

# RUP 'Komet' (Voordien RUP 'Zorro')

## Mechelen

Stedenbouwkundige voorschriften

*Definitieve aanvaarding*



## RUP 'Komet'

Stedenbouwkundige voorschriften

Versie 24/04/2018 (definitieve aanvaarding)

## Opdrachtgever

Stad Mechelen

Grote Markt 21

2800 Mechelen

Verantwoordelijke dienst:

Ruimtelijke planning en Mobiliteit

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

015/29 79 43



## 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 'Komet, MECHELEN

Ruimtelijk planner:

Pia Looz

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

**Voorlopig aanvaard** door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van 27/06/2017

De secretaris,

De voorzitter wvd,

E. Laga

C. Backx

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf 14/08/2017 tot en met 16/10/2017

De secretaris,

De burgemeester,

E. Laga

B. Somers

**Definitief aanvaard** door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van 24/04/2018

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

C. Backx



## INHOUDSTAFEL

<b>ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>7</b>
<b>TERMINOLOGIE</b>	<b>9</b>
<b>ARTIKEL 1. WOONPROJECTZONE</b>	<b>11</b>
<b>ARTIKEL 2. GROTE BUURTTUIN</b>	<b>35</b>
<b>ARTIKEL 3. WATERWEG</b>	<b>36</b>
<b>ARTIKEL 4. LIJNINFRASTRUCTUUR</b>	<b>37</b>
<b>ARTIKEL 5. SYMBOLEN</b>	<b>39</b>

## ALGEMENE LEESWIJZER (informatief)

---

*Iedereen die binnen de contour van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wenst te bouwen of te verbouwen en hiervoor een stedenbouwkundige 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 'Komet'. De stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

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

De vette en onderstreepte begrippen (**voorbeeld**) worden verklaard in het hoofdstuk 'terminologie'. De niet vet, noch cursief onderstreepte begrippen in de stedenbouwkundige voorschriften (**voorbeeld**) worden cursief toegelicht.

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

---

## 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 'Komet':

Art. 5.1.0	Woongebieden
Art. 8.2.1.2	Gebieden voor milieubelastende industrieën
Art. 4.11.1	Waterweg

**02. Maatvoering**

Alle plannen zijn 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 te worden opgericht en ingeplant.

**04. Technische installaties**

Technische installaties worden voorzien binnen het bouwvolume van de gebouwen. Uitzonderingen kunnen enkel worden toegestaan voor het plaatsen van technische installaties op het dakoppervlak.

**05. Fasering**

Een gefaseerde ontwikkeling van het projectgebied is mogelijk op voorwaarde dat cumulatief aan volgende bepalingen wordt voldaan:

- De woon- en omgevingskwaliteit wordt steeds gegarandeerd. Iedere fase vormt een kwalitatief geheel dat op zich functioneert. Alle voorzieningen moeten onmiddellijk worden gerealiseerd, zodat de woonkwaliteit gegarandeerd is en overlast naar omwonende voorkomen wordt.

*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 wegennetwerk. 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.*

*Indien er een verschil bestaat tussen afstanden op het GRB en de opmeting op terrein, dan dient een afwijking op de in het RUP opgenomen afstand steeds in het voordeel van tuin- en parkoppervlakte te worden geïnterpreteerd.*

*Het creëren van tijdelijke ontsluitingen, tijdelijke parkings, tijdelijke fietsenstallingen, ...*

- Voor het ontwikkelde deelgebied of de ontwikkelde deelgebieden zijn alle benodigde voorzieningen gerealiseerd wat betreft ontsluiting, waterhuishouding, (fiets)parkeren en publiek domein, conform de bepalingen van het RUP, ook indien deze voorzieningen onderdeel uitmaken van een aanpalend deelgebied.

## 06. Publiek domein

In de eerste vergunningsaanvraag dient het ontwerp van het publiek domein, inclusief aanduiding van de grenzen tussen publiek en privaat domein, uitgewerkt te worden voor het gehele plangebied van het RUP.

## 07. Groenvoorzieningen

Alle aanplantingen op openbaar domein dienen te gebeuren met onderhoudsarme, pesticidevrije inheemse plantensoorten.

## 08. Harmonieregel

In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld.

De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project dient in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

## 09. Werforganisatie

In de beschrijvende nota van elke vergunningsaanvraag dient de werfzone en werforganisatie te worden uitgetekend.

## 10. Beheer

Het onderhoud van groenstructuren gebeurt conform de principes van harmonisch park- en groenbeheer en –beleid (HPG) en vanuit duurzaam pesticide gebruik.

*Met het oog op het ontwerpen, realiseren en onderhouden van het publiek domein alsook ter voorbereiding van de overdacht van het nog te realiseren publiek 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.*

*Het decreet duurzaam pesticiden gebruik bepaalt dat pesticiden gebruik moet worden vermeden om de volksgezondheid en het leefmilieu beter te beschermen.*

*Het referentiebeeld wordt gedefinieerd in de stedenbouwkundige verordening van de stad.*

*Visie geformuleerd door Agentschap Natuur en Bos*



- **Baken:** Gebouw met een verhoogde herkenbaarheid ten opzichte van zijn omgeving. Zijnde architecturale uitwerking, bijkomende bouwlaag, ...
- **Buurtverzorgende functies:** functies of activiteiten waarvan het bedieningsniveau het niveau van de wijk / buurt niet overstijgt.
- **Bruto vloeroppervlakte:** totale oppervlakte van een ruimte inclusief muren, inclusief circulatie, inclusief terrassen.
- **Collectief:** gemeenschappelijke voorzieningen voor een bepaalde doelgroep, die ook op een gezamenlijke wijze toegankelijk zijn (zowel publiek als privaat).
- **Detailhandel:** detailhandel of kleinhandel is het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument.
- **Geclusterd:** ruimtelijke gegroepeerde inrichtingen of constructies.
- **Groene ruimte:** onverharde, onbebouwde en begroeide oppervlakte (o.a. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, ...).
- **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
- **Groothandel:** onderneming die goederen levert aan bedrijfsmatige afnemers.
- **Grootschalige detailhandel:** een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000m<sup>2</sup> **bruto vloeroppervlakte** waarvan de activiteit uit het verkopen van producten (incl. diensten) aan eindgebruikers bestaat, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.
- **Kleinschalige bedrijven:** kleine ondernemingen met ambachtelijke activiteiten die geen hinder veroorzaken voor de directe omgeving en die een lokale afzetmarkt hebben.
- **Netto vloeroppervlakte:** De oppervlakte van de ruimte, gemeten tussen de muren, waarboven het plafond de volgende hoogte bereikt:
  - minimum 2,50 meter voor leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte;
  - minimum 2,40 meter voor de slaapruidtes en badkamer;
  - minimum 2,20 meter voor de overige ruimten (garages, bergkamer, toilet, vestiaire, mezzanine, ...);
  - minimum 1,50 meter bij hellende daken.
 Ruimten die lager zijn dan deze bovenvermelde normen worden niet opgenomen in de berekening.
- **Verharde ruimte:** oppervlakte voorzien van ondoorlatend, waterdoorlatende materialen en half verhardingen (o.a. straten, pleinen, parkeervoorzieningen, inritten, ...)
- **Wooneenheden:** alle residentiële units exclusief zorgwoningen (vb. erkende assistentiewoningen)
- **Wooneenheden voor doelgroep van gezinnen met kinderen:** dit zijn grondgebonden eengezinswoningen met private tuin of praktijkwoningen met private tuin of stapelwoningen met private

