

The background features a grid of colored blocks. A large purple block contains the title and subtitle. To its left are green and yellow blocks. To its right is a pink block above a yellow block, which is further right next to a vertical stack of thin, multi-colored horizontal stripes. Below the purple block is a large yellow block, a teal block, and a green block.

# RUP 'Verbeemen' Mechelen

Stedenbouwkundige voorschriften

*Versie 13 maart 2017*

## **RUP Verbeemen**

*Stedenbouwkundige voorschriften*

*Versie 13/03/2017*

## **Opdrachtgever**

Stad Mechelen  
Grote Markt 21  
2800 Mechelen

*Verantwoordelijke dienst:*

*Dienst Ruimtelijke Planning*

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

015/29 79 43



## **Opdrachthouder**

IGEMO  
Schoutetstraat 2  
2800 Mechelen

*Contactpersoon:*

*Sigrid Palmers, sigrid.palmers@mechelen.be*

015/28 77 50



**IGEMO**  
WONEN | WERKEN | LEVEN

## RUP 'VERBEEMEN', MECHELEN

Ruimtelijk planner:

Werner Van Hoof

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

**Voorlopig aanvaard** door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van 27 september 2016

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

R. Van den Bossche,

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf 27 september 2016 tot en met 6 januari 2017

De secretaris,

De burgemeester,

E. Laga

B. Somers

**Definitief aanvaard** door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van 23 mei 2017

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

R. Van den Bossche,



## INHOUDSTAFEL

ARTIKEL 01. ALGEMENE BEPALINGEN	6
TERMINOLOGIE	8
ARTIKEL 02. WOONPROJECTZONE	9
ARTIKEL 03. WOONGEBIED	16
ARTIKEL 04. LIJNINFRASTRUCTUUR	17

### **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, wet van 25 juli 1891 (BS 03.08.1891), gewijzigd door de wet van 21 maart 1991 (BS 27.03.1991), op de politie der spoorwegen, ...*

---

Deze stedenbouwkundige voorschriften maken onderdeel uit van het RUP 'Verbeemen'. 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 'Verbeemen':

Art.5.1.0	Woongebieden
Art.8.2.1.2	Gebieden voor milieubelastende industrieën

**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.

**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 dient worden voorzien dient in harmonie met de omgeving worden opgericht en ingeplant.

**04. Geluidsschermen**

Het plaatsen van geluidsschermen langsheen de spoorwegberm is toegestaan in elke bestemmingszone over de volledige lengte van de spoorweg.

**05. Technische installaties**

Technische installaties die worden voorzien bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden. Hierbij dient rekening worden gehouden met het uitzicht vanaf het openbaar domein en vanaf de omliggende bebouwing.

**06. Afwijkende bestaande bebouwing**

Indien bestaande vergunde gebouwen niet overeenstemmen met de voorschriften voor de betreffende zone waarin deze zijn gelegen, gelden volgende bepalingen:

*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.*

*Aangezien het projectgebied grenst aan een spoorweg is het wenselijk dat maatregelen worden genomen om geluidsoverlast in het projectgebied tegen te gaan. In dat opzicht wordt het plaatsen van geluidsschermen langs de spoorwegberm toegestaan ongeacht de specifieke inrichtingsvoorschriften van de bestemmingszone.*

*Hierbij dient rekening gehouden te worden met het uitzicht vanop de spoorwegtalud, tevens ook openbaar domein.*

- Verbouwingswerken binnen het bestaande volume zijn toegestaan.
- Herbouw van het bestaande vergunde volume is toegestaan.
- Uitbreidingen aan het bestaande volume zijn niet toegestaan.

### **07. Harmonieregel en materiaalgebruik**

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.

*Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden*

- **Bouwlaag**: ruimte tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte vloer van de bovenliggende verdieping of het dak, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. De hoogte van de bouwlaag is afhankelijk van de functie. Voor woonfuncties bedraagt de bouwlaaghoogte ca. 3.50 meter.
- **Collectief**: gemeenschappelijke voorzieningen voor een bepaalde doelgroep, die ook op een gezamenlijke wijze toegankelijk zijn.
- **Geclusterd**: ruimtelijke gegroepeerde inrichtingen of constructies.
- **Groene ruimte**: onverharde, waterdoorlatende, onbebouwde en begroeide oppervlakte. (o.a. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...)
- **Grondige verbouwing**: méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- **Stapelwoningen**: bouwvolume bestaande uit een doordachte stapeling van simplex- en duplex wooneenheden rond een centrale lift/trappencirculatie.
- **Verharde ruimte**: oppervlakte voorzien van ondoorlatend materiaal. (o.a. straten, pleinen, parkeervoorzieningen, inritten, ...)



