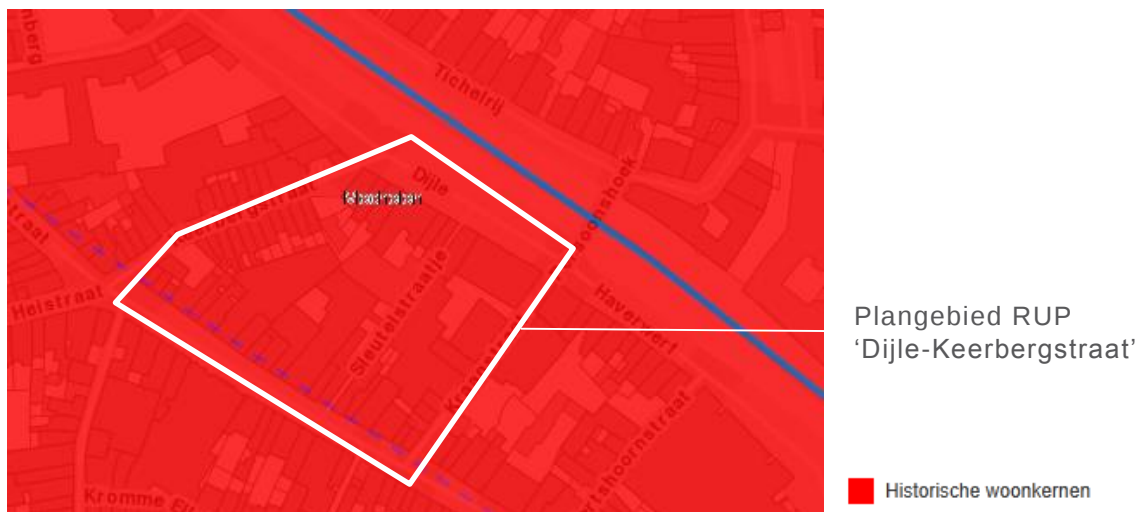
Volgende gebouwen in het plangebied zijn opgenomen in deze stedelijke inventaris.

- Adegemstraat 74: bakstenen 19de-eeuwse lijstgevel, bepleisterd; gewijzigd schrijnwerk
- Adegemstraat 76: begin 20ste-eeuwse-lijstgevel met erker; gewijzigde kroonlijst, gewijzigd schrijnwerk
- Adegemstraat 80: 19de-eeuwse-lijstgevel met verbouwd gelijkvloers en mogelijk oude kern; aansluitend bij belendende panden linker- en rechterzijde
- Adegemstraat 82: eenheid Adegemstraat 82-84; 18de-eeuwse lijstgevel met oude kern (moerbalken, consoles, dakconstructie, tongewelf, schouw, achterpuntgevel: zie foto's dienst mz); gewijzigde gelijkvloerse gevelopstand
- Adegemstraat 84: eenheid Adegemstraat 82-84; 18de-eeuwse lijstgevel met oude kern (achterpuntgevel)
- Adegemstraat 88: ontleisterde 19de-eeuwse lijstgevel met mogelijk oude kern en gewijzigd gelijkvloers
- Adegemstraat 90: 19de-eeuwse lijstgevel met gewijzigd schrijnwerk, gewijzigd gelijkvloers
- Adegemstraat 92: lijstgevel met erker met gewijzigd gelijkvloers; luchtfoto toont zadeldak en achterpuntgevel
- Adegemstraat 94: 20ste-eeuwse lijstgevel; ontleisterd; gewijzigde kroonlijst, gewijzigd schrijnwerk, gewijzigd gelijkvloers
- Adegemstraat 100: blind venster derde bouwlaag en diepe dakconstructie: mogelijk oude kern
- Adegemstraat 102: bakstenen 19de-eeuwse lijstgevel, bepleisterde lijstgevel; gewijzigd schrijnwerk, gewijzigd gelijkvloers; behouden balkonhekjes op de tweede verdieping
- Adegemstraat 104: 19de-eeuwse lijstgevel, gecementeerde en beschilderde 19de-eeuwse lijstgevel gewijzigd schrijnwerk, behouden kroonlijst en balkonhekjes op de eerste verdieping
- Adegemstraat 108: lijstgevel met gewijzigd parement en verlaagde gevelopeningen op het gelijkvloers, met achterhuis in de Keenbergstraat
- Dijle 7: 19de- en 20ste-eeuwse rijhuizen, 20ste-eeuwse gevel in neostijl, gewijzigd schrijnwerk
- Keenbergstraat 11: 19de-eeuwse lijstgevel; ontleisterd; gewijzigde kroonlijst
- Keenbergstraat 13-15: ensemble arbeiderswoningen, Keenbergstraat 13-21; enkel Keenbergstraat 13-15 typologie van bakstenen lijstgevel behouden; gewijzigde kroonlijst, gedeelte schrijnwerk

- Kraanstraat 6: plaatsbezoek dienst monumentenzorg: lijstgevel met oude kern (gevelankers en blinde opening tweede bouwlaag: maar 19/20ste-eeuwse dakconstructie)

5.8.5. Provinciale landschapskaart^{xvii}

Op de landschapskaart wordt het plangebied aangeduid als liggende in een historische woonkern, met als landschappelijke kenmerken de Dijle aan de noordelijke zijde van het plangebied en de Adegemstraat als verbindingsweg opgericht voor 1775.

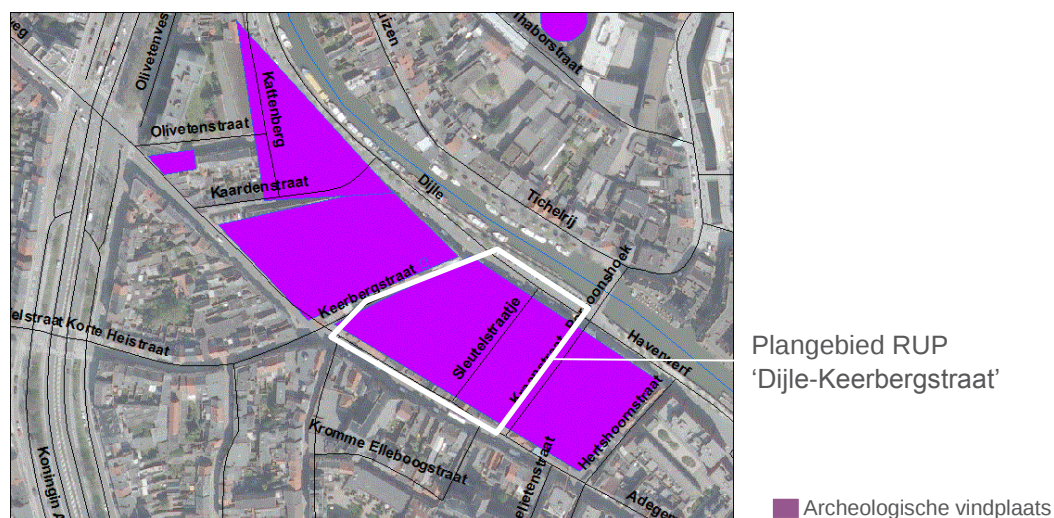


Figuur 24 Landschapskaart Provincie Antwerpen (gisgeoloket.provant.be)

5.8.6. Archeologie

Centraal Archeologische Inventaris^{xviii}

Het plangebied is gelegen in een gekende archeologische vindplaats. Ter hoogte van de Kattenberg zijn er volgens de CAI verwijzingen naar een mogelijke aanwezigheid van een vroeg middeleeuwse versterking. De gegevens in de CAI vormen een aanzet voor de opmaak van archeologische zones (zie verder), beschermingen en het behandelen van bouwaanvragen.



Figuur 25 Centraal archeologisch inventaris. (CAI)

Archeologische zone 'Historische stadskern Mechelen'

Van 17 augustus tot en met 15 oktober 2015 organiseerde Het agentschap Onroerend Erfgoed een openbaar onderzoek over de vaststelling van de inventaris van 58 archeologische zones in 58 stadskernen, waaronder de historische stadskern Mechelen.



Figuur 26 Vast te stellen archeologische zone in de historische stadskern van Mechelen

Van zodra de procedure tot vaststelling is afgerond, zal het uitvoeren van werken in een vastgestelde archeologische zone, sneller aanleiding geven tot archeologisch vooronderzoek, al dan niet gevolgd door een opgraving (art. 5.4.1. en 5.4.2.).

Van zodra deze archeologische zone is vastgesteld, impliceert dit voor percelen in het plangebied dat het verplicht is om bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een goed een bekrachtigde archeologienota op te maken wanneer de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300m² of meer bedraagt. Dit geldt ook wanneer de betrokken percelen slechts gedeeltelijk gelegen zijn in een archeologische zone die vastgesteld is.

Voor een verkavelingsvergunning is het verplicht om een bekrachtigde archeologienota op te maken wanneer de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300m² of meer bedraagt. Dit geldt ook wanneer de betrokken percelen slechts gedeeltelijk gelegen zijn in een archeologische zone die vastgesteld is.

5.9. Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk^{xix}

De fietsroute langs de Adegemstraat en de alternatieve fietsroute over de Dijle maken deel uit van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. De groene aanduiding geeft aan dat ze, ter hoogte van het plangebied, aangelegd zijn conform het vademecum fietsvoorzieningen.



Plangebied RUP
'Dijle-Keerbergstraat'

Figuur 27: Bovenlokaal fietsroutenetwerk (gisgeoloket.provant.be)

- - alternatieve fietsroute, conform vademecum voor fietsvoorzieningen
- functionele fietsroute, conform vademecum voor fietsvoorzieningen
- fietssostrade, fietsinfrastructuur conform vademecum voor fietsvoorzieningen
- - alternatieve fietsroute, niet conform aan vademecum voor fietsvoorzieningen
- functionele fietsroute, niet conform aan vademecum voor fietsvoorzieningen
- fietssostrade, fietsinfrastructuur niet conform aan vademecum voor fietsvoorzieningen
- - alternatieve fietsroute, geen fietsinfrastructuur aanwezig
- functionele fietsroute, geen fietsinfrastructuur aanwezig
- == fietssostrade, geen fietsinfrastructuur aanwezig
- niet geïnventariseerd

Onderstaande kaart geeft de vergunningstoestand in het plangebied weer.



5.10.1. Stedenbouwkundige vergunningen

Perceelsnr	Straat	nr	Onderwerp	Doss. nr.	Datum	Beslissing
218A	Adegemstraat	74	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Bekleden gevel met plaketten	2006/0754	06/07/2007	Geweigerd
			Bepleisteren en schilderen gevel	2007/1008	22/08/2008	Vergund
219A	Adegemstraat	76	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Verbouwen woning	2004/0872	19/01/2005	Vergund
			Gevelverfraaiing	2007/0484	05/10/2007	Vergund
221C	Adegemstraat	80	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Verbouwen winkelpui	1968/0385	14/06/1968	Vergund
			Verbouwen woning	1976/0016	12/03/1976	Vergund
			Gevelwerken	2012/0774	19/11/2012	Geweigerd
			Verbouwen van appartement met winkel en atelier naar huis met winkel en atelier	2013/1080	09/05/2014	Vergund
220F	Adegemstraat	82	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Verbouwen achterbouw	1977/0810	31/10/1977	Vergund
			Plaatsen gevelverfraaiing	1979/0538	02/07/1979	Vergund
			Verbouwen voorgevel	1983/0092	11/04/1983	Vergund
			Vervangen pannen door schaliën	1983/0534	12/09/1983	Vergund
192B	Adegemstraat	84	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Verbouwen winkelpui	1972/0688	10/11/1972	Vergund
			Verbouwen woning met kantoor	2010/1039	17/12/2010	Vergund

194R	Adegemstraat	84	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Verbouwen woning met kantoor	2010/1039	17/12/2010	Vergund
190B	Adegemstraat	88	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
189C	Adegemstraat	90	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Vervangen pannen door schaliën	1966/0408	13/05/1966	Vergund
			Verbouwen winkelpui	1984/0093	05/03/1984	Vergund
188K	Adegemstraat	92	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Vervangen pannen door schaliën	1968/0289	12/04/1968	Vergund
			Verbouwen winkelpui	1984/0093	05/03/1984	Vergund
187N	Adegemstraat	94	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
187P	Adegemstraat	96	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
187R	Adegemstraat	98	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Verbouwen voorgevel en achterbouw	1975/0358	18/06/1975	Vergund
187M	Adegemstraat	100	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Functiewijziging (handelseigendom naar woning)	2007/0383	29/06/2007	Vergund
186N	Adegemstraat	102	Bouwen toonzaal met autoparking	1969/0143	13/06/1969	Vergund
			Bouwen toonzaal	1968/0450	26/06/1969	Vergund
			Verbouwen winkelpui	1984/0093	05/03/1984	Vergund
			Transformatie/restructuratie woning gelegen op de verdiepingen	1997/0729	24/03/1998	Vergund
185Z	Adegemstraat	106	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Verbouwen van voorgeven (enkel gelijkvloers)	1981/0624	06/10/1981	Vergund
185X	Adegemstraat	108	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			

185E	Adegemstraat	110	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
185F	Adegemstraat	112	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Verbouwen winkelpui	1977/0864	14/11/1977	Vergund
			Plaatsen leien zijgevel grijs	2004/0718	22/12/2004	Vergund
			Plaatsen horecaterras	2011/0290	17/06/2011	Vergund
185G	Adegemstraat	114	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Plaatsen horecaterras	2011/0290	01/06/1999	Vergund
			Plaatsen raam in winkelpui	1999/0496	23/06/2011	Vergund
201F	Dijle	5	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Verbouwen eigendom	1978/1022	23/04/1979	Vergund
			Verbouwen woning tot praktijk met woning	1996/0713	12/11/1996	Vergund
175B	Dijle	6	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Functiewijziging en wijzigingen aantal woongelegenheden	2013/0574	27/09/2013	Vergund
176B	Dijle	7	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Verbouwen gevel	2000/0064	03/10/2000	Vergund
194W	Dijle	8-9	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Omvormen van een bergplaats tot een woning	1966/0192	11/03/1966	Vergund
178C	Dijle	10	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Plaatsen van een wimpel	1995/0567	17/10/1995	Vergund
			Schilderen van de voorgevel	2001/0572	12/03/2002	Vergund
179C	Dijle	12	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Bouwen veranda	1982/0524	03/08/1982	Vergund