*De functies die worden beschouwd als buurtverzorgend zijn 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.*

*Zijn niet wenselijk als buurtverzorgende 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.*

*De definitie "Bruto vloeroppervlakte" wijkt af van de verordening van de stad Mechelen.*

*Als kleinschalige bedrijven worden beschouwd (richtinggevend / niet-limitatief): bijberoepers, doe-het-zelvers, prille starters en maakbedrijven actief in ambachten, techniek, design... Daarbij wordt bewust omgegaan met materialen en wordt toegevoegde waarde gecreëerd dankzij specifieke vakkennis en de eigenheid van de vervaardigde producten. Vb: kleinschalige 3D-printing, vervaardiging van designmeubilair, herbestemmen van afval tot nieuwe producenten, ...*

*De definitie van de netto vloeroppervlakte verwijst naar de definitie "nuttige bruikbare vloeroppervlakte van een ruimte" in de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen. (Versie: april 2015)*

tuin op het gelijkvloers ofwel met een daktuin van minimaal 25m<sup>2</sup> (waarbij de toegang tot de stapelwoning op de verdieping gebeurt, en dus niet op maaiveldniveau)

- **Woonkwaliteit:** kwaliteit van de woning inclusief private buitenruimte en de onmiddellijke woonomgeving rond de woongelegenheid (welke zich onder meer uit in een minimale oppervlakte van de woongelegenheid, van ruimten in de woongelegenheid en van de buitenruimte bij de woongelegenheid, voldoende daglichttoetreding, de aanwezigheid van een verluchte ruimte voor opslag huishoudelijk afval, kwalitatief aangelegd openbaar domein, ...)

*De woonkwaliteit van woningen en meergezinswoningen wordt beschreven in de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen. (Versie: april 2015 en verdere wijzigingen)*

Categorie gebiedsaanduiding: “wonen”

## VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

### Artikel 1.0 Woonprojectzone

#### Bestemming

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

02. Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten:

- Groothandel
- Grootschalige detailhandel

*De bestemmingszone wordt ingedeeld in verschillende deelgebieden.*

*De voorschriften van het algemene artikel ‘woonprojectzone’ moeten steeds samen gelezen worden met de specifieke bepalingen voor de deelgebieden.*

*Per deelgebied wordt geëxpliciteerd welke bestemmingen al dan niet zijn toegelaten.*

*Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, openbare wegenis, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.*

#### Inrichting

##### 03. Deelgebieden

- De woonprojectzone vormt één samenhangend gebied waarbinnen een globale samenhang wordt bewaakt op ruimtelijk, architecturaal, functioneel vlak en wat betreft de publieke ruimte (o.a. materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, groeninrichting).
- In de woonprojectzone worden 5 deelgebieden onderscheiden, aangeduid op het grafisch plan, waarbinnen specifieke bestemmings- en inrichtingsvoorschriften gelden:
  - ‘Randwoningen’
  - ‘Vesten’
  - ‘Wooncampus’
  - ‘Centrale zone’
  - ‘Woonzone oost’
- Elk deelgebied op zich vormt een ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel. Het deelgebied wordt steeds in zijn totaliteit beoordeeld.

*De deelgebieden zijn homogene en coherente gebieden, die elk over unieke karakteristieken beschikken en die een onafhankelijke ontwikkeling (kunnen) kennen, doch rekening houdend met de ruimtelijke en architecturale relaties met en kwaliteiten van de andere deelgebieden.*

- De doelstellingen van dit artikel moeten expliciet aangetoond worden in de beschrijvende nota bij elke vergunningsaanvraag.

#### 04. Programma

In de woonprojectzone gelden volgende normen wat betreft het te realiseren programma:

- De maximale oppervlakte voor het totale programma bedraagt 40.000 m<sup>2</sup> ( Maximale oppervlakte= totale oppervlakte van een ruimte incl muren, incl. circulatie, incl. 500 m<sup>2</sup> fietsenstalling, exclusief terrassen).
- Het programma wordt als volgt verdeeld over de diverse functies:
  - Minimum 86% wonen, omvattend:
    - Min. 30 eengezinswoningen met eigen tuin
    - Max. 60 erkende assistentiewoningen
    - Max. 320 wooneenheden
  - Maximum 10% kantoren en diensten, zijnde min. 1.000m<sup>2</sup>, waarbij volgende functies mogen ingericht worden oa.:
    - Kleinschalige kantoren zonder baliefunctie: max. 2.000 m<sup>2</sup> BVO
    - Kantoren met baliefunctie zijn niet toegelaten.
    - Kinderdagverblijf: max. 500 m<sup>2</sup> BVO
  - Maximum 4% handel en horeca, zijnde min. 400m<sup>2</sup>, waarbij volgende functies mogen ingericht worden oa.:
    - Buurtsupermarkt ( max 400 m<sup>2</sup> verkoopoppervlakte), brasserie, restaurant, café, ...

*Assistentiewoningen dienen te voldoen aan de bepalingen van het woonzorgdecreet.*

*Het inrichten van de opgesomde mogelijke functies is niet verplicht, maar dient omwille van eventuele milieueffecten (mobiliteit) beperkt te worden tot de opgegeven maxima.*

#### 05. Typologie en oppervlakte wooneenheden

- Maximum 15% van de **wooneenheden** mag kleiner zijn dan 80 m<sup>2</sup> (**netto vloeroppervlakte**) waarbij de minimale oppervlakte 65 m<sup>2</sup> (**netto vloeroppervlakte**) dient te zijn.
- Minimum 70% van de **wooneenheden** moet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> (**bruto vloeroppervlakte**).
- De gemiddelde oppervlakte van de **wooneenheden** moet groter zijn dan 115 m<sup>2</sup> (**bruto vloeroppervlakte**).
- Er worden minimum 45 **wooneenheden voor de doelgroep van gezinnen met kinderen** gerealiseerd, waarbij de minimale **bruto vloeroppervlakte** voor een wooneenheid 135 m<sup>2</sup> bedraagt.
- Minimum 1/3<sup>e</sup> van de appartementen moet groter zijn dan 120 m<sup>2</sup> (**bruto vloeroppervlakte** per appartement).
- Bij elk appartement wordt een terras van minimum 8% van de bruto vloeroppervlakte voorzien.

## 06. Beschrijvende nota

- Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het bouwen, verbouwen, uitbreiding of herbouwen van constructies, de aanleg van wegenis of de inrichting van (fiets-) parkeervoorzieningen wordt aan de stedenbouwkundige aanvraag de beschrijvende nota toegevoegd, waarin minstens volgende aspecten uitgebreid aan bod komen:
  - De beschrijvende nota moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag voldoet aan de geldende voorschriften en past binnen de context van het volledige deelplan.
  - De beschrijvende nota 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.
  - De beschrijvende nota geeft aan hoe het voorgenomen programma verdeeld wordt over de totaliteit van het plangebied, rekening houdend met reeds gerealiseerde en nog te realiseren functies in de rest van de deelgebieden.
  - De beschrijvende nota omvat een inrichtingsstudie. Deze 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. Deze moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag minstens rekening houdt met volgende beginselen: het programma, de ruimteverdeling (ruimtegebruik en bouwdichtheid), de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact (oa. parkeren, ontsluiting en circulatie), de schaal, de inrichting van het openbaar domein (toegang, sociale controle en groeninrichting), visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, en op hinderaspecten, duurzaamheid, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

## 07. Niveauverschillen tussen plangebied en aanpalende percelen

- 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°.