Categorie gebiedsaanduiding: “wonen”

## VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

### Artikel 2. Woonprojectzone

#### Bestemming

- 01.** De woonprojectzone is bestemd voor de realisatie van een woonproject. Volgende hoofdfuncties zijn toegestaan:
- Wonen
- 02.** Uitsluitend volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn eveneens toegestaan:
- Openbare en private **groene ruimten**
  - Openbare en private **verharde ruimten**
  - Vrije beroepen
  - Diensten

*Wonen: woongelegenheden en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, ...*

#### Inrichting

##### 03. Modaliteiten

- Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het bouwen of **grondig verbouwen** van constructies, de aanleg van wegenis of de inrichting van parkeervoorzieningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. 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. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.
- De inrichtingsstudie moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag minstens voldoet aan de voorschriften in dit RUP met betrekking tot:
  - *de ruimteverdeling;*
  - *het programma;*
  - *de ontsluiting en circulatie;*
  - *het parkeren;*
  - *de groeninrichting.*

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

#### 04. Programma

- In de woonprojectzone worden maximaal 67 wooneenheden gerealiseerd.
- Er wordt een gevarieerd aanbod aan wooneenheden gerealiseerd met het oog op de huisvesting van verschillende gezinsvormen.

#### 05. Ruimteverdeling

- Minstens 45% van de totale oppervlakte van de woonprojectzone dient worden ingericht als buurtpark (cfr. art. 2.1).
- Bebouwing, met inbegrip van (half-)ondergrondse garages, is alleen toegestaan binnen de bouwvelden in overdruk en indicatief aangeduid op het grafisch plan (cfr. art. 2.2, 2.3 en 2.4).
- De niet bebouwde en niet als buurtpark ingerichte ruimte dient worden aangewend voor de realisatie van de voor het project noodzakelijke of gewenste collectieve en/of private buitenruimten, collectieve toegangen tot de gebouwen en het tuinpad (cfr. art.4.4).

#### 06. Ontsluiting en circulatie

- De woonprojectzone wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via interne gebiedsontsluitingswegen aansluitend op de Caputsteenstraat en de Pasmolenstraat, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan (cfr. art.4.1).
- Daarnaast kunnen tevens ondergeschikte ontsluitingswegen worden gerealiseerd tussen de Caputsteenstraat en de Pasmolenstraat, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan (cfr. art.4.2), voor zover de ligging en inrichting van deze wegen geen sluipverkeer tussen de Caputsteenstraat en de Pasmolenstraat in de hand werkt.
- In de projectzone dienen tevens verschillende trage wegverbindingen worden voorzien ten behoeve van de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan (cfr. art. 4.3 en 4.4).
- In de projectzone kan tevens een trage wegverbinding worden voorzien ten behoeve van de bereikbaarheid van het gebied naar de omgeving (Pasmolenstraat), zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan (cfr. art. 4.5).

#### 07. Parkeren

- In de woonprojectzone gelden volgende parkeernormen (afgerond naar boven):
  - *Wonen: 1,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen dienen collectief en geclusterd (half-) ondergronds worden ingericht.*
  - *Diensten en vrije beroepen: 2 parkeerplaatsen per begonnen 100m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte.*

*Onder gevarieerd aanbod wordt verstaan het aanbod aan wooneenheden voldoende moet variëren in grootte, typologie en inrichting (o.a. aantal slaapkamers, ...) waardoor zowel alleenstaanden, kleine en grotere gezinnen zich in dit projectgebied kunnen huisvesten.*

*Het buurtpark is een publiek toegankelijke ruimte, optimaal geïntegreerd (toegankelijkheid, sociale controle) in de woonbuurt, waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaal-recreatieve en esthetische overwegingen overheersen. Naast groenvoorzieningen en pleinen, maken eveneens de noodzakelijke toegangswegen tot de gebouwen en (half-)ondergrondse parkings en bovengrondse parkeerplaatsen deel uit van het buurtpark.*