181C	Dijle	12	Bouwen afsluitingsmuur	1980/0665	22/09/1980	Vergund
			Bouwen appartementsgebouw	2005/0089	29/03/2006 21/10/2010	Vergund Vernietigd door Raad van State
180C	Dijle	12	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Bouwen veranda	1982/0524	03/08/1982	Vergund
			Bouwen appartementsgebouw	2005/0089	29/03/2006 21/10/2010	Vergund Vernietigd door Raad van State
215A	Kraanstraat	12	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Verbouwen en uitbreiden woning	2007/0043	02/03/2007	Vergund
206M	Kraanstraat	2-4	Afbraak woning	1974/0015	18/01/1974	Vergund
			Afbraak woning	1975/0196	18/04/1975	Vergund
			Regularisatie uitbreiden bureel (verbouwen garage tot bureel)	2009/0629	18/09/2009	Vergund
212A	Kraanstraat	6	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Afbraak woning	1975/0197	18/04/1975	Vergund
			Verbouwen woning	1976/0016	12/03/1976	Vergund
			Verbouwen woning	2009/0541	06/11/2009	Vergund
			Afbraak woning	2008/0803	19/02/2010	Geweigerd
214D	Kraanstraat	10	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Afbraak woning	1975/0197	18/04/1975	Vergund
			Verbouwen woning	1976/0016	12/03/1976	Vergund
			Verbouwen woning	2009/0541	06/11/2009	Vergund

			Verbouwen van appartement met winkel en atelier naar huis met winkel en atelier	2013/1080	09/05/2014	Vergund
215A	Kraanstraat	12	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
216A	Kraanstraat	14	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
193T	Keerbergstraat	7	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Verbouwen van een woning	2001/0009	13/02/2001	Vergund
			Plaatsen crepie aan voorgevel en dichtten zolderramen	2002/0559	15/04/2003	Vergund
193K	Keerbergstraat	9	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Vervangen pannen door schaliën	1970/0830	13/11/1970	Vergund
			Verbouwen van een woning	1990/0262	12/06/1990	Vergund
193R	Keerbergstraat	11	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
193A2	Keerbergstraat	13	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
193B2	Keerbergstraat	15	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
193Z	Keerbergstraat	17	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Verbouwen voorgevel	1978/0510	12/06/1978	Vergund
			Verbouwen woning	2007/0066	16/03/2007	Vergund
193W	Keerbergstraat	19	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
193Y	Keerbergstraat	21	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Afkappen en voegen gevel	1973/0378	29/06/1973	Vergund
193L	Keerbergstraat	23	Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)			
			Vervangen pannen door schaliën	1972/0740	1/12/1972	Vergund
			Verbouwen woning	1973/0611	09/11/1973	Vergund

			Verbouwen voorgevel	1974/0256	10/05/1974	Vergund
193R	Keerbergstraat	25	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Vervangen pannen door schaliën	1970/0829	13/11/1970	Vergund
193C2	Keerbergstraat	27	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vermoeden van vergunning)</i>			
			Verbouwen gevel	1981/0320	09/06/1987	Vergund
			Verbouwen van een woning	1990/0262	12/06/1990	Vergund

6. SWOT- ANALYSE

6.1. Kwaliteiten

- **Centrale ligging:** Het plangebied ligt in het historische centrum van Mechelen, op wandelafstand van de Vismarkt, Ijzerenleen en Grote Markt in de nabijheid van verschillende winkels, restaurants en tal van toeristische bezienswaardigheden. De nabijheid van deze voorzieningen kan worden beschouwd als een belangrijke kwaliteit van het plangebied, aangezien deze aanwezigheid de noodzaak tot verre verplaatsingen voor dagdagelijkse behoeften aanzienlijk minimaliseert.
- **Dijle:** Gesitueerd aan de zuidelijke oever van de Dijle maakt van het plangebied een aantrekkelijke site. De huizen ter hoogte van de Dijle hebben een uniek zicht op de Binnendijle en bijhorende jachtkade.
- **Bouwkundig erfgoed:** Het bouwblok bevat veel historische gebouwen, waarvan één beschermd monument en verschillende bouwkundige relicten. Er zijn eveneens verschillende monumenten in de directe omgeving terug te vinden. De aanwezigheid van dit bouwkundig erfgoed heeft een positief effect op de beeldkwaliteit van een straat.
- **Bereikbaarheid:** Het plangebied is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers en met het openbaar vervoer (bushalte Adegempoor op 200m aan de Kon. Astridlaan en het station op 1,4km). In de Dijle en Adegemstraat bevindt zich een fietsroute die aangelegd is conform het vademecum voor fietsvoorzieningen.

6.2. Knelpunten

- **Onafgewerkte randen:** De rand van het bouwblok is op sommige plaatsen onderbroken, wat resulteert in een onafgewerkt uitzicht. Ook de aanwezigheid van blinde muren en wachtgevels wordt algemeen als visueel storend ervaren.
- **Leegstand en verval:** Verschillende gebouwen in het plangebied zijn vervallen of leegstaand. Dit heeft een negatief effect op de beeldkwaliteit van een straat en kan in sommige gevallen uitgroeien tot een ware stadskanker.
- **Hoekbebouwing:** de hoekgebouwen van de Keerbergstraat bieden weinig meerwaarde voor de uitstraling van het bouwblok. Op de hoek Keerbergstraat- Adegemstraat werd een rijwoning voorzien met een blinde gevel naar de Keerbergstraat. Ter hoogte van de hoek Dijle -Keerbergstraat zorgt de inplanting van de bestaande hoekbebouwing (die werd bestendigd in het BPA) voor een aanzienlijke versmalling van de doorgang. Hierdoor is er geen ruimte voor een voetpad en zijn de voetgangers aangewezen om via de straat het hoekpand voorbij te steken.
- **Weinig groen:** Het bouwblok is, op een aantal kleine private tuinen na, volledig bebouwd of verhard. Het plangebied ligt in een dens bebouwde stedelijke omgeving met weinig (publiek) groen. Dit betekent een zwakte voor het plangebied want een groene omgeving heeft veel voordelen. Het heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk. Groen in een stedelijke omgeving zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en zorgt voor verkoeling in warme periodes.

6.3. Potenties

- **Inbreiding:** In het binnengebied bevinden zich een aantal (leegstaande) loodsen die (in de toekomst) in aanmerking kunnen komen voor de realisatie van een inbreidingsproject. Vermits de beschikbare ruimte in de binnenstad schaars is en het beleid van Mechelen erop gericht is om kwalitatieve kernversterkende projecten te stimuleren door onder andere inbreiding toe te laten kan het binnengebied een goede locatie zijn om zo'n project te huisvesten.

- **Verdichting:** De rand van het bouwblok is op sommige plaatsen in de Keerbergstraat en Kraanstraat onderbroken. Mogelijk is er potentieel om deze 'gaten', die in het BPA werden bestendigd als bouwvrije zones, in te vullen zodat de wachtgevels weggewerkt kunnen worden en een meer aantrekkelijk bouwblok kan worden bekomen.

6.4. Bedreigingen

- **Sleutelstraatje:** Het Sleutelstraatje is een lang en smal straatje dat enkel toegankelijk is te voet of met de fiets. De aard, vorm en beeldkwaliteit van de omliggende bebouwing speelt een belangrijk rol in de beleving van deze smalle ruimte. Indien de flankerende bebouwing te hoog wordt of niet als volwaardige gevel wordt afgewerkt, zal de verblijfskwaliteit afnemen.
- **Toegankelijkheid binnengebied:** Het binnengebied is slechts beperkt toegankelijk. Om tot een volwaardig inbreidingsproject te komen, is het wenselijk dat meerdere eigenaars samenwerken en dat de gronden in het binnengebied grotendeels gezamenlijk ontwikkeld worden. De slaagkans voor een globale ontwikkeling is echter afhankelijk van vele factoren en daardoor ook enigszins beperkt.
- **Hoogteverschil:** De Kraanstraat en Keerbergstraat hellen af naar de Dijle toe. Een uniforme kroonlijst aanhouden is dan ook niet gewenst, aangezien dit sterke verschillen geeft in bouwhoogte.

7.1. Ruimtelijke analyse van het bouwblok

7.1.1. Randen

Bouwtypologie

In de Dijle, waar de gevels uitgeven op de gelijknamige waterloop, is de bebouwingsvorm vrij divers. De oudere gebouwen met punt- en trapgevels worden geflankeerd door recentere bebouwing met plat dak of afgeschuind dak. Vanop een afstand bekeken vallen voornamelijk de gebouwen met platte daken uit de toon. Dit heeft niet alleen te maken met de typologie, maar is ook een gevolg van de eerder banale architectuur die in negatieve zin contrasteert met de nog aanwezige historische gebouwen. Met uitzondering van één gebouw, hebben alle gebouwen gebruiksfuncties die uitgeven op het gelijkvloers.

In de Kraanstraat varieert de bouwhoogte van anderhalve bouwlaag tot drie bouwlagen. De gelijkvloerse niveaus worden overwegend ingenomen door garagepoorten. Aangezien het geen zichtlocatie betreft, wordt dit evenwel als minder storend ervaren.

De Adegemstraat kenmerkt zich door een meer coherente bebouwing, zowel wat gevelbreedte als bouwhoogte betreft. Verschillende gevels zien er echter vervallen uit. De gelijkvloerse niveaus zijn veelal voorzien van winkelinrichtingen, maar slechts enkele daarvan worden nog effectief uitgebraat.

De bebouwing in Keerbergstraat wordt voor een groot deel ingenomen door eenzelfde bouwtypologie, namelijk rijwoningen met tweeëneenhalve bouwlaag en een zadeldak. In de straat zijn alleen woningen gevestigd.

‘Gaten’ in de rand



Figuur 29 Overzicht ‘gaten’ in het plangebied

In het bouwblok komen op verschillende plaatsen een aantal ‘gaten’ voor met blinde gevelzichten tot gevolg. Deze ‘gaten’ werden in het BPA bestendigd als tuin (strook voor binnenplaatsen en tuinen II) met het oog op het vrijwaren van de schaarse groene ruimten in het gebied. Hoewel het behoud van tuinruimte in de dens bebouwde binnenstad zeker een nobele doelstelling is, worden door de strikte afbakening van de

bestemmingszones in het BPA ook de mogelijkheden tot het kwalitatief (her)invullen van de aanpalende gebieden sterk beperkt. Bovendien zijn deze 'open plekken' in het verleden 'ad hoc' ontstaan en bijgevolg niet per se behoorlijk geïntegreerd in het bouwblok. Daarnaast kan ook de kwaliteit van sommige ruimten in vraag worden gesteld. Ter hoogte van de Keerbergstraat nr.7 en de Kraanstraat nr. 2-4 is de 'tuinzone' nagenoeg volledig verhard ten behoeve van circulatie en parkeren. Het is eerder onwaarschijnlijk dat dit spontaan zal wijzigen.



Figuur 30: Ter hoogte van de Keerbergstraat nr. 7 en nr. 29 bevinden zich 'gaten' in het straatbeeld.

7.1.2. Het Sleutelstraatje

Het Sleutelstraatje heeft een zeer smal profiel. Dit maakt dat de flankerende bebouwing een sterke invloed heeft op de gevoelsmatige beleving van de passanten. Om gevoelens van sociale onveiligheid tegen te gaan is zichtbaarheid en overzichtelijkheid erg belangrijk⁶.

Vandaag wordt het straatje, op de hoeken na, geflankeerd door loodsen en bijgebouwen gelegen in het binnengebied. Dit was oorspronkelijk anders. Op de Popp-kaart uit 1864 is te zien dat er langs beide zijden van het Sleutelstraatje woningen waren opgetrokken. Deze zgn. 'beluikwoningen' hebben tot in de jaren '50 van de vorige eeuw bestaan. Toen werden immers plannen gesmeed om de binnenstad te saneren en deze woningen werden als onhygiënisch en dus te verwijderen beschouwd.⁷



Figuur 31 Popp-kaart, 1864 (detail) en Sleutelstraat, omstreeks 1950 (www.beeldbankmechelen.be)

⁶ LUTEN, I. (2008), *Handboek Veilig Ontwerp en Beheer*. Bussum: Thoth, Uitgeverij.

⁷ www.beeldbankmechelen.be

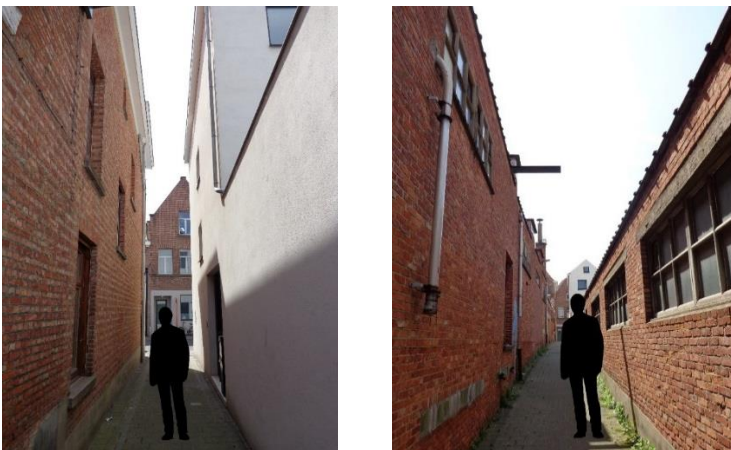
Hoewel de kwaliteit van deze woningen en het gebrek aan daglicht ongetwijfeld problematisch was, illustreert bovenstaande archieffoto wel dat de beleving van de straat destijds helemaal anders was dan vandaag. Het profiel van de straat lijkt ook net iets breder te zijn geweest dan dit vandaag nog het geval is. De positieve impact van de voorgevels is echter opvallend. In zeker zin is de beeldwaarde van het straatje samen met de afbraak van deze gebouwen verloren gegaan.