## 08. Ontwerp vijfde gevel

- Alle vanaf de bovengelegen verdieping zichtbare platte daken dienen als een vijfde gevel te worden ontworpen, d.w.z. dat ze als volwaardige gevels beschouwd worden en kwalitatief dienen te worden afgewerkt als extensief groendak. Uitzonderingen kunnen enkel worden toegestaan

*De beschrijvende nota maakt, conform VCRO deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.*

*Technische maatregelen genomen voor gebouwen in relatie tot omgevingsgeluid dient in de beschrijvende nota afgetoetst te worden aan de hand van een akoestisch onderzoek*

*Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande beschrijvende of een aangepaste of nieuwe beschrijvende nota bevatten.*

*De stad Mechelen kan een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor advies voorleggen aan de GECORO*

*De inrichtingsstudie maakt deel uit van de beschrijvende nota betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.*

*Onder technische installaties wordt o.a. verstaan: zonnepanelen, liftkokers, PV-panelen, zonneboiler, rookluiken, ...*

voor het plaatsen van technische installaties.

## 09. Gezamenlijke voorzieningen

- Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het bouwen van woongelegenheden dient een inplantingsplan toegevoegd te worden. Alle aan te vragen gebouwen, constructies en objecten op dezelfde site worden aangeduid op hetzelfde inplantingsplan.

## 10. Perceelsafsluitingen

- Elke eerste aanvraag tot stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning per deelgebied moet de afsluiting van de percelen voor het volledige deelgebied opnemen. Deze afsluiting moet in zijn geheel gerealiseerd worden voorafgaand aan de ingebruikname van de percelen volgens de bestemmingsvoorschriften.
- Voor de afsluitingen van voortuinstroken gelden specifieke voorschriften per deelgebied.
- Overige afsluitingen worden uitgevoerd als levende hagen uit inheemse beplanting, eventueel in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk met een maximale hoogte van 1,90 meter.
- Het plaatsen van afsluitingen in beton, metaal, kunststof (uitgezonderd geplastificeerde draadafsluiting) of hout is niet toegelaten.
- Het plaatsen van afsluitingen in paal en draad zonder groenvoorzieningen is niet toegelaten.

## 11. Ontsluiting

- Het plangebied heeft een autoluw karakter. Doorgaand verkeer in noord-zuid of oost-west-richting is niet toegestaan en dient onmogelijk gemaakt te worden.
- Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer (exclusief noodvoertuigen) enkel ontsloten via de Koningin Astridlaan en de Auwegemvaart:
  - Aan de Koningin Astridlaan wordt 1) een rechtstreekse toegang naar de half-ondergrondse parking in het deelgebied "Randwoningen" voorzien en 2) een rechtstreekse toegang naar de ondergrondse parking in de deelgebieden "Vesten" en "Centrale zone" voorzien.
  - Aan de Auwegemvaart wordt een rechtstreekse toegang naar de ondergrondse parking in de deelgebieden "Randwoningen" en "Woonzone oost" voorzien.
- Op het einde van de Lemmensstraat en Auwegemvaart aan de westelijke zijde van het plangebied worden toegangen voorzien voor de woningen die zich op het einde van deze straten bevinden. Er is geen gemotoriseerde toegang tot het plangebied toegestaan vanuit de Lemmensstraat en

*Het toevoegen van een inplantingsplan aan de vergunningsaanvraag wordt bepaald in het 'Normenboek digitale aanvragen voor een omgevingsvergunning' (Versie; februari 2017 en volgende wijzigingen.)*

*Onder gezamenlijke voorzieningen wordt verstaan: voorzieningen voor afvalverzameling, groepering van brievenbussen, deurbellen, ...*

*Voorbeelden van inheemse beplanting (niet limitatief);*

- *Acer campestre (veldesdoorn);*
- *Carpinus betulus (haagbeuk);*
- *Crataegus monogyna (meidoorn);*
- *Crataegus laevigata (tweestijlige meidoorn);*
- *Fagus sylvatica (groene beuk);*
- *Fagus sylvatica 'Atropunicea' (rode beuk);*
- *Ilex aquifolium (hulst);*
- *Ligustrum vulgare (wilde liguster);*
- *Taxus baccata (taxus);*
- *Hedera helix (klimop);*

*Bij realisatie van ondergrondse constructies dient men rekening te houden met de bestaande bodemproblematiek. De van toepassing zijnde wetgeving dient strikt te worden nageleefd.*



Auwegemvaart west.

- In alle deelgebieden worden trage wegverbindingen voorzien ten behoeve van de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het volledige plangebied, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.

## 12. Parkeren

- Voor ééngezinswoningen, groepswoningbouw en meergezinswoningen dient per woongelegenheden 1,3 parkeerplaatsen voorzien te worden.
- De noodzakelijke parkeerplaatsen voor bewoners worden **collectief** en **geclusterd** voorzien per deelgebied, met uitzondering van:
  - Voor het zuidwestelijk gedeelte van het deelgebied 'Randwoningen' dient het parkeren opgevangen te worden in de ondergrondse parking van het deelgebied 'Wooncampus'.
  - Voor het gedeelte van het deelgebied 'Vesten' waar zich de landmark bevindt, dient het parkeren mee te worden opgevangen in deelgebied 'Centrale zone' en 'Vesten'.
- De parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers van alle functies worden **collectief** en **geclusterd** voorzien:
  - Er wordt 1 ondergrondse parking voorzien in het oostelijke gedeelte van deelgebied 'Vesten' met toegang vanaf de Koningin Astridlaan.
  - Er wordt 1 half-ondergrondse parking voorzien in het noordwestelijke deel van het deelgebied 'Randwoningen', met toegang via het westelijke gedeelte van deelgebied 'Vesten'

## 13. Fietsparkeren

- Voor groepswoningbouw en meergezinswoningen dient per woongelegenheden min. 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2<sup>e</sup> kamer) voorzien te worden.
- De fietsparkeerplaatsen voor bewoners en werknemers worden **collectief** en **geclusterd** voorzien, zijn overdekt en afsluitbaar, worden gesitueerd in de nabijheid van de woning/werkplaats en zijn vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein of het **collectief** privaat domein. De fietsparkeerplaatsen worden voor minimum de helft ondergronds voorzien. De bovengrondse fietsparkeerplaatsen worden gegroepeerd op de gelijkvloerse verdieping binnen het bouwvolume van de hoekgebouwen of meergezinswoningen, of in **collectieve** fietsenstallingen in de **collectieve** ruimte tussen of achter de gebouwen.
- De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn overdekt en worden **collectief** en **geclusterd** bovengronds georganiseerd met een doordachte spreiding over het volledige gebied.
- Alle ondergrondse fietsparkeerplaatsen zijn bereikbaar door middel van fietsliften of fietshellingen.

