

A decorative graphic consisting of several colored squares and a vertical bar. On the left, there is a column of four squares: dark green, yellow, light green, and dark green. In the center, there is a large yellow square. To the right of the yellow square, there is a light blue square. On the far right, there is a vertical bar with a yellow section and a section with horizontal stripes in various colors (green, blue, pink, yellow, etc.).

RUP 'Keerdok-Eandis', Mechelen

Toelichtingsnota

Versie 28 juli 2016

RUP Keerdok-Eandis

Toelichtingsnota

Versie 28/07/2016

Opdrachtgever

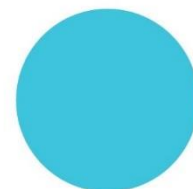
Stad Mechelen
Grote Markt 21,
2800 Mechelen

Verantwoordelijke dienst:

Dienst Ruimtelijke Planning

ruimtelijkeplanning@mechelen.be

015/29 79 43



Opdrachthouder

IGEMO
Schoutetstraat 2
2800 Mechelen

Contactpersoon:

Sigrid Palmers, Sigrid.palmers@igemo.be

015/28 77 50



IGEMO
WONEN | WERKEN | LEVEN

RUP 'KEERDOK-EANDIS', MECHELEN

Ruimtelijk planner:

Werner Vanhoof

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

D. Van Neck

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

De secretaris,

De burgemeester,

E. Laga

B. Somers

Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Mechelen in zitting van

De secretaris,

De voorzitter,

E. Laga

D. Van Neck

1. INLEIDING	9
2. SITUERING	11
2.1. GEOGRAFISCHE SITUERING	11
2.2. AFBAKENING PLANGEBIED – DEELGEBIEDEN	12
3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	14
3.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	14
3.1.1. <i>Selectie als regionaal stedelijk gebied</i>	14
3.1.2. <i>Doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven stedelijk gebied</i>	14
3.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN	15
3.2.1. <i>Selectie als stedelijke kern in 'Het Mechelse'</i>	15
3.2.2. <i>Provinciale doelstellingen inzake nederzettingsstructuur</i>	15
3.2.3. <i>Provinciale doelstellingen inzake ruimtelijk-economische structuur</i>	15
3.3. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MECHELEN	15
3.3.1. <i>Gewenste ruimtelijke structuur (Richtinggevend deel)</i>	16
3.3.2. <i>Bindende bepalingen</i>	28
3.4. ANDERE BELEIDSDOCUMENTEN	29
3.4.1. <i>Stedenbouwkundige verordening Mechelen (2015)</i>	29
3.4.2. <i>Beeldkwaliteitsplan (2005)</i>	29
3.4.3. <i>Mobiliteitsplan Mechelen (2015)</i>	31
3.4.4. <i>Masterplan voor de sites Keerdok en Eandis (2015)</i>	34
3.4.5. <i>Mober voor de sites Keerdok en Eandis</i>	34
3.4.6. <i>Bekkenbeheersplan</i>	34
4. BESTAANDE STRUCTUUR.....	36
4.1. POSITIE VAN HET PLANGEBIED IN MECHELEN.....	36
4.2. RUIMTEGEBRUIK.....	36
4.2.1. <i>Deelplan Keerdok</i>	38
4.2.2. <i>Deelplan Keerdokkaai</i>	38
4.2.3. <i>Deelplan Eandis</i>	38
4.3. INFRASTRUCTUUR.....	38
4.3.1. <i>N16</i>	38
4.3.2. <i>R12 – Guido Gezellelaan</i>	38
4.3.3. <i>Rode Kruisplein</i>	39
4.3.1. <i>Afleidingsdijle / Bovendijle</i>	39
4.3.2. <i>Binnendijle</i>	39
4.3.3. <i>Keerdok</i>	39
4.4. FOTOREPORTAGE (14/04/2015)	40

5. JURIDISCHE STRUCTUUR	43
5.1. GEWESTPLAN	43
5.1.1. <i>Deelplan Keerdok</i>	43
5.1.2. <i>Deelplan Keerdokkaai</i>	44
5.1.3. <i>Deelplan Eandis</i>	44
5.2. BESTAANDE BPA'S OF RUP'S	44
5.2.1. <i>Gewestelijk RUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen (18 juli 2008)</i>	44
5.2.2. <i>BPA 3/1 Guido Gezellelaan, Keerdok (29 April 1994)</i>	45
5.3. VOORKOOPRECHT	46
5.3.1. <i>Deelplan Keerdok</i>	46
5.3.2. <i>Deelplan Keerdokkaai</i>	46
5.3.3. <i>Deelplan Eandis</i>	46
5.4. ATLAS DER BUURTWEGEN	46
5.4.1. <i>Deelplan Keerdok</i>	46
5.4.2. <i>Deelplan Keerdokkaai</i>	46
5.4.3. <i>Deelplan Eandis</i>	46
5.5. ROOILIJNPLANNEN	46
5.5.1. <i>Deelplan Keerdok</i>	47
5.5.2. <i>Deelplan Keerdokkaai</i>	47
5.5.3. <i>Deelplan Eandis</i>	47
5.6. ATLAS DER WATERWEGEN	47
5.6.1. <i>Deelplan Keerdok</i>	47
5.6.2. <i>Deelplan Keerdokkaai</i>	47
5.6.3. <i>Deelplan Eandis</i>	48
5.7. FAUNA EN FLORA	48
5.7.1. <i>Biologische waarderingskaart</i>	48
5.7.2. <i>Habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebieden</i>	49
5.7.3. <i>Gebieden van het VEN en IVON</i>	49
5.8. LANDSCHAP EN ERFGOED	50
5.8.1. <i>Beschermde monumenten</i>	50
5.8.2. <i>Beschermde landschappen en stadsgezichten</i>	51
5.8.3. <i>Unesco-werelderfgoed</i>	51
5.8.4. <i>Bouwkundig erfgoed</i>	52
5.8.5. <i>Provinciale landschapskaart</i>	52
5.8.6. <i>Archeologie/ Centraal Archeologische Inventaris</i>	53
5.9. BOVENLOKAAL FUNCTIONEEL FIETSROUTENETWERK	54
5.9.1. <i>Deelplan Keerdok</i>	55
5.9.2. <i>Deelplan Keerdokkaai</i>	55

5.9.3.	<i>Deelplan Eandis</i>	55
5.10.	VERGUNNINGSTOESTAND	56
5.10.1.	<i>Deelplan Keerdok</i>	57
5.10.2.	<i>Deelplan Keerdokkaai</i>	64
5.10.3.	<i>Deelplan Eandis</i>	69
6.	SWOT-ANALYSE	79
6.1.	STERKTES	79
6.2.	ZWAKTES	79
6.3.	OPPORTUNITEITEN	79
6.4.	BEDREIGINGEN	80
7.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	81
7.1.	MASTERPLAN VOOR DE SITES KEERDOK EN EANDIS	81
7.1.1.	<i>Ruimtelijke visie</i>	81
7.1.2.	<i>Concepten</i>	83
7.1.3.	<i>Globaal Inrichtingsplan</i>	85
7.1.4.	<i>Deelprojecten</i>	85
7.1.5.	<i>Fasering</i>	104
8.	VERTALING NAAR STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN GRAFISCH PLAN	105
8.1.	OPZET VAN HET RUP	105
8.2.	CONTOUR VAN HET RUP	105
8.3.	BESTEMMINGSZONES	105
8.3.1.	<i>Deelplan Keerdok</i>	105
8.3.2.	<i>Deelplan Keerdokkaai</i>	106
8.3.3.	<i>Deelplan Eandis</i>	106
8.4.	Globale inrichtingsprincipes	106
8.4.1.	<i>Deelplan 1 Keerdok</i>	106
8.4.1.2.	<i>Woongebied (Art.2)</i>	107
8.4.1.3.	<i>Waterweg (Art.3)</i>	107
▪	<i>Hoofdontsluitingswegen (art.4.1)</i>	108
▪	<i>Fiets- en voetgangersverbindingen (art.4.2)</i>	108
▪	<i>Brug voor gemotoriseerd verkeer (art.4.3)</i>	108
▪	<i>Fiets- en voetgangersbrug (art.4.4)</i>	108
▪	<i>Jaagpad (art.4.5)</i>	108
8.4.1.5.	SYMBOLEN	108
▪	<i>Landschappelijke oever (art.5.1)</i>	108
▪	<i>Promenade (art.5.2)</i>	108
8.4.2.	<i>Deelplan 2 Keerdok</i>	109
▪	<i>Hoofdontsluitingswegen (art.2.1)</i>	109