Recent werden echter ook goede ingrepen gedaan. Op de hoek met de Adegemstraat werd een historisch gebouw gerenoveerd. De raamopeningen in de oorspronkelijk gevel werden behouden en bieden een doorzicht op de achterliggende tuin.



Figuur 32 Doorzicht vanaf Sleutelstraatje

Naast beeldwaarde, speelt uiteraard ook bouwhoogte een belangrijke rol. Hieronder wordt het verschil in impact geïllustreerd tussen hogere en lagere bebouwing in de straat.



Figuur 33 Illustratie impact bouwhoogte Sleutelstraatje

In het BPA kunnen gebouwen in het binnengebied worden opgetrokken van maximaal 6 meter nokhoogte tot op de scheidingslijn. Dit is ruimtelijk zeker aanvaardbaar. De toegelaten functies, oriëntatie en gevelafwerking van deze gebouwen zijn echter ook bepalend en hiervoor voorziet het BPA eigenlijk geen oplossingen. Indien woonfuncties in het binnengebied kunnen worden toegelaten kan dit opnieuw een impuls geven aan de straat.

7.1.3. Binnengebied

Het binnengebied is vandaag nagenoeg volledig volgebouwd. Deze inrichtingen zijn functioneel en ruimtelijk gelieerd met de omliggende randbebouwing. Het gaat om stockageplaatsen, werkplaatsen of ateliers die behoren (of behoorden) tot de handelszaken, en bergruimten of garages van de woningen en appartementsgebouwen.

Deze ruimtelijke ontwikkelingen in het binnengebied hebben zich pas in de tweede helft van het vorig decennium gemanifesteerd. De structuur van het gebied was oorspronkelijk anders (zie hoger).

In het gebied kunnen vier grote inrichtingen worden onderscheiden:



Figuur 34 Bestaande bebouwing in het binnengebied (www.geopunt.be)

- (1) Adegemstraat 102 (Kampeerwinkel 'Son')
- (2) Adegemstraat 92 (Kampeerwinkel 'Son')
- (3) Dije 8-9 (woning + praktijkruimte vooraan, magazijn achteraan)
- (4) Kraanstraat 8-10 (Meubelwinkel 'Meubelparadijs')

Het spreekt voor zich dat deze gecombineerde ruimte, indien ze zou vrijkomen, potentie heeft. Momenteel zijn hier echter slechts bijgebouwen toegestaan gekoppeld aan het hoofdgebouw. De toegelaten functies worden in het BPA ook beperkt tot bergplaatsen, hokken en werkplaatsen.

7.2. Ontwerpend onderzoek

De stad Mechelen stelt een sterkere verweving van het wonen binnen het stadsweefsel centraal in haar beleid om te komen tot een kwalitatieve en compacte stad. De mogelijkheden in het binnengebied worden daarom nader onderzocht.

Het binnengebied wordt gekenmerkt door een gediversifieerde eigendomsstructuur en is quasi volledig volgebouwd. Momenteel zijn een aantal van deze gebouwen nog in gebruik, maar het is gezien de eerder uitdovende trend van de handel in deze buurt, gekoppeld aan de 'leeftijd' en staat van de gebouwen, niet ondenkbaar dat deze ruimten in de nabije toekomst kunnen vrijkomen. In dat geval is er met een oppervlakte van ca. 3000m² voldoende potentieel om dit binnengebied op een kwalitatieve manier in te richten.

De inrichting van dit binnengebied hoeft uiteraard niet per se uitsluitend een woonomgeving te zijn. Gezien de beperkte groene ruimte in de stadswijk waarin het bouwblok zich bevindt, is bijkomend groen uiteraard ook welkom.

Doordat het vooralsnog onduidelijk is hoeveel en welke percelen eventueel verder ontwikkeld zullen worden en de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (van kracht sinds 25 april 2015) voorschriften bevat voor het ontwikkelen van binnengebieden, neemt het RUP over de inrichting van het bouwblok geen specifieke voorschriften op. De stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen (van kracht sinds 25 april 2015) schept immers het kader onder welke voorwaarden een inbreidingsproject tot stand kan komen. Op deze manier worden de voorschriften voor dit bouwblok gelijkgesteld met deze van de binnenstad.

De verordening bevat een aantal uitgangsprincipes die bij elke ontwikkeling van een binnengebied gehanteerd dienen te worden:

- het voorzien van een aaneengesloten publieke ruimte (verhard, onverhard) van minimaal 50%.
- de inrichting aan de randen dient tuin tegen tuin voorzien te worden;
- parkeren gebeurt bij voorkeur geclusterd, ondergronds, onder de volumes, met enkel bezoekersparkeren bovengronds;
- afhankelijk van de grootte van het binnengebied dient de bebouwing ondergeschikt te zijn ten opzichte van de bebouwing aan de randen.
- in binnengebieden met grondgebonden woningen worden enkel inpandige terrassen toegelaten op de verdiepingen, dit om de privacy van de bewoners in de schil van het bouwblok te vrijwaren. Dit kadert tevens in de visie dat, afhankelijk van de grootte van het binnengebied, de voorziene bebouwing minder dominant mag zijn dan de bebouwing in de schil.

7.2.1. Inbreidingsproject

In het binnengebied van voorliggend plangebied is een inbreidingsproject denkbaar. Elk project zal door de vergunningverlenende overheid worden onderzocht op haalbaarheid in functie van het programma in relatie met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Indien we bij wijze van oefening de bestaande bebouwing in het binnengebied 'wegdenken', wordt een binnengebied bekomen van ca. 2700m². Het gebied wordt doorsneden door het sleutelstraatje en kan dus in feite ook opgevat worden als 2 projectgebieden van respectievelijk 1900m² en 800m².

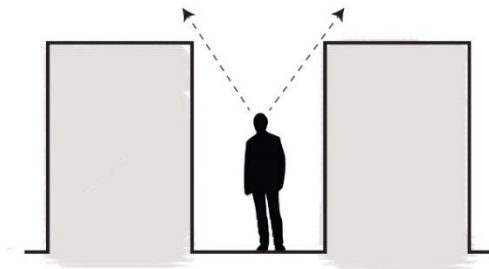


Figuur 35 binnengebied van het plangebied

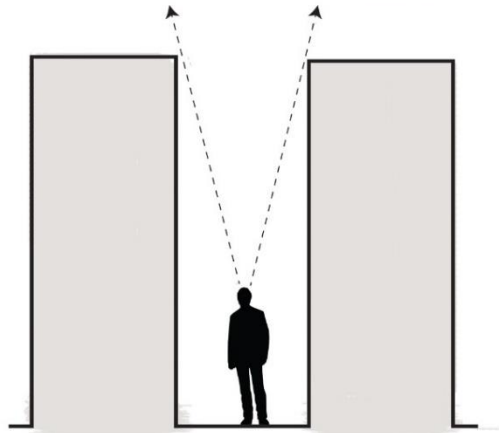
De binnengebieden kunnen worden ontsloten via de Adegemstraat en de Kraanstraat, maar ook een aansluiting op de Dijle of Keerbergstraat zou in principe mogelijk zijn, indien ook percelen langs deze straten worden betrokken. Het gebied kan eveneens bereikbaar worden gemaakt (voor voetgangers en fietsers) via het Sleutelstraatje, wat toch een enorme meerwaarde kan betekenen voor dit project.

Bij voorkeur worden de randen van het bouwblok (opnieuw) dichtgemaakt zodat de structuur van het gesloten bouwblok gevrijwaard blijft. Parkeren kan geclusterd worden, mogelijks zelfs ondergronds, waardoor ruimte blijft voor integratie van groen.

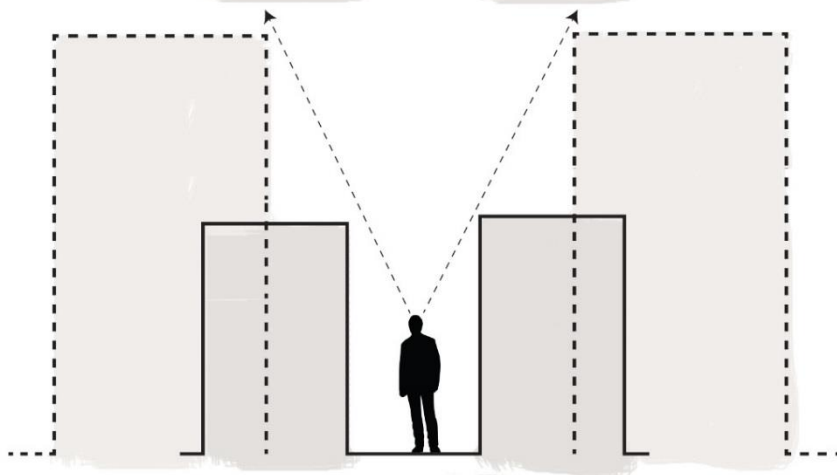
Met betrekking tot het Sleutelstraatje is het belangrijk om te waken over de flankerende inrichtingen.



De zijden langs het Sleutelstraatje zijn momenteel laag bebouwd (één à twee bouwlagen hoog) hetgeen ervoor zorgt dat de zichtperspectieven gewaarborgd blijven en dat eventuele gevoelens van onveiligheid geminimaliseerd worden.



Indien langs de zijden van het Sleutelstraatje hoge bebouwing wordt toegestaan, wordt de ruimte optisch verengd.



Door de bouwvolumes langsheen het Sleutelstraatje laag te houden en hogere volumes toe te laten op voldoende afstand blijven de zichtperspectieven gewaarborgd.



Door het binnengebied te 'openen' (bijvoorbeeld door het creëren van openingen in muren of toegemaakte openingen) kan de 'verblijfswaarde' van het straatje worden verhoogd.

8. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCUUR

Uit voorgaande onderzoeken bleek dat het binnengebied van het bouwblok potenties heeft op vlak van verdichting en inbreiding.

8.1. Gewenste ruimtelijke structuur

8.1.1. Randbebouwing

De bestaande structuur van het gesloten bouwblok blijft behouden en dient nog verder worden versterkt.

De aanwezige bebouwing vertoont, op een aantal panden na, reeds een sterke ruimtelijke samenhang, waarbij gebouwen met drie bouwlagen of vier met een hellend dak⁸ het 'referentiebeeld' vormen. Dit is immers de meest voorkomende en meest typerende bouwtypologie in het bouwblok en de ruimere omgeving. Nieuwbouw, vervangingsbouw of renovatiebouw dient dan ook wat inplanting, hoogte, schaal en vormgeving betreft aan te sluiten bij dit referentiebeeld.

De meeste gebouwen in het bouwblok zijn 'historisch'. Ze bevinden zich evenwel niet allemaal in goede staat. Historische panden, die geen toegevoegde waarde meer hebben, kunnen worden vervangen. Een aantal van deze gebouwen behoren echter tot het cultuurhistorisch erfgoed. Deze gebouwen bepalen het gezicht van de stad Mechelen. Het behoud van deze gebouwen geldt als uitgangspunt.

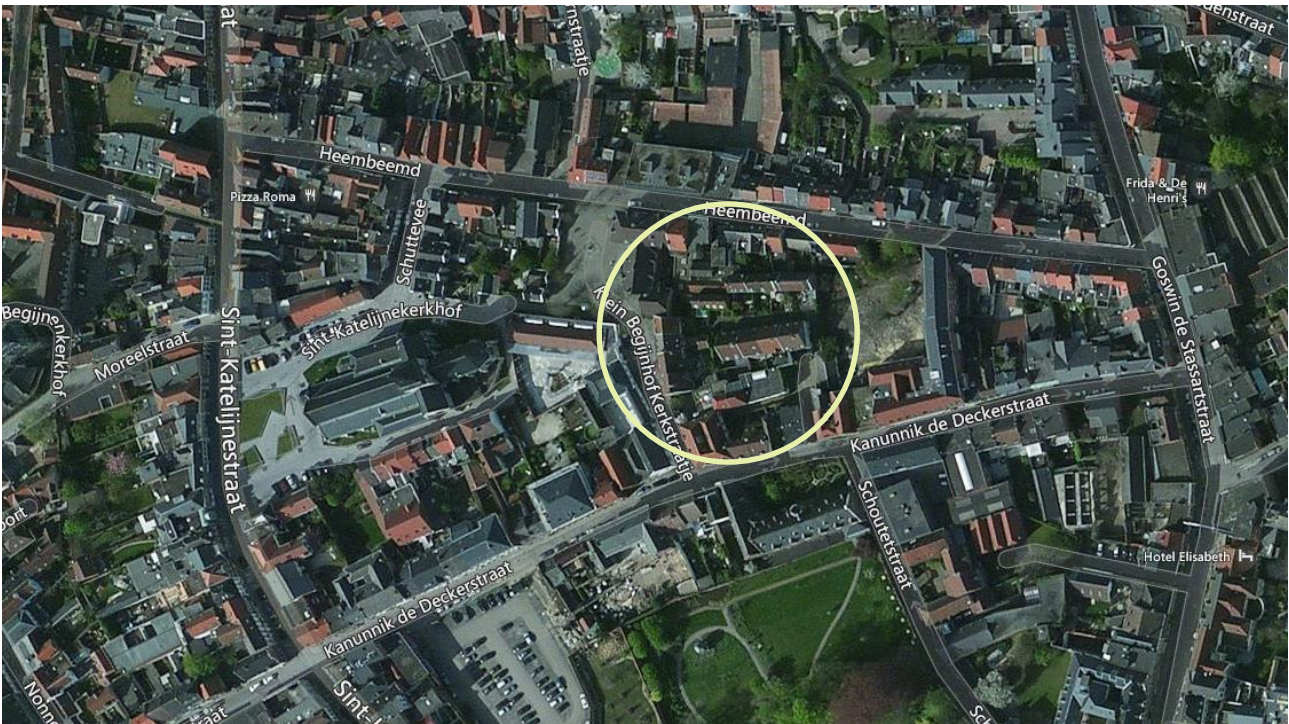
8.1.2. Binnengebied

De pit van het bouwblok, momenteel ingevuld met loodsen, moet in de toekomst in aanmerking kunnen komen voor één globaal of meerdere afzonderlijke inbreidingsprojecten. Specifieke aandacht moet daarbij gaan naar de integratie van het Sleutelstraatje. Het is belangrijk om te waken over een aantal ruimtelijke aspecten zoals bouwhoogte, gevelafwerking en permeabiliteit, opdat de kwaliteiten van dit historische straatje opnieuw versterkt kunnen worden.

