

The cover features a central purple rectangle containing the title and subtitle. This rectangle is surrounded by various colored blocks: a dark green block at the top left, a light green block at the top right, a large light green block at the bottom left, a teal block at the bottom right, and a dark green block at the bottom right. A vertical strip of multi-colored horizontal lines is located on the right side, overlapping the light green and pink blocks.

# RUP 'Keerdok-Eandis' Mechelen

Stedenbouwkundige voorschriften

19 december 2017 (Definitief)

## **RUP 'Keerdok-Eandis'**

*Stedenbouwkundige voorschriften*

*19 december 2017 (Definitief)*

### **Opdrachtgever**

Stad Mechelen

Grote Markt 21

2800 Mechelen

Verantwoordelijke dienst

Afdeling Projecten en planning, team Ruimtelijke Okabbubf

[ruimtelijkeplanning@mechelen.be](mailto:ruimtelijkeplanning@mechelen.be)

0800 2 0800

### **Opdrachthouder**

IGEMO

Schoutetstraat 2

2800 Mechelen

Contactpersoon:

Sigrid Palmers, [sigrid.palmers@igemo.be](mailto:sigrid.palmers@igemo.be)


015/29 47 50



**IGEMO**  
WONEN | WERKEN | LEVEN

RUP 'KEERDOK-EANDIS', MECHELEN

Ruimtelijk planner:



Werner Van Hoof

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

**Voorlopig aanvaard** door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van 28/03/2017

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

C. Backx

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf 18/04/2017 tot en met 16/06/2017

De secretaris,

De burgemeester,

E. Laga

B. Somers

**Definitief aanvaard** door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van 23/01/2018

De secretaris,

De voorzitter,



E. Laga



C. Backx

## INHOUDSTAFEL

<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>5</b>
<b>ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>6</b>
<b>ARTIKEL 2. TERMINOLOGIE</b>	<b>8</b>
<b>DEELPLAN 1. KEERDOK</b>	<b>9</b>
<b>ARTIKEL 1. GEBIED VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING</b>	<b>10</b>
<b>ARTIKEL 2. OPENBAAR DOMEIN</b>	<b>30</b>
<b>ARTIKEL 3. WATERWEG</b>	<b>31</b>
<b>ARTIKEL 4. LIJNINFRASTRUCTUUR</b>	<b>32</b>
<b>ARTIKEL 5. SYMBOLEN</b>	<b>36</b>
<b>ARTIKEL 6. RECHT VAN VOORKOOP</b>	<b>38</b>
<b>DEELPLAN 2. KEERDOKKAAI</b>	<b>39</b>
<b>ARTIKEL 1. GEBIED VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING</b>	<b>40</b>
<b>ARTIKEL 2. LIJNINFRASTRUCTUUR</b>	<b>46</b>
<b>ARTIKEL 3. SYMBOLEN</b>	<b>48</b>
<b>ARTIKEL 4. RECHT VAN VOORKOOP</b>	<b>49</b>
<b>DEELPLAN 3. BEDRIJVENTERREIN 'EANDIS'</b>	<b>51</b>
<b>ARTIKEL 1. BEDRIJVENTERREIN</b>	<b>52</b>
<b>ARTIKEL 2. LIJNINFRASTRUCTUUR</b>	<b>55</b>
<b>ARTIKEL 3. SYMBOLEN</b>	<b>57</b>

# ALGEMENE BEPALINGEN

## *ALGEMENE LEESWIJZER (informatief)*

---

*Iedereen die binnen de contour van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wenst te bouwen of te verbouwen en hiervoor een vergunning aanvraagt, moet rekening houden met regels en bepalingen van uiteenlopende aard.*

*Elke vergunningsaanvraag moet in de eerste plaats voldoen aan de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*In tweede orde moeten vergunningsaanvragen ook rekening houden met verschillende specifieke regels die in Mechelen van toepassing zijn, inzonderheid de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.*

*De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen gezien worden met andere (sectorale) regelgeving o.a. brandweervoorschriften, voorschriften betreffende toegankelijkheid, EPB-regelgeving, ...*

---

Deze stedenbouwkundige voorschriften maken onderdeel uit van het RUP 'Keerdok-Eandis'. De stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn niet-cursief en gekleurd weergegeven (voorbeeld). Deze zijn verordenend.

De cursieve teksten (voorbeeld) zijn een toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

De vette en onderstreepte begrippen (voorbeeld) worden verklaard in het hoofdstuk 'terminologie'.

---



## VERORDEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

**01. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die worden opgeheven**

Bij goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het Gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976), gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP 'Keerdok-Eandis':

Art.5.1.0	Woongebieden
Art.8.2.1.2	Gebieden voor milieubelastende industrieën

Bij goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het BPA 3/1 Guido Gezellelaan - Keerdok (d.d. 29/04/1994), gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP 'Keerdok-Eandis':

Art.0	Algemene bepalingen
Art.1	Zone voor KMO's, verkoopruimtes en openbare gebouwen
Art.2	Zone voor waterwegen
Art.3	Openbare wegen

**02. Maatvoering**

Het grafisch plan is gebaseerd op het Grootschalig Referentie Bestand (GRB).

De maatlijnen, aangeduid op het grafisch plan zijn verordenend, in die zin dat ze duiden op een minimaal, maximaal of exact te respecteren lengte, diepte of afstand.

Indien op basis van een opmetingsplan blijkt dat het onmogelijk is om de vermelde exacte afstand op het terrein te realiseren kan van deze exacte afstand worden afgeweken. De afwijking heeft enkel als doel de planmatige realiteit af te stemmen op de feitelijke realiteit. Het betreft dus enkel een marginale afwijking.

**03. Inrichtingen van openbaar nut**

Het oprichten van nutsleidingen en noodzakelijke openbare nutsinfrastructuur is toegelaten in elke bestemmingszone, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de hoofdbestemming en inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. Infrastructuur die noodzakelijk bovengronds wordt voorzien dient in harmonie met de omgeving worden opgericht en ingeplant.

**04. Veiligheid**

Ongeacht de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone, blijven steeds de vigerende regelgeving inzake

*Het Grootschalig Referentie Bestand (GRB) is een geografisch informatiesysteem dat dient als topografische referentie voor Vlaanderen.*

*Het is een gemeenschappelijke geografische basis waarop alle gebruikers eigen gegevens kunnen enten. Het GRB bevat enkel geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare, conventioneel aanvaarde referentiegegevens: gebouwen, percelen, wegen en hun inrichting, waterlopen, spoorbanen en het wegenrek. Deze objecten worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten zodat de gegevens bruikbaar zijn in een grootschalige voorstelling met een schaalbereik tussen 1/250 en 1/5000.*

*Voor vaste constructies bij de uitvoering van werken in de nabijheid van hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsvoorschriften Cfr. Het Algemeen reglement op de*

veiligheid van kracht.

*elektrische installaties (AREI).*

In het bijzonder dienen bij de inrichting van de ruimte de nodige maatregelen in verband met veiligheid genomen te worden, ten opzichte van de aanwezige waterweg. (Cfr. Art. 3) Afstemming hierover dient te gebeuren met de bevoegde beheerder.

#### **05. Niveauverschillen**

Het maaiveldniveau van een aan het plangebied aanpalend perceel dient over een minimale afstand van 1 meter te worden gevolgd, over de volledige lengte. Daarna moeten eventuele hoogteverschillen worden opgevangen met een maximale hellingsgraad van 45°.

- **Buurtverzorgende functies:** functies of activiteiten waarvan het bedieningsniveau het niveau van de wijk/ buurt niet overstijgt.
- **Groene ruimte:** onverharde, onbebouwde en begroeide oppervlakte. (o.a. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...)
- **Grondgebonden eengezinswoning:** eengezinswoning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin en strekken zich over minimum 2 bouwlagen uit.
- **Multimodaal knooppunt:** Een multimodaal knooppunt is een verzamel- en verdeelpunt voor een specifiek gebied en/of regio waar verschillende verkeers- en vervoerselementen elkaar ontmoeten. Deze elementen zijn van allerlei aard (lijnvormige infrastructures zoals (water/spoor) wegen, maar ook voorzieningen zoals fietsenstallingen, route en infrastructuur voor fiets/ openbaar vervoer,...) zodat een mogelijkheid bestaat voor 'overstap' van de ene transportmodus op de andere. Naargelang de uitrustingsgraad en het voorzieningenniveau kunnen multimodale knooppunten een eigen dynamiek op gang brengen en functioneren als nieuwe centra.

*De functies die worden beschouwd als buurt verzorgend worden bepaald door het college van burgemeester en schepenen. In functie van een concrete aanvraag zal zij oordelen of de beoogde functie als buurt verzorgend wordt beschouwd. Een lijst met buurtverzorgende functies werd toegevoegd aan de bijlagen van de toelichtingsnota*

*Zijn niet wenselijk als buurt verzorgende functie (richtinggevend/ niet-limitatief):  
Delicatessenzaak, autoverhuur, verhuur van gereedschap, autowasserij, discotheek en nachtclubs.*

*Buurtverzorgende functies die toegelaten worden in het plangebied mogen niet concurrentieel zijn met de binnenstad*

*Onderstaande definities zijn afkomstig uit de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen en zijn relevant voor onderhavig RUP.*

- **Bouwlaag:** Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de gelijkvloerse verdieping en met uitsluiting van de kelder en zolder.
- **Verbouwen:** aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.
- **Eengezinswoning:** Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één wooneenheid en waarbij de eventuele nevenfunctie (vb. kantoor- of handelsfunctie) niet meer dan de helft van de binnen oppervlakte bestaat.

*De hoogte van de bouwlaag is afhankelijk van de functie. Voor woonfuncties bedraagt de bouwlaaghoogte ca. 3,50 meter. Voor commerciële functies en kantoren kan de bouwlaaghoogte hoger zijn. De bouwlaaghoogte mag evenwel niet toelaten dat een extra bouwlaag kan worden gecreëerd.*



# DEELPLAN 1. KEERDOK

Categorie gebiedsaanduiding: "wonen"

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 1.0 Gebied voor stedelijke ontwikkeling

Bestemming

01. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen:

- Handel
- Horeca
- Bedrijven, kantoren en diensten
- Socio- en recreatieve voorzieningen
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen
- Openbare groene en verharde ruimte
- Openbare wegenis (incl. bruggen)

02. Volgende functies zijn niet toegelaten:

- Groothandel en grootschalige detailhandel

Inrichting

03. Deelgebieden

- De zone voor stedelijke ontwikkeling vormt één samenhangend gebied waarbinnen een globale samenhang moet worden bewaakt op ruimtelijk, architecturaal, functioneel vlak en wat betreft de publieke ruimte (o.a. materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, groeninrichting).
- In de zone voor stedelijke ontwikkeling worden 4 deelgebieden onderscheiden, aangeduid op het grafisch plan, waarbinnen specifieke bestemmings- en inrichtingsvoorschriften gelden:
  - 'Eandistip'
  - 'Eandiswijk'
  - 'Rode Kruisplein'
  - 'Park'
- Elk deelgebied op zich vormt een ruimtelijk, functioneel en architecturaal samenhangend geheel. Het deelgebied moet steeds in zijn totaliteit bekeken worden.
- De doelstellingen van dit artikel (cfr. Art.2.0.03) moeten

DEELGEBIEDEN

*De bestemmingszone wordt onderverdeeld in verschillende deelgebieden.*

*De deelgebieden zijn homogene en coherente gebieden, die elk over unieke karakteristieken beschikken en die een onafhankelijke ontwikkeling kennen.*

*De voorschriften van het algemene artikel 'gebied voor stedelijke ontwikkeling' moeten steeds samen gelezen worden met de specifieke bepalingen voor de deelgebieden.*

*Per deelgebied wordt geëxpliciteerd welke*

expliciet aangetoond worden bij elke vergunningsaanvraag.

#### 04. Inrichtingsstudie

- Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het bouwen, verbouwen of herbouwen van constructies, de aanleg van wegenis of de inrichting van (fiets-) parkeervoorzieningen wordt aan de beschrijvende nota bij de stedenbouwkundige aanvraag een inrichtingsstudie toegevoegd.
- De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het plangebied.
- In de inrichtingsstudie moeten minstens volgende aspecten uitgebreid aan bod komen:
  - De aanvrager moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige deelplan.
  - De aanvrager geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het deelgebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het deelgebied.
  - Een project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen. Het project dient te verhinderen dat geparkeerd wordt in de zones voor de inrichting van publieke ruimte.
  - Het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen.
  - De inrichting dient afgestemd te worden op de inrichting van de omliggende straten en publieke ruimte.
  - De impact van het heersende omgevingsgeluid op de akoestische normen voor woongelegenheden dient afgetoetst te worden.
  - Het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en afsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting.
  - Bij een landmark en/of een hoogteaccent moet de impact van het gebouw op zijn directe omgeving in kaart worden gebracht o.a. inzake schaduw.
  - Opgave van de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt.

#### 05. Fasering deelgebieden

bestemmingen al dan niet zijn toegelaten.

#### INRICHTINGSSTUDIE

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe beschrijvende nota bevatten. Bij verbouwing kan een eerder ingediende beschrijvende nota worden gevoegd.

De stad Mechelen kan een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning voor advies voorleggen aan de GECORO.