*Het aantal en de inrichting van de parkeerplaatsen dient steeds te voldoen aan de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (Versie april 2015 en verdere wijzigingen) en andere toepasselijke wetgeving (vb. mindervaliden, ...).*

*De inrichting van de fietsparkeerplaatsen (aantallen, afmetingen, ...) dient steeds te voldoen aan de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (Versie april 2015 en verdere wijzigingen). In deze verordening is bepaald hoeveel fietsparkeerplaatsen moeten voorzien worden voor welke functie.*

*Fietsliften en fietshellingen worden ingericht conform het vademecum fietsvoorzieningen. (gemiddeld hellingspercentage = 1 / (10 maal het hoogteverschil). Het ideale*

#### 14. Publieke ruimte

- Minimaal 25% van de woonprojectzone wordt als **groene ruimte** ingericht.
- De publieke ruimte wordt als een geheel vormgegeven waarbij rekening wordt gehouden met volgende principes:
  - De publieke ruimte moet een kwalitatieve verblijfsfunctie hebben en een duurzame, groene en aangename 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.

#### 15. Waterweginfrastructuur

- In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van waterweginfrastructuur en aanhorigheden (incl. bruggen, ...).

*hellingspercentage kan berekend worden door de "10" in de formule te vervangen door "20", het maximale hellingspercentage door de "10" te vervangen door "5" )*



**Bestemming**

01. Het deelgebied 'Randwoningen' is bestemd voor volgende functies:

- Wonen
- Openbare groene en **verharde ruimten**
- Openbare wegenis

02. Volgende functies zijn niet toegelaten, tenzij ondergeschikt aan het wonen en vrijgesteld van vergunningsplicht:

- Handel
- Hotel
- Restaurants en cafés
- Bedrijven
- Kantoren
- Diensten
- Socioculturele voorzieningen
- Recreatieve voorzieningen

*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.*

**Inrichting**

03. Inrichting van het deelgebied

- De gebieden binnen het deelgebied '**Randwoningen**' worden als gesloten woonlinten ingericht, met hoekgebouwen als **bakens** (Cfr. Art 1.1 §06. 'Hoekgebouw') en flankerende eengezinswoningen met private tuin in gesloten bebouwing daarnaast.
- Het oprichten van gebouwen is enkel toegestaan binnen de bouwvelden (overdruk) aangeduid op het grafisch plan.
- Een **grondgebonden eengezinswoning** telt minimum 2 en maximum 3 bouwlagen. De derde bouwlaag moet als een **(deels) terugspringende** bouwlaag ontworpen worden.
- De eengezinswoningen vormen qua architecturaal ontwerp en materiaalgebruik een harmonieus geheel, zonder daarbij het individuele karakter van de woningen teniet te doen.
- Er worden maximum 58 **wooneenheden** voorzien, waarvan minimum 30 **grondgebonden eengezinswoningen**. De **bruto vloeroppervlakte** van een eengezinswoning bedraagt minimum 135 m<sup>2</sup>.
- Aansluitend op de bouwvelden wordt per **grondgebonden eengezinswoning** en voor elk hoekgebouw een private tuin voorzien.
- In de private tuinen mogen geen bijgebouwen worden opgericht.

*De randwoningen zorgen ervoor dat de bestaande bouwblokken worden gesloten. Op bestaande tuinen worden nieuwe tuinen aangesloten. Aan de buitenzijde van elk bouwblok worden op die manier voorgevels gecreëerd. Op die manier wordt het bestaande stadsweefsel afgeboord.*

*Het (deels) terugspringen van de bouwlaag kan zowel aan de voor- als achterzijde van de woning, of opzij.*

#### 04. Bouwveld R1 (overdruk)

- Alle **grondgebonden eengezinswoningen**, uitgezonderd de eerste twee woningen aan de Lemmensstraat, hebben een voortuinstrook van minimum 2 en maximum 3 meter.
- De voortuin van de **grondgebonden eengezinswoningen** wordt van het openbaar domein gescheiden door middel van een laag muurtje:
  - Met een hoogte van minimaal 0,5 en maximaal 1,20 meter.
  - In elke voortuin wordt 1 toegang vanuit de voortuinzone op het openbaar domein gerealiseerd.
  - Er wordt een architecturaal geheel van afsluitingen gerealiseerd, dat harmonieert met de bebouwing. De muurtjes kunnen openingen, uitsparingen en/of doorschijnende of lichtdoorlatende elementen omvatten. De afsluitingen vormen daarbij een strak en éénvormig geheel met een doorlopend kwalitatief en esthetisch materiaalgebruik, een doorlopend ritme en patroon van toegangen, openingen, uitsparingen, etc.
- Aansluitend op elke **grondgebonden eengezinswoning** wordt een private achtertuin voorzien:
  - Indien de voortuinstrook 2 meter of 3 meter diep is, dient achteraan een tuin met een diepte van minimum 8, respectievelijk 7 meter te worden voorzien.
  - Indien er geen voortuinstrook wordt voorzien, dient achteraan een tuin met een diepte van minimum 10 meter te worden voorzien.
- Aansluitend op de private tuinen, bevindt zich de **collectieve** groenzone cfr. overdruk op het grafisch plan (art. 1.8).
- De **collectieve** fietsenstallingen worden gerealiseerd op de gelijkvloerse verdieping binnen het bouwvolume van elk hoekgebouw en/of in de **collectieve** groenzone grenzend aan de private tuinen van de **grondgebonden eengezinswoningen**.


#### 05. Bouwveld R2 (overdruk)

- Het realiseren van voortuinstroken is toegestaan.
- Indien voortuinstroken worden gerealiseerd, dienen deze aan volgende bepalingen te voldoen:
  - De voortuinstroken dienen gerealiseerd te worden voor een aaneensluitend geheel van **grondgebonden eengezinswoningen**.
  - De diepte van de voortuinen bedraagt minimum 2 en maximum 3 meter.
  - De voortuinstroken worden van het openbaar

domein gescheiden door middel van een laag muurtje met een hoogte van maximaal 0,5 meter.

- In elke voortuin wordt 1 toegang vanuit de voortuinzone op het openbaar domein gerealiseerd.
- Er dient een architecturaal geheel van afsluitingen gerealiseerd te worden dat harmonieert met de bebouwing. De muurtjes kunnen openingen, uitsparingen en/of doorschijnende of lichtdoorlatende elementen omvatten. De afsluitingen vormen daarbij een strak en éénvormig geheel met een doorlopend kwalitatief en esthetisch materiaalgebruik, een doorlopend ritme en patroon van toegangen, openingen, uitsparingen, etc.
- Aansluitend op het bouwveld wordt een private tuin voorzien conform de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening van de stad.
- De collectieve fietsenstallingen worden gerealiseerd op de gelijkvloerse verdieping binnen het bouwvolume van elk hoekgebouw en/of in de ondergrondse parkeergarage nabij het bouwveld.

#### 06. Hoekgebouwen (symbolisch)

- De symbolische aanduiding 'hoekgebouw' op het grafisch plan geeft aan dat de bebouwing op deze locaties wordt vormgegeven als baken in de rij van aaneengesloten eengezinswoningen.
-  ○ Elk hoekgebouw telt maximum 3 bouwlagen en 1 terugspringende bouwlaag.
- Elk hoekgebouw mag als appartementsgebouw ontworpen worden.