In de stad Mechelen en andere steden werden al verschillende inbreidingsprojecten in bouwblokken gerealiseerd, waarbij ook aandacht werd besteed aan de integratie van groen. Gelijkaardige ontwikkelingen in dit binnengebied zijn wenselijk.

⁸ Het aantal bouwlagen omvat het aantal verdiepingen inclusief de dakverdieping.

(1) Klein Begijnenhof, Mechelen



Het klein begijnenhof in Mechelen is een hof in het centrum van de stad Mechelen. Dit eerste begijnhof van Mechelen dateert uit de 13e eeuw. Drie toegangspoorten sloten in die tijd het pleintje af maar zijn nu verdwenen. Het Klein Begijnhof werd als eerste 'herwaarderingsgebied' in Vlaanderen opgeknapt.

Het is vandaag een straat waar nog enkele kleine woningen op uitgeven en waar de authentieke karakteristieken goed bewaard zijn gebleven.

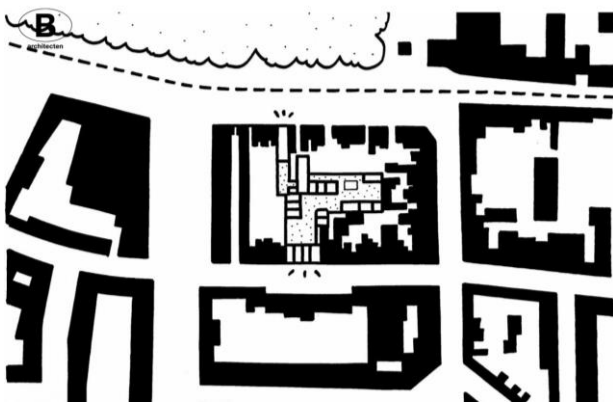


Figuur 36 Klein begijnenhof in Mechelen

(2) Co-Housing Project D-Factory, Deurne (B-Architecten)

D-factory is een woon- en werkcomplex in een voormalige rubberfabriek, gedeeltelijk gelegen in het binnengebied (4200m²) van een bouwblok. Het complex bestaat uit 13 appartementen aan de verharde esplanade en 11 duplex woningen in de industriële gebouwen in het binnengebied rond een tropische tuin. Elke unit heeft zijn eigen buitenruimte. De appartementen hebben elk een terras en de woningen een privé

tuin. De gemeenschappelijke semipublieke ruimtes zijn de esplanade met de Platanen en de tropische tuin met buitenzwembad.

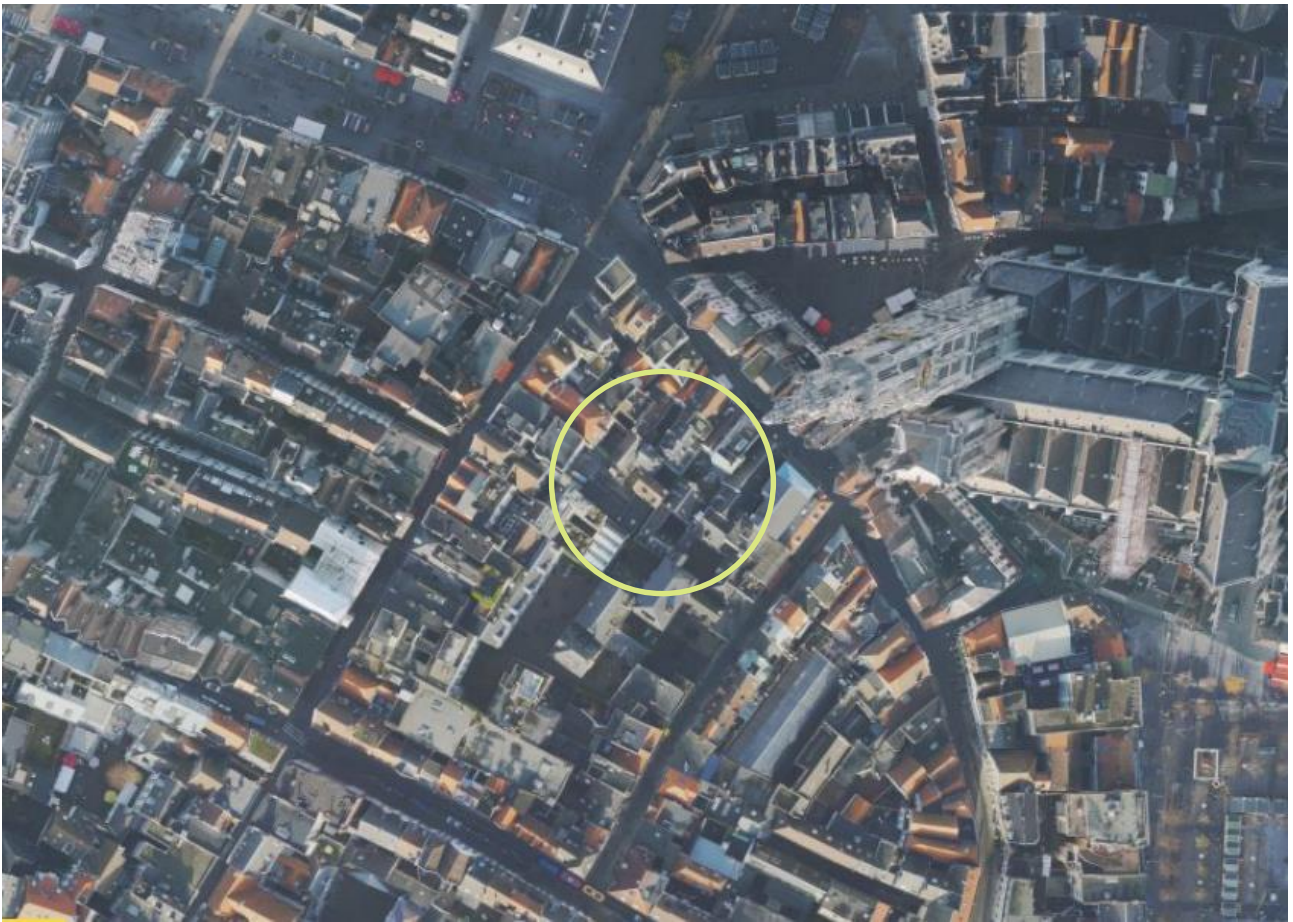


Figuur 37 D-Factory (www.b-architecten.be)

(3) Vlaaikensgang, Antwerpen

De Vlaaikensgang in Antwerpen is een steegje dat bestaat uit elf achterhuizen die ondanks het feit dat ze gerestaureerd werden er nog steeds ongeveer hetzelfde uitzien als in 1591 toen ze gebouwd zijn.

Begin de jaren 60 wou men dit steegje volledig weg hebben om er een parking te kunnen aanleggen. Dit voorstel had veel tegenkanting en kon niet uitgevoerd worden, de stad Antwerpen besliste daarom om de Vlaaikensgang terug op te knappen en dit historische steegje te laten zoals het is.



Figuur 38 Vlaaikensgang in Antwerpen

8.2. Gewenste functies

In het huidige BPA is de bestemming in het binnengebied beperkt tot bergplaatsen, hokken, werkplaatsen en tuinen. Het BPA voorziet aldus geen mogelijkheden om een (woon-)inbreidingsproject te kunnen realiseren. Aangezien het bouwblok zich in een stedelijke context bevindt is het niet opportuun om de toegelaten bestemmingen in het gebied dermate te gaan beperken. Om te kunnen inspelen op eventuele toekomstige noden en behoeften worden de bestemmingsvoorschriften bij voorkeur verruimd tot de gangbare stedelijke bestemmingen.

8.3. Opheffing BPA nr. 20 (2) 4 wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat - Dijle

Om de hierboven geschetste gewenste ruimtelijke structuur van het bouwblok in de toekomst mogelijk te maken is een wijziging van het BPA vereist op vlak van bouw- en bestemmingsvoorschriften.

Om de randen van het bouwblok te versterken dienen een aantal maatregelen worden genomen. De knik in het openbaar domein van de Keerbergstraat wordt bij voorkeur niet behouden, zodat een meer kwalitatieve afwerking van de straatwand kan worden bekomen. Ook de strikte opdeling tussen 'woonzones' en 'zones voor tuinen en binnenplaatsen' in de rand van het bouwblok wordt beter verlaten, opdat er meer mogelijkheden kunnen worden gecreëerd om de rand en de hoeken op een kwalitatieve manier af te werken.

Om inbreidingsprojecten in het binnengebied mogelijk te maken dienen de bouw- en bestemmingsvoorschriften in deze zone worden verruimd.

9.1. Contour RUP

De contour van het RUP komt overeen met de contour van het BPA nr. 20 (2) 4 wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat - Dijle dat bij goedkeuring van dit RUP zal worden opgeheven.

In tegenstelling tot het grafisch plan van het BPA, worden de contouren van het RUP gebaseerd op het Grootchalig Referentiebestand, waardoor een (her-)interpretatie van de plancontour noodzakelijk is.

De administratieve percelen (adp) van het GRB zijn een naar positie en vorm verbeterde voorstelling van de kadastrale percelen zoals deze voorkomen op de kadastrale perceelsplannen van de A.A.P.D. (FOD Financiën, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie). Bij de opmaak van het GRB werden ook de wegen en hun inrichting en waterlopen gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten zodat de gegevens bruikbaar zijn in een grootschalige voorstelling met een schaalbereik tussen 1/250 en 1/5000.

Binnen de contouren van het RUP zijn volgende administratieve percelen gelegen: 180C, 179C, 178C, 194W, 194T, 194V, 176B, 175B, 201F, 206M, 203G, 212A, 214D, 215A, 216A, 218A, 219A, 220F, 221C, 195R, 197C, 192B, 194R, 190B, 189C, 187P, 188K, 187N, 187R, 187M, 186N, 185V, 185Z, 185E, 185F, 185G, 185X, 185Y, 193C2, 193K, 193L, 193Y, 193W, 193Z, 193B2, 193A2, 193R, 193X, 193T, 181C, 181H, 198C, 197D, 214E.

9.2. Bestemming

In het RUP worden twee bestemmingszones onderscheiden: openbaar domein en woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Ten opzichte van het BPA, wordt de afbakening tussen beide bestemmingszones gewijzigd ter hoogte van de hoek Dijle-Keerbergstraat. De voorgevelbouwlijn van de Keerbergstraat wordt doorgetrokken tot aan de Dijle. Het uitstekende driehoekje ter hoogte van het hoekperceel blijft behouden, maar dient onbebouwd te blijven op het gelijkvloerse niveau.

Het openbaar domein is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Het woongebied is bestemd voor wonen en aan het wonen complementaire functies, openbare groene en verharde ruimten, kleinhandel voor dagelijkse aankopen, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

9.3. Inrichting

9.3.1. Woongebied (art.2)

In de stedenbouwkundige verordening van Stad Mechelen werden heel wat voorschriften opgenomen (o.a. met betrekking tot inplanting en hoogte van gebouwen, het uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik, woonkwaliteit, het ontwikkelen van binnengebieden, handelszaken en wonen boven winkels, ...) die de goede ruimtelijke ordening in het stedelijk gebied bewaken.

9.3.2. Openbaar domein (art.3)

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden. De concrete inrichting van deze zone wordt in het RUP niet bepaald. Stad Mechelen beschikt immers over een beeldkwaliteitsplan voor de publieke ruimte⁹ waarin de stad een duidelijke visie voor de inrichting van de publieke ruimte heeft vastgelegd. Dit beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad bij herinrichting van het openbaar domein.

9.3.3. CHE-gebied, overdruk (art.4)

Het oorspronkelijk CHE-gebied, die een zone voor cultureel, historisch en/of esthetisch waardevol gebied vastlegt, wordt overgenomen.

9.3.4. Bouwvrije zone, overdruk (art.2.3)

Om het straatprofiel van de Keerbergstraat 'optisch' te verbreden wordt de uitstekende hoek (een oppervlakte van 6 m²) gevrijwaard van bebouwing op het maaiveldniveau.

9.3.5. Bouwzone Sleutelstraatje, overdruk - indicatief (art.2.4)

De toekomstige bebouwing of inrichting van het gebied langs het Sleutelstraatje heeft belangrijke ruimtelijke consequenties. Desalniettemin worden in het RUP geen concrete voorschriften opgenomen m.b.t. de inplanting, bouwhoogte e.d, zodat de opties voor de toekomstige herontwikkeling van het binnengebied zoveel mogelijk 'gevrijwaard' blijven. Op dit moment is er immers weinig zekerheid over welke percelen bij een eventueel project zullen betrokken worden en is het dan ook niet wenselijk om hierover concrete bepalingen op te nemen. De overdruk is echter wel verordend voor de toekomstige ontwikkelingen, in die zin dat bij werken of handelingen in deze zone, de beeldwaarde en ruimtelijke beleving van het Sleutelstraatje een determinerend element zullen zijn in de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

⁹ Beeldkwaliteitsplan publieke ruimte binnenstad en stationsomgeving Mechelen, 2005, Samenwerkingsverband Onderzoek & Advies, BURO II bvba, urban planning | architecture | engineering, Denis Dujardin

10. LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

10.1. BPA nr. 20 (2) 4 wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat - Dijle

Door de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het BPA nr. 20 (2) 4 wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat - Dijle (d.d. 28/12/1984) gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van dit gemeentelijk RUP:

- Art. 0 Voorafgaande bepalingen
- Art. 1 Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing
- Art. 2 Bijzondere bepalingen

De voorschriften van het BPA nr. 20 (2) 4 wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat – Dijle bevinden zich in bijlage 1.

11. RUIMTEBALANS

Ten gevolge van dit RUP blijft de ruimtebalans ongewijzigd.