Volgens de plan-MER is het voor de deelgebieden 'Eandistip' en 'Eandiswijk' aangewezen om een akoestische studie te laten opmaken op projectniveau.

Bij de inplanting van de nieuwe woningen moet rekening gehouden worden met het heersende omgevingsgeluid en moet een maximale akoestische kwaliteit nagestreefd worden. Dit kan o.a. door een adequate geluidsisolatie, de inplanting van de gebouwen en een optimale inplanting van de leefruimtes. Eveneens het aanleggen van stille wegdekken en het opleggen van een snelheidsbeperking zouden kunnen bijdragen aan een algemeen beter geluidsklimaat.



- Een vergunning voor de oprichting van constructies, gebouwen en infrastructuur in deelgebieden 'Eandiswijk', 'Rode Kruisplein' en 'Park' (met uitzondering van een tijdelijke ontsluitingsweg in het deelgebied 'Eandistip', ten behoeve van de ontsluiting van het deelgebied 'Eandistip') kan pas worden afgeleverd van zodra aan volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- (1) in het deelgebied 'Eandistip' is de stedelijke publieke parking gerealiseerd en er is voldoende parkeercapaciteit beschikbaar voor de reeds ontwikkelde deelgebieden.
- (2) de ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer voor het desbetreffende deelgebied is aangelegd, vergund of maakt integraal deel uit van de voorliggende vergunningsaanvraag, inclusief een voorsorteerstrook op de N16 ter hoogte van het kruispunt Elektriciteitsstraat in de richting van de hoofdontsluiting.
- (3) de voetgangers- en fietsverbindingen voor het desbetreffende deelgebied is aangelegd, vergund of maakt integraal deel uit van de voorliggende vergunningsaanvraag, dit uitgezonderd de fiets- en voetgangersbruggen ter hoogte van het deelgebied 'Park'.

- Een vergunning voor de oprichting van gebouwen in deelgebieden 'Eandistip' kan pas worden afgeleverd van zodra aan volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan :
  - (1) de (tijdelijke) ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer voor het desbetreffende deelgebied is aangelegd, vergund of maakt integraal deel uit van de voorliggende vergunningsaanvraag. De ontsluiting van deze (tijdelijke) ontsluitingsinfrastructuur dient te ontsluiten aan het kruispunt N16- Elektriciteitsstraat.
  - (2) de voetgangers- en fietsverbinding voor dit deelgebied zijn aangelegd, vergund of maken integraal deel uit van de voorliggende vergunningsaanvraag, inclusief de fiets- en voetgangersbrug richting van 'Rode Kruisplein'.

## 06. Ontsluiting

- Deelgebieden 'Eandistip', 'Eandiswijk', 'Rode Kruisplein' en 'Park' worden voor gemotoriseerd verkeer (exclusief noodvoertuigen) enkel ontsloten via de N16, zoals indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan.  
De ontsluiting aan het kruispunt N16 – Elektriciteitsstraat betreft een in- én uitrit.  
De ontsluiting op de N16 ter hoogte van het deelgebied 'Eandistip' betreft enkel een inrit.
- In alle deelgebieden worden trage wegverbindingen voorzien ten behoeve van de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het volledige plangebied.

### FASERING

*"In de eerste fase wordt het Rode Kruisplein verkeersluw gemaakt. Aangezien het Rode Kruisplein momenteel als parking van de stad wordt gebruikt is het wenselijk om extra parkeercapaciteit in de buurt te creëren alvorens het Rode Kruisplein te ontwikkelen. De ontwikkeling van het parkeergebouw op deelgebied 'Eandistip' krijgt hierdoor prioriteit. Door deze fasering voorop te stellen wordt de parkeerdruk in de omgeving binnen de perken gehouden." (bron: MOBER)*

*Met het oog op het ontwerpen, realiseren en onderhouden van de publieke ruimte alsook ter voorbereiding van de overdracht van het nog te realiseren publieke domein is het noodzakelijk om bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de ontsluiting en wegenis een ontwerp van rooilijnplan toe te voegen aan de stedenbouwkundige aanvraag.*

*Voor de ontsluiting van het deelgebied 'Eandistip' wordt een tijdelijke ontsluitingsinfrastructuur ingericht doorheen het deelgebied 'Eandiswijk'. Deze ontsluiting takt aan op het kruispunt N16- Elektriciteitsstraat.*



- In alle deelgebieden zijn handelingen en constructies (o.a. oprichten steunpunten) in functie van de realisatie van bruggen en ontsluitingen toegelaten.

## 07. Parkeren

- In de deelgebieden 'Eandiswijk', 'Rode Kruisplein' en 'Park', geldt een parkeernorm voor bewoners van 0,8 parkeerplaatsen per woonentiteit.
- De noodzakelijke parkeerplaatsen voor bewoners worden collectief en geclusterd voorzien per deelgebied.
- De parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers worden collectief en geclusterd voorzien in het parkeergebouw in deelgebied 'Eandistip'.
- Parkeervoorzieningen op maaiveldniveau zijn vanuit de inrichting van het openbaar domein uitzonderlijk toegestaan i.f.v. publieke noden.

## 08. Fietsparkeren

- In elke deelzone worden de nodige fietsparkeerplaatsen voorzien cfr. de geldende normen.
- De fietsparkeerplaatsen voor bewoners en werknemers worden gesitueerd in de nabijheid van de woning en zijn vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein. Daarnaast zijn deze overdekt en afsluitbaar.
- De noodzakelijke fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers zijn overdekt en worden collectief en geclusterd georganiseerd met een doordachte spreiding over het volledige gebied.
- Afwijkingen op de normen voor bezoekers van wonen en de andere functies kunnen worden toegestaan indien fietsontleempunten worden geïntegreerd en/of indien meervoudig gebruik kan worden aangetoond.

## 09. Beschermd monumenten (symbolische aanduiding)



Binnen dit plangebied bevinden zich volgende beschermd monumenten:

- De Benedensluis en sluiswachterswoning (Besluitnummer 3243 - definitief besluit: 23 oktober 1997)
- De stedelijke badinrichting (Besluitnummer 3142 - definitief besluit: 13 februari 1997)
- Bij de inrichting van de deelgebieden moet bijzondere aandacht worden besteed aan de aanwezige erfgoedwaarde binnen het plangebied als in de directe nabijheid, zowel wat betreft de architectuur van de gebouwen, de inrichting van het privaat domein als de inrichting van de publieke ruimte.

## 010. Collectieve koude/ warmtevoorziening met het oog op aansluiting op een latent net

- Per gebouw geldt een aansluitverplichting op een latent

*Collectief en geclusterd: de voorziening worden gemeenschappelijk voorzien, zijn ruimtelijk gegroepeerd en zijn op een gezamenlijke wijze toegankelijk.*

*Voor de inrichting van laadpalen i.f.v. autodelen wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening.*

*Onder publieke noden wordt o.a. verstaan: parkeervoorzieningen voorbehouden aan autodelen, personen met een handicap (volgens wettelijke vereisten), ...*

*In de stedenbouwkundige verordening van de stad is bepaald hoeveel fietsparkeerplaatsen moeten worden voorzien voor welke functie.*

*Voor de openbare fietsenstallingen is nabijheid tot de functies belangrijk. Daarom is een spreiding van kleinere fietsenstallingen meer zinvol dan 1 grote centrale fietsenstalling.*

*Meervoudig gebruik van parkeerplaatsen ten gevolge van verschillen op vlak van bezoekersintensiteiten per functie.*

### MONUMENTEN

*Beschermd monumenten vallen onder toepassing van het geldende decreet inzake onroerend erfgoed. De juiste afbakening van de bescherming is vast gelegd in de respectievelijke beschermingsbesluiten.*

*Naast de beschermd monumenten binnen het plangebied moet minstens ook rekening worden gehouden met erfgoedwaarde van de 'Centjesmuur' aan de G. Gezellelaan wat een onderdeel is*

net voor zover dit net reeds werd gerealiseerd op het ogenblik van de vergunningsaanvraag of voor zover de koude/warmtenetbeheerder en/of leverancier een contractueel engagement neerlegt waarop gegarandeerd wordt dat het latent net operationeel zal zijn op moment van ingebruikname van de beoogde constructie.

- Elk nieuw op te richten gebouw met een koude/warmtevraag moet de nodige voorzieningen treffen om al dan niet op langere termijn te kunnen aansluiten op het latent net.

#### 011. Zone voor uitzonderlijk vervoer (overdruk)

- Ten behoeve van uitzonderlijk vervoer van en naar de Keerdokkade, dient bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszone rekening te worden gehouden met de wettelijke vereiste inzake uitzonderlijk vervoer (o.a. de toegankelijkheid van de kades, de vrije hoogte en belastingen van het wegdek).

van het Begijnhof dat is opgenomen op de UNESCO Werelderfgoedlijst en beschermd is als stadsgezicht.

#### UITZONDERLIJK VERVOER

Het bedrijf CG Power Systems Belgium nv maakt gebruik van de Keerdoksite om o.a. generatoren te transporteren over het water. Dit is een uitzonderlijk vervoer en vindt twee tot driemaal per maand plaats in de avonduren, na de spits. Het netwerk voor uitzonderlijk vervoer kan geen gebruik maken van de N16, aangezien de bruggen over de E19 hierop niet zijn voorzien. De route voor uitzonderlijk vervoer maakt gebruik van de N1, de R12 en de Battelsesteenweg.

Voor de wettelijke vereiste inzake uitzonderlijk vervoer wordt verwezen naar het B.S. 14/06/2010 en het lastendecreet van 1/05/2013. Daarnaast wordt verwezen naar het vademecum, veilige wegen en kruispunten, als richtlijn.



**Bestemming**

01. Het deelgebied 'Eandistip' is bestemd voor volgende functie:

- Parkeren

02. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten:

- Restaurants en café met een **buurtverzorgende functie**
- Socioculturele voorzieningen
- Recreatieve voorzieningen
- Handel met een **buurtverzorgende functie**
- Kantoren
- Diensten
- Openbare groene en verharde ruimten
- Openbare wegenis (incl. bruggen)

03. Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten:

- Wonen
- Groothandel en grootschalige detailhandel (Uitgezonderd een supermarkt.)
- Hotel

**Inrichting**

04. Inrichting van het deelgebied

- Het deelgebied 'Eandistip' wordt ontworpen als een landmark in het stedelijk weefsel. De site vormt een ruimtelijke en functionele verbinding met de omliggende deelgebieden en het stadscentrum.
- De maximaal bebouwbare terreinoppervlakte van het deelgebied bedraagt 2.846m<sup>2</sup>.
- De totale maximale bovengrondse bruto vloeroppervlakte bedraagt 17.854m<sup>2</sup>. Voor volgende functies wordt een specifieke minimale- en/of maximale bruto vloeroppervlakte vastgelegd:
  - *Minimaal 1 handelsvestiging van minimaal 750m<sup>2</sup> en maximaal 1.375m<sup>2</sup>*
  - *Diensten (inclusief de oppervlakte voor een parking van minimaal 500 autostaanplaatsen en maximaal 537 autostaanplaatsen en minimaal 50 fietsenstaanplaatsen): minimaal 10.000m<sup>2</sup> - maximaal 13.274m<sup>2</sup>*
  - *Kantoren: maximaal 3.205m<sup>2</sup>*
- In het deelgebied moet een mogelijkheid voorzien worden om een **multimodaal knooppunt** te creëren.
- De functie handel wordt op de gelijkvloerse verdieping ingericht en is hoofdzakelijk gericht naar het deelgebied 'Eandiswijk' en de Afleidingsdijle.
- De functie parking wordt beperkt tot de eerste 6

**INRICHTING VAN HET GEBIED**

*"De voornaamste roeping van het deelgebied 'Eandistip' is het bieden van een antwoord op de vraag naar een deegelijke parking in deze omgeving. Omwille van de strategische locatie en de grote zichtbaarheid kan het gebouw eveneens een belangrijk landmark vormen voor de stad. Er dient bijgevolg een bijzondere aandacht uit te gaan naar de architecturale uitwerking en de beekdwaaiteit van het geheel." (bron: Masterplan)*

*De maximale bebouwbare terreinoppervlakte van het deelgebied bedraagt 50,4%*

*De maximale bruto vloeroppervlakte die voor bepaalde functies wordt vastgelegd is bepaald op basis van de resultaten van het plan-MER.*

bouwlagen boven het maaiveldniveau. Één ondergrondse bouwlaag is toegelaten.