*Bepalingen betreffende een private tuin, van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (Versie april 2015 en verdere wijzigingen)*

## Bestemming

01. Het deelgebied 'Vesten' is bestemd voor volgende functies:

- Wonen
- Openbare groene en **verharde ruimten**
- Openbare wegenis

Volgende nevensgeschikte functies zijn toegelaten:

- Handel met **buurtverzorgende functie**
- Hotel
- Restaurants en cafés
- **Kleinschalige bedrijven**
- Kantoren
- Diensten met **buurtverzorgende functie**
- Café
- Socioculturele voorzieningen
- Recreatieve voorzieningen (enkel in bouwveld V2)

Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten:

- **Grootschalige detailhandel**

## Inrichting

### 02. Inrichting van het deelgebied

- Het oprichten van gebouwen is toegestaan binnen de bouwvelden aangeduid op het grafisch plan.
- De bebouwing dient harmonisch aan te sluiten op de architectuur en het gabarit van de woningen aan de Koningin Astridlaan.

### 03. Bouwveld V1 (Overdruk)

- Binnen het bouwveld word(t)(en) (een) compact(e) stedelijk(e) volume(s) opgericht met maximaal 3,5 bouwlagen aan de zijde van de Koningin Astridlaan en maximaal 3 bouwlagen aan de zijde van de grote buurttuin (Cfr. Art.2.).
- Indien wonen op de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien, is het realiseren van een private tuin verplicht en dienen bijgevolg 2 aparte bouwvolumes te worden opgericht.
- Indien het gelijkvloers wordt bestemd voor wonen dient voor elke woning verplicht een private buitenruimte te worden voorzien, aansluitend aan de woning.
- Binnen het bouwveld wordt een onderdoorgang voorzien die fungeert als toegang tot de halfondergrondse parking onder de **collectieve** groenzone binnen het aangrenzende deelgebied 'Randwoningen' (Cfr. Art. 1.1). De onderdoorgang wordt voldoende breed voorzien zodat in- en uitrijdend

verkeer elkaar kan kruisen. De onderdoorgang wordt in de hoogte te worden doorgetrokken tot de vloerplaat van de 2<sup>e</sup> bouwlaag.

- De gelijkvloerse verdieping van het gebouw kan voorzien worden voor de hierboven beschreven ondergeschikte functies. De overige verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor de hierboven beschreven hoofdfuncties.
- Binnen dit bouwveld V1 kan een ondergrondse parking voorzien worden.
- De **collectieve** fietsenstalling bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping binnen het bouwvolume en/of in de ondergrondse parking.

#### 04. Bouwveld V2 (Overdruk)

- Het bouwveld wordt ingericht als compact stedelijk bouwblok dat de hoofdtoegang tot het plangebied accentueert en fungeert als herkenningspunt in de bestaande verkeersinfrastructuur.
- Het bouwveld wordt voorzien van een onderdoorgang die fungeert als toegang tot de ondergrondse parking binnen de deelgebieden 'Vesten', 'Centrale zone' en 'Wooncampus'. De onderdoorgang dient voldoende breed te worden voorzien zodat in- en uitrijdend (vracht)verkeer elkaar kan kruisen.
- De basis van het bouwblok dient te worden vormgegeven verwijzend naar de herenwoningen langs de Koningin Astridlaan. Deze vormgeving wordt ook doorgetrokken naar het binnengebied van het project.
- De symbolische aanduiding 'Landmark' op het grafisch plan geeft aan dat de bebouwing in deze zone wordt vormgegeven als oriëntatiepunt in de totaliteit van de vestenstructuur. De bebouwing moet getuigen van een architecturale kwaliteit die een nieuwe identiteit geeft aan de omgeving.



- De voorbouwlijn van de aanpalende bebouwing aan de K. Astridlaan dient aangehouden te worden.
- De achtergevellijn dient aan te sluiten op de aanpalende bebouwing langs de K. Astridlaan.
- In de zijgevel die niet op de perceelsgrens is gelegen kunnen wel ramen maar geen terrassen gemaakt worden.
- De maximale kroonlijsthoogte en het gabariet van de linkerbuur dient aangehouden te worden.
- Het gebouw moet worden opgevat als een geheel van een sokkel met bovenbouw.
- De hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag dient min. 3,5m en max. 4m te bedragen.
- Het gebouw dient alzijdig te worden ontworpen, waarbij ook de gevels die uitgeven op de onderdoorgang als architecturaal kwalitatieve gevels worden uitgewerkt.

*Waar de achtergevellijn niet rechtstreeks aansluit op de aanpalende bebouwing is het mogelijk om een diepere achtergevellijn in te richten Cfr. het burgerlijk wetboek.*

*De gelijkvloerse bouwlaag dient van vloer tot vloerhoogte gemeten te worden. Deze dient voldoende hoog te zijn zodat buurtondersteunende functies mogelijk blijven.*

- Verspringende gevelvlakken zijn toegestaan, doch dienen beperkt te worden in aantal.
- Binnen dit bouwveld bedraagt de oppervlakte voor kantoren maximaal 1.500 m<sup>2</sup>.
- Binnen dit bouwveld dient een ondergrondse parking te worden voorzien die tevens toegang geeft tot de ondergrondse parking onder deelgebieden 'Centrale Zone', 'Wooncampus'.
- De fietsenstallingen voor de commerciële ruimtes binnen het deelgebied bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping. De **collectieve** fietsenstallingen worden deels in de ondergrondse parking gerealiseerd (Cfr. Art. 1.0 §13)

## 1.3 Artikel 1.3 Deelgebied 'Wooncampus'

### Bestemming

01. Het deelgebied Wooncampus' is bestemd voor volgende functies:

- Wonen
- Openbare groene en **verharde ruimten**
- Openbare wegenis

Volgende functies zijn niet toegelaten, tenzij ondergeschikt aan het wonen en vrijgesteld van vergunningsplicht:

- Kantoren
- Diensten
- Handel
- Bedrijven
- Recreatieve voorzieningen
- Hotel
- Restaurants en cafés
- Socioculturele voorzieningen

*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.*

### Inrichting

#### 02. Inrichting van het deelgebied

- Het deelgebied 'Wooncampus' wordt als een open bouwblok ingericht, waarbij diverse individuele bouwvolumes op doordachte wijze ten opzichte van elkaar gepositioneerd worden, rekening houdend met oriëntatie en **woonkwaliteit**.
- Het deelgebied wordt ingericht als hoogwaardige woonomgeving met grote landschappelijke kwaliteiten en in relatie met de Auwegemvaart en met de grote buurttuin.
- Het oprichten van gebouwen is toegestaan binnen het bouwveld (overdruk) aangeduid op het grafisch plan.
- Bij de inplanting van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met de doorwaadbaarheid, de op het grafisch plan aangeduide zichtas (zie artikel 5.1. 'zichtas') en met **compact bouwen**.
- Het deelgebied wordt opgericht op een sokkel die maximum 0,50m hoger ligt dan het maaiveld van de aanpalende deelgebieden.
- In dit deelgebied mogen ondergrondse constructies opgericht worden ten behoeve van collectief parkeren.