De totale oppervlakte van het RUP Dijle-Keerbergstraat bedraagt ca. 1,2 ha en ressorteert volledig onder de gebiedscategorie¹⁰ wonen. Het op te heffen BPA “nr.20 (2) 4 “ wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat – Dijle was een verfijning van de gewestplanbestemming ‘woongebied’ en ressorteerde bijgevolg eveneens onder de gebiedscategorie wonen.

Tabel 1: Ruimtebalans RUP Dijle-Keerbergstraat

BPA nr.20 (2) 4 “ wijzigingsplan Kraanstraat – Adegemstraat – Keerbergstraat – Dijle		RUP Dijle-Keerbergstraat	
Gebiedscategorie	Opp	Gebiedscategorie	Opp
Wonen - woongebied	12.439m ²	Wonen - woongebied	12.439m ²
TOTAAL	12.439m²	TOTAAL	12.439m²

¹⁰ VCRO, Art. 2.2.3.§2 Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding.

De watertoets gaat na of er sprake kan zijn van een schadelijk effect zoals vermeld in artikel 3§2,17° van het Decreet Integraal Waterbeleid: *“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit.”*

12.1. Watertoetskaart¹¹

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden moet sinds 1 maart 2012 (datum inwerkingtreden aangepast uitvoeringsbesluit) verplicht geraadpleegd worden bij het toepassen van de watertoets. Het al dan niet gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied bepaalt immers mee of de adviesvraag aan de waterbeheerder verplicht is of niet.

De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

- **Effectief overstromingsgevoelige gebieden** zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.
- **Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden** zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

Het plangebied is niet gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

12.2. Afweging activiteit tov watertoetskaart

Het plangebied is gelegen in een stedelijke context met een hoge bebouwings- en verzegelingsgraad. Het RUP realiseert geen bestemmingswijziging die extra verharde inrichtingen en/ of bebouwing toelaat ten opzichte van de bestaande situatie. Er zijn dan ook geen indicaties dat de toegelaten activiteiten (in hoofdzaak wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen) in het plangebied niet verenigbaar zijn met de hydrologische toestand van de omgeving.

12.3. Juridisch-beleidsmatig kader

Voor de waterhuishouding van het gebied dienen de volgende verordeningen, handleidingen en maatregelen in acht genomen:

- *Verordening stad Mechelen*
- *Gemeentelijke verordening geïntegreerd rioleringsbeleid*
- *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater;*
- *Algemene maatregelen volgens het decreet Integraal Waterbeleid;*
- *Code van Goede Praktijk bij het ontwerp van rioleringsystemen, meer bepaald wat betreft buffering (Vaes et al., 2004);*

Hierbij is het algemene uitgangsprincipe dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in

¹¹ De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden werd geactualiseerd op 10 oktober 2011.

laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. In onderstaande paragrafen wordt dit verder onderzocht.

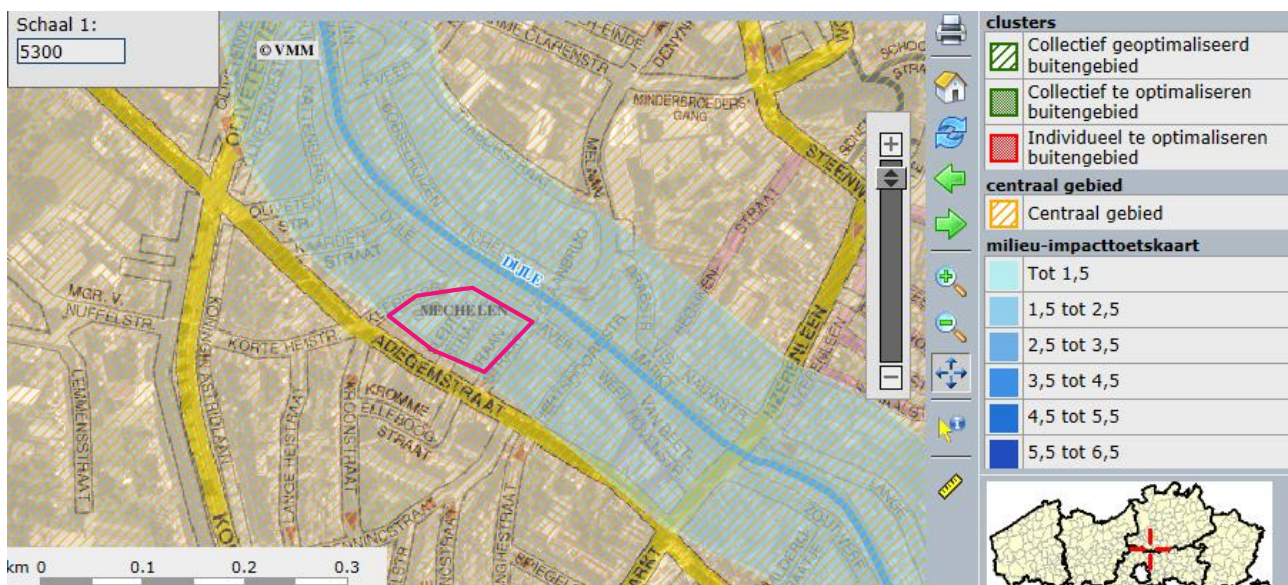
12.4. Afvalwater

In het zoneringsplan¹², goedgekeurd bij ministerieel besluit dd 07/08/2008, kan nagegaan worden welke deelgebieden van het RUP gelegen zijn in een zone die of aansluitbaar is op de gemeentelijke afvalwaterriolering, of waar de nodige voorzieningen collectief zullen worden aangelegd, of waar het afvalwater individueel behandeld moet worden.

Gebieden die zich niet in één van bovenstaande zones bevinden worden verondersteld in een gebied te liggen waar de principes van 'Individueel te optimaliseren buitengebied' geldt. In het kader van een vergunningsaanvraag in deze gebieden kan echter aan de rioolbeheerder gevraagd worden om de toestand in het gebied te (her)evalueren.

Conclusie

Het plangebied van het RUP Dijle Keerbergstraat bevindt zich volledig in centraal gebied. In het centraal gebied is er afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied geldt de verplichting afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Hiervan kan enkel worden afgeweken als deze aansluiting dient te gebeuren via gronden van derden. In dat geval moet een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) geïnstalleerd worden. Een aansluiting van het afvalwater op de afvalwaterriool via een pomp is technisch haalbaar en is dus geen reden om af te wijken van de aansluitingsplicht.



Figuur 39 Zoneringsplan (Geoloket VMM)

12.5. Hergebruik regenwater

In overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen, en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dienen in bepaalde gevallen hemelwaterputten voorzien te worden. Het volume van de hemelwaterputten moet in verhouding staan tot de horizontale dakoppervlakte en verharde grondoppervlakte. Bij nieuwbouw of herbouw van een

¹² <http://geoloket.vmm.be/zonering/zoneringsplan.php>

eengezinswoning met een oppervlakte groter dan 40 m², moet het volume van de regenwaterput minstens 5000 liter zijn. Bij verbouwing (renovatie) of uitbreiding van een woning is installatie van een regenwaterput niet verplicht. Bij nieuwbouw of herbouw van minstens één ander gebouw dan een eengezinswoning met een dakoppervlakte groter dan 100 m², moet het volume van het regenwatersysteem 50 liter per vierkante meter dakoppervlakte zijn. Het maximum is 10.000 liter. Bij elke vergunningsaanvraag zal getoetst worden of het project voldoet aan deze verordening.

12.6. Infiltratie

Bij de aanleg van waterinfiltrerende verharding, infiltratiebekkens of grachten, dient rekening gehouden te worden met de infiltratiegevoeligheid van de bodem. Indien infiltratie door een te hoge grondwaterstand of ondoorlaatbare bodem niet mogelijk is, kan op deze locatie mogelijk geen infiltratiebekken/waterdoorlatende verharding worden aangelegd. Het bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater kan in dat geval een oplossing bieden.

Bodems waarbij de grondwaterstand voldoende diep is en de infiltratiecapaciteit groter is dan $5,6 \times 10^{-6}$ m/s (grof en fijn zand) zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater. Bodems waarbij de grondwaterstand wel voldoende diep is maar de infiltratiecapaciteit kleiner is dan $2,8 \times 10^{-6}$ m/s (leem, klei) en bodems met een hoge grondwaterstand op basis van drainageklasse E, F, G, H en I zijn aangewezen op het bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Bij de aanleg van verharde oppervlakken met een beperkt risico op verontreiniging moet in de mate van het mogelijke gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding. Het hemelwater afkomstig van daken wordt beschouwd als niet of nauwelijks verontreinigd en komt zeker in aanmerking voor infiltratie. Voor bepaalde verharde oppervlakken, in essentie wegen en parkings, moet absoluut rekening worden gehouden met het risico op verontreiniging. Bij openbare wegenis met een hoge verkeersintensiteit moet het afstromende water eerst worden gezuiverd. Bij de lokale ontsluitingswegen met een relatief lage verkeersintensiteit wordt het echter niet noodzakelijk geacht om het hemelwater te zuiveren vooraleer het geloosd wordt in het oppervlaktewatersysteem.

12.7. Buffervoorziening

Indien niet alle hemelwater kan infiltreren, moet er een buffering worden voorzien met vertraagde afvoer. Het afstromend hemel- en effluentwater moet geïnfiltreerd of indien infiltratie onmogelijk is, gebufferd worden met een buffervolume van minstens 250m³ / ha verharde oppervlakte. Het volume dient geledigd te worden met een maximaal debiet van 20l / (s.ha).

In geval van de bouw van een overdekte constructie, of de aanleg en uitbreiding van verhardingen, dient voorzien te worden in de plaatsing van een infiltratievoorziening. In geval hiervan wordt volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering een buffervoorziening geplaatst. In dat geval bedraagt het buffervolume van de voorziening minimaal 25 liter/m² afwaterende oppervlakte. Als de afwaterende oppervlakte groter is dan 2500m², wordt de buffervoorziening uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 liter/seconde per aangesloten hectare.

De afwaterende oppervlakte wordt bepaald volgens de dimensionering van een infiltratievoorziening, dewelke de som is van de verharde grondoppervlakten die nieuw aangelegd of heraangelegd worden, een deel van of in voorkomend geval de volledige bestaande verharde grondoppervlakte voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening, de horizontale dakoppervlakten van de nieuw te bouwen of te herbouwen overdekte constructies en een deel van of in voorkomend geval de volledige horizontale dakoppervlakte van de bestaande constructie waar tegenaan gebouwd wordt voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening.

12.8. Waterhuishouding binnen het plangebied

In het RUP wordt de mogelijkheid gevrijwaard om de waterhuishouding in de zone te optimaliseren en geen wateroverlast te bezorgen aan aangrenzende gebieden.

12.9. Besluit

Het RUP Dijle Keerbergstraat realiseert nagenoeg geen bijkomende bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande juridische toestand. In het plan worden de mogelijkheden voor opvang van hemelwater gevrijwaard zodat kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid bij een vergunningsaanvraag in het plangebied.

Ongeacht de conclusie in het RUP dient voor elk concreet project te worden onderzocht in welke mate deze een (schadelijk) effect kan hebben op de waterhuishouding.

Naast de verordenende voorschriften van dit RUP blijven de bepalingen van bestaande en toekomstige stedenbouwkundige of politieverordeningen met betrekking tot het rioleringsbeleid onverminderd van kracht.

13. PLAN-MER ONTHEFFING

13.1. Plan-MER plicht

Alle ruimtelijke uitvoeringsplannen vallen onder de definitie van plan of programma volgens het D.A.B.M. Ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project en vallen dus eveneens onder het toepassingsgebied volgens het D.A.B.M.

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen I en II aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, en projecten bedoeld in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1.

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004.

Het RUP ressorteert onder rubriek 10b van de Omzendbrief LNE 2011/1, inzake stadsontwikkelingsprojecten. Dit betekent dat een screening moet worden uitgevoerd om na te gaan of het RUP een aanzienlijk milieueffect kan hebben wegens haar aard, omvang of ligging. Daarbij moet rekening worden gehouden met de criteria van bijlage II bij het D.A.B.M.

13.2. Dossier SCRPL15162 en SCRPL16068

Het verzoek tot raadpleging (= screeningsnota) dat werd opgesteld voor het RUP 'Dijle-Keerbergstraat' heeft het dossiernummer SCRPL15162 gekregen. De beslissing en de screeningsnota worden gepubliceerd op de website van het departement LNE (www.mervlaanderen.be) in de 'dossierdatabank' onder het nr. SCRPL15162.

13.3. Procedureverloop dossier SCRPL15162

Aanvraag lijst adviesinstanties (Dienst MER)	27/07/2015
Aanschrijven adviesinstanties	09/09/2015
Adviesronde (30 dagen)	09/09/2015 – 08/10/2015
Herinneringsbrief	09/10/2015
Indiening definitief screeningsdossier	09/12/2015
Beslissing dienst MER	16/12/2015

Tijdens het ter inzage leggen van de beslissing van de dienst MER en het screeningdossier werd een klacht ingediend betreffende de tellingen in de Kraanstraat. In de screeningsnota werd gewerkt met de meest recente tellingen in de Kraanstraat. Deze dateerden echter van de periode waarin de Kraanbrug in herstelling was en zijn daarom niet helemaal representatief. Om dit recht te zetten werden er in de Kraanstraat door de Lokale Politie 10 dagen lang nieuwe tellingen gehouden die werden verwerkt in de nieuwe planmeterscreening met referentie SCRPL16068. Er werd ook een circulatieplan toegevoegd.

De resultaten van de nieuwe tellingen bleken geen enkel negatief effect te hebben op de uitkomst van de discipline 'mobiliteit'. Er worden nog steeds geen negatieve milieueffecten verwacht op vlak van mobiliteit. Vermits de nieuwe screeningsnota geen enkele wijziging aan het plan zelf inhoudt en de aanpassing enkel de discipline 'mobiliteit' beslaat diende enkel het advies van MOW opnieuw gevraagd te worden.

De beslissing van de nieuwe screeningsnota werd eveneens gepubliceerd op de website van het departement LNE in de 'dossierdatabank' onder het nr. SCRPL16068.