## 05. Vorm en inplanting van het gebouw

- Bij de inplanting, vormgeving en materialisatie van het gebouw en zijn omgeving moet voldaan worden aan volgende inrichtingsprincipes:
  - ★ ○ De symbolische aanduiding 'landmark' op het grafisch plan geeft aan dat de bebouwing in deze zone wordt vormgegeven als landmark. Deze bebouwing moet getuigen van een hoogwaardige architecturale kwaliteit, beeldkwaliteit en kwalitatieve gevelafwerking die een nieuwe identiteit geeft aan de omgeving.
  - Het gebouw en zijn omgeving moeten als een integraal en geïntegreerd geheel worden vormgegeven. Het wordt opgetrokken als één solitair bouwvolume dat alzijdig is en een aantoonbare visuele en functionele relatie heeft met zijn omgeving.
  - Er moet gestreefd worden naar een goede ruimtelijke en functionele afstemming van de 'landmark' met de aanpalende woonfunctie in het deelgebied 'Eandiswijk'.
  - Het gebouw heeft maximaal 5 bouwlagen boven het maaiveldniveau en maximaal 1 ondergrondse bouwlaag.
  - Als de parkeerbehoefte niet binnen het gebouwvolume kan worden opgevangen is het gebruik van het dakoppervlak van de 5<sup>e</sup> bouwlaag met het oog op de realisatie van een dakparking en een bijkomende 2<sup>de</sup> ondergrondse bouwlaag toegestaan. De dakparking wordt gerealiseerd in openlucht.
  - In functie van de rol als ruimtelijk en architecturaal landmark mag maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte een bouwhoogte van maximaal 8 bovengrondse bouwlagen hebben.

## 06. Parkeren

- In het deelgebied moet een parking worden gerealiseerd van minimaal 500 autostaanplaatsen en maximaal 537 autostaanplaatsen en minimaal 50 fietsstaanplaatsen. De parking kan gedeeltelijk ondergronds worden gerealiseerd (maximaal 1 ondergrondse bouwlaag).
- De parking ontsluit voor gemotoriseerd verkeer via minstens 1 hoofdtoegang die rechtstreeks aansluit op de centrale hoofdontsluiting.
- De parking moet vlot toegankelijk zijn vanaf de publieke ruimte voor fietsers en voetgangers, inzonderheid richting de binnenstad.

## 07. Publieke ruimte

### LANDMARK

Een landmark is een opvallend bouwwerk dat omwille van zijn bijzondere ligging, zijn unieke herkenbaarheid en zijn uitzonderlijke beeldkwaliteit een oriëntatiepunt vormt in het stedelijk landschap voor passanten en bezoekers.

"De parking neemt een rol op als 'incomhal' naar de stad. Te voet, per fiets, op de bus of via een boot, van hieruit dienen bewoners, bezoekers van de woningen en bezoekers van andere functies efficiënt en comfortabel van transportmiddel te kunnen wisselen om de binnenstad te bereiken. Niet enkel de oriëntatie dient glashelder te zijn, het is ook de ambitie om van het aankomen en het ontdekken van de stad een speciale gebeurtenis te maken, dit door de ruimtelijke rijkdom van het gebouw en van haar directe omgeving.

Het gebouw wordt opgevat als een 'container' met een mix aan functies. Complementaire programma's zorgen voor sociale controle en 'leven' op deze plek, en betrekken het Rode Kruisplein en de Eandiswijk op elkaar. Het voorstel integreert commerciële functies op het gelijkvloers en een beperkt kantoorprogramma op de hoek, dat voordeel put uit haar unieke zicht op de stad" (bron: Masterplan)

Voor het bepalen van de bebouwde oppervlakte wordt uitgegaan van de oppervlakte uit de vergunningsaanvraag.

### PARKEREN

De parking doet zowel dienst als stadsrandparking en als bezoekersparking voor de wooneenheden, de commerciële functies en diensten in alle deelgebieden.

Toegangen tot ondergrondse parkings beperken zich strikt tot het noodzakelijke aantal toegangen.

Naast de publieke toegankelijke parking moeten ook de nodige parkeervoorzieningen worden gerealiseerd binnen het deelgebied voor de aanwezige functies cfr. de bepalingen van het RUP..

### PUBLIEKE RUIMTE

Van de totale oppervlakte van het gebied moet 3.210m<sup>2</sup> oppervlakte als kwalitatieve publieke ruimte worden ingericht (weergegeven in % van deelgebied).



- De niet bebouwde ruimte bedraagt minimaal 49,6% van het deelgebied en moet worden ingericht als kwantitatieve publieke ruimte (verhard/groen).
- Minimaal 11% van het deelgebied moet als publieke groene ruimte worden ingericht.
- De publieke ruimte moet als één geheel worden vormgegeven waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:
  - De publieke ruimte moet een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie hebben en een duurzame, groene en aangename stedelijke omgeving creëren.
  - De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit hebben.
  - Bijzondere aandacht moet worden besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik, speelruimte en sociale veiligheid.
  - De publieke ruimte wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van bomen en ander beplanting, straatmeubilair en kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik.

*Daarvan moet minstens 645m<sup>2</sup> oppervlakte als groene ruimte worden ingericht (weergegeven in % van deelgebied).*

*Met het oog op het ontwerpen, realiseren en onderhouden van de publieke ruimte afspraak ter voorbereiding van de overdracht van het nog te realiseren publieke domein is het noodzakelijk om bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de ontstalling en wegnis een ontwerp van rooilijnplan toe te voegen aan de stedenbouwkundige aanvraag.*

## Beheer

- 08.** De publieke ruimte zijnde; openbare groene ruimten, de openbare verharde ruimten en de openbare wegenis worden na realisatie in zijn geheel en met de volledige uitrusting, kosteloos overgedragen aan de stad Mechelen of de bevoegde waterbeheerder dewelke verder instaat voor het beheer en het onderhoud ervan. Groene ruimten (inclusief pleintjes, verhardingen, puntelementen, ...) worden beheerd volgens de principes van harmonisch park- groenbeheer.

*In overleg met de stad Mechelen dient bekeken te worden welke onbebouwde delen zullen worden overgedragen naar de publieke ruimte.*

## Bestemming

01. Het deelgebied 'Eandiswijk' is bestemd voor wonen, openbare groene ruimten, openbare verharde ruimten en openbare wegenis (incl. bruggen). Ook functies die complementaire zijn aan het wonen zijn toegelaten mits ze ondergeschikt zijn en blijven aan de woonfunctie en ze vrijgesteld zijn van vergunningsplicht.
02. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten:
- Handel met een **buurtverzorgende functie**
  - Restaurants en café met een **buurtverzorgende functie**
  - Kantoren
  - Socioculturele voorzieningen
  - Recreatieve voorzieningen
03. Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten,:
- Diensten
  - Hotel
  - Groothandel en grootschalige detailhandel

*Functies die complementaire zijn aan het wonen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze ondergeschikt zijn aan het wonen en zolang ze vrijgesteld zijn van vergunningsplicht volgens het VGRO en de bijhorende uitvoeringsbesluiten, vb. een zelfstandig boekhouder/landarts/... die aan zijn woning een praktijkruimte heeft <100m<sup>2</sup>.*

## Inrichting

### 04. Inrichting van het deelgebied

- Het deelgebied 'Eandiswijk' wordt ingericht als een hoogwaardige woonomgeving met grote landschappelijke kwaliteiten.
- Het oprichten van gebouwen, het inrichten van private (gemeenschappelijke) tuinen is enkel toegestaan binnen de bouwvelden aangeduid op het grafisch plan.
- De totale maximale bruto vloeroppervlakte in het gebied bedraagt 31.575m<sup>2</sup> voor alle functies. Voor volgende functies wordt een specifiek minimale- en/of **maximale bruto vloeroppervlakte** vastgelegd.
  - Wonen: maximum 29.260m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarbinnen maximaal 266 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.  
De bruto oppervlakte van de woningen bedraagt gemiddeld minimum 110m<sup>2</sup>.  
Minstens 21 wooneenheden moeten **grondgebonden eengezinswoningen** zijn.
  - Kantoren: maximaal 2.057m<sup>2</sup>
  - Handel en reca: maximaal 257m<sup>2</sup>

### INRICHTING VAN HET GEBIED

*"De wijk is opgevat als een woonomgeving met grote landschappelijke kwaliteiten en een hoge standaard op het vlak van duurzaamheid. De identiteit van de wijk wordt opgehangen aan de Dijle, door de sterke aanwezigheid van groen en water.*

*De 'Eandiswijk' wordt opgevat als een volwaardige wijk met een gezonde mix aan functies. In de eerste plaats wordt ingezet op de realisatie van een kwalitatief woonprogramma. Daarnaast is de realisatie van enkele complementaire programma's aangewezen, zoals kantoren en handel, dit om optimaal gebruik te maken van de sterke zichtlocatie van de wijk en om een inherente woonkwaliteit aan te bieden op lokaal niveau." (bron: Masterplan)*

*De maximale bruto vloeroppervlakte die voor bepaalde functies wordt vastgelegd is bepaald op basis van de resultaten van het plan-MER.*

### 05. Bouwveld A1

- De bebouwing en inrichting van **Bouwveld A1**, aangeduid op het grafisch plan moet voldoen aan

### BOUWVELD A1

*Noordelijke strip (bouwveld A1): De noordelijke gebouwen mediëren tussen de*



volgende voorwaarden:

- o Langsheen de N16 wordt een flankerende bebouwing voorzien die als ruimtelijke en visuele buffer fungeert tussen de N16 en de overige bebouwing. Deze kan tot maximaal 6 **bouwlagen** hoog gaan.
- o De bouwhoogte bedraagt minimaal 3 **bouwlagen** en maximaal 6 **bouwlagen**, met uitzondering van de hoogteaccenten. Er wordt minstens 15% bebouwing voorzien met 3 **bouwlagen** en minstens 15% bebouwing voorzien met 4 **bouwlagen**.
- o Er kan slechts 1 beperkt **hoogteaccent** worden gerealiseerd, ter hoogte van het kruispunt met de Elektriciteitsstraat, met een maximale footprint van 395m<sup>2</sup>, tot maximaal 10 **bouwlagen** boven het maaiveldniveau. Dit hoogteaccent moet passen binnen het ruimtelijk en architecturaal concept van het deelgebied en het 'gebied voor stedelijke ontwikkeling'. Bij de inplanting moet rekening worden gehouden met de zichtbaarheid van de Sint-Romboutstoren van de N16.
- o Bij de inrichting van de zone moet rekening gehouden worden met een bestaande **ondergrondse leidingstrook** die ter hoogte van de Elektriciteitsstraat naar en onder de Dijle loopt.
- o De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 4.340m<sup>2</sup>.
- o Er worden minimaal 3 en maximaal 6 gebouwen opgericht.
- Voor volgende functies wordt een specifieke **maximale bruto vloeroppervlakte** vastgelegd binnen het bouwveld A1:
  - o Wonen: maximaal 21.443m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarbinnen maximaal 195 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd
  - o Handel en reca: Maximaal 257m<sup>2</sup>
  - o Diensten: Maximaal 0m<sup>2</sup>
  - o Kantoren: Maximaal 2.057m<sup>2</sup>

## 06. Bouwveld A2

- De bebouwing en inrichting van **Bouwveld A2**, aangeduid op het grafisch plan moet voldoen aan volgende voorwaarden:
  - o Bij de inplanting van de gebouwen wordt rekening gehouden met lichtinval en oriëntatie naar de Afleidingsdijle.
  - o De inplanting en vormgeving van de gebouwen houdt rekening met het vrijwaren van zichtassen vanaf de gebouwen in bouwveld A1 naar de Afleidingsdijle.
  - o De minimale bouwhoogte bedraagt 3 **bouwlagen** en de maximale bouwhoogte

*(getransformeerde) N16 en de site. Zij bieden een nieuw gezicht aan de N16 en beschermen de site tevens tegen het geluid afkomstig van deze infrastructuur. De gebouwen zijn georiënteerd op collectieve hallopen patio's.*

*Een **hoogteaccent** is een gebouw dat als een punt een plek markeert ten opzichte van zijn omgeving. Het hoogteaccent dient om zich te oriënteren, geeft herkenbaarheid en uitzicht en draagt bij tot de leesbaarheid van een stadsbeeld.*

*Betreffende de inrichting van bouwveld A1 wordt verwezen naar de milderende maatregelen uit het plan-MER (11.7) betreffende geluid. Een efficiënte invulling van gebouwen kan afgevoelst worden aan de hand van een akoestisch onderzoek.*

*Bij de inrichting van de zone moet rekening gehouden worden met een bestaande **ondergrondse leidingstrook** die ter hoogte van de Elektriciteitsstraat naar en onder de Dijle loopt. De correcte ligging en de modaliteiten inzake inrichting moeten bij de bevoegde beheerder worden opgevraagd*

*De **maximale bebouwbare oppervlakte** van het bouwveld A1 bedraagt 41,6%*

### **BOUWVELD A2**

*"Zuidelijke gebouwen (bouwveld A2): De gebouwen ten zuiden van de centrale boulevard zijn vrijstaande volumes in het open landschap. De creatie van wellands geeft een zeer specifiek karakter aan de collectieve open ruimte van de ontwikkeling." (bron: Masterplan)*

*De maximale bebouwingsgraad van het bouwveld A2 bedraagt 15,4%*

bedraagt 5 **bouwlagen** boven het maaiveldniveau. Van de bebouwde oppervlakte wordt minstens 18% voorzien van 3 **bouwlagen** en 42% van 4 **bouwlagen**.

- o De maximaal bebouwbare terreinoppervlakte bedraagt 1.855m<sup>2</sup>.
- o Er mogen minimaal 3 en maximaal 6 gebouwen worden opgericht.
- Voor volgende functies wordt een specifieke **maximale bruto vloeroppervlakte** vastgelegd binnen het bouwveld A2:
  - o Wonen: maximaal 7.818m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarbinnen maximaal 71 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.
  - o Nevenfuncties zijn niet toegelaten.