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de omvang van het bouwveld. Dit bouwveld kan beperkt variëren in lengte en diepte, volgens de afmetingen aangeduid op het grafisch plan.*

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

*Om sluipverkeer tegen te gaan dienen deze verbindingen op een zodanige wijze worden aangelegd en ingericht opdat een vlotte doorstroming tussen de Caputsteenstraat en Pasmolenstraat wordt verhinderd.*

- *Kinderkribben: 1 parkeerplaats per begonnen 75m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte.*
- Bovenop de geldende parkeernorm dienen 34 parkeerplaatsen **collectief** en **geclusterd** bovengronds worden ingericht.
- (Half-) ondergrondse parkeergarages worden gesitueerd ter hoogte van bouwveld A, in overdruk en indicatief aangeduid op het grafisch plan (cfr. art.2.2).
- Uitsluitend ter hoogte van bouwveld A kan een half-ondergrondse parking worden gerealiseerd waarbij de dakplaat van de half ondergrondse parking maximaal 1.50 meter boven het straatniveau ligt.
- Parkeergarages dienen toegankelijk te zijn voor voetgangers vanaf het buurtpark.
- Bovengrondse parkeerplaatsen kunnen uitsluitend worden opgericht langs de interne hoofdontsluitingswegen (cfr. art.4.1) en dienen landschappelijk geïntegreerd te worden in het buurtpark.

## 08. Fietsenstallingen

- In de projectzone gelden volgende fietsparkeernormen (afgerond naar boven):
  - *Wonen: 2 fietsenstallingen per woning, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer vanaf de 2e kamer.*
  - *Diensten en vrije beroepen: 2 fietsenstallingen per begonnen 100m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte.*
  - *Kinderkribben: 1 fietsenstalplaats per begonnen 75m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte.*
- De voor het project noodzakelijke fietsenstallingen worden **collectief** en **geclusterd** georganiseerd en verspreid over de volledige woonprojectzone.

## 09. Tuinen

- In private tuinen met een minimale oppervlakte van 60m<sup>2</sup>, kan maximaal één bijgebouw worden opgericht voor zover dit voldoet aan volgende voorwaarden:
  - *Bijgebouwen worden, voor zover mogelijk, per twee gekoppeld op de achter- en zijperceelsgrens;*
  - *Bijgebouwen hebben een maximale breedte van 4,5 meter en een maximale diepte van 1,8 meter;*
  - *De maximale hoogte van een bijgebouw bedraagt 2,30 meter;*
  - *Bijgebouwen worden in harmonie met het hoofdgebouw uitgevoerd.*
- Indien geen bijgebouw wordt opgericht, dienen tuinafsluitingen grenzend aan het tuinpad (cfr. art. 4.4), uitgezonderd de private toegang tot het tuinpad, te bestaan uit hagen, eventueel in combinatie met draad, en variëren in hoogte tussen 1.60 meter en 1.85 meter.

*De harmonische samenhang tussen bijgebouwen en hoofdgebouw wordt bepaald door oa. materiaalgebruik*

- Overige tuinafsluitingen dienen steeds te bestaan uit hagen, eventueel in combinatie met draad en kunnen variëren in hoogte tussen 1.60 meter en 1.85 meter.
- De private toegang tot de tuinen dienen uitgevoerd te worden in een open structuur, met een minimale breedte van 1,5m.

*Het uitvoeren van het schrijnwerk in een open structuur houdt in dat min. 50% van het oppervlak transparant of open dient uitgevoerd te worden.*



## Artikel 2.1 Buurtpark (overdruk, indicatief)

### Bestemming

01. Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een buurtpark.
02. Het buurtpark is een publiek toegankelijke ruimte, optimaal geïntegreerd (toegankelijkheid, sociale controle) in de woonbuurt, waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaal-recreatieve en esthetische overwegingen overheersen. Naast groenvoorzieningen en pleinen, maken eveneens de noodzakelijke toegangswegen tot de gebouwen en (half-)ondergrondse parkings en bovengrondse parkeerplaatsen deel uit van het buurtpark.
03. Volgende voorzieningen zijn toegestaan:
  - Openbare groene ruimten
  - Openbare verharde ruimten

### Inrichting

#### 04. Programma

- Deze zone, in overdruk en indicatief aangeduid op het grafisch plan, dient als centraal buurtpark worden ingericht.
- Gebouwen, private tuinen of buitenruimten maken geen deel uit van het buurtpark.