13.4. Procedureverloop dossier SCRPL16068

Aanvraag lijst adviesinstanties (Dienst MER)	05/04/2016
Aanschrijven adviesinstanties	14/04/2016
Adviesronde (30 dagen)	14/04/2016 – 14/05/2016
Herinneringsbrief	/
Indiening definitief screeningsdossier	09/05/2016
Beslissing dienst MER	12/05/2016

13.5. Overzicht adviezen

Adviesinstantie	Ontvangst	Advies
Provinciebestuur Antwerpen	01/10/2015	geen advies
Ruimte Vlaanderen - APL	21/10/2015	gunstig
Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen	09/10/2015	gunstig
Agentschap Wonen-Vlaanderen	18/09/2015	gunstig
Departement MOW	04/05/2016	geen advies
OVAM	21/09/2015	gunstig met standaardopmerkingen
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – dienst Veiligheidsrapportage	22/09/2015	gunstig

13.6. Conclusies effectenrapport

Op basis van de beschikbare informatie kan worden besloten dat ten gevolge van het RUP Dijle-Keerbergstraat geen aanzienlijk negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

Het RUP valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17/04/2007. De voorgestelde milderende maatregelen voorgesteld in dit onderzoek worden opgenomen of verwerkt in het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

Sandrien.luytens@mechelen.be

uw bericht van
09-12-2015

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL15162/
2015/

bijlagen

/

vragen naar / e-mail
Ellen Dheere
Ellen.dheere@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 76 08

datum

16 DEC. 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Dijle-Keerbergstraat te Mechelen.
Beslissing plan-MER-plicht
volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende
de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november
2007

Geachte,

Met uw email van 9/12/2015 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van
een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15162 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot
milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
dossier heeft het RUP tot doel kwalitatieve vormen van verdichting in het betreffende bouwblok
mogelijk te maken. Om dit te kunnen realiseren dient het geldende plan (BPA) opgeheven te
worden.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de
adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante
milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de
milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het
screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de
screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte
inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

Kopie: IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen
katrien.demets@igemo.be

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

uw bericht van
9-05-2016

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL16068/
2016/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Ellen Dheere
Ellen.dheere@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 76 08

datum

12 MEI 2016

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Dijle Keerbergstraat te Mechelen.
Beslissing plan-MER-plicht**

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw email van 9/05/2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16068 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel kwalitatieve vormen van verdichting in het betreffende bouwblok mogelijk te maken. Om dit te kunnen realiseren dient het geldende plan (BPA) opgeheven te worden.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd Dienst Mer

*Kopie: IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen
Doeschka.Hordies@igemo.be*

14.1. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Ruimtelijke veiligheidsrapportage is de procedure die al dan niet leidt tot het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan. Vlaanderen voerde de ruimtelijke veiligheidsrapportage in als antwoord op de verplichtingen van artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord (of artikel 12 van de Seveso II-richtlijn) over ruimtelijke ordening.

14.2. Criteria

De Vlaamse regering heeft de criteria vastgesteld op basis waarvan de administratie beslist of de opmaak van een ruimtelijke veiligheidsrapport al dan niet vereist is.

De dienst VR (Departement LNE) gaat na, afhankelijk van het voorwerp van het (voor)ontwerp van RUP en zijn onmiddellijke omgeving, of een bestaand of gepland aandachtsgebied (verschillend van een externe gevarenbron) al dan niet kan blootgesteld worden aan de externe mensrisico's van zware ongevallen van een bestaande of geplande SEVESO-inrichting die op maximaal 2 km afstand ligt, en, zo ja, in welke mate. In geval van een externe gevarenbron, wordt nagegaan of deze bron de oorzaak kan zijn van een zwaar ongeval in een SEVESO-inrichting.

14.3. Toetsing

Gelet op het feit dat:

- Het voorgenoemen RUP niet het kader vormt voor de ontwikkeling van SEVESO-inrichtingen;
- Volgens het RUP het oprichten van een SEVESO-inrichting niet kan worden toegestaan;
- Er binnen een perimeter van 2km rond het plangebied geen SEVESO -inrichting aanwezig is;
- De geplande ontwikkelingen op de site wel vallen onder de definitie van aandachtsgebied in de zin van het RVR-besluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage):

woongebied, bepaald volgens artikels 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en de ermee vergelijkbare gebieden vastgesteld in de ruimtelijke uitvoeringsplannen met toepassing van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (dit zijn de gebieden die op de gewestplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen of bijzondere plannen van aanleg geheel of gedeeltelijk rood ingekleurd zijn);

De door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, inclusief recreatiegebieden, die aangeduid worden als aandachtsgebied, zijn de gebouwen en gebieden waarbij de gemiddelde aanwezigheid minstens 200 personen per dag is, of op piekmomenten minstens 1.000 personen aanwezig zijn.

is het opmaken van een RVR niet vereist.

15. REGISTER VAN PERCELEN WAAROP DE REGELING VAN PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSSCHADE VAN TOEPASSING KAN ZIJN

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

In overeenstemming met artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

Dit register bevat de percelen of delen van percelen waarop mogelijks een vergoedingsregeling van toepassing is. De toepassingsmodaliteiten, uitzonderingsgronden en vrijstellingen worden vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.6.1-2.6.7 en in het decreet Grond- en pandenbeleid art. 6.2.1 en 6.3.

15.1. Planbaten mogelijk

Niet van toepassing.

15.2. Planschade mogelijk

Niet van toepassing.

15.3. Kapitaalschade/gebruikersschade mogelijk

Niet van toepassing.

Administratie voor Ruimtelijke Ordening
en Leefmilieu

Mij bekend om gevoegd te worden bij
het besluit van heden
Nr. D1073/18A
Brussel 28-12-1984
De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke
Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud,
4252/2

PROVINCIE ANTWERPEN

ARRONDISSEMENT MECHELEN

STAD MECHELEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG " NR. 20 (2) 4 " WIJZIGINGSPLAN
KROONSTRAAT - ADEGEMSTRAAT - KEERBERGSTRAAT - DIJLE

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

Opgesteld door het STUDIEBUREAU SWARTENBROEKX N.V.
Rodenbachstraat 18 - 3500 HASSELT
Hasselt, de 24.05.1982

get. P. AKKERMANS
Voor eensluidend afschrift
De Adjunct-Adviseur
J. MEUNIER

29-01-1985

De Directeur,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in
vergadering van 2 september 1982

De Sekretaris,

De Burgemeester,

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeente-
huis werd neergelegd van 18 oktober 1982 tot 17 november 1982

De Sekretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in
vergadering van 29 maart 1984

De Sekretaris,

De Burgemeester,

SWS

N.V. STUDIEBUREAU SWARTENBROEKX
RODENBACHSTRAAT 18 3500 HASSELT TEL. 011/22 77 71

PROVINCIE ANTWERPEN

ARRONDISSEMENT MECHELEN

4252/2

XT/SB

STAD MECHELEN

B.P.A. " NR. 20 (2) 4 " WIJZIGINGSPLAN

KROONSTRAAT - ADEGEMSTRAAT - KEERBERGSTRAAT - DIJLE

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUDSTABEL

Voorafgaand artikel - Algemene bepalingen

0.01. Terminologie	Art.0-1
0.02. Afwijking van de bebouwingsvoorschriften	Art.0-5
0.03. Algemeengeldige voorschriften	Art.0-6

Artikel 1. - Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing

1.01. Strook voor hoofdgebouwen	Art.1-1
1.02. Strook voor binnenplaatsen en tuinen II	Art.1-5
1.03. Strook voor binnenplaatsen en tuinen I	Art.1-7
1.04. Strook voor binnenplaatsen en tuinen III	Art.1-9
1.05. Verkavelingsvoorschriften	Art.1-10

Artikel 2. - Bijzondere bepalingen

Goedkeuringsformules	Art.2-1
----------------------	---------

VOORAFGAAND ARTIKEL - ALGEMENE BEPALINGEN

0.01. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1° Aaneengesloten gebouw

Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens zijn geplaatst.

2° Achtergevelbouwlijn

Grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen.

3° Autogarage

Gebouw geschikt voor het stallen van een of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

4° Balkon

Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.

5° Bergplaats

Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.

6° Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

7° Bouwlijn

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

8° Bouwstrook

Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.

9° Bouwvrije strook

Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen konstrukties mogen worden opgericht.

10° Bouwvrije voortuinstrook

Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

11° Bouwvrije zijtuinstrook

Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.

12° Dakbasis

Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

13° Dakterras

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

14° Dakvenster

Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

15° Erker

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over een of meer verdiepingen uitstrekt.

16° Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

17° Gegroepeerde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

18° Gekoppelde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

19° Handelsinrichting

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaande met de bewoning van een deel van het gebouw.

20° Hoekgebouw

Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.

21° Hok

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

22° Huizenblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

23° Kleinbedrijf

Bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een woongebied.

24° Konstruktie

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

25° Kopgebouw

Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.

26° Luifel

Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.

27° Scheidsmuur

Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

28° Uitbouw

Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

29° Uitsprong

Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

30° Voorgevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.

31° Vrijstaande bebouwing

Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrens zijn geplaatst.

32° Vrijstaande gevel

Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

33° Woning

Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van een enkel gezin.

34° Woonhuis

Gebouw uitsluitend tot huisvesting van één of meer gezinnen ingericht.

35° Zadel dak

Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

0.02. AFWIJKING VAN DE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

0.03. ALGEMEENGELDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen
 - 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - Op het achterste dakvlak steeds toegelaten.
 - Op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden.
 - Op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting :
Op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) Afmetingen :
 - Maximumbreedte : maximum 1,50 m per dakvenster.
 - Maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.
 - Minstens 1,50 m tussen de dakvensters.

2. Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande gebouwen : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
Behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw.
 - 0,20 à 0,50 m aan de overige gevels.

3. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

- A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing
 - 1) Uit de voorgevel :
 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - b) Luifels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
 - 2) Uit de vrijstaande zijgevel :
Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.
 - 3) Uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelsgrens.
 - b) Erkers : uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.
- B. Bij vrijstaande bebouwing
Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4. Erfscheidingen

- a) Verplicht visueel scherm (aangeduid op de kaart) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen natuursteen of ezelsrug.
- b) Fakultatieve visuele schermen tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) :
 - 1) In de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt.
 - 2) In de zijtuinstrook :
 - Indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m.
 - Indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen of in betonplaten met een maximumhoogte van 2 m.
 - 3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - Bij vrijstaande bebouwing : verboden.
 - Bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de konstruktie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.
 - Bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de konstruktie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

5. Hellende op- en afritten

- a) In de bouwvrije zijtuinstroken : verboden.
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - Afritten toegelaten.
 - Opritten toegelaten op minimum 3 m afstand van de perceelsgrens en met een maximumhoogte van 1,50 m boven het trottoirniveau.

6. Vellen van bomen

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

7. Laad- en stopplaatsen

I. Laad- en losplaatsen

De handelsgebouwen, alsmede de industriële of ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte 500 m² of meer bedraagt moeten beschikken over een laad- en losplaats op privégrond.

Hetzelfde geldt voor de schouwburgen.

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen kan evenwel, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

II. Stopplaatsen bij openbare inrichtingen

Voor de ingangen van inrichtingen bestemd voor publieke voorstellingen of manifestaties moet een ruimte worden aangelegd waar taxis en autocars kunnen stilstaan zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

ARTIKEL 1. - PLAATSEN BESTEMD VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

Hoofdstuk 1. Bebouwingsvoorschriften

1.01. Strook voor hoofdgebouwen

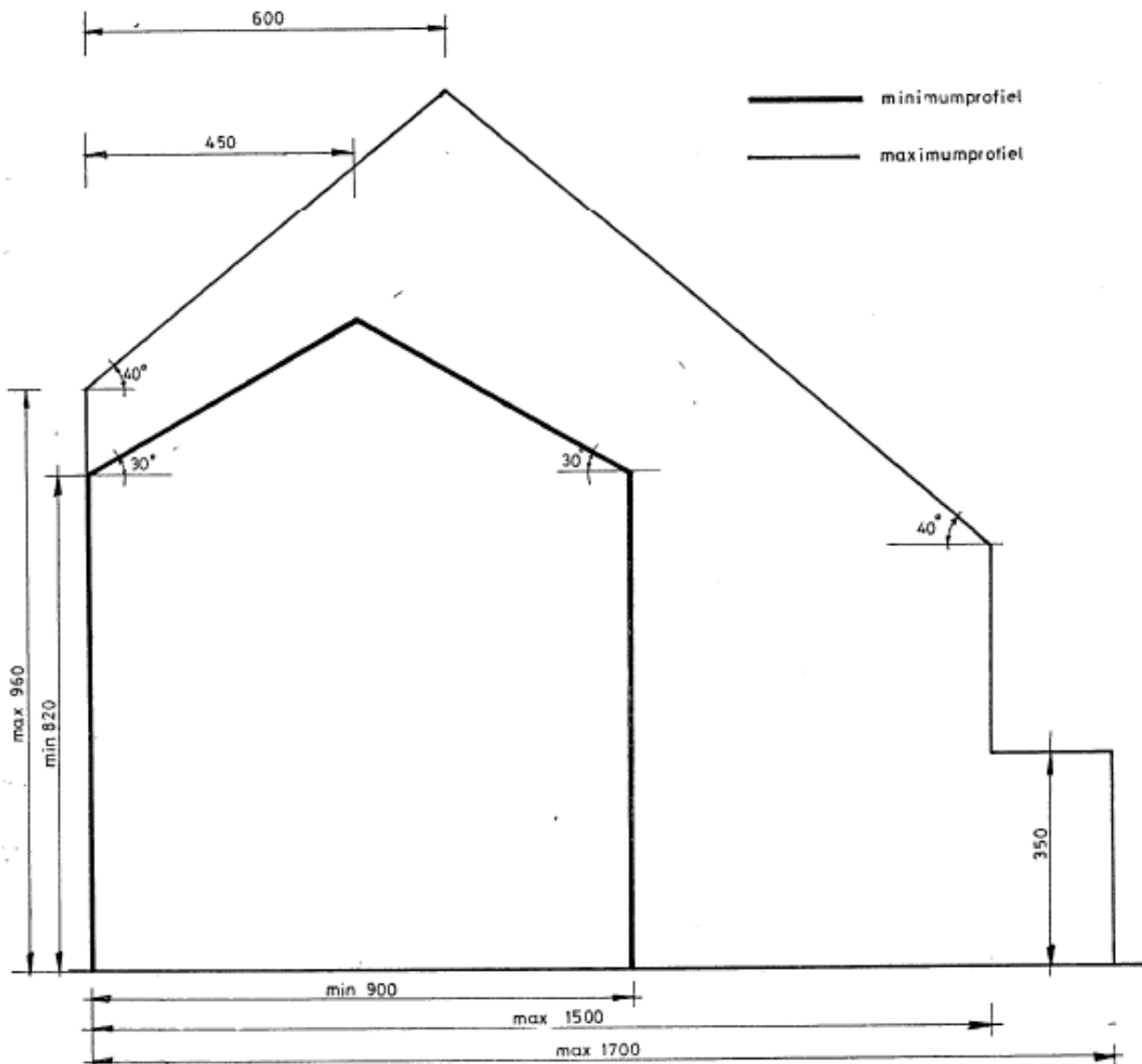
1° Profiel

a) 2^s op plan

Mogelijkheid 1 - De nok evenwijdig met de voorgevel

Het profiel moet begrepen zijn tussen het minimumprofiel en het maximumprofiel.