▪	<i>Fiets- en voetgangersverbindingen (art.2.2)</i>	109
8.4.3.	<i>Deelplan Eandis</i>	110
8.4.3.1.	<i>Specifiek Regionaal Bedrijventerrein 'Eandis' (Art.1)</i>	110
▪	<i>Landschappelijke oever (art.3)</i>	111
9.	LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	114
9.1.1.	<i>Gewestplan</i>	114
9.1.2.	<i>BPA 3/1 Guido Gezellelaan – Keerdok (29/04/1994)</i>	115
10.	RUIMTEBALANS	116
11.	WATERTOETS	117
11.1.	<i>WATERTOETSKAART</i>	117
11.2.	<i>AFWEGING ACTIVITEIT TOV WATERTOETSKAART</i>	117
11.3.	<i>JURIDISCH-BELEIDSMATIG KADER</i>	118
11.4.	<i>AFVALWATER</i>	118
11.5.	<i>HERGEBRUIK REGENWATER</i>	119
11.6.	<i>INFILTRATIE</i>	119
11.7.	<i>BUFFERVOORZIENING</i>	120
11.8.	<i>WATERHUISHOUDING BINNEN HET PLANGEBIED</i>	120
11.9.	<i>BESLUIT</i>	120
12.	PLAN-MER	121
13.	RUIMTELIJKE VEILIGHEID	122
13.1.	<i>RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE</i>	122
13.2.	<i>CRITERIA</i>	122
13.3.	<i>TOETSING</i>	122
14.	ONTEIGENINGSPLAN EN –MACHTIGING: MOTIVERING	123
15.	REGISTER VAN PERCELEN WAAROP DE REGELING VAN PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSSCHADE VAN TOEPASSING KAN ZIJN	135
15.1.	<i>PLANBATEN MOGELIJK</i>	135
15.2.	<i>PLANSCHADE MOGELIJK</i>	135
15.3.	<i>KAPITAALSCHADE/GEbruikersSCHADE MOGELIJK</i>	135
15.4.	<i>GRAFISCH REGISTER</i>	135
16.	BIJLAGE	137
17.	BRONNEN	143

1. INLEIDING

Stad Mechelen besliste op de gemeenteraad d.d. 17 december 2013 over te gaan tot de opmaak van een RUP voor de omgeving van het Rode Kruisplein, conform de bindende bepaling in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan om de taakstelling inzake bijkomende woningen te realiseren.

De algemene doelstelling van het voorgenomen plan betreft de reconversie van de omgeving van het Rode Kruisplein van een industriële site tot een volwaardig stadsdeel met gemengde stedelijke activiteiten samen met een herstructurering van de bestaande specifieke regionale bedrijvenzone aan de N16 en Elektriciteitstraat.

Voorafgaand aan de opmaak van het RUP werd een masterplan opgemaakt waarin de mogelijkheden van het gebied werden afgetoetst. Dit vooronderzoek gaf aanleiding tot het betrekken van twee gebieden in het RUP: de sites Keerdok en Eandis. Hoewel de ligging van de Afleidingsdijle maakt dat over twee sites wordt gesproken, kunnen deze op stedelijke schaal als één stadsdeel worden beschouwd. Samen vormen ze immers de 'missing link' in de dichte 'krans' van stedelijke woongebieden die zich rondom het historische stadscentrum bevinden. Het behoud en versterken van dit principe van de compacte stad vormt het uitgangspunt in de gewenste ruimtelijke structuur van het Ruimtelijk Structuurplan Mechelen.

Het stadsbestuur is ervan overtuigd dat de 'samensmelting' van beide gebieden, omwille van hun ligging en hun intrinsieke kwaliteiten, veel potentie heeft om zich tot een complementair stadsdeel te ontwikkelen. De aanwezigheid van Dijle en Afleidingsdijle maakt de locatie uitermate geschikt voor de gewenste waterfrontontwikkelingen, zoals voorzien in het GRS. Om deze visie mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Daarnaast heeft een dergelijk omvangrijk en gefragmenteerd gebied ook nood aan een goede inrichtings- en ontwikkelingsvisie, die een reconversie van het gebied kan bewerkstelligen. Het masterplan, waarin al deze aspecten uitvoerig werden onderzocht, vormt dan ook de stedenbouwkundige basis van het RUP.

Met de opmaak van het RUP wordt de planologische vertaling van een totaalvisie over dit 'stadsdeel' beoogd, waarbij het versterken van de relatie met de binnenstad, de flankerende stedelijke woongebieden en de aanwezige natuurwaarden centraal staat. Naast het scheppen van een duurzaam kader voor de realisatie van een aantrekkelijke stedelijke woonomgeving, wordt tevens een volwaardig perspectief gecreëerd voor de aanwezige specifieke bovenlokale bedrijvigheid in het gebied. Met dit planningsinitiatief wordt uitvoering gegeven aan drie basisdoelstellingen uit het GRS, m.n. het realiseren van aantrekkelijke woonomgevingen, het integreren van mobiliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de samenhang tussen de valleien en de nederzettingen.

Parallel aan het RUP wordt een plan-MER studie uitgevoerd en een ontwikkelingsluik opgestart door de stad met de betrokken eigenaars. De milieueffectrapportage is een instrument om de doelstellingen van het milieubeleid te helpen realiseren. De milieueffectrapportage is een procedure waarbij, voordat een activiteit of ingreep plaatsvindt, de milieu ingreep ervan wordt bestudeerd, besproken en geëvalueerd.