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

#### 05. Oppervlakte

- De oppervlakte van het buurtpark dient minstens 45% van de oppervlakte van de totale woonprojectzone te omvatten.

#### 06. Inrichting

- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie en instandhouding van het buurtpark zijn toegelaten, uitgezonderd de oprichting van gebouwen en de voor de gebouwenfunctie noodzakelijke fietsenstalplaatsen, zoals bedoeld in art.2.08.
- Minstens 50% van het buurtpark dient als groene ruimte te worden ingericht. Verblijfs- en speelplekken, paden maken deel uit van deze groene ruimte, voor zover ze onverhard worden ingericht.
- De inrichting van de groene ruimte dient een maximale gebruiksvriendelijkheid en veiligheid te garanderen.

*Het integreren van fietsenstalplaatsen (bvb fietsbeugels) voor bezoekers in het buurtpark is toegestaan.*

Parkmeubilair, verlichtingselementen, verblijfs- en speelplekken, ... dienen dit te verwezenlijken.

- In het buurtpark kan een kleinschalig netwerk van paden voor langzaam verkeer gerealiseerd worden. Deze paden kunnen ook tijdelijk worden gebruikt door nood- of onderhoudsdiensten, in functie van afvalophaling, laden-en lossen en stallen van verhuishagens, conform de van toepassing zijnde regelgeving betreffende het tijdelijk privaat gebruik van het openbaar domein. Het permanent stallen van gemotoriseerde voertuigen is niet toegestaan.

*Dit padennetwerk is niet vastgelegd op het grafisch plan en is niet gebonden aan de voorschriften met betrekking tot de trage verbindingswegen (cfr. art.4.3, 4.4 en 4.5).*

## Beheer

07. Het buurtpark en alle aanhorigheden worden na realisatie overgedragen aan de Stad Mechelen, die vervolgens als beheerder zal instaan voor het onderhoud ervan.
08. Voor het beheer van het buurtpark wordt verwezen naar de richtlijnen van het harmonisch park- en groenbeheer.

**A**

## Artikel 2.2 Bouwveld A (overdruk, indicatief)

## Inrichting

### 01. Programma

- Bouwveld A, in overdruk en indicatief aangeduid op het grafisch plan, dient worden aangewend voor de oprichting van zgn. 'stapelwoningen'.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de exacte ligging van het bouwveld. De ligging van dit bouwveld kan beperkt variëren volgens de minimale en maximale afmetingen aangeduid op het grafisch plan.*

### 02. Bouwlijn

- De achtergevelbouwlijn van de stapelwoningen, met inbegrip van ondergrondse constructies, dient minstens op 3.00 meter van de spoorwegberm worden voorzien.
- De afstand tussen de zijgevelbouwlijn van de stapelwoningen, met inbegrip van ondergrondse constructies, en de woningen en de achterste tuingrenzen van woningen gelegen in de Pasmolenstraat bedraagt minstens 15 meter.
- De afstand tussen de zijgevelbouwlijn van de stapelwoningen, met inbegrip van ondergrondse constructies, en de perceelsgrens aan de Caputsteenstraat bedraagt minstens 33 meter.

*Een minimale afstand tussen de bouwvolumes en de spoorwegberm dient te worden gevrijwaard voor het onderhoud van de spoorwegberm.*

*De afstand tussen de zijgevelbouwlijn van de stapelwoningen en de perceelsgrens aan de Caputsteenstraat wordt gemeten vanaf het meest oostelijk gelegen punt van het bouwveld. Zoals weergegeven op het grafisch plan.*

### 03. Vorm en inplanting van gebouwen

- In deze zone kunnen één of meerdere bouwvolumes worden opgericht.
- De bouwvolumes dienen op een dergelijke wijze worden vormgegeven dat ze zich evenwichtig verhouden tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.
- De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 5 volwaardige bouwlagen boven het straatniveau.
- De bouwdiepte van de bouwvolumes, met inbegrip van (uitkragende) terrassen of balkons op de verdiepingen, bedraagt minimaal 9.50 meter en maximaal 15.00 meter.