## 07. Parkeren

- De parkeervoorzieningen voor bewoners van de deelzone worden **collectief en geclusterd** ondergronds gerealiseerd in bouwveld A1.
- De ondergrondse parking ontsluit voor gemotoriseerd verkeer via minstens 1 hoofdtoegang die rechtstreeks aansluit op de centrale hoofdontsluiting.
- De parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers van alle functies worden collectief en geclusterd voorzien in het parkeergebouw in deelgebied 'Eandistip'.

## 08. Publieke ruimte

- De niet bebouwde ruimte, ingericht als **kwantitatieve publieke ruimte** (verhard/groen), bedraagt minimaal 30% van het deelgebied.
- Minimaal 7% van het deelgebied moet als publieke **groene ruimte** worden ingericht.
- De publieke ruimte moet als één geheel worden vormgegeven waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:
  - o De publieke ruimte moet een samenhangende kwalitatieve parkstructuur vormen en een duurzame, groene en aangename stedelijke parkomgeving creëren.
  - o De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit hebben.
  - o In de publieke ruimte, inzonderheid aan de zijde van de Dijke (bouwveld A2), moet er specifieke aandacht worden besteed aan het **integreren van water** in de publieke ruimte.
  - o De centrale hoofdontsluitingsweg moet geconcentreerd worden als een groene boulevard waarbij naast de verbindings- en ontsluitingsfunctie bijzondere aandacht wordt besteed aan de verblijfsfunctie.

### PARKEREN

*Collectief en geclusterd; de voorziening worden gemeenschappelijk voorzien, zijn ruimtelijk gegroepeerd en zijn op een gezamenlijke wijze toegankelijk.*

*Toegangen tot ondergrondse parkings beperken zich strikt tot het noodzakelijke aantal toegangen.*

### PUBLIEKE RUIMTE

*Van de totale oppervlakte van het gebied moet 7.824m<sup>2</sup> oppervlakte als **kwantitatieve publieke ruimte** worden ingericht (weergegeven in % van deelgebied). Daarvan moet minstens 1.874m<sup>2</sup> oppervlakte als groene ruimte worden ingericht (weergegeven in % van deelgebied).*

*Met het oog op het ontwerpen, realiseren en onderhouden van de publieke ruimte alsook ter voorbereiding van de overdracht van het nog te realiseren publieke domein is het noodzakelijk om bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de ontsluiting en wegenis een **ontwerp van rooilijnplan** toe te voegen aan de stedenbouwkundige aanvraag.*

*Integreren van water: in de niet-bebouwde delen worden maximaal open waterstructuren voorzien zoals retentiegrachten, verlaagde graszones of wadi's. Deze inrichtingen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater worden landschappelijk geïntegreerd.*



- De publieke ruimte wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van bomen en ander beplanting, straatmeubilair en kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik.
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik, speelruimte en sociale veiligheid.
- In de publieke ruimte moet een mogelijkheid worden voorzien om een **multimodaal knooppunt** te creëren.

## Beheer

**09.** De publieke ruimte zijnde; openbare **groene ruimten**, de openbare verharde ruimten en de openbare wegenis worden na realisatie in zijn geheel en met de volledige uitrusting, kosteloos overgedragen aan de stad Mechelen of de bevoegde waterbeheerder dewelke verder instaat voor het beheer en het onderhoud ervan. Groene ruimten (inclusief pleintjes, verhardingen, puntelementen, ...) worden beheerd volgens de principes van harmonisch park- groenbeheer.

## 1.3 Artikel 1.3 Deelgebied 'Rode Kruisplein'

### Bestemming

- 01.** Het deelgebied 'Rode Kruisplein' is bestemd voor wonen, openbare groene ruimten, openbare verharde ruimten en openbare wegenis (incl. bruggen).
- 02.** Volgende nevenfuncties zijn toegelaten:
- Handel met een **buurtverzorgende functie**
  - Restaurants en café met een **buurtverzorgende functie**
  - Hotel
  - Diensten met een **buurtverzorgende functie**
  - Kantoren
  - Socioculturele voorzieningen
  - Recreatieve voorzieningen
- 03.** Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten:
- Groothandel en grootschalige detailhandel

### Inrichting

- 04.** Inrichting van het deelgebied
- Het deelgebied '**Rode Kruisplein**' wordt ingericht als een stedelijke ontmoetingsplek aan het water.
  - Het oprichten van gebouwen, het inrichten van private

#### **INRICHTING VAN HET GEBIED**

*"Het 'Rode Kruisplein' vormt samen met het 'Park' het meest publieke deel van de ontwikkeling. Niet enkel de publieke ruimte wordt een belangrijke rol en dimensionering toebedeeld, ook*

(gemeenschappelijke) tuinen is enkel toegestaan binnen de bouwvelden aangeduid op het grafisch plan.

- De totale maximale bovengrondse bruto vloeroppervlakte in het deelgebied bedraagt 12.786 m<sup>2</sup>, uitgezonderd het beschermd monument de 'Ouwen dok'. Voor volgende functies wordt een specifieke minimale- en/of maximale bruto vloeroppervlakte vastgelegd:
  - Wonen: maximaal 9.696m<sup>2</sup>. bruto vloer oppervlakte waarbinnen maximaal 97 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. De bruto vloeroppervlakte van de woningen bedraagt gemiddeld, minimum 100m<sup>2</sup>.
  - Handel en reca: maximaal 1.760m<sup>2</sup>. Waarvan minimaal 1 reca functie per bouwveld.
  - Kantoren: maximaal 1.390m<sup>2</sup>
  - Diensten: maximaal 540m<sup>2</sup>
- De functies handel, reca en diensten zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse en de eerste verdieping en moeten zoveel als mogelijk aansluiten op het stedelijk plein en de publieke ruimte. Kantoren zijn niet toegelaten aan het stedelijk plein.

#### 05. Bouwveld C1

- De bebouwing en inrichting van Bouwveld C1, aangeduid op het grafisch plan, moet voldoen aan volgende voorwaarden:
  - Er wordt maximaal 1 gebouw opgericht.
  - De maximaal bebouwbare terreinoppervlakte bedraagt 2.675m<sup>2</sup>.
  - De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen boven het maaiveldniveau.
  - De inplanting en vormgeving van het gebouw houdt rekening met het vrijwaren van een zichtas, op maaiveldniveau, vanaf de kruising Nonnenstraat - Guido Gezellelaan naar de 'Ouwen dok'.
  - Op het gelijkvloers zijn maximaal gebruiksruimtes in te richten die maximaal zichtbaar zijn vanaf het aangrenzende openbaar domein.
- Voor volgende functies wordt een specifieke maximale bruto vloeroppervlakte vastgelegd binnen het bouwveld C1:
  - Wonen: maximaal 8.496m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarbinnen maximaal 85 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.
  - Handel en reca: maximaal 760m<sup>2</sup> waarvan minimaal 100m<sup>2</sup> reca.
  - Diensten en kantoren: maximaal 1.080m<sup>2</sup>
  - De functie hotel is niet toegelaten

*Transformeert dit gebied tot een nieuwe bestemming binnen Mechelen door een aantal stedelijke functies te bundelen." (Bron: Masterplan)*

*Bij het inrichten van deze stedelijke ontmoetingsplek dient maximaal rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van huiszwaluwen. De verstoring van de populatie dient tot een minimum beperkt te worden (cfr. Plan-MER, 15.7 Milderende maatregelen fauna en flora)*

*Het beschermd monument 'Ouwen Dok' wordt niet als een bouwveld ingetekend en niet vermeld in het bouwprogramma. Overeenkomstig art. 4.4.6 van de VCRO kan in een omgevingsvergunning voor een beschermd monument worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geacht vanuit het beleidsveld anroerend erfgoed.*

*"De 'Ouwen dok' kent een centrale plek op de site. Het gebouw functioneert als een 'trekpleister': domineert de plek en brengt nieuwe bezoekers en gebruikers op de kaai met zich mee. Links en rechts van het Zwemdok wordt de site daarom opgeladen met een mix aan functies." (bron: Masterplan)*

*De maximale bruto vloeroppervlakte die voor bepaalde functies wordt vastgelegd is bepaald op basis van de resultaten van het plan-MER.*

#### BOUWVELD C1

*"Aan de oostelijke zijde wordt het Rode Kruisplein deels benut (bouwveld C1) om schaal te geven aan het anders overgedimensioneerde plein. Enkele commerciële functies, gecombineerd met diensten en woningen zorgen voor leven op het plein op elk uur van de dag." (bron: Masterplan)*

*De maximale bebouwbare terreinoppervlakte voor bouwveld C1 bedraagt 81%.*

*"Het is uitermate wenselijk dat de nieuwe functies op het gelijkvloers een open relatie aangaan met de omgevende publieke ruimte" (bron: Masterplan)*



## 06. Bouwveld C2

- De bebouwing en inrichting van Bouwveld C2, aangeduid op het grafisch plan, moet voldoen aan volgende voorwaarden:
  - Er wordt maximaal 1 gebouw opgericht.
  - De maximaal bebouwbare terreinoppervlakte bedraagt 625m<sup>2</sup>.
  - Aan de zijde van de fiets- en voetgangersbrug (cfr. Art.4.4) kan 1 hoogteaccent worden gerealiseerd van maximaal 5 bouwlagen over maximum 64% van de bebouwde oppervlakte.
  - Met uitzondering van het hoogteaccent bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen boven het maaiveld en max. 1 ondergrondse bouwlaag
  - Het gebouw vormt de koppeling tussen de landschappelijke oever langs de Afleidingsdijle aan de ene zijde en het Rode Kruisplein aan de andere zijde.
  - Het gebouw wordt ontworpen als één solitair bouwvolume dat alzijdig is en een aantoonbare visuele en functionele relatie heeft met zijn omgeving.
  - Op het gelijkvloers zijn maximaal, gebruiksruimtes in te richten die maximaal zichtbaar zijn vanaf het aangrenzende openbaar domein.
- Voor volgende functies wordt een specifieke maximale bruto vloeroppervlakte vastgelegd binnen het bouwveld C2:
  - Wonen: Maximaal 1.200m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarbinnen maximaal 12 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd
  - Diensten en kantoren: maximaal 850m<sup>2</sup>
  - Handel en reca: maximaal 400m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarvan minimaal 100m<sup>2</sup> reca,
  - De functie hotel is niet toegelaten

Als er géén programma wonen, handel, diensten en kantoren wordt gerealiseerd, is het toegestaan om tot max. 1000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte reca (en daaraan gekoppelde ondergeschikte kantoorruimte) te realiseren.

## 07. Parkeren

- De parkeervoorzieningen voor bewoners van de deelzone en max. 45 parkeerplaatsen voor de bezoekers en werknemers van de 'Ouwen dok worden collectief en geclusterd ondergronds gerealiseerd.
- De ondergrondse parking ontsluit voor gemotoriseerd verkeer via minstens 1 hoofdtoegang die rechtstreeks aansluit op de centrale hoofdontsluiting.
- De parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers van alle functies, met uitzondering van 45 parkeerplaatsen

### BOUWVELD C2

De maximale bebouwingsgraad voor bouwveld C2 bedraagt 100%

Een hoogteaccent is een gebouw dat als een punt een plek markeert ten opzichte van zijn omgeving. Het hoogteaccent dient om zich te oriënteren, geeft herkenbaarheid en uitzicht en draagt bij tot de leesbaarheid van een stadsbeeld.

### PARKEREN

Maximum 45 parkeerplaatsen voor de 'Ouwen Dok' worden voorzien ter hoogte van het Rode Kruisplein. De overige parkeerplaatsen dienen voorzien te worden in het deelgebied 'Eandistip'.

Het inrichten van een ondergeschikte kantoorruimte in functie van het handel of reca programma is toegestaan.

Rekenvoorbeeld: een restaurant met een bruto vloeroppervlakte van 900m<sup>2</sup> waaraan een kantoor voor het management/beheer van datzelfde restaurant gekoppeld zit met een max. bruto vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>.

Collectief en geclusterd: de voorzieningen worden gemeenschappelijk voorzien, zijn ruimtelijk gegroepeerd en zijn op een gezamenlijke wijze toegankelijk.

Toegangen tot ondergrondse parkings beperken zich strikt tot het noodzakelijke

voor de 'Ouwen dok', worden collectief en geclusterd voorzien in het parkeergebouw in deelgebied 'Eandistip'.

- Indien in bouwveld C2 géén programma wonen, handel, diensten en kantoren wordt gerealiseerd, is, in afwijking van de bovenstaande bepalingen, het toegestaan om binnen het deelgebied:
  - Voor het programma van bouwveld C2 maximaal 50 parkeerplaatsen ondergronds te realiseren voor bezoekers en werknemers. Deze parking is via max. 1 hoofdtoegang vanaf de R12, aan de hand van een rechtse afslag, bereikbaar en ontsluit langs de brug voor gemotoriseerd verkeer. Ontsluiten via een linkse afslag aan de R12 is niet toegelaten. De toegang moet kwalitatief geïntegreerd worden in het publiek domein.
  - De ondergrondse parking voor de bezoekers en werknemers van bouwveld C2 te ontsluiten via max. 1 hoofdtoegang. Uitrijdend verkeer naar de R12 is hierbij niet toegestaan.