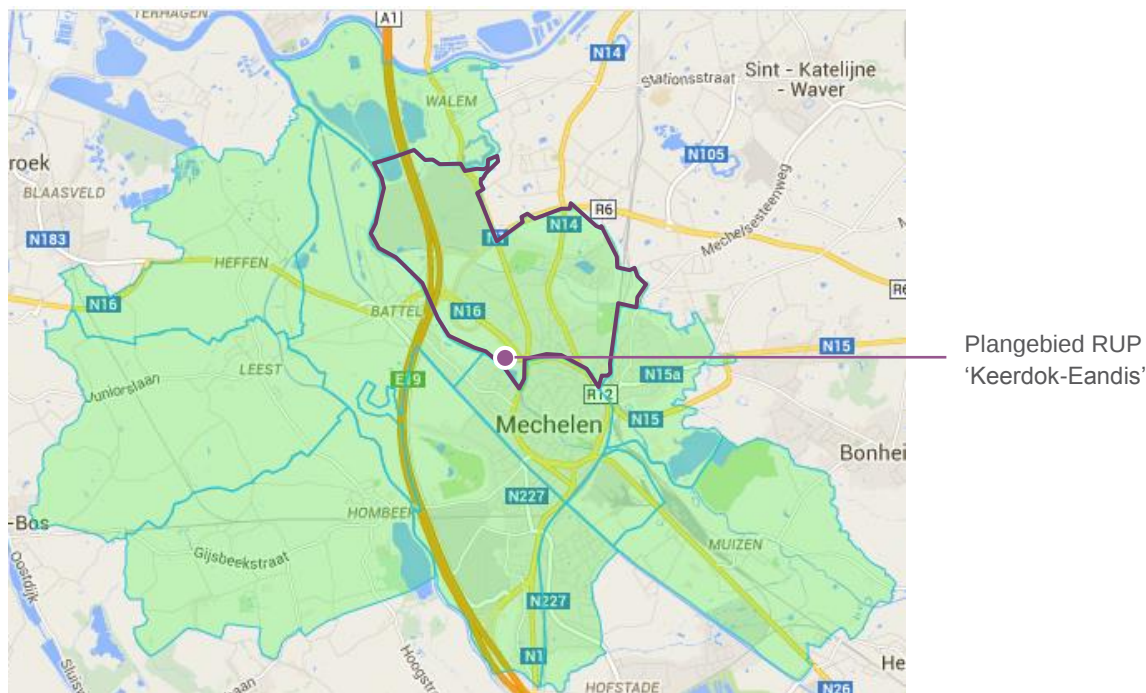


Figuur 1 Plangebied RUP Keerdok-Eandis

2. SITUERING

2.1. Geografische situering

Het plangebied van het RUP 'Keerdok-Eandis' is gelegen op het grondgebied van Mechelen, meer specifiek in de wijk Mechelen-Noord.



Figuur 2 Situering plangebied RUP Keerdok-Eandis in stadswijk Mechelen-Noord

Wijk Mechelen-noord wordt begrensd door de E19, de spoorlijn Antwerpen-Brussel, de Afleidingsdijle, dorp Walem en de gemeente Sint-Katelijne-Waver. De wijk is ongeveer 800 ha groot en telt bijna 15000 inwoners¹. Het plangebied ligt net buiten de vesten, op amper 500 m van de Grote Markt. Het gebied grenst aan de Dijle (zuid), de Guido Gezellelaan (oost) en de N16 (noord).



Figuur 3 Situering plangebieden 'Keerdok' en 'Eandis'

Het plangebied omvat twee sites die momenteel nog autonoom functioneren. De site Keerdok is het gebied gelegen tussen de Guido Gezellelaan, de Dijle en de Afleidingsdijle, dat vandaag voornamelijk gekend is voor

¹ <http://www.mechelen.be/1170/content/577/over-de-wijk.html>

de aanwezige concentratie aan baanwinkels, de stadsrandparking en de Mc Donalds. Het is een gebied dat in het verleden deel uitmaakte van de stad (getuige daarvan het momenteel leegstaande 'Ouwen dok'), maar dat vandaag eerder als een afgezonderd stadsdeel wordt ervaren.

De site Eandis is het driehoekvormig gebied ten noorden van de site Keerdok, tussen de N16 en de Afleidingsdijle. Dit gebied is sinds de jaren '90 volledig in gebruik door Eandis en vormt momenteel een visueel gesloten geheel. De huidige inrichting van het gebied is ruimteverslindend en vraagt om herstructurering.

2.2. Afbakening plangebied – deelgebieden

In het RUP wordt het plangebied Keerdok-Eandis opgesplitst in 3 deelplannen m.n. 01.Keerdok, 02.Keerdokkaai en 03. Eandis. Per deelplan worden de bestaande structuur, juridische structuur, gewenste structuur en vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften individueel besproken.

1. Keerdok

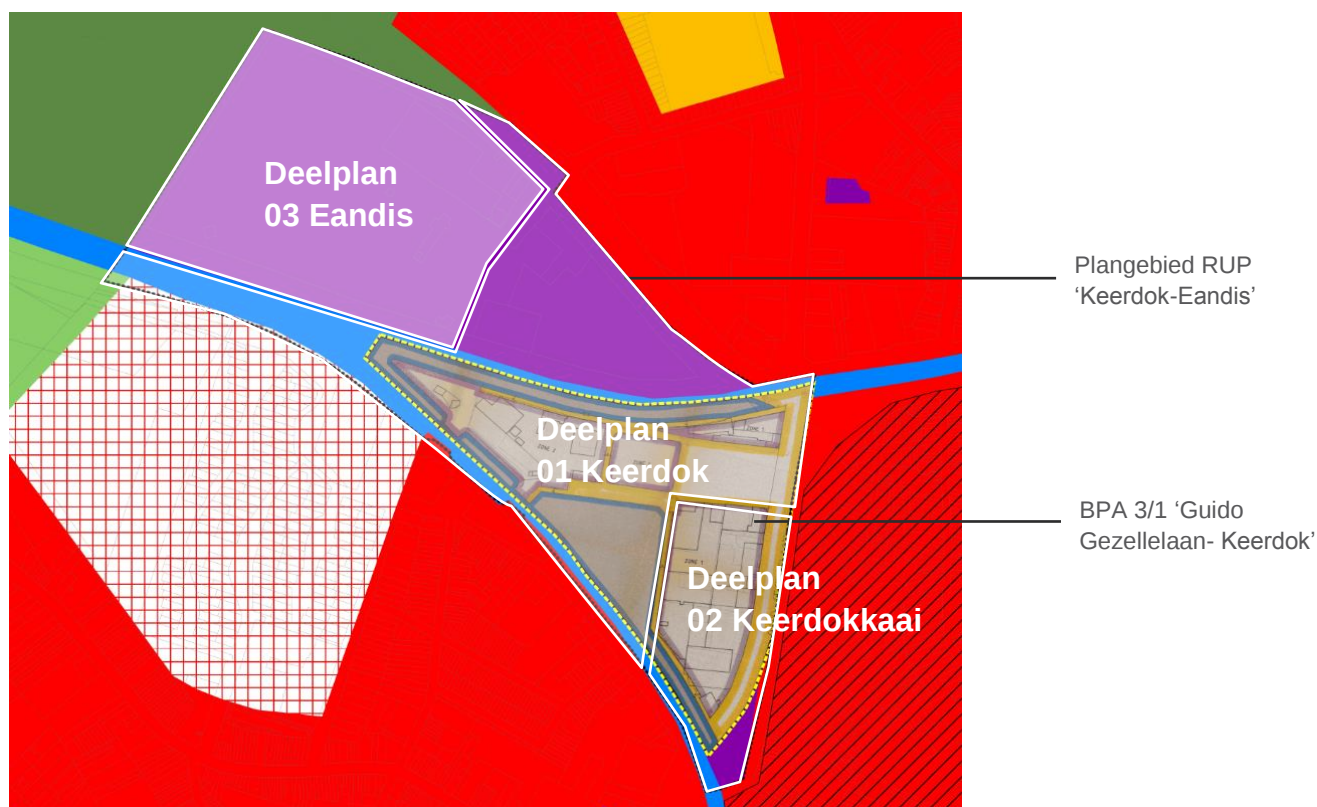
Het deelplan Keerdok omvat enerzijds, gedeeltelijk de zone voor milieubelastende industrieën tussen de N16 en de Afleidingsdijle. Daarnaast omvat het RUP gedeeltelijk de (voormalige) zone voor milieubelastende industrieën in het zuiden tussen de Afleidingsdijle en de Dijle, dat in 1994 werd opgenomen in het BPA 3/1 Guido Gezellelaan, Keerdok. Dit deelplan heeft een oppervlakte van ca. 17,3 ha. De waterlopen en omliggende waterlopen maken eveneens deel uit van het deelplan Keerdok.