Dakvorm : Schuin dak, helling tussen 30° en 60° en begrepen tussen het minimumprofiel en het maximumprofiel.



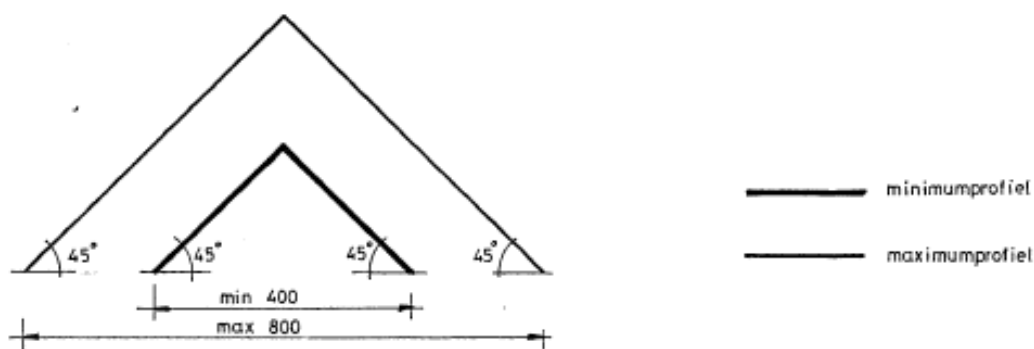
Mogelijkheid 2 - De nok loodrecht op de voorgevel

Het profiel van scheidsmuur moet begrepen zijn tusssen het minimum- en het maximumprofiel.

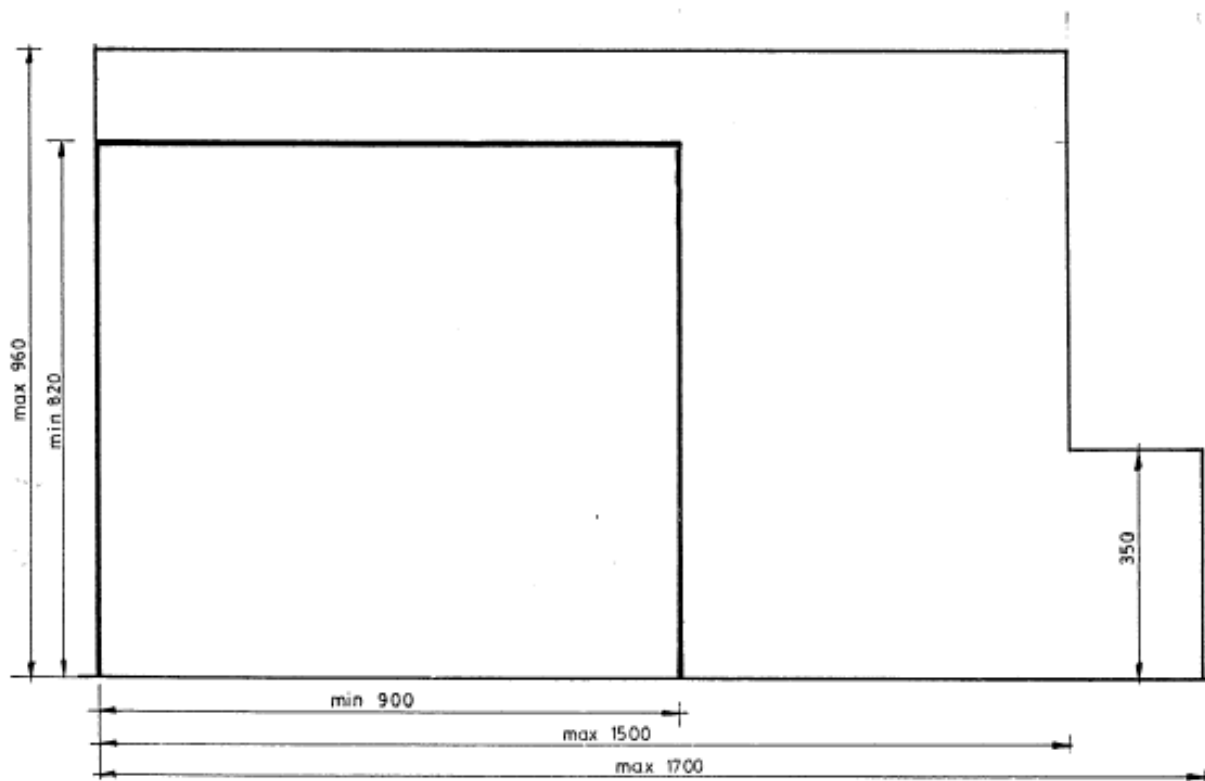
Dak : zadeldak, helling tussen 30° en 60° en begrepen tussen het minimum-dakprofiel en het maximum-dakprofiel.

Dakbasis : minimum 4 m, maximum 8 m.

DAKPROFIEL



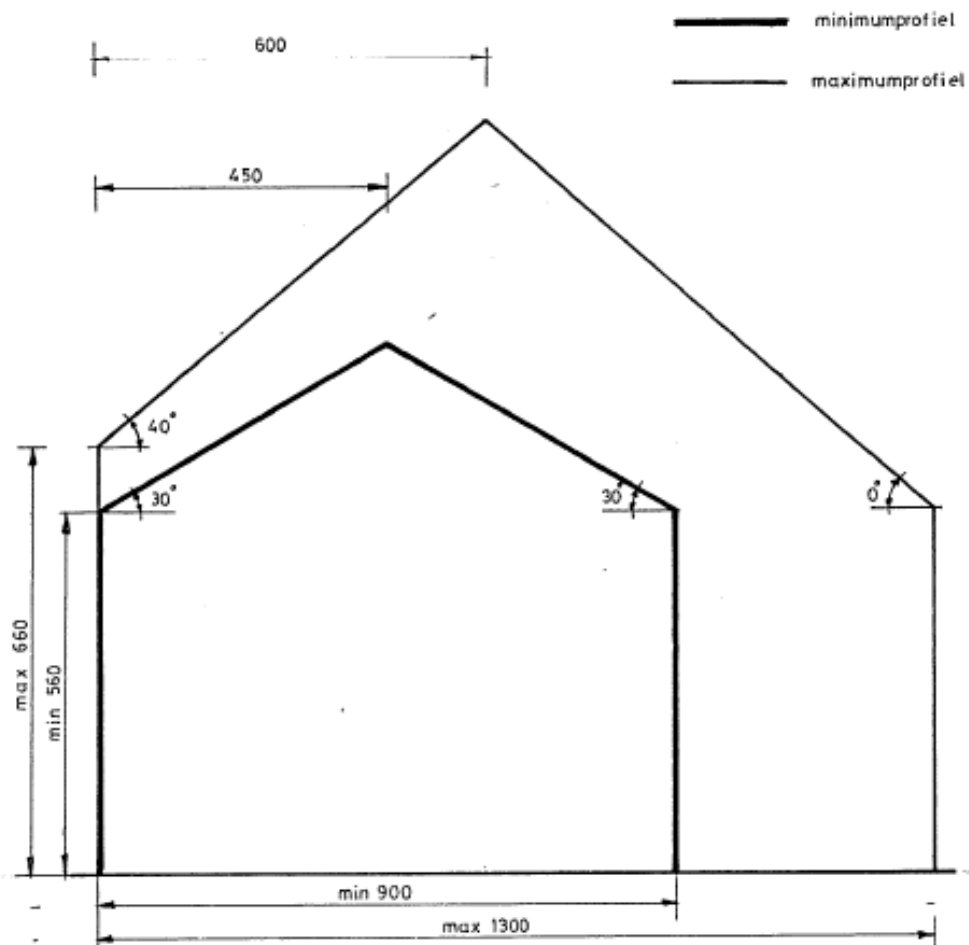
PROFIEL VAN DE SCHEIMUUR



b) 1^s op plan

Het profiel moet begrepen zijn tussen het minimumprofiel en het maximumprofiel en het maximumprofiel.

Dakvorm : schuin dak, helling tussen 30° en 60° en begrepen tussen het minimumprofiel en het maximumprofiel.



2° Bestemming

- a) Stroken gemerkt WI :
Woonhuizen, handelsinrichtingen, autobergplaatsen zijn toegelaten voor zover de breedte van de garagepoort niet meer bedraagt dan 1/4 van de gevelbreedte.
- b) Stroken gemerkt WO :
 - Op de benedenverdieping : woningen, handelsinrichtingen ; autobergplaatsen zijn toegelaten voor zover de breedte van de garagepoort niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte.
 - Op de verdiepingen : woningen.

3° Bebouwingswijze

Aaneengesloten zoals aangeduid op de kaart.

4° Plaatsing van de gebouwen

- a) Voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw.
Op de voorgevelbouwlijn aangeduid op de kaart.
- b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel.
Buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3 m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.
- c) Vrijstaande achtergevel.
Overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1.01, 1°, met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens minimum 5 m moet bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

5° Afmetingen van de gebouwen

- a) Minimale voorgevelbreedte :
 - 1) Aaneengesloten gebouwen : de volledige perceelsbreedte.
 - 2) Kopgebouwen : 6 m.
- b) Bouwhoogte :
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1.01, 1°.

6° Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm
Overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1.01, 1°.
- b) Materialen
 - 1) Gevels :
 - Zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen.
 - Overige : baksteen.Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels. De zichtbare gedeelten van scheilmuren die boven het minimumprofiel of de aanpalende dakvlakken uitsteken moeten in gevelsteen afgewerkt worden.
 - 2) Bedekking van de schuine daken :
 - Ofwel pannen.
 - Ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.

1.02. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN II

1° Bebouwing

- a) Indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw een of meer lokalen bevat die voor huisvesting bestemd of geschikt zijn. Bergplaatsen, hokken, werkplaatsen voor kleinbedrijven.
- b) Indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw geen enkel lokaal bevat dat voor huisvesting bestemd of geschikt is. Behalve bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor kleinbedrijven is de oprichting toegelaten van bijgebouwen met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw.

2° Plaatsing van de gebouwen

- a) Indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw een of meer lokalen bevat die voor huisvesting bestemd of geschikt zijn.
 - 1) Bergplaatsen en hokken
 - Op niet-hoekpercelen
 - . Gevel gericht naar het hoofdgebouw
Op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn.
 - . Overige gevels
Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel.
 - Op hoekpercelen
 - . Gevel gericht naar de perceelsgrens waarop de scheidsmuur van het hoofdgebouw wordt gebouwd. Op minimum 3 m afstand van die perceelsgrens over een diepte van minimum 10 m, gemeten vanaf de achtergevelbouwlijn en op maximum 8,50 m afstand van de daarmee evenwijdige voorgevelbouwlijn.
Voor de overige diepte : ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 3 m afstand ervan.
 - . Gevel gericht naar de achtergrens van het perceel en die samenvalt met de zijgrens van een ander perceel. Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan, met dien verstande dat de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel.
 - . Overige gevels
Geen beperking wat de plaatsing betreft.
 - 2) Werkplaatsen voor kleinbedrijven
 - Gevel gericht naar het hoofdgebouw
Op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn.
Wanneer de exploitatie van het kleinbedrijf als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk wordt geacht door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming mag de werkplaats evenwel slechts worden opgericht op minimum

20 m uit de achtergevelbouwlijn, tenzij voor de exploitatie op een kleinere afstand door de bevoegde overheid vergunning wordt verleend.

- Overige gevels

Hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan.

Wanneer de exploitatie van het kleinbedrijf als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk wordt geacht door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming mag de werkplaats evenwel slechts worden opgericht op minimum 20 m afstand van de stroken waarin de oprichting van werkplaatsen voor kleinbedrijven niet is toegelaten, tenzij voor de exploitatie op een kleinere afstand door de bevoegde overheid vergunning wordt verleend.

- b) Indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw geen enkel lokaal bevat dat voor huisvesting bestemd of geschikt is
 - 1) Bijgebouwen met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw.
Geen beperking wat de plaatsing betreft.
 - 2) Bergplaatsen, hokken, werkplaatsen voor kleinbedrijven
Plaatsing overeenkomstig de voorschriften hierboven vermeld (artikel 1.02, 2°, a).

3° Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil :

- a) Tot de bovenkant van de deksteen : maximum 4 m.
- b) Tot de bovenkant van de nok van een zadeldak : maximum 6 m, met dien verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3 m boven het grondpeil op 3 m afstand van elke perceelgrens.

4° Welstand

a) Dakvorm

- 1) Gebouwen geplaatst op de perceelgrens : plat dak.
- 2) Overige gebouwen : plat, schuin of boogvormig dak met een maximumhelling van 45°.

b) Materialen

1) Gevels

- Zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen.
- Overige : baksteen.

2) Bedekking van de schuine daken

Ofwel pannen, ofwel leien, ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

c) Aanleg van de strook

Het niet bebouwde gedeelte van de strook mag niet als opslagplaats worden aangewend en moet als tuin worden aangelegd.