## 08. Publieke ruimte

- De niet bebouwde ruimte bedraagt minimaal 60% van het deelgebied en moet worden ingericht als kwalitatieve publieke ruimte (verhard / groen).
- Minimaal 11% van het deelgebied moet als **groene ruimte** worden ingericht.
- De publieke ruimte moet als één geheel worden vormgegeven waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:
  - Tussen Zwemdok en bouwvelden C1 en C2 moet een kwalitatief stedelijk verhard plein worden gerealiseerd dat een attractieve en levendige plek in de stad kan vormen.
  - De publieke ruimte moet een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie hebben en een duurzame, groene en aangename stedelijke omgeving creëren.
  - De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit hebben.
  - De publieke ruimte wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van bomen en ander beplanting, straatmeubilair en kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik.
  - Bijzondere aandacht moet worden besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik, speelruimte en sociale veiligheid.
  - In de publieke ruimte moet een mogelijkheid

*aantal toegangen.*

*Doortijdend verkeer tussen de R12 en de centrale hoofdontsluiting dient bij het inrichten van de infrastructuur vermeden te worden.*

### PUBLIEKE RUIMTE

*Van de totale oppervlakte van het gebied moet 13.341m<sup>2</sup> als kwalitatieve publieke ruimte worden ingericht (weergegeven in % van deelgebied). Daarvan moet minstens 2.441m<sup>2</sup> als groene ruimte worden ingericht (weergegeven in % van deelgebied).*

*Met het oog op het ontwerpen, realiseren en onderhouden van de publieke ruimte als ook ter voorbereiding van de overdracht van het nog te realiseren publieke domein is het noodzakelijk om bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de ontsluiting en wegeris een ontwerp van rooilijplan toe te voegen aan de stedenbouwkundige aanvraag.*



knooppunt te creëren.

#### Beheer

09. De publieke ruimte zijnde; openbare **groene ruimten**, de openbare verharde ruimten en de openbare wegenis worden na realisatie in zijn geheel en met de volledige uitrusting, kosteloos overgedragen aan de stad Mechelen of de bevoegde waterbeheerder dewelke verder instaat voor het beheer en het onderhoud ervan. Groene ruimten (inclusief pleintjes, verhardingen, puntelementen, ...) worden beheerd volgens de principes van harmonisch park- groenbeheer.

### Bestemming

01. Het deelgebied 'Park' is bestemd voor wonen, openbare groene ruimten, openbare verharde ruimten en openbare wegenis (incl. bruggen). Ook functies die complementaire zijn aan het wonen zijn toegelaten mits ze ondergeschikt zijn en blijven aan de woonfunctie en ze vrijgesteld zijn van vergunningsplicht.
02. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten:
- Diensten, restaurant en café met een **buurtverzorgende functie**
  - Socioculturele voorzieningen
  - Recreatieve voorzieningen
03. Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten.
- Handel
  - Kantoren
  - Hotel
  - Groothandel en grootschalige detailhandel

*Functies die complementair zijn aan het wonen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze ondergeschikt zijn aan het wonen en zolang ze vrijgesteld zijn van vergunningsplicht volgens de VCRO en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. vb. een zelfstandig boekhouder/tandarts/... die aan zijn woning een praktijkruimte heeft <100m<sup>2</sup>.*

### Inrichting

#### 04. Inrichting van het deelgebied

- Het deelgebied 'Park' wordt ingericht als een park met publiek karakter, met parkwoningen
- Het oprichten van gebouwen, het inrichten van private (gemeenschappelijke) tuinen is enkel toegestaan binnen de bouwvelden aangeduid op het grafisch plan.
- De totale maximale bovengrondse bruto vloeroppervlakte in het deelgebied bedraagt 8.807m<sup>2</sup>, uitgezonderd de beschermde monumenten in het deelgebied. Voor volgende functies wordt een specifieke minimale- en/of maximale bruto vloeroppervlakte vastgelegd:
  - Wonen: maximaal 7.723 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarbinnen maximaal 76 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. De bruto vloeroppervlakte van de woningen bedraagt gemiddeld minimum 100m<sup>2</sup>.
  - Diensten: maximaal 1.084m<sup>2</sup>
- De functies restaurants en café, diensten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse en de eerste verdieping, met uitzondering van de beschermde monumenten in het deelgebied.

#### INRICHTING VAN HET GEBIED

*"Het gebied, dat omgeven is door water, vormt het meest publieke deel van de ontwikkeling. Niet enkel de publieke ruimte wordt een belangrijke rol en dimensionering toebedeeld, ook transformeert dit gebied tot een nieuwe bestemming binnen Mechelen door een aantal sterke functies te bundelen.*

*Op de samenvloeiing van beide Dijlearmen wordt een park gecreëerd. Twee voetgangersbruggen verzekeren de toegankelijkheid en maken van dit park een centrale plek die de ontmoetingsruimte vormt van de drie naastgelegen buurten (Winkelkaai, Eandiswijk en Keerdokkaai).*

*Hel oude sluishuis en de opslagplaats treden op als paviljoenen in het park en kunnen herbestemd worden in functie van de nieuwe condities (horeca/recreatie/...)." (bron: Masterplan)*

#### 05. Bouwveld D1

- De bebouwing en inrichting van Bouwveld D1 aangeduid op het grafisch plan, moet voldoen aan

volgende voorwaarden:

- Er mag maximaal 1 gebouw worden opgericht.
  - De bebouwing moet ingeplant worden aan de zijde van de sluis.
  - De maximaal bebouwbare terreinoppervlakte bedraagt 1.248m<sup>2</sup>.
  - De bouwhoogte is minimaal 2 en maximaal 6 **bouwlagen** boven het maaiveldniveau. Minimaal 25% van de grondoppervlakte van het gebouw moet 2 **bouwlagen** hebben.
  - Er kan slechts 1 beperkt **hoogteaccent** aan de zijde van de sluis worden gerealiseerd, van maximaal 7 **bouwlagen** met een maximum van 30% van de grondoppervlakte van het gebouw.
  - Bij de inplanting, vormgeving en materialisatie van het gebouw moet bijzondere aandacht wordt besteed aan de parkomgeving.
- Voor volgende functies wordt een specifieke **maximale bruto vloeroppervlakte** vastgelegd binnen het bouwveld D1:
    - Wonen: maximaal 5.848 m bruto vloeroppervlakte waarbinnen maximaal 57 wooneenheden kunnen worden voorzien.
    - Diensten: maximaal 300m<sup>2</sup>
    - Handel, reca en kantoren zijn niet toegestaan.

*Een **hoogteaccent** is een gebouw dat als een punt een plek markeert ten opzichte van zijn omgeving. Het hoogteaccent dient om zich te oriënteren, geeft herkenbaarheid en uitzicht en draagt bij tot de leesbaarheid van een stadsbeeld.*

## 06. Bouwveld D2

- De bebouwing en inrichting van **Bouwveld D2**, aangeduid op het grafisch plan, moet voldoen aan volgende voorwaarden:
  - Er mag maximaal 1 gebouw worden opgericht.
  - De maximaal bebouwbare terreinoppervlakte bedraagt 625m<sup>2</sup>
  - De bouwhoogte bedraagt maximaal 1 **bouwlaag** boven het maaiveldniveau, met uitzondering van het hoogteaccent.
  - Er kan slechts 1 beperkt **hoogteaccent** worden gerealiseerd van maximaal 6 **bouwlagen** met een maximum van 60% van de grondoppervlakte van het gebouw, aan de westelijke zijde.
  - Bij de inplanting, vormgeving en materialisatie van het gebouw moet bijzondere aandacht worden besteed aan de overgang van het deelgebied Rode Kruisplein (stedelijke omgeving) naar het deelgebied Park (groen omgeving).
- Voor volgende functies wordt een specifieke **maximale bruto vloeroppervlakte** vastgelegd binnen het bouwveld D2:
  - Wonen: maximaal 1.875 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarbinnen maximaal 19

*Een **hoogteaccent** is een gebouw dat als een punt een plek markeert ten opzichte van zijn omgeving. Het hoogteaccent dient om zich te oriënteren, geeft herkenbaarheid en uitzicht en draagt bij tot de leesbaarheid van een stadsbeeld.*



wooneenheden kunnen worden gerealiseerd

- o Diensten: Maximaal 784m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte
- o Handel en kantoren zijn niet toegestaan.

### 07. Bouwveld D3

- \* Het inrichten van private tuinen en/of terras bij de bestaande monumenten is toegestaan binnen het bouwveld, ten behoeve van de nieuwe functie.
- \* De bebouwing dewelke verwijzen naar het beschermingsbesluit, binnen het bouwveld D3, mogen beperkt uitbreiden binnen het bouwveld.

### 08. Parkeren

- \* De parkeervoorzieningen voor bewoners van de deelzone worden collectief en geclusterd ondergronds gerealiseerd binnen het bouwveld D2 en de aangrenzende publieke ruimte aan de zuidelijke zijde van desbetreffend bouwveld.
- \* De ondergrondse parking ontsluit voor gemotoriseerd verkeer via minstens 1 hoofdtoegang die rechtstreeks aansluit op de centrale hoofdontsluiting.
- \* De parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers van alle functies worden collectief en geclusterd voorzien in het parkeergebouw in deelgebied 'Eandistip'.

*Collectief en geclusterd: de voorziening worden gemeenschappelijk voorzien, zijn ruimtelijk gegroepeerd en zijn op een gezamenlijke wijze toegankelijk.*

### 09. Publieke ruimte

- \* De niet bebouwde ruimte bedraagt minimaal 82% van het deelgebied en moet worden ingericht als kwalitatieve ruimte met publiek karakter (verhard/groen).
- \* Minimaal 66% van het deelgebied moet als groene ruimte worden ingericht.
- \* De publieke ruimte moet als één geheel worden vormgegeven waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:
  - o De publieke ruimte moet een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie hebben en een duurzame, groene en aangename stedelijke omgeving creëren.
  - o De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit hebben.
  - o Bijzondere aandacht moet worden besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik, speelruimte en sociale veiligheid.
  - o De publieke ruimte wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van bomen en ander beplanting, straatmeubilair en

#### PUBLIEKE RUIMTE

*Met het oog op het ontwerpen, realiseren en onderhouden van de publieke ruimte alsook ter voorbereiding van de overdracht van het nog te realiseren publieke domein is het noodzakelijk om bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de ontsluiting en wegenis een ontwerp van rooilijnplan toe te voegen aan de stedenbouwkundige aanvraag.*

kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik.

- o De publieke ruimte in deze deelzone wordt geconcipeerd als een stedelijk groen park dat aansluit op de omgeving van de waterlopen.
- o Afsluitingen op de grens met het openbaar domein moeten openmazig zijn en passen binnen een kwalitatieve publieke ruimte. Ingroening van de afsluitingen dient daarbij mogelijk te worden gemaakt.

## Beheer

**010.** De publieke ruimte zijnde; openbare groene ruimten, de openbare verharde ruimten en de openbare wegenis worden na realisatie, in zijn geheel en met volledige uitrusting, kosteloos overgedragen aan de stad Mechelen of de bevoegde waterbeheerder dewelke instaat voor het beheer en het onderhoud ervan. Met uitzondering van de kadastrale percelen 512D en 512E. Groene ruimten (inclusief pleintjes, verhardingen, puntelementen...) worden beheerd volgens de principes van harmonisch park- groenbeheer

Categorie gebiedsaanduiding: "Lijninfrastructuur"

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 2. Openbaar domein

Bestemming

01. Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

*Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, nutsvoorzieningen, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.*

Inrichting

02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, het inrichten van een **multimodaal knooppunt**, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.
03. Na aanleg van de infrastructuur kunnen voor het gedeelte van de zone dat voorlopig niet werd benut, de voorschriften van de naastliggende bestemming toegepast worden.
04. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de wegeninfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.



Categorie gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 3. Waterweg

Bestemming

01. Dit gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.

Inrichting


02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van waterweginfrastructuur en aanhorigheden (incl. bruggen).
03. Om het onderhoud van de waterlopen te kunnen uitvoeren, mogen er langs beide oevers geen hindernissen geplaatst worden in een zone van 10.00 meter.

*Dit gebied werd afgebakend op basis van het GRB, rand van de watergang (wtz). De nauwkeurigheid van de opmeting behoort tot klasse E (tot 20cm).*

## Categorie gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

## VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

 Artikel 4.1 Hoofdontsluitingsweg (indicatief, symbolisch)

## Bestemming

01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een hoofdontsluitingsweg.

De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de exacte ligging en concrete inrichting van de weg. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP. De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

## Inrichting

02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
03. De concrete ligging van de weg kan tot maximaal 5.00 meter langs beide zijden van de indicatieve weergave afwijken en dit voor zover de inrichting van de deelgebieden niet in het gedrang komt.
04. Deze weg wordt ingericht en gedimensioneerd in functie van een optimale en verkeersveilige toegankelijkheid voor bewoners, bezoekers en andere functies.
05. De breedte van de hoofdontsluitingswegen met inbegrip van aanhorigheden bedraagt minimaal 10.00 meter.
06. Voor de ontsluiting van het deelgebied 'Eandistip' mag een tijdelijke hoofdontsluitingsweg over de zone van Eandiswijk worden gerealiseerd in afwachting van de realisatie van het deelgebied 'Eandiswijk'.

Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten

Voor het verkrijgen van een vergunning voor de aanleg of het gebruik van een tijdelijke hoofdontsluitingsweg in functie van ontwikkelingen in deelgebieden 'Eandistip' en 'Rode Kruisplein' is de realisatie van een (tijdelijke) voorsorteerstrook op de N16 ter hoogte van het kruispunt Elektriciteitsstraatrichting plangebied een noodzakelijke voorwaarde.

## Beheer

07. De hoofdontsluitingsweg wordt na realisatie overgedragen aan de stad Mechelen en/of aan de beheerder van de waterloop.

 Artikel 4.2 Fiets- en voetgangersverbinding (indicatief, symbolisch)

## Bestemming



01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een fiets- en voetgangersverbinding.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de weg. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.*

*De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.*

#### Inrichting

02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

*Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten.*

03. De concrete ligging van de weg kan tot maximaal 25.00 meter langs beide zijden van de as afwijken en dit voor zover de inrichting van de deelgebieden niet in het gedrang komt.

04. De breedte van de fiets- en voetgangersverbinding, inclusief aanhorigheden, bedraagt over de volledige lengte minimaal 5,00 meter.

*Binnen bouwveld D3 is het mogelijk om van deze minimale breedte af te wijken, in relatie met de beschermde monumenten.*

#### Beheer

05. De fiets- en voetgangersverbinding worden na realisatie overgedragen aan de stad Mechelen en/of aan de beheerder van de waterloop.

#### — Artikel 4.3 Brug voor gemotoriseerd verkeer (indicatief, symbolisch)

#### Bestemming

01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een brug over de Afdelingsdijle.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de brug. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.*

*De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.*

#### Inrichting

02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

*Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten. Bruggen worden in de as van de aanpalende wegen ingeplant*

03. De concrete ligging van de brug kan tot maximaal 10.00 meter aan de westelijke zijde van de indicatieve as afwijken, en maximaal 110.00 meter aan de oostelijke zijde van de indicatief weergegeven as.

#### Beheer

04. De brug wordt na realisatie overgedragen aan de stad Mechelen en/of de bevoegde waterbeheerder.

#### Artikel 4.4 Fiets- en voetgangersbrug (indicatief, symbolisch)

##### Bestemming

01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van fiets- en voetgangersbrug over de (Afleidings)-Dijle.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de brug. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.*

*De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.*

##### Inrichting

02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

*Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten. Bruggen worden in de as van de aanpalende wegen ingeplant*

03. De concrete ligging van de brug kan tot maximaal 120.00 meter langs beide zijden van de as afwijken.

##### Beheer

04. De brug wordt na realisatie overgedragen aan de stad Mechelen en/of aan de bevoegde waterbeheerder

#### ←→ Artikel 4.5 Jaagpad (indicatief, symbolisch)

##### Bestemming

01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de instandhouding van een jaagpad langs de Afleidingsdijle.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van het jaagpad. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.*

*De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.*

##### Inrichting

02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

*Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten.*

03. De concrete ligging van de weg kan tot maximaal 5.00 meter langs beide zijden van de as afwijken en dit voor zover de inrichting van de onderliggende bestemmingszones niet in het gedrang komt.

04. Het aantal toegangen vanuit het deelgebied 'Eandiswijk' tot het 'Jaagpad' moet worden beperkt. Louter private toegangen tot het jaagpad zijn niet toegestaan.

05. Het tracé wordt overal vrij gehouden van constructies; afsluitingen en objecten in functie van het behoud van de zichtrelaties. Ook het overbouwen van het tracé is uitgesloten.



## Beheer

06. Het jaagpad wordt beheerd door de bevoegde waterbeheerder.

Categorie gebiedsaanduiding: cfr. onderliggende bestemmingszone

**VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT**

*Toelichting*

**▲▲▲ Artikel 5.1 Landschappelijke oever (symbolisch)**

**Bestemming**

**01.** De symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones een landschappelijke oever moet worden gerealiseerd.

**Inrichting**

**02.** In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de realisatie van de onderliggende bestemmingen, op voorwaarde dat er een landschappelijke oeverzone van minimaal 18 meter wordt geïntegreerd waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:

- De landschappelijke oever benadrukt de overgang tussen water en land.
- De inrichting wordt afgestemd op beleving, recreatie, ecologische- en landschapswaarden.
- De groenaanplantingen worden gerealiseerd in een open structuur
- De aanleg moet erop gericht zijn een visuele link te behouden tussen het water en het omliggende landschap.

**03.** Het plaatsen van afsluitingen is niet toegestaan.

**04.** Het oprichten van gebouwen, buiten de op het grafisch plan aangeduide bouwvelden, is niet toegestaan

**05.** Bij het indienen van een vergunningsaanvraag voor de inrichting van de onderliggende bestemming moet worden aangetoond dat de beoogde doelstellingen van dit artikel worden gerealiseerd.

*De breedte van 18m wordt gemeten vanaf de "rand van de watergang" (wtz) zoals deze op het GRB is opgemeten. De nauwkeurigheid van de opmeting behoort tot klasse E (tot 20cm).*

*"Het aanleggen van wadi's met gelijdenwerking heeft een positief effect op de biodiversiteit oevervegetatie en vogels." (plan-MER)*



## ▲▲▲ Artikel 5.2 Promenade (symbolisch)

### Bestemming

01. De symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones een promenade moet worden gerealiseerd.

### Inrichting

02. Bij de inrichting van de openbare ruimten in de onderliggende bestemmingszones moet, onafhankelijk van de functie en de rol van het onderliggende publieke ruimte, één ruimtelijke en functionele samenhang worden gecreëerd - over de verschillende bestemmingszones heen - waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:

- De publieke ruimte moet een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie hebben en een duurzame, groene en aangename stedelijke omgeving creëren.
- De publieke ruimte moet als een hoogkwalitatieve publieke verblijfsfunctie worden gerealiseerd die de link maakt tussen de gebouwen en het water.
- De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit hebben.
- Specifieke aandacht worden besteed aan het integreren van water in de publieke ruimte.
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik, speelruimte en sociale veiligheid.
- Creëren van een samenhang inzake inrichting, materialisatie, beplanting en straatmeubilair.

03. Bij het indienen van een vergunningsaanvraag voor de inrichting van de onderliggende bestemming moet worden aangetoond dat de beoogde doelstellingen van dit artikel worden gerealiseerd.

*De breedte van de promenade is afhankelijk van de zone waarin het zich bevindt.*

*Ter hoogte van deelplan 2 Gebied voor stedelijke ontwikkeling 'Keerdokkaaf' is dit de ruimte tussen het water en de bebouwing in het bouwveld.*

*Ter hoogte van deelplan 1 – Gebied voor stedelijke ontwikkeling – deelgebied 'Rode Kruisplein' is dit de ruimte tussen het water en de Ouwon Dok, met bijzonder aandacht voor de erfgoed waarde van het gebouw en de zone voor zwaar transport.*

*Ter hoogte van het deelplan 1 – Gebied voor stedelijke ontwikkeling – deelgebied 'Park' is dit een strook langs heen het water die de overgang maakt tussen het water en de groene parkzone.*

Categorie gebiedsaanduiding: niet van toepassing

**VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT**

*Toelichting*

**Artikel 6. Recht van voorkoop**

- 01.** Op de percelen aangegeven op het grafisch plan is een recht van voorkoop, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing.
- 02.** De begunstigde in eerste rangorde is de stad Mechelen.
- 03.** Het recht van voorkoop vervalt wanneer het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van vijftien jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.



## DEELPLAN 2. KEERDOKKAAI

Categorie gebiedsaanduiding: "wonen"

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 1 Gebied voor stedelijke ontwikkeling  
'Keerdokkaal'

Bestemming

01. Het gebied 'Keerdokkaal' is bestemd voor wonen, openbare groene ruimten, openbare verharde ruimten en openbare wegenis. Ook functies die complementair zijn aan het wonen zijn toegelaten mits ze ondergeschikt zijn en blijven aan de woonfunctie en ze vrijgesteld zijn van vergunningsplicht.

02. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten:

- Handel met een **buurtverzorgende functie**
- Restaurant en café met een **buurtverzorgende functie**
- Diensten met een **buurtverzorgende functie**
- Socioculturele voorzieningen
- Recreatieve voorzieningen

03. Volgende functies zijn niet toegelaten.

- Hotel
- Groothandel en grootschalige detailhandel
- Kantoren

*Functies die complementaire zijn aan het wonen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze ondergeschikt zijn aan het wonen en zolang ze vrijgesteld zijn van vergunningplicht volgens de VRCO en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. vb. een zelfstandig boekhouder/tandarts/... die aan zijn woning een praktijkruimte heeft <100m<sup>2</sup>.*

Inrichting

04. Inrichting van het deelgebied

- De zone voor stedelijke ontwikkeling vormt één samenhangend gebied waarbinnen een globale samenhang moet worden bewaakt op ruimtelijk, architecturaal, functioneel vlak en wat betreft de publieke ruimte (o.a. materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, groeninrichting).
- Het gebied wordt ingericht als een woonomgeving met hoge stedelijke kwaliteiten.
- Een vergunning voor het gebied 'Keerdokkaal' kan pas worden afgeleverd als de parking in de zone 'Eandistip' is gerealiseerd.
- Het oprichten van gebouwen, het inrichten van private (gemeenschappelijke) tuinen is enkel toegestaan binnen de bouwvelden aangeduid op het grafisch plan.
- De totale maximale bovengrondse bruto vloeroppervlakte in het deelgebied bedraagt 40.314 m<sup>2</sup>.

**INRICHTING VAN HET GEBIED**

*"Het gebied 'Keerdokkaal' is gelegen tussen de R12, de Keerdokkaal, het Rode Kruisplein en de Dijk. Het wordt opgevat als een nieuwe woonomgeving met hoge stedelijke kwaliteiten. Haar identiteit is sterk gerelateerd aan deze van de binnenstad en de kaai." (bron: masterplan)*



- Voor volgende functies wordt een specifieke minimale en/of maximale bruto vloeroppervlakte vastgelegd:
  - Wonen: maximaal 37.959 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarbinnen maximaal 345 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. De bruto vloer oppervlakte van de woningen bedraagt gemiddeld minimum 110m<sup>2</sup>.
  - Handel, Reca: minimaal 150m<sup>2</sup> - maximaal 1.920m<sup>2</sup>
  - Diensten: minimaal 150 m<sup>2</sup> - maximaal 435m<sup>2</sup>
- De nevenfuncties zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse en de eerste verdieping. De functies handel en horeca worden zoveel als mogelijk ingeplant langsheen het 'Rode Kruisplein' en het 'Keerdok'.

*De maximale bovengrens die voor bepaalde functies wordt vastgelegd is bepaald op basis van de resultaten van het plan-MER.*

## 05. Inrichtingsstudie

- Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het bouwen, verbouwen of herbouwen van constructies, de aanleg van wegenis of de inrichting van (fiets-) parkeervoorzieningen wordt aan de beschrijvende nota bij de stedenbouwkundige aanvraag een inrichtingsstudie toegevoegd.
- De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.
- In de inrichtingsstudie moeten minstens volgende aspecten uitgebreid aan bod komen:
  - De aanvrager moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige deelplan.
  - De aanvrager geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het deelgebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het deelgebied.
  - Een project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen. Het project dient te verhinderen dat geparkeerd wordt in de zones voor de inrichting van publieke ruimte.
  - Het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen.
  - De inrichting dient afgestemd te worden op de inrichting van de omliggende straten en publieke ruimte.
  - Het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en afsluitingen, het

### INRICHTINGSSTUDIE

*De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.*

*Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande beschrijvende of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.*

*De stad Mechelen kan een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, een verkavetingsvergunning of een omgevingsvergunning voor advies voorleggen aan de GECORO.*

materiaalgebruik en de beplanting.

- Bij een landmark en/of een hoogteaccent moet de impact van het gebouw op zijn directe omgeving in kaart worden gebracht o.a. inzake schaduw.
- Opgave van de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt.