*Compact bouwen veronderstelt een compact plan/sober volume met een beperkte buitenschil en/of geveloppervlakte.*

#### 03. Bouwveld (Overdruk)

- Maximaal 3 405 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van het bouwveld wordt bebouwd.
- Er worden minimaal 5 en maximaal 8 bouwvolumes opgericht.

*Worden niet binnen de 3 405m<sup>2</sup> gerekend: uitbundige terrassen, vrijstaande fietsenstallingen buiten het volume van de bouwblokken*

- De bebouwing telt maximum 5 bouwlagen. Voor 2 bouwvolumes mag een maximum van 6 bouwlagen worden gerealiseerd.
- Elk bouwvolume is alzijdig en dient te worden opgevat als een geheel van gestapelde volumes. Een monoliete vormgeving is niet toegestaan.

#### 04. Collectieve ruimte tussen de bouwvolumes

- Tussen de bouwvolumes van het deelgebied 'Wooncampus' dient een **collectieve** private groenzone te worden aangelegd met toegangspaden die het gebied doorkruisen, zowel van noord naar zuid als van oost naar west. De toegangspaden geven toegang tot de individuele bouwvolumes en de **collectieve** fietsenstallingen en verbinden de wooncampus met de aanpalende deelgebieden.

#### 05. Afsluitingen wooncampus

- Rond de wooncampus wordt op de scheiding tussen **collectief** privaat en openbaar domein een gemetst keermuurtje voorzien met een hoogte van minimum 0,50m en maximum 0,90m ten opzichte van het maaiveld van het omliggende openbaar domein.
- Het keermuurtje wordt aan elke zijde van de wooncampus minstens één maal onderbroken om toegang te geven tot de wooncampus.
- Het keermuurtje wordt als een architecturaal geheel gerealiseerd dat harmonieert met de bebouwing. De keermuurtjes kunnen openingen, uitsparingen, en/of doorschijnende of lichtdoorlatende elementen omvatten. De muurtjes vormen daarbij een strak en éénvormig geheel met een doorlopend kwalitatief en esthetisch materiaalgebruik, een doorlopend ritme en patroon van toegangen, openingen, uitsparingen, etc.
- Voor het overige zijn rond individuele of **collectieve** tuinen enkel lage afsluitingen met een maximale hoogte van 0,40m ten opzichte van het maaiveld van de wooncampus toegestaan.

#### 06. Plaatsing fietsenstallingen

- In de wooncampus mogen naast bovengrondse en ondergrondse fietsenstallingen ook **collectieve** half-ondergrondse fietsenstallingen gerealiseerd worden.
- De fietsenstallingen zijn half verzonken ten opzichte van het maaiveld van de wooncampus en het dak wordt verplicht afgewerkt als groendak.



## Bestemming

01. Het deelgebied 'Centrale zone' is bestemd voor volgende functies:

- Wonen
- Openbare **groene ruimten** en **verharde ruimten**
- Openbare wegenis

Volgende ondergeschikte functies zijn toegelaten:

- Handel met **buurtverzorgende functie**
- Restaurant en café
- **Kleinschalige bedrijven**
- Kantoren
- Diensten
- Socioculturele voorzieningen
- Recreatieve voorzieningen

Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten :

- Hotel
- **Grootschalige detailhandel**

## Inrichting

### 02. Inrichting van het deelgebied

- Het deelgebied 'Centrale zone' wordt als een open bouwblok ingericht, waarbij de individuele bouwvolumes op doordachte wijze en loodrecht ten opzichte van elkaar geïmponeerd worden, rekening houdend met **woonkwaliteit**.
- Het deelgebied wordt ingericht als hoogwaardige woonomgeving met gemengde activiteiten.
- Het oprichten van gebouwen is enkel toegestaan binnen het bouwveld (overdruk) aangeduid op het grafisch plan.
- Het bouwvolume dat zich het dichtst bij de Auwegemvaart bevindt wordt in relatie met de waterweg gerealiseerd.
- In dit deelgebied zijn ondergrondse constructies, ten behoeve van parkeren, toegelaten.

### 03. Bouwveld (Overdruk)

- Maximaal 1 500m<sup>2</sup> van de oppervlakte van het bouwveld wordt bebouwd. Uitpandige terrassen en vrijstaande fietsenstallingen buiten het volume van de bouwblokken worden hierin niet verrekend.
- Binnen het bouwveld worden minstens 2 bouwvolumes opgericht. Het bouwvolume aan de Auwegemvaart telt

maximaal 5 bouwlagen, met een extra hoogteaccent, zijnde een 6<sup>e</sup> bouwlaag op de kop van het gebouw aan de zijde van de vaart. De 6<sup>e</sup> bouwlaag wordt uitgewerkt als een teruggetrokken volume. De overige bouwvolume(s) telt/tellen maximum 5 bouwlagen.

- Tussen de buitengevel van de bouwvolumes dient minstens 10 meter afstand aangehouden te worden om een verbinding tussen de grote buurttuin (Cfr. Art .2) en de kleine buurttuin (Cfr. 1.6) te realiseren.
- Elk bouwvolume is alzijdig en dient te worden opgevat als een geheel van gestapelde volumes. Een monolieten vormgeving is niet toegestaan.
- De maximale bouwdiepte, van het gebouw, bedraagt 17 m.
- De oppervlakte voor kantoren bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>.
- De gelijkvloerse bouwlaag van de gebouwen is bestemd voor de hierboven beschreven ondergeschikte functies, uitgezonderd kantoren en voor wonen. Gekoppeld aan deze functies kunnen private tuinen voorzien worden.
- De functies op het gelijkvloers, uitgezonderd wonen, zijn zichtbaar vanaf en staan in relatie tot het aangrenzende openbaar domein.

*Op het gelijkvloers worden bij voorkeur functies en activiteiten uitgeoefend die publiek toegankelijk zijn en die in relatie staan tot het openbaar domein. De functies op het gelijkvloers vormen als het ware een verlengde van het openbaar domein, waar bezoekers vrij binnen en buiten kunnen lopen.*

#### 04. Publiek domein

- Het publiek domein moet als één geheel worden vormgegeven waarbij rekening gehouden wordt met volgende principes:
  - Het publiek domein heeft een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit.
  - Bij de aanleg wordt bijzondere aandacht besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik en sociale veiligheid.
- Tussen de Koningin Astridlaan en de Auwegemvaart wordt een kwalitatieve doorsteek gerealiseerd, rekening houdend met de zichttas (Cfr. Art. 5.1).
- Tussen de bouwvolumes van het deelgebied 'Centrale zone' worden toegangspaden aangelegd die het gebied doorkruisen. De toegangspaden geven toegang tot de individuele bouwvolumes en de **collectieve** fietsenstallingen. Daarnaast verbinden deze de grote en kleine buurttuin onderling.
- Er dient tevens een verbinding te worden gemaakt tussen de grote buurttuin (Cfr. Art.2) en het openbaar domein (Cfr. Art. 1.7) zodat de grote buurttuin via het openbaar domein met de kleine buurttuin verbonden wordt. De bebouwing in het deelgebied 'Centrale zone' mag geen barrière vormen voor de doorwaadbaarheid van het plangebied in noord-zuid-richting.

#### 05. Plaatsing fietsenstallingen

- In de centrale zone wordt minimum 1 **collectieve** fietsenstalling bovengronds gerealiseerd in de sokkel

van één van de bouwvolumes.