2. Keerdokkaai

Het deelplan Keerdokkaai omvat het overige gedeelte van de (voormalige) zone voor milieubelastende industrieën in het zuiden tussen de Afleidingsdijle en de Dijle, dat in 1994 werd opgenomen in het BPA 3/1 Guido Gezellelaan, Keerdok. Het deelplan Keerdokkaai heeft een oppervlakte van ca. 2,5 ha.

3. Eandis

Het deelplan Eandis omvat de overige zone voor milieubelastende industrieën tussen de N16 en de Afleidingsdijle. Het deelplan heeft een oppervlakte van ca. 10,3 ha.



Figuur 4 Plangebied RUP Keerdok-Eandis met aanduidingen deelplannen

3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderenⁱ

3.1.1. Selectie als regionaal stedelijk gebied

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

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

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

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

3.1.2. Doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven stedelijk gebied

Doelstellingen

In het RSV worden voor stedelijke gebieden volgende doelstellingen vooropgesteld:

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

Ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden

Het Vlaams Gewest bakent de regionale bedrijventerreinen af in de grootstedelijke gebieden, in de regionaal stedelijke gebieden en in het economisch netwerk van het Albertkanaal.

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

- Trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden: 60% in de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijke gebied behoren en 40% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren
- Minimale woningdichtheden en dichtheidsbeheer
- Differentiatie en verbetering van de woningvoorraad
- Versterken van de multifunctionaliteit
- Afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied
- Bundelen van de kleinhandel
- Zorg voor collectieve en openbare ruimten
- Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden
- Stedelijke mobiliteit en locatiebeleid.

3.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpenⁱⁱ

3.2.1. Selectie als stedelijke kern in ‘Het Mechelse’

Mechelen behoort tot de hoofdruimte ‘Antwerpse fragmenten’. De ‘Antwerpse fragmenten’ maken deel uit van de Vlaamse Ruit en krijgen hierdoor belangrijke potenties.

De hoofdruimte ‘Antwerpse fragmenten’ wordt onderverdeeld in 7 deelruimten waarvoor een specifiek ontwikkelingsperspectief wordt geschetst. Mechelen behoort tot deelruimte ‘Het Mechelse’. Het Mechelse wordt gezien als logistiek middelpunt tussen verschillende stedelijke en open ruimte gebieden.

3.2.2. Provinciale doelstellingen inzake nederzettingsstructuur

In de herziening van het RSPA wordt Mechelen als stedelijke kern geselecteerd. Volgende doelstellingen inzake nederzettingsstructuur worden voorop gesteld:

- (1) Creëren van ruimte voor bijkomende stedelijke functies

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

- (2) Realiseren van stedelijke vernieuwing

De provincie steunt een vernieuwing van het bestaand stedelijke weefsel. De kwaliteit van de binnenstad moet worden verhoogd door bv. het voorzien van nieuwe openbare ruimten en parken, of het herbestemmen van leegstaande gebouwen. Tussen de verschillende woonomgevingen wordt een grotere gelijkwaardigheid nagestreefd. De dichtheid en het voorzieningenniveau van meer perifere gebieden worden verhoogd.

3.2.3. Provinciale doelstellingen inzake ruimtelijk-economische structuur

De ‘Antwerpse fragmenten’ zijn economische verwevingsgebieden. De stedelijke gebieden binnen de ‘Antwerpse fragmenten’ worden beschouwd als economische knooppunten. Mechelen werd geselecteerd als regionaal stedelijk gebied. Dit betekent dat de afbakening van de regionale bedrijventerreinen aan Vlaanderen toekomt.

3.3. Ruimtelijk structuurplan Mechelenⁱⁱⁱ

3.3.1. Gewenste ruimtelijke structuur (Richtinggevend deel)

Mechelen als compacte stad binnen de Antwerpse fragmenten

Structuurbepalende elementen van Vlaams niveau geven de randvoorwaarden aan voor de gewenste ruimtelijke structuur van Mechelen: de riviervalleien van de Dijle en de Zenne als samenhangende natuurlijke complexen, de belangrijkste infrastructuren, de open ruimte verbinding ten zuiden van de stad en het landbouwgebied op het plateau van Hombeek. Deze elementen bepalen het beeld van Mechelen als compacte stad.

Mechelen koestert het beeld van een compact stedelijk gebied met een sterk omringend open buitengebied. Hier vindt een selectieve groei plaats van hoogwaardige activiteiten van Vlaams en regionaal niveau. De verbindingen met het gebied richting Lier - Aarschot en de Rupelstreek zijn geen dragers van nieuwe ontwikkelingen.

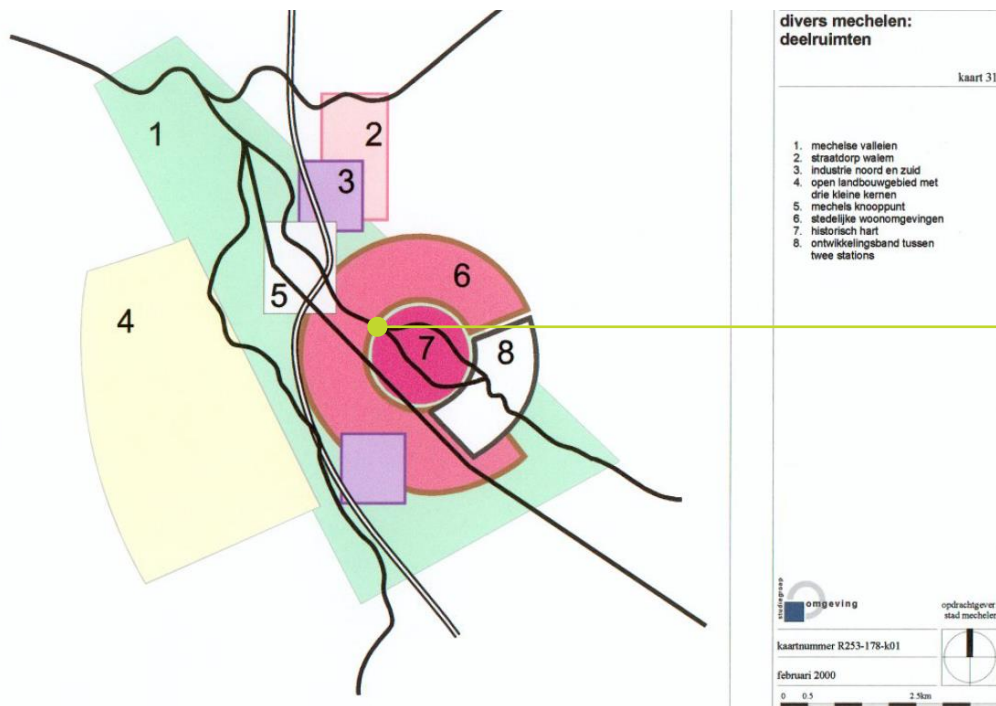
Noord-zuid gerichte ontwikkeling

Nieuwe dynamische ontwikkelingen blijven op het grondgebied van Mechelen gekoppeld aan de hoofdzakelijk noord-zuid gerichte hoofdinfrastructuren (autowegen, spoorlijnen).