## 06. Bouwveld E1

- \* De bebouwing en inrichting van Bouwveld E1, aangeduid op het grafisch plan, moet voldoen aan volgende voorwaarden:
  - Het bouwveld wordt ingericht als een compact stedelijk bouwblok, namelijk een compact geheel van geschakelde gebouwen in een blokvormig patroon dat bestaat uit randbebouwing en een binnengebied.
  - De maximaal bebouwbare terreinoppervlakte bedraagt 8.989m<sup>2</sup>.
  - De minimale bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag en de maximale bouwhoogte bedraagt 6 bouwlagen boven het maaiveldniveau. Met uitzondering van de symbolische aanduiding 'Landmark'. Van de bebouwde oppervlakte moet minimaal 20% 3 bouwlagen, minimaal 30% 4 bouwlagen en maximaal 15% 6 bouwlagen bedragen.
  - De hoogteaccenten dienen maximaal geconcentreerd te worden aan de zijde van de Guido Gezellelaan.
  - Langs de randen van het bouwveld mogen gebouwen worden opgericht met een maximale bouwdiepte van 12 meter ten opzichte van de buitenzijde van het bouwveld.
  - In het binnengebied mogen beperkt gebouwen worden opgericht. Hierbij moet bijzondere aandacht worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en privacy. De bouwhoogte in het binnengebied is beperkt tot maximaal 4 bouwlagen boven het maaiveldniveau.
  - De afstand tussen gebouwen in het binnengebied en gebouwen aan de rand bedraagt minimaal 15m.
  - Bij de inplanting en vormgeving van de gebouwen moet rekening worden gehouden met lichtinval, oriëntatie en privacy.
  - In het bouwveld wordt een kleinschalig netwerk van publieke paden geïntegreerd om de permeabiliteit en toegankelijkheid van het bouwblok te garanderen. Er dienen minimaal 2 publieke doorsteken van G. Gezellelaan naar het Keerdok te worden voorzien, naast de op het grafisch plan weergegeven ontsluitingen.
  - Wanneer een doorsteek volledig is gerealiseerd

### BOUWVELD E1

*"Het bouwveld is qua schaal vergelijkbaar met stedelijke bouwblokken in de binnenstad. Het is de opzet om de typologie van de binnenstad verder te zetten door middel van de realisatie van een stedelijk woefsel binnen een compact stedelijk bouwblok." (bron: masterplan)*

*Er is een sterk onderscheid tussen de buitenzijde van het bouwblok, dat een extroverte ruimte is die een antwoord biedt op de grotere schaal van de R12 en het water, en daarnaast de complementaire introverte binnenuimte. Deze complementaire plek heeft een intiemer karakter en beschikt over een fijn netwerk van interne verbindingen die de permeabiliteit van het bouwblok garanderen.*

*Een logisch gevolg is dat de woningen in de rand verschillen ten opzichte van deze in het binnengebied op het vlak van schaal en typologie. Binnenin langsheen de dwarsverbindingen bevinden zich woningen van een beperkte schaal met tuintjes of patio's. Aan de randen daarentegen zijn voornamelijk appartementen gesitueerd die gebruik kunnen maken van collectieve tuinen.*

*Er worden aanpassingen voorzien op het vlak van bouwhoogte, zodat het licht en de zon de tuinen centraal in het binnengebied kunnen bereiken, of maximaal doorzichten gecreëerd worden en de site oriëntatie krijgt.*

*Het toepassen van hoogteaccenten duidt op de afwisseling tussen bouwhoogtes. Het inrichten van een massief hoogbouwfront is hierbij niet wenselijk.*

*Dit netwerk van publieke paden is niet vastgelegd op het grafisch plan en is niet gebonden aan de voorschriften met betrekking tot de trage verbindingswegen. Dit netwerk dient zich maximaal te richten op een oostwest verbinding.*



wordt deze permanent of tijdens vastgelegde perioden publiek toegankelijk gemaakt. De toegankelijkheid dient omschreven te worden in de betreffende vergunningsaanvragen.



- o De symbolische aanduiding 'Landmark' op het grafisch plan geeft aan dat de bebouwing in deze zone wordt vormgegeven als landmark. Deze bebouwing moet getuigen van een architecturale kwaliteit die een nieuwe identiteit geeft aan de omgeving. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 **bouwlagen** boven het maaiveldniveau.

## 07. Ontsluiting

- Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer (exclusief noodvoertuigen) ontsloten via de Guido Gezellelaan, zoals indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan.
- De geclusterde ondergrondse parking ontsluit voor gemotoriseerd verkeer via 1 hoofdtoegang die rechtstreeks aansluit op de Guido Gezellelaan.
- In het gebied worden trage wegverbindingen voorzien ten behoeve van de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het volledige plangebied, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.

## 08. Parkeren

- In het gebied geldt een parkeernorm voor bewoners van 0,8 parkeerplaatsen per woonentiteit.
- De parkeervoorzieningen voor bewoners en werknemers van deze zone gebeurt ondergronds in één geclusterde parking. De ondergrondse constructies bevinden zich hoofdzakelijk onder de bouwvolumes.
- De geclusterde ondergrondse parking ontsluit voor gemotoriseerd verkeer via 1 hoofdtoegang die rechtstreeks aansluit op de Guido Gezellelaan.
- De parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers van alle functies worden collectief en geclusterd voorzien in een parkeergebouw op de site 'Eandistip'.
- Parkeervoorzieningen op maaiveldniveau zijn uitzonderlijk toegestaan ten behoeve van personen met een handicap en moeten voldoen aan alle wettelijke vereisten.

## 09. Publieke ruimte

- De niet bebouwde ruimte bedraagt minimaal 33% van het deelgebied en moet worden ingericht als kwantitatieve publieke ruimte (verhard/ groen).
- De publieke ruimte moet als één geheel worden vormgegeven waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:
  - o De publieke ruimte moet een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie hebben en een

*Op de zuidelijke hoek, op het snijpunt van de brug en de Dijk, wordt één hoger volume voorgesteld. Dit torenvolume staat in dialoog met de schaal van de infrastructuur, en creëert een sterke zuidelijke toegang tot de site Keerdok, waarbij maximaal gebruik gemaakt wordt van de aanwezige perspectief even op de stad." (bron: Masterplan)*

*De maximale bebouwingsgraad van het bouwveld E1 bedraagt 51%*

*Een landmark is een opvallend bouwwerk dat omwille van zijn bijzondere ligging, zijn unieke herkenbaarheid en zijn uitzonderlijke beeldkwaliteit een oriëntatiepunt vormt in het stedelijk landschap voor passanten en bezoekers.*

*Toegangen tot ondergrondse parkings beperken zich strikt tot het noodzakelijke aantal toegangen.*

### PUBLIEKE RUIMTE

*Van de totale oppervlakte van het gebied moet 7.989m<sup>2</sup> oppervlakte als kwantitatieve publieke ruimte worden ingericht (weergegeven in % van deelgebied).*

*Met het oog op het ontwerpen, realiseren en onderhouden van de publieke ruimte alsook ter voorbereiding van de overdracht*



duurzame, groene en aangename stedelijke omgeving creëren.

- o De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit hebben.
- o De publieke ruimte wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van bomen en ander beplanting, straatmeubilair en kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik.
- o Bijzondere aandacht moet worden besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik, speelruimte en sociale veiligheid.
- o In de publieke ruimte moet een mogelijkheid worden voorzien om een **multimodaal knooppunt** te creëren.

#### 010. Fietsparkeren

- De nodige fietsparkeerplaatsen voorzien cfr. de geldende normen.
- De fietsparkeerplaatsen voor bewoners zijn overdekt en afsluitbaar, worden gesitueerd in de nabijheid van de woning en zijn vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein.
- De noodzakelijke fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers zijn overdekt en worden collectief en geclusterd bovengronds georganiseerd met een doordachte spreiding over het volledige gebied.
- Afwijkingen op de normen voor bezoekers en andere functies kunnen worden toegestaan indien fietsontleentpunten worden geïntegreerd en/of indien meervoudig gebruik kan worden aangetoond.

#### 011. Beschermd monumenten (symbolische aanduiding)



Dit plangebied grenst aan het volgende beschermd monument:

- o De stedelijke badinrichting (Besluitnummer 3142 - definitief besluit: 13 februari 1997)

Bij de inrichting van het gebied moet bijzondere aandacht worden besteed aan de aanwezige erfgoedwaarde binnen het plangebied als in de directe nabijheid, zowel wat betreft de architectuur van de gebouwen, de inrichting van het privaat domein als de inrichting van de publieke ruimte.

#### 012. Zone voor uitzonderlijk vervoer (overdruk)

- Ten behoeve van uitzonderlijk vervoer van en naar de Keerdokkade, dient bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszone rekening te worden

*van het nog te realiseren publieke domein is het noodzakelijk om bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de ontsluiting en wegenis een ontwerp van rooilijnplan toe te voegen aan de stedenbouwkundige aanvraag.*

*In de stedenbouwkundige verordening van de stad is bepaald hoeveel fietsparkeerplaatsen moeten voorzien worden voor welke functie.*

*Voor de openbare fietsenstallingen is nabijheid tot de functies belangrijk. Daarom is een spreiding van kleinere fietsenstallingen meer zinvol dan 1 grote centrale fietsenstalling.*

*Meervoudig gebruik van parkeerplaatsen ten gevolge van verschillen op vlak van bezoekersintensiteiten per functie.*

*Collectief en geclusterd de voorziening worden gemeenschappelijk voorzien, zijn ruimtelijk gegroepeerd en zijn op een gezamenlijke wijze toegankelijk.*

*Beschermd monumenten vallen onder toepassing van het geldende decreet inzake onroerend erfgoed. De juiste afbakening van de bescherming is vast gelegd in de respectievelijke beschermingsbesluiten.*

*Naast de beschermd monumenten binnen het plangebied moet minstens ook rekening worden gehouden met erfgoedwaarde van de "Centjesmuur" aan de G. Gezellelaan wat een onderdeel is van het Begijnhof dat is opgenomen op de UNESCO Werelderfgoedlijst en beschermd is als stadsgezicht.*

*Het bedrijf CG Power Systems Belgium nv maakt gebruik van de Keerdoksite om o.a. generatoren te transporteren over het water. Dit is een uitzonderlijk vervoer en vindt twee tot driemaal per maand plaats in de avonduren, na de spits. Het netwerk voor uitzonderlijk vervoer kan geen gebruik maken van de N16, aangezien de bruggen over de E19 hierop niet zijn voorzien. De route voor uitzonderlijk vervoer maakt gebruik van de N1, de R12 en de Battelsesteenweg.*

gehouden met de wettelijke vereiste inzake uitzonderlijk vervoer (o.a. de toegankelijkheid van de kades, de vrije hoogte, belastingen van het wegdek).

## Beheer

- 013.** De publieke ruimte zijnde; openbare groene ruimten, de openbare verharde ruimten en de openbare wegenis worden na realisatie, in zijn geheel en met de volledige uitrusting, kosteloos overgedragen aan de Stad Mechelen of de bevoegde waterbeheerder dewelke verder instaat voor het beheer en het onderhoud ervan. Groene ruimten (inclusief pleintjes, verhardingen, puntelementen, ...) worden beheerd volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.



## ARTIKEL 2. LIJNINFRASTRUCTUUR

### Categorie gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

#### VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

*Toelichting*

#### ↔ Artikel 2.1 Hoofdontsluitingsweg (indicatief, symbolisch)

#### Bestemming

**01.** Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een hoofdontsluitingsweg.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de exacte ligging en concrete inrichting van de weg. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.  
De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.*

#### Inrichting

- 02.** In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
- 03.** De concrete ligging van de weg kan tot maximaal 5.00 meter langs beide zijden van de as afwijken en dit voor zover de inrichting van de deelgebieden niet in het gedrang komt.
- 04.** Deze weg wordt ingericht en gedimensioneerd in functie van een optimale en verkeersveilige toegankelijkheid voor bewoners, bezoekers en andere functies.
- 05.** De breedte van de hoofdontsluitingswegen met inbegrip van aanhorigheden bedraagt minimaal 10.00 meter.
- 06.** Het tracé wordt overal vrijgehouden van constructies; afsluitingen en objecten in functie van het behoud van de zichtrelaties. Ook het overbouwen van het tracé is uitgesloten.

*Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten*

#### Beheer

**07.** De hoofdontsluitingsweg wordt na realisatie overgedragen aan de Stad Mechelen en/of aan de beheerder van de waterloop

#### ↔ Artikel 2.2 Fiets- en voetgangersverbinding (indicatief, symbolisch)

#### Bestemming

**01.** Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de*

Instandhouding van een fiets- en voetgangersverbinding.

weg. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.

De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

### Inrichting

02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
03. De concrete ligging van de weg kan tot maximaal 25.00 meter langs beide zijden van de as afwijken en dit voor zover de inrichting van de deelgebieden niet in het gedrang komt.
04. De breedte van de verbindingsweg, inclusief aanhorigheden, bedraagt over de volledige lengte minimaal 5,00 meter.
05. Het tracé wordt overal vrijgehouden van constructies; afsluitingen en objecten in functie van het behoud van de zichtrelaties. Ook het overbouwen van het tracé is uitgesloten.

Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten.

### Beheer

06. De fiets- en voetgangersverbinding worden na realisatie overgedragen aan de Stad Mechelen en/of aan de beheerder van de waterloop

Categorie gebiedsaanduiding: cfr. onderliggende bestemmingszone

**VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT**

*Toelichting*

▲▲▲ **Artikel 3 Promenade (symbolisch)**

**Bestemming**

01. De symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones een promenade moet worden gerealiseerd.

**Inrichting**

02. Bij de inrichting van de openbare ruimten in de onderliggende bestemmingszones moet, onafhankelijk van de functie en de rol van het onderliggende publieke ruimte, één ruimtelijke en functionele samenhang worden gecreëerd - over de verschillende bestemmingszones heen - waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:

- De publieke ruimte moet een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie hebben en een duurzame, groene en aangename stedelijke omgeving creëren.
- De publieke ruimte moet als een hoogkwalitatieve publieke verblijfsfunctie worden gerealiseerd die de link maakt tussen de gebouwen en het water.
- De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit hebben.
- Specifieke aandacht worden besteed aan het integreren van water in de publieke ruimte.
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik, speelruimte en sociale veiligheid.
- Creëren van een samenhang inzake inrichting, materialisatie, beplanting en straatmeubilair.