*Een half-ondergrondse parkeergarage dient niet als volwaardige bouwlaag worden meegeteld.*

**B****Artikel 2.3 Bouwveld B (overdruk, indicatief)****Inrichting****01. Programma**

- Bouwveld B, in overdruk en indicatief aangeduid op het grafisch plan, dient worden aangewend voor de oprichting van grondgebonden eengezinswoningen.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de exacte ligging van het bouwveld. De ligging van dit bouwveld kan beperkt variëren volgens de minimale en maximale afmetingen aangeduid op het grafisch plan.*

**02. Bouwlijn**

- De afstand tussen de achtergevelbouwlijn van de woningen en de achterste tuingrenzen van de woningen gelegen in de Pasmolenstraat en Dalenborchstraat bedraagt minimaal 11.60 meter.
- De afstand tussen de zijgevelbouwlijn van de woningen en de achterste tuingrenzen van de woningen gelegen in de Caputsteenstraat bedraagt minimaal 3.00 meter.

**03. Vorm en inplanting van gebouwen**

- In deze zone worden verschillende geclusterde woonentiteiten opgericht die kunnen variëren in breedte, hoogte, voorgevelbouwlijn en/of dakvorm:
  - *De breedte van de bouwvolumes bedraagt minimaal 6.00 meter;*
  - *De bouwdiepte van de bouwvolumes, met inbegrip van uitkragende terrassen en balkons op de verdiepingen, bedraagt minimaal 12.00 meter en maximaal 15.00 meter;*
  - *De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 3 bouwlagen boven het straatniveau.*
- De bouwvolumes dienen op een dergelijke wijze worden vormgegeven dat ze zich evenwichtig verhouden tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

*De definitie van een bouwvolume wordt bepaald in de VCRO Art. 4.1.1 §2.*

**C****Artikel 2.4 Bouwveld C (overdruk, indicatief)****Inrichting****01. Programma**

- Bouwveld C, in overdruk en indicatief aangeduid op het grafisch plan, dient worden aangewend voor de oprichting van grondgebonden eengezinswoningen.

*De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de exacte ligging van het bouwveld. De ligging van dit bouwveld kan beperkt variëren volgens de minimale en maximale afmetingen aangeduid op het grafisch plan.*

**02. Bouwlijn**

- De afstand tussen de achtergevelbouwlijn van de woningen en de achterste tuingrenzen van de woningen gelegen in de Pasmolenstraat bedraagt minimaal 11.60 meter.
- De afstand tussen de voorgevelbouwlijnen van de woningen in bouwveld C en de voorgevelbouwlijnen van de stapelwoningen in bouwveld A (cfr. art.2.2) bedraagt minimaal 8.00 meter.

### 03. Vorm en inplanting van gebouwen

- In deze zone worden verschillende **geclusterde** woonentiteiten opgericht die kunnen variëren in breedte, hoogte, voorgevelbouwlijn en/of dakvorm
  - *De breedte van de bouwvolumes bedraagt minimaal 6.00m;*
  - *De bouwdiepte van de bouwvolumes, met inbegrip van uitkragende terrassen en balkons op de verdiepingen, bedraagt minimaal 12.00 meter en maximaal 15.00 meter;*
  - *De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 3 bouwlagen boven het straatniveau.*
- De bouwvolumes dienen op een dergelijke wijze worden vormgegeven dat ze zich evenwichtig verhouden tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Categorie gebiedsaanduiding: “wonen”

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

**Artikel 3. Woongebied**

**Bestemming**

**01.** Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. 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, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

*Wonen: woongelegenheden en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, ...*