1.03. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN I

1° Bebouwing

Bergplaatsen, hokken, werkplaatsen voor kleinbedrijven.

2° Plaatsing van de gebouwen

a) Bergplaatsen en hokken

1) Op niet-hoekpercelen

- . Gevel gericht naar het hoofdgebouw
Op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn.
- . Overige gevels
Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel.

2) Op hoekpercelen

- . Gevel gericht naar de perceelsgrens waarop de scheidsmuur van het hoofdgebouw wordt gebouwd. Op minimum 3 m afstand van die perceelsgrens over een diepte van minimum 10 m, gemeten vanaf de achtergevelbouwlijn en op maximum 8,50 m afstand van de daarmee evenwijdige voorgevelbouwlijn.
Voor de overige diepte : ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 3 m afstand ervan.
- . Gevel gericht naar de achtergrens van het perceel en die samenvalt met de zijgrens van een ander perceel. Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan, met dien verstande dat de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel.
- . Overige gevels
Geen beperking wat de plaatsing betreft.

b) Werkplaatsen voor kleinbedrijven

1) Gevel gericht naar het hoofdgebouw

Op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn.
Wanneer de exploitatie van het kleinbedrijf als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk wordt geacht door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming mag de werkplaats evenwel slechts worden opgericht op minimum 20 m uit de achtergevelbouwlijn, tenzij voor de exploitatie op een kleinere afstand door de bevoegde overheid vergunning wordt verleend.

2) Overige gevels

Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan.
Wanneer de exploitatie van het kleinbedrijf als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk wordt geacht door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming mag de werkplaats evenwel slechts worden opgericht op minimum 20 m afstand

van de stroken waarin de oprichting van werkplaatsen voor kleinbedrijven niet is toegelaten, tenzij voor de exploitatie op een kleinere afstand door de bevoegde overheid vergunning wordt verleend.

3° Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil :

- a) Tot de bovenkant van de deksteen :
 - 1) Op minder dan 20 m uit de achtergevelbouwlijn
 - maximum 3 m.
 - 2) Op 20 m of meer uit de achtergevelbouwlijn
 - maximum 4 m.
- b) Tot de bovenkant van de nok van een schuin dak maximum 6 m met dien verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3 m boven het grondpeil op 3 m afstand van elke perceelgrens.

4° Welstand

- a) Dakvorm
 - 1) Van de gebouwen geplaatst op de perceelgrens : plat dak.
 - 2) Van de overige gebouwen : plat, schuin of boogvormig dak met een maximumhelling van 45°.
- b) Materialen
 - 1) Voor gevels
 - Zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen.
 - Overige : baksteen.
 - 2) Voor bedekking van de schuine daken
 - Ofwel pannen.
 - Ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.
 - Ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.
- c) Aanleg van de strook
Het niet bebouwde gedeelte van de strook moet als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

1.04. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN III

1° Bestemming en aanleg

De strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2° Bebouwing

Behoudens de uitsprongen voorzien in 0.03, 3° en de afsluitingen voorzien in 0.03, 4° van het voorafgaand artikel : alle konstrukties verboden.

1.05. VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

1. Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn

- 1) Voor aaneengesloten gebouwen : 6 m
- 2) Voor kopgebouwen : 9 m
- 3) Voor hoekgebouwen : 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De kavelbreedte moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

2. Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16 m.

3. Vorm van de kavels

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die minstens gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

ARTIKEL 2. - BIJZONDERE BEPALINGEN

2.01. Afwijking voor bijzondere gebouwen

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart, kunnen afwijkingen worden toegestaan voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming.

2.02. Afwijking bij verkaveling voor woningbouw

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart kan, op voorstel van het Kollege van Burgemeester en Schepenen, in een verkaveling voor woningbouw, door de Minister of door de gemachtigde ambtenaar afwijking worden toegestaan wat de afmetingen en de plaatsing van de gebouwen, alsmede wat de aard en de kleur van de te verwerken materialen betreft.

In dat geval worden de voorschriften van het onderhavige bijzonder plan - ongeacht of zij grafisch zijn voorgesteld of niet - binnen de grenzen van de verkaveling vervangen door die welke bij de vergunde verkaveling zijn gevoegd.

2.03. Afwijking van reeds gevormde percelen

- a) Voor de percelen die gevormd zijn voor 22 april 1962 of die grenzen aan een blinde zijgevel, kan afwijking van de afmetingen der bouwpercelen en van de bebouwingswijze, zoals voorgeschreven door de voorgaande artikelen, toegestaan of opgelegd worden.
- b) Wanneer de afmetingen van een op 22 april 1962 bestaand perceel kleiner zijn dan die voorgeschreven in de voorgaande artikelen, kan een ruil- of herverkaveling met de in de omgeving liggende percelen in strijd met de voorschriften van die artikelen worden toegestaan, voor zover de afmetingen van de ruil- of herverkavelde percelen drie vierde overschrijden van de afmetingen bepaald in de voorgaande artikelen.

- i **Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen:** het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en bekrachtigd bij decreet van 17 december 1997. Het gewestplan werd reeds tweemaal in herziening vastgesteld: op besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft en op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 houdende definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (<http://rsv.vlaanderen.be/>).
- ii **Ruimtelijk structuurplan Antwerpen:** Het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA) werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001. De kortetermijnherziening werd gedeeltelijk goedgekeurd op 4 mei 2011 door Vlaams minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening Philippe Muyters. De gedeeltelijke goedkeuring verscheen in het Belgisch Staatsblad op 17 mei 2011 (<http://www.provincieantwerpen.be/aanbod/drom/dienst-ruimtelijke-planning/ruimtelijk-structuurplan.html>).
- iii **Ruimtelijk structuurplan Mechelen:** Het ruimtelijk structuurplan van Mechelen werd goedgekeurd door de deputatie Antwerpen op 03/07/2001 (<http://www.mechelen.be/content/75/ruimtelijk-structuurplan-mechelen.html>).
- iv **Mobiliteitsplan Mechelen:** Het mobiliteitsplan Mechelen werd definitief goedgekeurd in 2002. In Januari 2015 werd het mobiliteitsplan verbreed en verdiept (<http://www.mechelen.be/downloads/530>).
- v **Bekkenbeheersplan:** Een bekkenbeheersplan heeft tot doel de beleidsvisie op het integraal waterbeleid voor een bekken te ontwikkelen en te beschrijven. Het is een alles omvattend plan dat alle aspecten en kenmerken van het bekken bundelt en beschrijft welke knelpunten en kansen er zich voordoen (<http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/bekkens/bekken-gentse-kanalen/bekkenbeheerplan>).
- vi **Gewestplan:** Mechelen is gelegen op het kaartblad 15 – Mechelen vastgesteld bij KB 05/08/1976. Sinds 2000 gebeurden geen nieuwe gewestplanwijzigingen meer. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vervangen geleidelijk aan de bestaande gewestplannen (<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Planning/Bestemmingsplan/Gewestplan>).
- vii **Recht van voorkoop:** Het recht van voorkoop is een wettelijk recht dat de houder van dat recht de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die verkocht worden, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden (<http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/kopen-en-verkopen/het-recht-van-voorkoop>).
- viii **Atlas der buurtwegen:** De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht. Op de plannen en in de tabellen van de atlas komen twee soorten wegen voor: chemins (buurtwegen) en sentiers (voetwegen). Een voetweg is in de regel smaller dan een weg, vaak minder dan 1,50 m. Nochtans zijn beide soorten volwaardige 'buurtwegen' of 'chemins vicinaux'. Er is geen juridisch verschil tussen beide categorieën. Zowel wegen als voetwegen kunnen een bedding in overheidseigendom of in privé-eigendom hebben.

^{ix} **Rooilijnplannen:** De rooilijn is de grens tussen het openbaar domein en de private eigendommen. Een rooilijnplan geeft voor een weg met een belangrijke verbindende functie aan waar de (toekomstige) grenslijn zal komen te liggen. De rooilijn heeft tot doel de openbare weg op een bepaalde breedte te brengen of te handhaven en te beletten dat op deze weg en zijn aanhorigheden bouwwerken worden opgericht. Daarnaast kan er op het privaat terrein nog een bouwvrije zone ingesteld worden (http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2009050813)

^x **Atlas der waterwegen:** In Vlaanderen wordt een onderscheid gemaakt tussen bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen, niet-geklasseerde waterlopen en grachten. Alle onbevaarbare waterlopen zijn opgetekend in atlassen, waarvan de eerste dateren uit 1877, in uitvoering van de eerste wet op de onbevaarbare waterlopen. In 1950 wijzigde de wetgeving en werden nieuwe atlassen opgemaakt. Hiertoe werd het merendeel van de waterlopen uit de oude atlassen overgenomen en in drie categorieën ingedeeld. Deze indeling, voornamelijk gebaseerd op de grootte van de waterloop, wordt tot op heden nog steeds gebruikt.

^{xi} **Biologische waarderingskaart:** De Biologische Waarderingskaart (BWK) is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking van Vlaanderen en Brussel. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze aan (<https://www.inbo.be/nl/de-biologische-waarderingskaart-bwk>).

^{xii} **Habitatrichtlijn-of vogelrichtlijngebieden:** Deze zijn Europese richtlijnen. De **Vogelrichtlijn** heeft de bedoeling om alle vogelsoorten in Europa in stand te houden en te herstellen. Hiervoor dienen onder meer gebieden (zgn. speciale beschermingszones) afgebakend te worden voor het behoud en herstel van de leefgebieden van de vogelsoorten opgenomen in bijlage I van de Vogelrichtlijn en van geregeld voorkomende trekvogels.

De **Habitatrichtlijn** streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora in de verschillende lidstaten. Voor de instandhouding en het herstel dienen onder meer speciale beschermingszones afgebakend te worden voor de habitats opgelijst in bijlage I en de soorten in bijlage II (http://www.belgium.be/nl/leefmilieu/biodiversiteit_en_natuur/natuurbeleid/gebiedsgericht/natura_2000/).

^{xiii} **Gebieden van het VEN en IVON:** Het **VEN** (Vlaams Ecologisch Netwerk) is een samenhangend en georganiseerd geheel van de belangrijkste (bestaande of nieuwe) natuur- en bosgebieden, waarin een specifiek beleid inzake het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur wordt uitgevoerd via beschermingsmaatregelen. Voor de overheid en de burger gelden bijkomende rechten en plichten. Een verdere onderverdeling van het VEN bepaalt 2 types deelgebieden : de Grote Eenheden Natuur (GEN) en de Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO).

Het **IVON** (Integraal Verbindings- en Ondersteunend Netwerk) dient om de natuurgebieden van het VEN zoveel mogelijk met elkaar te verbinden en te ondersteunen. Natuur wordt verweven met andere functies in agrarische en recreatiegebieden en er gelden enkel voor de overheid algemene bepalingen, maar geen bijkomende rechten en plichten voor de burger (<http://www.natuurenbos.be/beleid-wetgeving/beschermde-gebieden/ven-ivon/opbouw-en-doelstelling-van-ven-en-ivon>).

^{xiv} **Beschermde monumenten:** Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde. Cultuurgoederen die blijvend verbonden zijn met het monument maken altijd deel uit van de bescherming. Denk maar aan een lambrisering, een trappartij of meubelen die door de architect mee zijn ontworpen. Wanneer zulke cultuurgoederen mee zijn beschermd, staat dat voortaan uitdrukkelijk vermeld in het beschermingsbesluit (<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/bescherming/beschermde-onroerend-erfgoed/>).

^{xv} **Beschermde landschappen en stadsgezichten:** Een beschermd landschap is een landschap dat weinig bebouwd is en erfgoedwaarde bezit, waardoor het van algemeen belang is. Een stadsgezicht is een groepering van onroerende goederen met de omgevende bestanddelen die door hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn (<https://www.onroenderfgoed.be/nl/bescherming/beschermd-onroerend-erfgoed/>).

^{xvi} **Bouwkundig erfgoed:** De 'Inventaris Bouwkundig Erfgoed' bevat op dit moment ruim 80.000 relicten bouwkundig erfgoed. Bouwkundig erfgoed is zo ruim mogelijk gezien: gebouwen van alle mogelijke typologieën, gebouwengroepen, complexen, bijhorende interieurs en interieurelementen, infrastructuur, klein erfgoed, straatmeubilair, monumentale beeldhouwwerken enz. De databank bevat ook beschrijvingen van gehelen zoals straten, gehuchten en stadswijken. De informatie in de databank komt hoofdzakelijk uit het grootschalige inventarisproject 'Bouwen door de Eeuwen Heen in Vlaanderen', dat in 2011 werd afgerond (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/dibe>).

^{xvii} **Provinciale landschapskaart:** deze kaart biedt een overzicht van de verzamelde landschapskennis (<http://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/landschap/provinciale-landschapskaart.html>).

^{xviii} **Centraal archeologische inventaris:** De centrale archeologische inventaris (CAI) is de inventaris van gekende archeologische vindplaatsen in Vlaanderen (<https://www.onroenderfgoed.be/nl/onderzoek/wetenschappelijke-inventarissen/centrale-archeologische-inventaris>).

^{xix} **Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk:** De Vlaamse provincies tekenden samen met de betrokken gemeenten een netwerk met gemeentegrensoverschrijdende functionele fietsroutes uit. De bovenlokale functionele fietsroutes zijn de routes voor fietsverplaatsingen van meer dan vijf kilometer, voor woon-werk-, woon-school- en woon-winkelverkeer. Concreet gaat het om gemeentegrensoverschrijdende fietspaden die een verbinding vormen tussen verschillende (woon)kernen en attractiepolen zoals scholen, bedrijven, sportcentra, ziekenhuizen, culturele centra en stations. Er bestaan drie soorten routes: de fietsostrades, de functionele fietsroutes en de alternatieve fietsroutes (<http://www.provincieantwerpen.be/aanbod/drom/dienst-mobiliteit/fietsbeleid/fietsen-naar-school-en-werk/de-fiets-als-verplaatsingsmiddel.html>)

^{xx} **Watertoets:** De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma. Sinds 22 januari 2015 is een aangepast uitvoeringsbesluit watertoets in werking. Dit besluit werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12 december 2014 (<http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/watertoets>).