Acht deelruimten in het stedelijk gebied

Mechelen onderscheidt acht deelruimten in de gewenste ruimtelijke structuur. Het plangebied is gelegen op de grens tussen deelruimten 6 '**stedelijke woonomgevingen**' en 7 '**historisch hart**'.

- Het **historisch hart** is de kern van Mechelen. Een samenhangende ontwikkeling van de stationsomgevingen en de ringvesten is noodzakelijk. Het beleid is gericht op de uitbouw van het toerisme, op een sterkere verweving van het wonen binnen het stadsweefsel, op de aanleg van duidelijke ruimtelijke schakels tussen belangrijke plekken en op de realisatie van een aantrekkelijk winkelwandelgebied en van voldoende voorzieningen voor de bewoners.
- Binnen de **stedelijke woonomgevingen** bestaat een grote diversiteit naar dichtheid, woningtypes, ouderdom en voorzieningen. Het beleid is gericht op het vergroten van de onderlinge samenhang, op het versterken van de relatie met het historisch hart, op het realiseren van stedelijke woningdichtheden, op het voorzien van voldoende groen en op het realiseren van stedelijke vernieuwing.



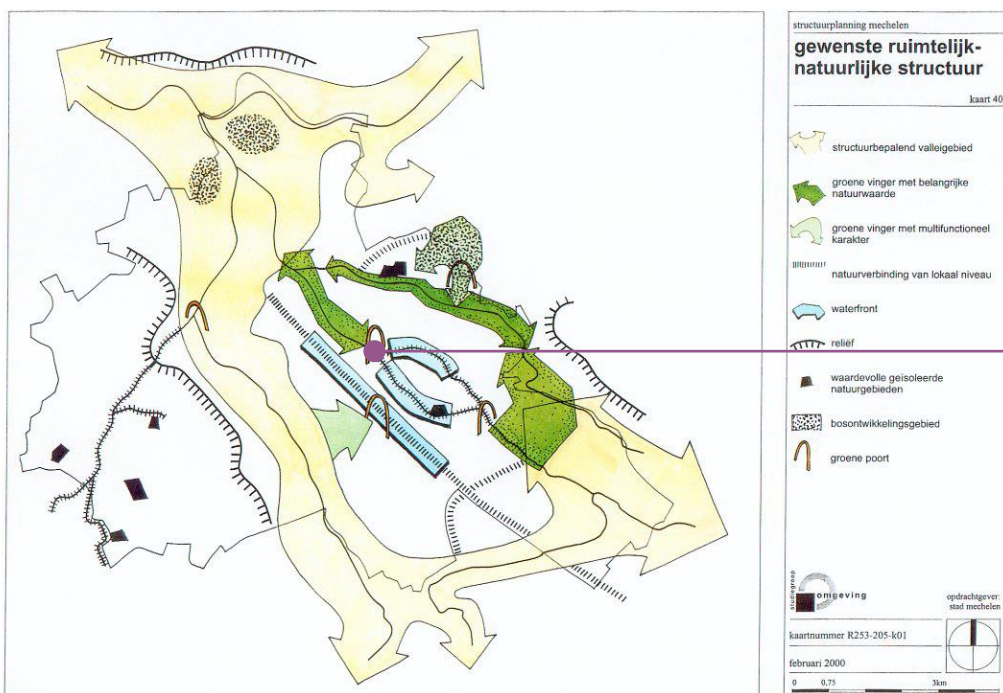
Plangebied RUP
'Keerdok-Eandis'

Figuur 5 Aanduiding van de diverse deelruimten (uit GRS Mechelen, kaart 31)

Vijf deelstructuren als invalshoek voor samenhang

Vijf deelstructuren beschrijven de verbanden tussen en doorheen de verschillende deelruimten. Enkele van deze deelstructuren zijn relevant voor het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste elementen weergegeven:

1. Ruimtelijk-natuurlijke structuur



Plangebied RUP
'Keerdok-Eandis'

Figuur 6 Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur (uit GRS Mechelen, kaart 40)

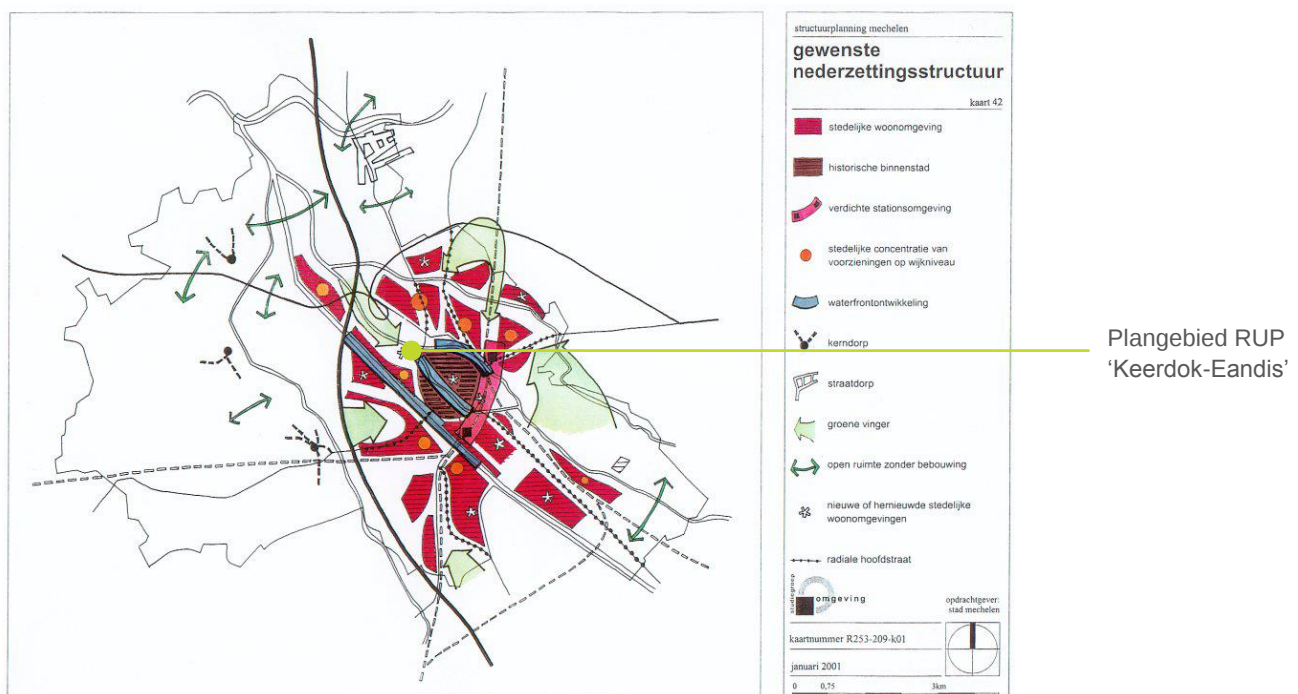
De natuurlijke structuur vormt een kader voor de gewenste ruimtelijke structuur. De stad heeft zich immers vooral langs de Dijle ontwikkeld, terwijl de dorpen zijn ontstaan op de hoger gelegen rug van het plateau van

Hombeek. De mogelijkheden die de bodem bood, heeft het grondgebruik sterk bepaald. Het ruimtelijk beleid neemt de afhankelijkheid van de natuurlijke structuur weer op als kader voor toekomstige ontwikkelingen.