**Inrichting**

**02.** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid;
- De inpassing in de omgeving.



## Categorie gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
<p>← -- ▶ <b>Artikel 4.1 Hoofdontsluitingsweg (indicatief, symbolisch)</b></p>	
<b>Bestemming</b>	
<p><b>01.</b> Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een hoofdontsluitingsweg naar het woonprojectgebied.</p> <p><b>02.</b> Deze hoofdontsluitingswegen vormen tevens de toegang tot de (half-) ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen.</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. De pijlen duiden evenwel <u>symbolisch</u> aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden, m.n. de Caputsteenstraat en de (half)ondergrondse garage van bouwveld A (cfr. art.2.07 en art.2.2) en de Pasmolenstraat, de ondergrondse garage van bouwveld C (cfr. art. 2.4) en de bestaande vergunde garageboxen op perceel 90V5.</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> Deze weg wordt ingericht en gedimensioneerd in functie van een optimale en verkeersveilige toegankelijkheid voor bewoners, bezoekers en diensten.</p>	<p><i>Betreffende inrichtingsprincipes, materialisatie en hellingspercentages voor fietsverkeer gebeurt een afstemming conform het Fietsvademecum.</i></p>
<b>Beheer</b>	
<p><b>05.</b> De hoofdontsluitingswegen worden na realisatie overgedragen aan de Stad Mechelen, die vervolgens als beheerder zal instaan voor het onderhoud ervan.</p>	
<p>← --- ▶ <b>Artikel 4.2 Nevenontsluitingsweg (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 nevenontsluitingsweg van het woonprojectgebied.</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. De pijlen duiden evenwel <u>symbolisch</u> aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden,</i></p>

	<i>m.n. de Caputsteenstraat en de Pasmolenstraat.</i>
<b>Inrichting</b>	
<b>02.</b> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	<i>Betreffende inrichtingsprincipes, materialisatie en hellingspercentages voor fietsverkeer gebeurt een afstemming conform het Fietsvademeccum.</i>
<b>Beheer</b>	
<b>03.</b> De nevenontsluitingswegen worden na realisatie overgedragen aan de Stad Mechelen, die vervolgens als beheerder zal instaan voor het onderhoud ervan.	
← -- → <b>Artikel 4.3 Trage verbindingsweg (indicatief, symbolisch)</b>	
<b>Bestemming</b>	
<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 trage verbinding doorheen het woonprojectgebied.	<i>De <u>indicatieve</u> aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de wegen. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP. De pijlen duiden evenwel <u>symbolisch</u> aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i>
<b>Inrichting</b>	
<b>02.</b> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden, op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De wegen worden aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal.</li> <li>▪ De breedte van de wegen over de volledige lengte minimaal 1.60 meter bedraagt.</li> </ul>	<i>Betreffende inrichtingsprincipes, materialisatie en hellingspercentages voor fietsverkeer gebeurt een afstemming conform het Fietsvademeccum.</i>
<b>Beheer</b>	
<b>03.</b> De trage verbindingsweg wordt na realisatie overgedragen aan de Stad Mechelen, die vervolgens als beheerder zal instaan voor het onderhoud ervan.	
← -- → <b>Artikel 4.4 Tuinpad (indicatief, symbolisch)</b>	
<b>Bestemming</b>	
<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 trage verbindingsweg die toegang biedt aan de aangrenzende private verblijfsruimten gelegen in de woonprojectzone en langs de Pasmolenstraat, Dalenborchstraat en Caputsteenstraat.	<i>De <u>indicatieve</u> aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de wegen. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP. De pijlen duiden evenwel <u>symbolisch</u> aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i>

<b>Inrichting</b>	
<p><b>02.</b> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de weginfrastructuur en aanhorigheden, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De wegen worden aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal.</li> <li>▪ De breedte van de wegen over de volledige lengte minimaal 1.60 meter bedraagt.</li> </ul>	<p><i>Betreffende inrichtingsprincipes, materialisatie en hellingspercentages voor fietsverkeer gebeurt een afstemming conform het Fietsvademecum.</i></p> <p><i>Het tuinpad tussen de zijgevelbouwlijn van de woningen en de achterste tuingrenzen van woningen aan de Pasmolenstraat kan geïntegreerd worden in de trage buurtverbindingweg (Cfr. Art. 4.5)</i></p>
<b>Beheer</b>	
<p><b>03.</b> Het tuinpad behoort tot het privaat domein en wordt privaatief beheerd.</p>	

**VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT**

**01.** Voor de kadastrale percelen 90T5 en 90V5 is het voorkeurecht van toepassing. Het voorkeurecht is ten gunste van de stad Mechelen en Waterwegen en Zeekanaal NV.

Het voorkeurecht houdt geen koopverplichting in voor de vermelde actoren. Het voorkeurecht wordt ingesteld krachtens artikel 2.4.1. en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening en geldt voor 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het plan.

*Toelichting*

*De opsomming geeft ook de rangorde aan van de toepassing van het voorkeurecht; De eerste vermelde actor mag als eerste gebruik maken van zijn of haar voorkeurecht. .*