- Een ondergrondse fietsenstalling is verplicht.

## Bestemming

01. Het deelgebied Woonzone oost' is bestemd voor volgende functies:

- Wonen
- Openbare groene en **verharde ruimten**.
- Openbare wegenis

Volgende functies zijn niet toegelaten, tenzij ondergeschikt aan het wonen en vrijgesteld van vergunningsplicht:

- Handel
- Hotel
- Restaurant en café
- Bedrijven
- Kantoren
- Diensten
- Socioculturele voorzieningen
- Recreatieve voorzieningen

*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.*

## Inrichting

### 02. Inrichting van het deelgebied

- Het deelgebied 'Woonzone oost' wordt ingericht als hoogwaardige woonomgeving in nauwe relatie met de Auwegemvaart.
- Het oprichten van bebouwing is enkel toegestaan binnen het bouwveld (overdruk) aangeduid op het grafisch plan.
- In dit deelgebied mogen ondergrondse constructies opgericht worden ten behoeve van parkeren.

### 03. Bouwveld (Overdruk)

- De maximale bouwdiepte, van het gebouw, bedraagt 17 m.
- De bebouwing telt maximum 5 bouwlagen.
- Het bouwvolume is alzijdig en dient te worden opgevat als een geheel van gestapelde volumes. Een monoliete vormgeving is niet toegestaan.

### 04. Onbebouwde ruimte

- Rond het bouwvolume van het deelgebied 'Woonzone oost' wordt een groenzone aangelegd met toegangspaden die het gebied doorkruisen. De toegangspaden geven toegang tot de individuele bouwvolumes en de **collectieve** fietsenstallingen.
- In de zone 'kleine buurttuin' worden de nodige groenvoorzieningen aangelegd. (Cfr. Art. 1.6)
- Tuinafsluitingen bestaan steeds uit hagen, eventueel in

combinatie met draad en kunnen variëren in hoogte tussen 1.6 meter en 1.85 met.

#### **05. Plaatsing fietsenstallingen**

In dit deelgebied kan een collectieve fietsenstalling worden voorzien



## Artikel 1.6 Kleine buurttuin (Overdruk)

### Bestemming

01. Deze markering, als overdruk aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor openbare **groene ruimten**, openbare **verharde ruimten**, voorzieningen, en openbare wegenis.

*Openbare voorzieningen betreffen onder andere: afvalstraatjes, zit- en speelelementen, verkeersremmers, ...*

### Inrichting

02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
03. De buurttuin wordt ingericht als kwalitatieve publieke ruimte en groene verblijfsruimte, die voor minstens 40% bestaat uit groenvoorzieningen.
04. Verhardingen ten behoeve van paden, pleintjes, ... mogen maximaal 60% van de oppervlakte van de kleine buurttuin beslaan.
05. Het oprichten van een **collectieve** fietsenstalling is toegelaten.
06. De buurttuin wordt als één geheel vormgegeven waarbij wordt rekening gehouden met volgende principes:
- De publieke ruimte heeft een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie en een duurzame en groene omgeving wordt gecreëerd;
  - De publieke ruimte heeft een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit.
  - Bij de realisatie wordt bijzondere aandacht besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik en sociale veiligheid.



## Artikel 1.7 Openbaar domein (Overdruk)

### Bestemming

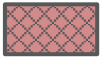
01. Deze markering, als overdruk aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor openbare **verharde ruimten**, openbare **groene ruimten** en openbare wegenis.

### Inrichting

02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
03. Parkeerplaatsen zijn rechtstreeks toegankelijk vanaf de weginfrastructuur en worden voorzien van een groene inkleding.
04. Het creëren van een verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen deze bestemmingszone en de kleine buurttuin (Cfr. Art. 1.6) is niet toegestaan.
05. Het openbaar domein wordt als één geheel vormgegeven waarbij rekening gehouden wordt met volgende principes:
- De publieke ruimte heeft een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie;
  - De publieke ruimte heeft een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit.
  - Bij de realisatie wordt bijzondere aandacht besteed aan materialisatie, een groene inkadering, kwalitatieve beeldvorming, efficiënt ruimtegebruik en sociale veiligheid.
06. De verharde oppervlakte wordt tot een minimum beperkt. De oppervlakte die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt wordt, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving door middel van een groene inrichting.

*Onder aanhorigheden wordt o.a. verstaan: parkeerplaatsen, laad- en loszone, kiss&ride-zone, ...*

*Er is geen doorgaand verkeer tussen de Koningin Astridlaan en de Auwegemvaart toegestaan.*



## Artikel 1.8 Collectieve groenzone (Overdruk)

### Bestemming

01. Deze markering, als overdruk aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor aanleg van private groene en **verharde ruimten**.

### Inrichting

02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van private **groene ruimten**, private **verharde ruimten** en aanhorigheden.
03. De **collectieve** groenzone wordt ingericht als kwalitatieve speel- en groenzone voor de bewoners van de omliggende woningen, die voor minimum 50% bestaat uit groenvoorzieningen.
04. De **collectieve** groenzone wordt als één geheel vormgegeven. Daarbij wordt rekening gehouden met volgende principes:
- De groenzone heeft een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie en een duurzame en groene omgeving wordt gecreëerd;
  - De groenzone heeft een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit.
  - Bij de realisatie wordt bijzondere aandacht besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik en sociale veiligheid;
05. Onder de **collectieve** groenzone wordt een half-ondergrondse parking aangelegd. Het in- en uitrijden van de parking verloopt via het aangrenzende deelgebied 'Vesten'. (Cfr. Art. 1.2) De afgewerkte pas van de collectieve groenzone boven de half-ondergrondse parking mag niet hoger zijn dan het maaiveld van de aanliggende tuinen.
06. Voor het parkeren van fietsen wordt gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien die bereikbaar is vanuit de **collectieve** speel- en groenzone.
07. De **collectieve** speel- en groenzone wordt ingevuld met gras, struiken en – waar mogelijk in functie van de invulling - bomen. In de zone zijn paden voor wandelaars en fietsers toegestaan. Deze worden uitgevoerd in waterdoorlatende halfverhardingen.



Figuur 1 Schets Afgewerkte pas collectieve groenzone



## ➔ Artikel 1.9. Toegang parking (Indicatief, symbolisch)

### Bestemming

**01.** Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een toegang tot een (half-) ondergrondse of bovengrondse parking.

### Inrichting

- 02.** Binnen de woonprojectzone worden 3 toegangen tot parkings voorzien:
- Aan de Koningin Astridlaan:
    - één toegang binnen bouwveld V1 tot de halfondergrondse parking van het deelgebied “Randwoningen” (Cfr. Art. 1.1)
    - één toegang binnen bouwveld V2 tot de ondergrondse parking van het deelgebied “Centrale zone” (Cfr. Art. 1.4)
  - Aan de Auwegemvaart:
    - één toegang tot de ondergrondse parking binnen het deelgebied “Randwoningen”. (Cfr. Art. 1.1 – R2)
- 03.** De toegang tot de parking wordt voldoende breed voorzien zodat in- en uitrijdend verkeer elkaar vlot kan kruisen.