Het plangebied ligt op het kruispunt van drie belangrijke elementen in de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur: het waterfront van de Dijle met natuurverbinding op lokaal niveau, een groene poort tot de stad en het binnendringen van groene vingers met een natuurlijk karakter.

- Waar de gemengde stedelijke woonomgevingen contact maken met de Dijle en met het kanaal kunnen waterfronten worden ontwikkeld. Dit kan met behulp van een dichtere en hogere bebouwing, gericht op het water. Een hoogwaardige architecturale en stedenbouwkundige invulling is bepalend voor het succes. Op sommige plekken, met name waar de Dijle deel uitmaakt van de groene vingers, is een open inrichting meer aangewezen.
- Het structuurbepalend karakter van de natuurlijke gebieden beperkt zich niet tot het buitengebied maar moet ook in het stedelijke gebied herkenbaar worden gemaakt. Op die plekken waar groene vingers in het stedelijke gebied dringen, kan de inrichting van deze gebieden bijdragen tot de poortfunctie. Behoud van de vergezichten en van de openheid is een uitgangspunt. Het ruimtelijk beleid draagt tevens bij tot de realisatie van een geleidelijke ruimtelijke overgang van stedelijke bebouwing via de groene vingers naar de grotere natuurlijke gebieden.
- Als referentie naar de oorsprong van de stad en als verwijzing naar de belangrijke natuurlijke gebieden dringen groene vingers met een natuurlijk karakter diep door in de stedelijke bebouwing. In de groene vingers is het open karakter het uitgangspunt voor beleid. De indringende Dijlevaai is zowel in het zuiden als noorden aangeduid. De vaai van Vrouwvliet is tevens een open ruimte verbinding doorheen de stedelijke woonomgevingen.

2. Nederzettingsstructuur



Figuur 7 Gwenste nederzettingstructuur (uit GRS Mechelen, kaart 42)

Het gewenste beeld van de nederzettingsstructuur wordt bepaald door het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied. De versterking van het stedelijk gebied heeft een kwalitatief (verhogen van de ruimtelijke

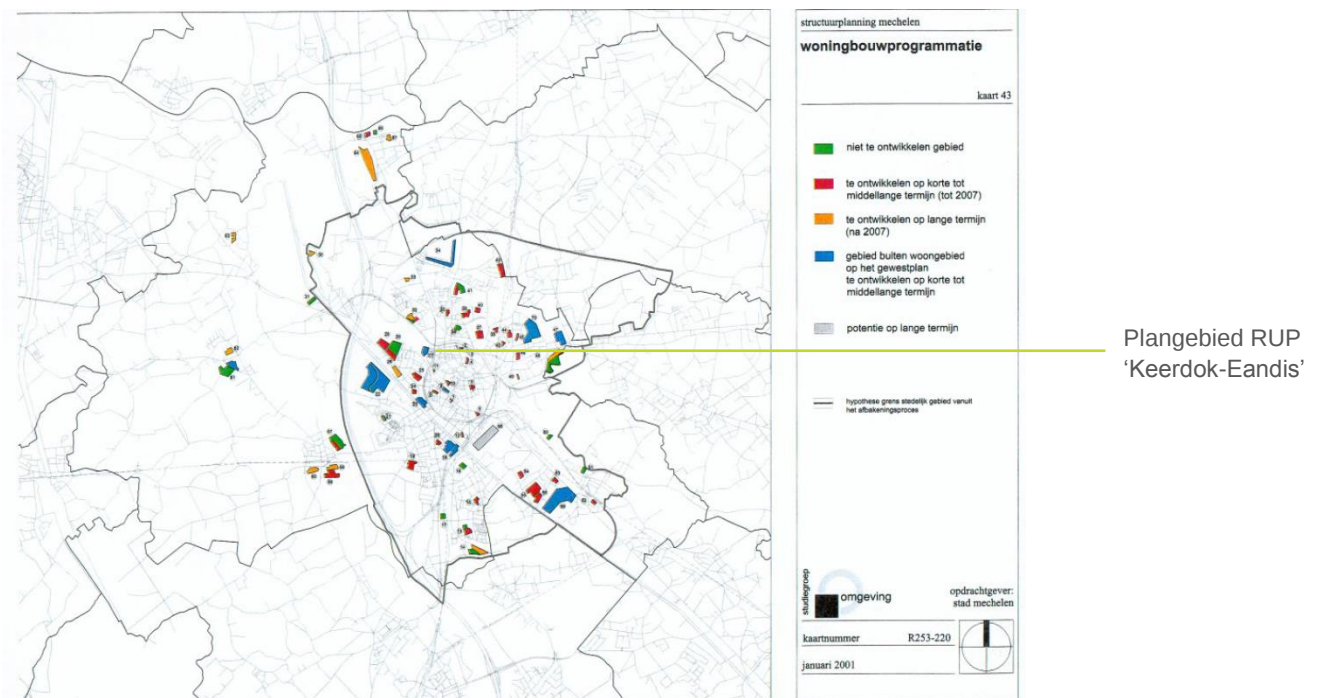
kwaliteit van de stedelijke woonomgevingen en van het woonpatrimonium) en een kwantitatief spoor (inbreiden, ontwikkelen van nieuwe aansluitende gebieden).

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn relevant voor het plangebied:

- De ruime omgeving van de historische binnenstad als het centrum van het stedelijk gebied met de vesten als lokale ringboulevard. De ontwikkeling van het stedelijk gebied gebeurt in functie van het behoud en de versterking van een compacte stad. Het deel van een historische binnenstad met een dichte krans van stedelijke woonomgevingen blijft van toepassing. Activiteiten en functies komen verweven voor binnen de cultuurhistorische context en de woonfunctie wordt versterkt.
- De Dijle en het kanaal als blauwe linten waaraan waterfrontontwikkeling is gekoppeld.
- Vijf groene vingers die vanuit de natuurlijke gebieden tot diep in het stedelijk gebied dringen.

Woningbouwprogrammatie

De woningbouwprogrammatie opgenomen in het GRS is gebaseerd op de taakstelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.



Figuur 8 Woningbouwprogrammatie (uit GRS Mechelen, kaart 43)

Vanuit de visie op Mechelen als levendige stad zijn binnen het stedelijk gebied, gebieden aangeduid waarvoor een **gemengde ontwikkeling** is gewenst. De gemeente engageert zich om de taakstelling inzake bijkomende woningen te realiseren door in een uitvoeringsplan volgende gebieden tot gebieden voor gemengde stedelijke ontwikkeling te herbestemmen.