03. Bij het indienen van een vergunningsaanvraag voor de inrichting van de onderliggende bestemming moet worden aangetoond dat de beoogde doelstellingen van dit artikel worden gerealiseerd.

*De breedte van de promenade is afhankelijk van de zone waarin het zich bevindt.*

*Ter hoogte van deelplan 2 - Gebied voor stedelijke ontwikkeling - 'Keerdokkaai' is dit de ruimte tussen het water en de bebouwing in het bouwveld.*

*Ter hoogte van deelplan 1 - Gebied voor stedelijke ontwikkeling - deelgebied 'Rode Kruisplein' is dit de ruimte tussen het water en de zwemdok, met bijzonder aandacht voor de erfgoed waarde van het gebouw en de zone voor zwaar transport.*

*Ter hoogte van het deelplan 1 - Gebied voor stedelijke ontwikkeling - deelgebied 'Park' is dit een strook langs heen het water die de overgang maakt tussen het water en de groene parkzone.*



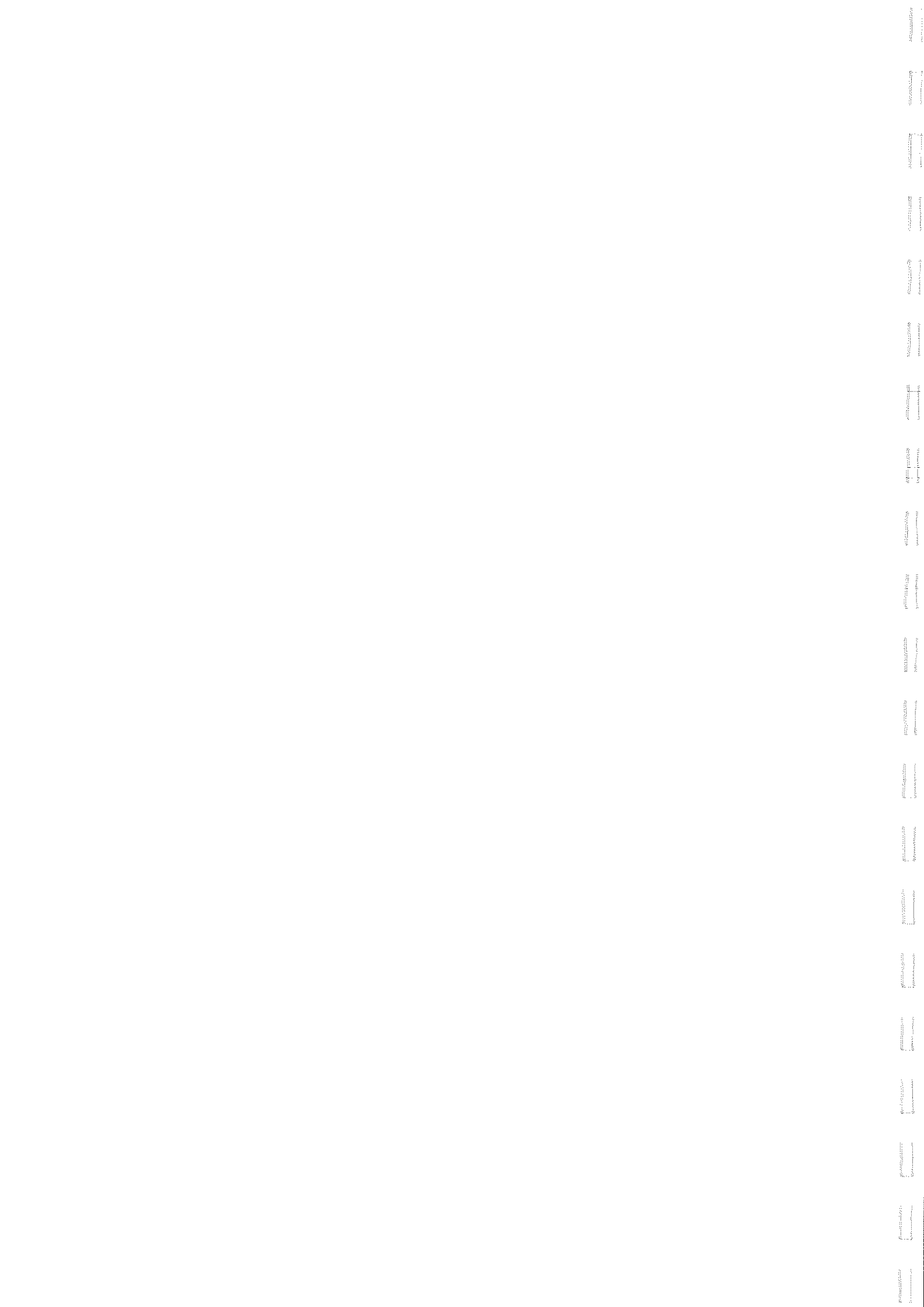
Categorie gebiedsaanduiding: niet van toepassing

**VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT**

*Toelichting*

**Artikel 4. Recht van voorkoop**

- 01.** Op de percelen aangegeven op het grafisch plan is een recht van voorkoop, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing.
- 02.** De begunstigde in eerste rangorde is de stad Mechelen.
- 03.** Het recht van voorkoop vervalt wanneer het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van vijftien jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.



# DEELPLAN 3. BEDRIJVENTERREIN 'EANDIS'



Categorie gebiedsaanduiding: "bedrijvigheid"

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 1. Bedrijventerrein

Bestemming

- 01.** Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:
- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
  - productie van energie;
  - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.
- 02.** Het bedrijventerrein is bestemd voor volgende nevenactiviteiten:
- Kantoren.
- 03.** Volgende complementaire activiteiten zijn eveneens toegelaten:
- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein.
- 04.** Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:
- kleinhandel;
  - agrarische productie;
  - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
  - autonome kantoren;
  - afvalverwerking met inbegrip van recycling;
  - verwerking en bewerking van mest of slib;
  - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.
  - De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.

Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.

Inrichting

**05. Inrichting van het gebied**

- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig

**INRICHTING VAN HET GEBIED**  
Bij de inrichting van de zone moet rekening gehouden worden met een bestaande ondergrondse leidingstrook die ter hoogte van de Elektriciteitsstraat

ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- o het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- o de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- o het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers;

## 06. Inrichtingsstudie

- Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het bouwen, verbouwen of herbouwen van constructies, de aanleg van wegenis of de inrichting van (fiets-) parkeervoorzieningen wordt aan de beschrijvende nota bij de stedenbouwkundige aanvraag een inrichtingsstudie toegevoegd.
- De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.
- In de inrichtingsstudie moeten minstens volgende aspecten uitgebreid aan bod komen:
  - o De aanvrager moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige deelplan.
  - o De aanvrager geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het deelgebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het deelgebied.
  - o Bij een hoogteaccent moet de impact van het gebouw op zijn directe omgeving in kaart worden gebracht o.a. inzake schaduw.
  - o Opgave van de bestaande gebouwen die in functie van de realisatie van het project zullen worden gesloopt.

## 07. Huisvesting bewakingspersoneel

- Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

## 08. Ontsluiting

- De zone wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer, voetgangers en fietsers via een interne ontsluitingsweg(en) aansluitend op de N16, zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan.
- Deze ontsluiting wordt gecombineerd met de ontsluiting van het deelgebied 'Eandiswijk'.
- Het inrichten van trage wegverbindingen is toegestaan

naar en onder de Dijk loopt. De correcte ligging en de modaliteiten inzake inrichting moeten bij de bevoegde beheerder worden opgevraagd.

### INRICHTINGSSTUDIE

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande beschrijvende of een aangepaste of nieuwe beschrijvende nota bevatten. Bij een verbouwing kan een vorige inrichtingsstudie worden toegevoegd.

In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.

Het is niet de bedoeling dat er 2 ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de N16 naast elkaar worden gerealiseerd.



ten behoeve van de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied.

#### 09. Landschappelijke buffer (overdruk)

- Tussen de bedrijvengzone en de aangrenzende dienstweg wordt een buffer voorzien van minimaal 9.00m breed, zoals op het grafisch plan in overdruk aangeduid.
- Tussen de bedrijven en de zone voor stedelijke ontwikkeling aan de oostzijde wordt een buffer voorzien van minimaal 7,5m breed, zoals op het grafisch plan in overdruk aangeduid.
- Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.
- Bij de inrichting van de landschappelijke buffer moet rekening worden gehouden met volgende voorwaarden:
  - De buffer moet op een kwalitatieve en natuurlijke manier landschappelijk worden ingepast.
  - De buffer wordt volledig(dicht) beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen, indien technisch haalbaar.
- Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor een landschappelijke buffer aangelegd en beplant zijn.

#### LANDSCHAPPELIJKE BUFFER

*Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen.*

*Aan de zijde van het jaagpad valt de "landschappelijke buffer" gedeeltelijk samen met de aanduiding "landschappelijke oever".*

*Bij de inrichting van de landschappelijke buffer en de realisatie van waterbeheersingswerken moeten de principes van natuur technische milieubouw (NTMB) worden nageleefd.*

*Een minimale breedte voor een buffer van 7,5m tot 9m komt overeen met 4 tot 5 plantenrijen.*

#### Beheer

- 010.** Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor een landschappelijke buffer aangelegd en beplant zijn.



## ARTIKEL 2. LIJNINFRASTRUCTUUR

Categorie gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

### VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

←→ Artikel 2.1 Hoofdontsluitingsweg (indicatief, symbolisch)

#### Bestemming

01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een hoofdontsluitingsweg.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de exacte ligging en concrete inrichting van de weg. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.  
De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.*

#### Inrichting

02. In **deze zone** zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
03. De concrete ligging van de weg kan tot maximaal 5.00 meter langs beide zijden van de as afwijken en dit voor zover de inrichting van het gebied niet in het gedrang komt.
04. Deze weg wordt ingericht en gedimensioneerd in functie van een optimale en verkeersveilige toegankelijkheid voor bewoners, bezoekers en andere functies.
05. De breedte van de hoofdontsluitingswegen met inbegrip van aanhorigheden bedraagt minimaal 10.00 meter.
06. Het tracé wordt overal vrij gehouden van constructies; afsluitingen en objecten in functie van het behoud van de zichtrelaties. Ook het overbouwen van het tracé is uitgesloten.

*Met het oog op het ontwerpen, realiseren en onderhouden van de publieke ruimte atsook ter voorbereiding van de overdracht van het nog te realiseren publieke domein is het noodzakelijk om bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de ontsluiting en wegenis een ontwerp van rooilijnplan toe te voegen aan de stedenbouwkundige aanvraag.*

*Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten*

#### Beheer

07. De hoofdontsluitingsweg wordt na realisatie overgedragen aan de stad Mechelen en/of aan de beheerder van de waterloop

←→ Artikel 2.2 Jaagpad (indicatief, symbolisch)

#### Bestemming

01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de instandhouding van een jaagpad langs de Afleidingsdijle.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van het jaagpad. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.*

*De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.*

## Inrichting

02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
03. De concrete ligging van de weg kan tot maximaal 5.00 meter langs beide zijden van de as afwijken en dit voor zover de inrichting van de onderliggende bestemmingszones niet in het gedrang komt.
04. Het tracé wordt overal vrij gehouden van constructies; afsluitingen en objecten in functie van het behoud van de zichtrelaties. Ook het overbouwen van het tracé is uitgesloten.

*Met het oog op het ontwerpen, realiseren en onderhouden van de publieke ruimte alsook ter voorbereiding van de overdracht van het nog te realiseren publieke domein is het noodzakelijk om bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de ontsluiting en wegenis een ontwerp van rooilijnplan toe te voegen aan de stedenbouwkundige aanvraag.*

*Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten.*

## Beheer

05. Het jaagpad wordt beheerd door de waterbeheerder.

Categorie gebiedsaanduiding: cfr. onderliggende bestemmingszone

**VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT**

*Toelichting*

**▲▲▲ Artikel 3 Landschappelijke oever (symbolisch)**

**Bestemming**

- 01.** De symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones een landschappelijke oever moet worden gerealiseerd.

**Inrichting**

- 02.** In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de realisatie van de onderliggende bestemmingen, op voorwaarde dat er een landschappelijke oeverzone van minimaal 18 meter wordt geïntegreerd waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:
- De landschappelijke oever benadrukt de overgang tussen water en land.
  - De inrichting wordt afgestemd op beleving, recreatie, ecologische- en landschapswaarden.
  - De groenaanplantingen worden gerealiseerd in een open structuur
  - De aanleg moet erop gericht zijn een visuele link te behouden tussen het water en het omliggende landschap.
- 03.** Het oprichten van gebouwen en het plaatsen van afsluitingen is niet toegestaan.
- 04.** Bij het indienen van een vergunningsaanvraag voor de inrichting van de onderliggende bestemming moet worden aangetoond dat de beoogde doelstellingen van dit artikel worden gerealiseerd.

*De breedte van 18m wordt gemeten vanaf de "rand van de watergang" (wiz) zoals deze op het GRB is opgemeten. De nauwkeurigheid van de opmeting behoort tot klasse E (tot 20cm).*