## Artikel 1.10 Oeverzone (Overdruk)

### Bestemming

01. Deze markering, als overdruk aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor openbare **groene ruimten**, openbare **verharde ruimten**, voorzieningen en openbare wegenis.

*Openbare voorzieningen betreffen onder andere: afvalstraatjes, zit- en speelelementen, verkeersremmers, ...*

### Inrichting

02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

03. De oeverzone wordt ingericht als kwalitatieve publieke ruimte en groene verblijfsruimte, die voor minstens 40% bestaat uit groenvoorzieningen.

04. De oeverzone wordt als één geheel vormgegeven waarbij wordt rekening gehouden met volgende principes:

- De publieke ruimte heeft een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie en een duurzame en groene omgeving wordt gecreëerd.
- De publieke ruimte heeft een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit.
- Bij de realisatie wordt bijzondere aandacht besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik en sociale veiligheid.

Categorie gebiedsaanduiding: “wonen”

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 2. Grote buurttuin

Bestemming

01. Deze zone is bestemd voor openbare groene en **verharde ruimten** gerelateerd aan de ontwikkeling en instandhouding van een grote buurttuin.
02. De grote buurttuin is een publiek toegankelijke ruimte, optimaal geïntegreerd (toegankelijkheid, sociale controle, speelmogelijkheid, verbindend karakter) in de woonbuurt, waarbij bij de aanleg, de inrichting en het beheer, sociaal-recreatieve en esthetische overwegingen overheersen.

Inrichting

03. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg en het functioneren van de grote buurttuin en aanhorigheden.
04. Deze zone wordt als centrale **groene ruimte** voor de buurt ingericht. Gebouwen, private tuinen/buitenruimten maken geen deel uit van de buurttuin.
05. De buurttuin wordt ingericht als kwalitatieve publieke ruimte, die voor minstens 60% bestaat uit groenvoorzieningen.
06. Verhardingen ten behoeve van paden, pleintjes, ... mogen maximaal 40% van de oppervlakte van de buurttuin beslaan.
07. De grote buurttuin wordt als één geheel vormgegeven waarbij rekening gehouden wordt met volgende principes:
  - De publieke ruimte heeft een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie en een duurzame, groene en aangename stedelijke omgeving wordt gecreëerd;
  - De publieke ruimte heeft een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit.
  - Bijzondere aandacht wordt besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik, speelruimte en sociale veiligheid.
08. Ten behoeve van het **collectief** verzamelen en sorteren van huishoudelijk afval kunnen de nodige voorzieningen worden getroffen. Deze afvalsorteerplaats wordt aangelegd in halfverharding en is voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk via de Lemmensstraat.

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 het aanpassen van waterweginfrastructuur, wegeninfrastructuur en aanhorigheden (incl. bruggen, toegangshellingen ...).

03. Het inrichten van een brug voor voetgangers en fietsers is mogelijk en dient te gebeuren in een logische, rechte verbinding met de fiets- en voetgangers verbindingen in het gebied. (Cfr. Art.4.1)


04. De brug voor fietsers en voetgangers dient ruimtelijk ingepast te worden in de omgeving. De brug is landschappelijk geïntegreerd.

*Verbindingen naar de overige deelgebieden fungeren o.a. als toegangspad naar de woningen, fietsenstallingen, groenzones, ...*

Beheer

05. De openbare **groene ruimten**, de openbare **verharde ruimten** en de openbare wegenis worden gerealiseerd door de beheerder van de waterweg of worden na realisatie overgedragen aan de beheerder van de waterweg.

Categorie gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
<p> <b>Artikel 4.1 Fiets- en voetgangersverbinding (indicatief, symbolisch)</b></p>	
<b>Bestemming</b>	
<p><b>01.</b> Deze markering, <u>indicatief</u> en <u>symbolisch</u> aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een fiets- en voetgangersverbinding (inclusief toegangshellingen).</p> <p><b>02.</b> Deze markering is niet bestemd voor gemotoriseerd verkeer.</p>	<p><i>De <u>indicatieve</u> aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de weg. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP.</i></p> <p><i>De pijlen duiden evenwel <u>symbolisch</u> aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i></p>
<b>Inrichting</b>	
<p><b>03.</b> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p><b>04.</b> De concrete ligging van de weg kan tot maximaal 5m langs beide zijden van de as afwijken en dit voor zover de inrichting van de deelgebieden niet in het gedrang komt.</p> <p><b>05.</b> De weg wordt ingericht en gedimensioneerd in functie van een optimale en fiets- en wandelveilige toegankelijkheid voor bewoners, bezoekers en andere functies.</p> <p><b>06.</b> De breedte van de verbindingen met inbegrip van aanhorigheden bedraagt minimaal 4 meter en maximaal 8 meter.</p>	<p><i>Alle lijninfrastructuren vormen een samenhangend geheel en moeten op een logische, leesbare en kwalitatieve manier op elkaar aansluiten.</i></p>
<b>Beheer</b>	
<p><b>07.</b> De fiets- en voetgangersverbinding worden na realisatie overgedragen aan de Stad Mechelen, hetzij aan de beheerder van de waterloop.</p>	

←→ Artikel 4.2. Jaagpad (indicatief, symbolisch)

**Bestemming**

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

**Inrichting**

02. Het jaagpad sluit aan op de noordelijke oever van de Auwegemvaart.
03. Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van de (her)aanleg van het jaagpad en het realiseren van verbindingen vanaf het jaagpad naar de lijninfrastructuur in de overige deelgebieden van de site is toegestaan.

**Beheer**

04. Het jaagpad behoort tot het openbaar domein en wordt aangelegd door de beheerder van de waterloop of worden na realisatie overgedragen aan de beheerder van de waterweg.

### ←---→ Artikel 5.1. Zichtas

#### Bestemming

01. Deze symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van een deelgebied een zichtas wordt gevrijwaard vanaf een specifieke plaats naar een bepaald karakteristiek punt in het verschiep.

#### Inrichting

02. Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de uitwerking van de voorschriften van de onderliggende bestemmingszone zijn toegelaten, op voorwaarde dat een open zicht wordt gevrijwaard vanaf de Koningin Astridlaan naar de Auwegemvaart en omgekeerd, volgens de symbolische aanduiding op het grafisch plan. Met uitzondering van het realiseren van een toegangshelling aan de fiets- en voetgangersbrug (Crf. Art. 4.2)
03. Op maaiveldniveau is een doorkijk vanaf de Koningin Astridlaan naar de vaart, om zo de relatie met het water en de fiets- en voetgangersbrug te versterken en transparantie in het plangebied te garanderen.
04. Het creëren van een visueel doorzicht op maaiveldniveau is in het deelgebied 'Wooncampus' een strikte vereiste. Op maaiveldniveau mogen geen constructies worden ingericht, enkel het plaatsen van lage beplanting is hier toegestaan. Op het maaiveldniveau wordt een visueel doorzicht behouden op een afstand van minimum 2m langs beide zijden van de as.
05. In de grote buurttuin is een visueel doorzicht op maaiveldniveau vereist. De aanplant van hagen, struikmassieven en hoogstambomen op de as mag dit visueel doorzicht niet hinderen.
06. Bij het indienen van een vergunningsaanvraag voor de inrichting van de onderliggende bestemming wordt aangetoond dat de beoogde doelstellingen van dit artikel worden gerealiseerd.