Om de woningbouwprogrammatie te realiseren is de herbestemming van bepaalde gebieden naar woonzone noodzakelijk. Het aantal mogelijke woningen in deze gebieden is berekend door toepassing van de stedelijke dichtheid van 25 woningen per hectare (zoals aangegeven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen). In uitvoeringsplannen moet dit uitgangspunt worden getoetst aan de mogelijkheden op het terrein. De gemeente engageert zich om de taakstelling inzake bijkomende woningen te realiseren door in een uitvoeringsplan volgende gebieden tot woonzones te herbestemmen:

Voor het zuidelijke deel van het plangebied ('deelplan Keerdok') werd volgend ontwikkelingsperspectief opgesteld:

- **Rode Kruisplein van industriezone naar zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen (27):** Na de herlokalisatie van de bestaande bedrijven kan dit gebied worden uitgebouwd tot een hoogwaardige stedelijke woonomgeving met hogere dichtheden. Met respect voor de indringende Dijle kunnen hier naar schatting ongeveer 150 woningen worden gerealiseerd

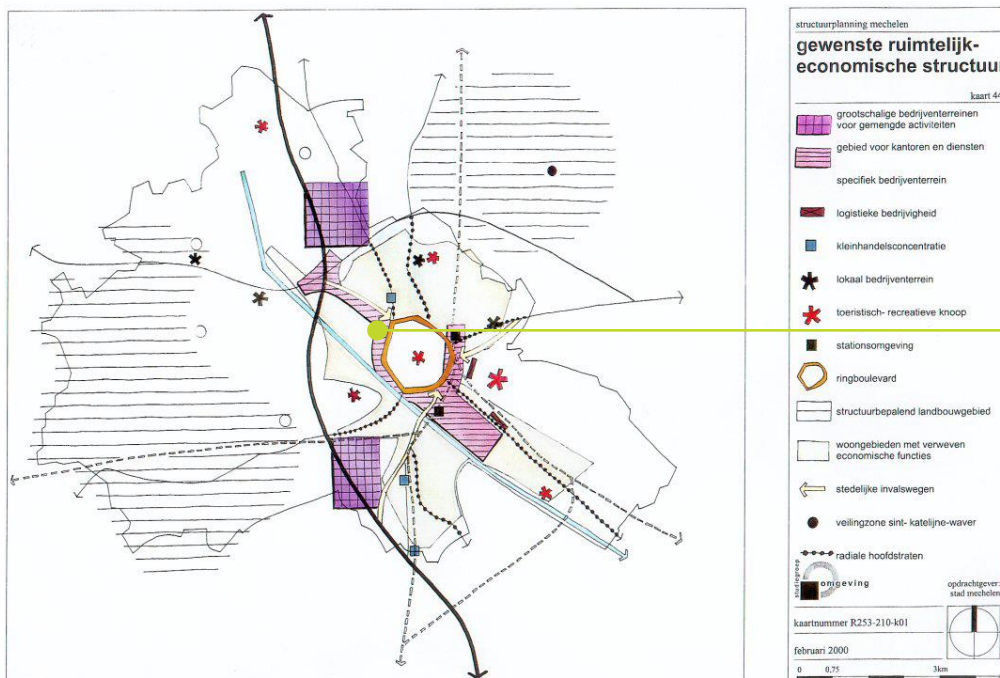
Hierbij dient de nadruk te worden gelegd dat er geen effectief verlies aan bedrijvigheid zal plaatsvinden. Echter de stad wenst wel in te zetten, op een meer intensief ruimtegebruik van de beschikbare bedrijventerreinen.

3. Ruimtelijk-economische structuur

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

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn relevant voor het plangebied:

- **Samenhangende ontwikkeling van kantoren en diensten rond de binnenstad:** De omgeving van het centraal station en de binnenstad zijn A-locaties. Dat houdt in dat deze gebieden zijn aangeduid als verdichtingsgebied voor wonen en werken in relatie tot het hoogwaardig openbaar vervoersaanbod. Het verdichtingsgebied bevat het Park ven Ragheno, Arsenaal, het centraal station, de stationswijk, de ringboulevard en het Mechels knooppunt (op- en afrit E19-noord).



Plangebied RUP
'Keerdok-Eandis'

Figuur 9 Gewenste ruimtelijk-economische structuur (uit GRS Mechelen, kaart 44)

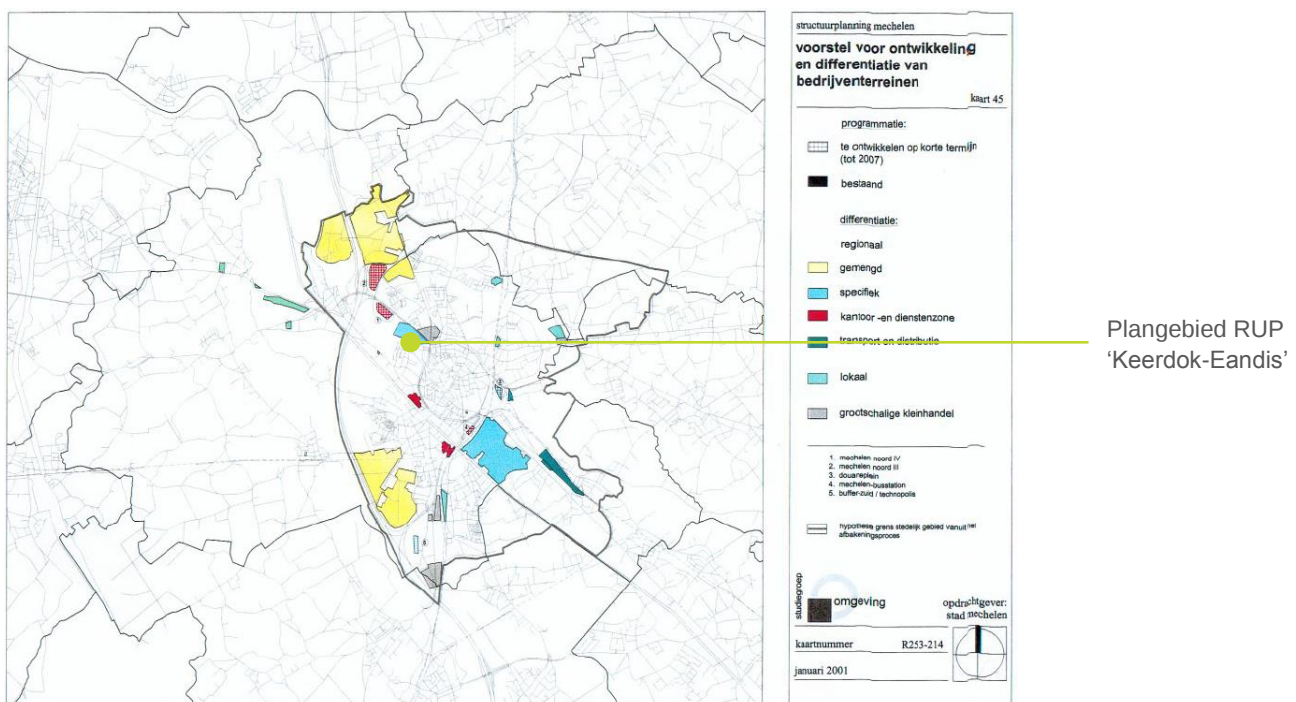
- **Bundeling van de kleinhandel langs stedelijke invalswegen:** De grootschalige kleinhandelsconcentraties worden geconcentreerd aan of nabij de stedelijke invalswegen van Mechelen. Deze gebieden zijn gelegen aan het winkelhart zodat wordt gestreefd naar een onderlinge

complementariteit. Voor deze gebieden wordt een beleid gevoerd van verdichting (ook eventuele uitbreiding), van herkenbare ruimtelijke inrichting en van een reorganisatie van de relatie tussen bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer. De bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets moet worden verbeterend. De bestaande kleinhandelsconcentraties op en rond het Rode Kruisplein heeft een uitdovend karakter, terwijl bijkomende kleinhandelszaken langsheen N16 niet gewenst zijn.

Programmatie en differentiatie van bestaande en bijkomende bedrijventerreinen

Op basis van de lokalisatie en de kenmerken van het terrein en van de aard van de bedrijfsactiviteiten kunnen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in bepaalde beleidscategorieën worden gedeeld. Specifieke kenmerken naar ontsluitingsmogelijkheden voor verschillende vervoerswijzen vormen een uitgangspunt voor de differentiatie van bedrijventerreinen. Het zogenaamd ABC-locatiebeleid koppelt de mogelijkheden van het personen- en goederenvervoer aan de locatie van bedrijven en voorzieningen.

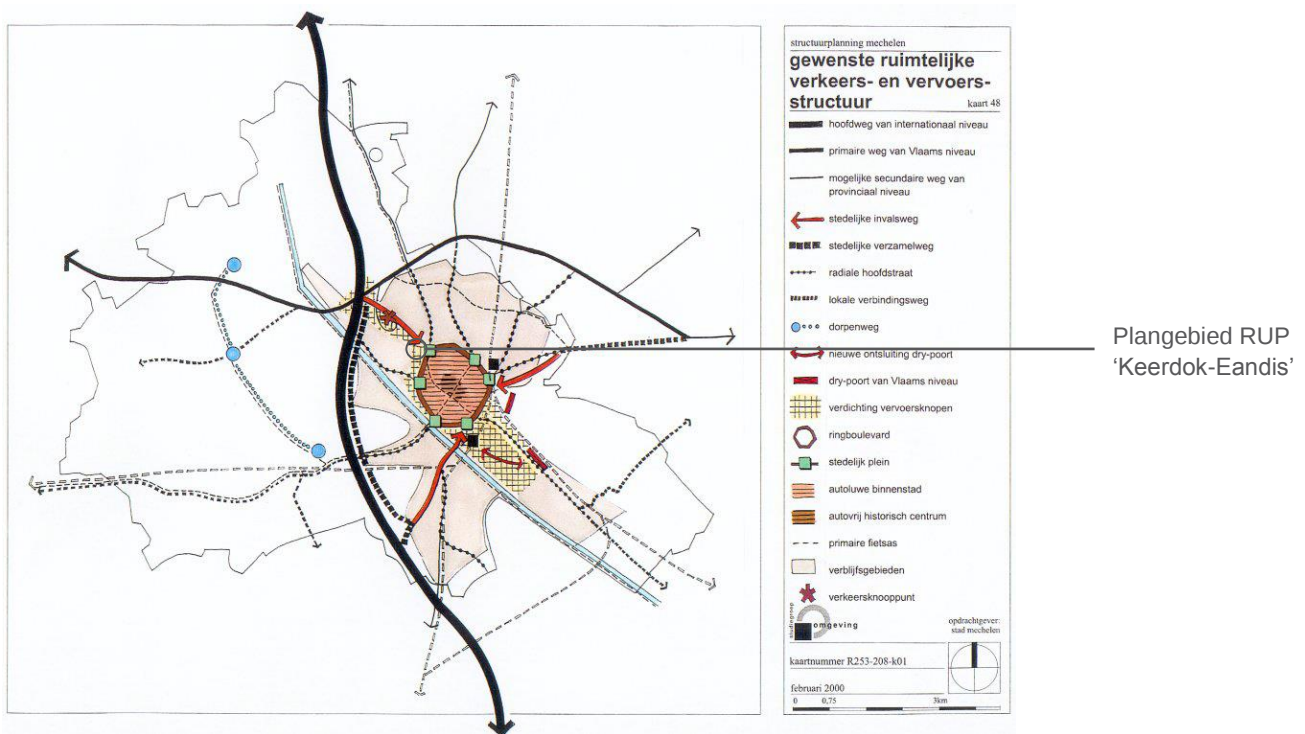
De site 'Eandis' (in het GRS het specifiek regionaal terrein Electrabel) wordt aangeduid als B-locatie. B-locaties zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer en redelijk bereikbaar per auto. Zij liggen op knooppunten van openbaar vervoer (stedelijk niveau), maar tevens aan een stedelijke hoofdweg of nabij een op- en afrit van de autosnelweg. Het bijpassend mobiliteitsprofiel van activiteiten wordt gekenmerkt door redelijk hoge aantallen werknemers of bezoekers per hectare.



Figuur 10 Voorstel voor ontwikkeling en differentiatie van bedrijventerreinen (GRS, kaart 45)

4. Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

De gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur wordt bepaald door de hoofdontsluitingen van Mechelen: de spoorwegen en de autowegen N16, E19 en R6. Binnen de stad zijn de radiale hoofdstraten de ruggengraat van de stadswijken. Zij verbinden de wijken onderling en met de binnenstad. Rond de binnenstad is de ringboulevard (vesten) een lokale verdeelweg. Stedelijke pleinen (kruispunten op de ringboulevard) markeren de aansluiting van de radiale hoofdstraten op de ringboulevard en voorkomen het gebruik als doorgaande weg. De binnenstad is binnen de gewenste verkeers- en vervoersstructuur voor het grootste deel autoluw, het historisch hart autoarm. Secundaire wegen verbinden de regio per bus en auto.



Figuur 11 Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur (uit GRS Mechelen, kaart 48)

- Stedelijke verdichting en locatiebeleid: Binnen de visie op de gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur moet de opvang van de toenemende mobiliteit plaatsvinden in het stedelijk gebied. De bundeling en verdichting van activiteiten zijn gekoppeld aan die plekken binnen het vervoerssysteem waar de capaciteit voldoende is om opvang te realiseren.
- In de stedelijke woonomgevingen geldt een onderscheid tussen interne en externe vervoersstromen. De externe vervoersstromen (van en naar een stedelijke woonomgeving) gebeuren via de steenwegen die de functie krijgen van radiale hoofdstraat binnen het lokale wegennet. De radiale hoofdstraten sluiten aan op het “hoger” net, zijnde de hoofdweg E19 en de primaire wegen N16, N15, N14, en R6.
- Het afrittencomplex E19 Noord verknoopt N16 (richting Sint-Niklaas) en R6 (richting N15 Heist-op-den-Berg) met de hoofdweg. Dit verkeersknooppunt is in de gewenste verkeers- en vervoersstructuur heringericht en beter geschikt om doorstroming te organiseren. De herkenbaarheid van de verschillende aantakkeende wegen wordt vergroot. Een directe aansluiting bestaat met Mechelen Noord. De herinrichting van het knooppunt moet gericht zijn op een verbetering van de herkenbaarheid van het wegennet en op een duidelijk onderscheid van de aansluitingen van de verschillende wegtypes.
- Selectieve bereikbaarheid via wegcatégorisering: Een duidelijke scheiding van functies (verbinden, verzamelen of ontsluiten) leidt tot een beter functioneren van het wegennet. De inrichting van de N16 als primaire weg is vandaag niet gericht op de doorstroming van het gemotoriseerd verkeer. Hierdoor is een herprofilering nodig volgens het bestaand tracé tot aan de omleidingsweg van Willebroek. Het gebruik van ventwegen, een heroriëntering van de kruispunten en een geïntegreerd fietsnetwerk zijn de belangrijkste elementen van die herprofilering.
- Op de radiale hoofdstraten is doorgaand verkeer niet gewenst, terwijl openbaar vervoer en fietsvoorzieningen evenwaardige medegebruikers zijn. Langsheen de hoofdstraten is plaats voor activiteiten vanwege de lagere snelheden. Via heringerichte stedelijke pleinen bij de aanknopingspunten van de radiale hoofdstraten ontstaat een ringboulevard (kruising N16 - N1 – R12).

Twee belangrijke invalswegen takken Mechelen (tot aan de ringboulevard) aan op de E19. Langs de invalswegen (N16A en N1) 'benaderen' reizigers Mechelen.

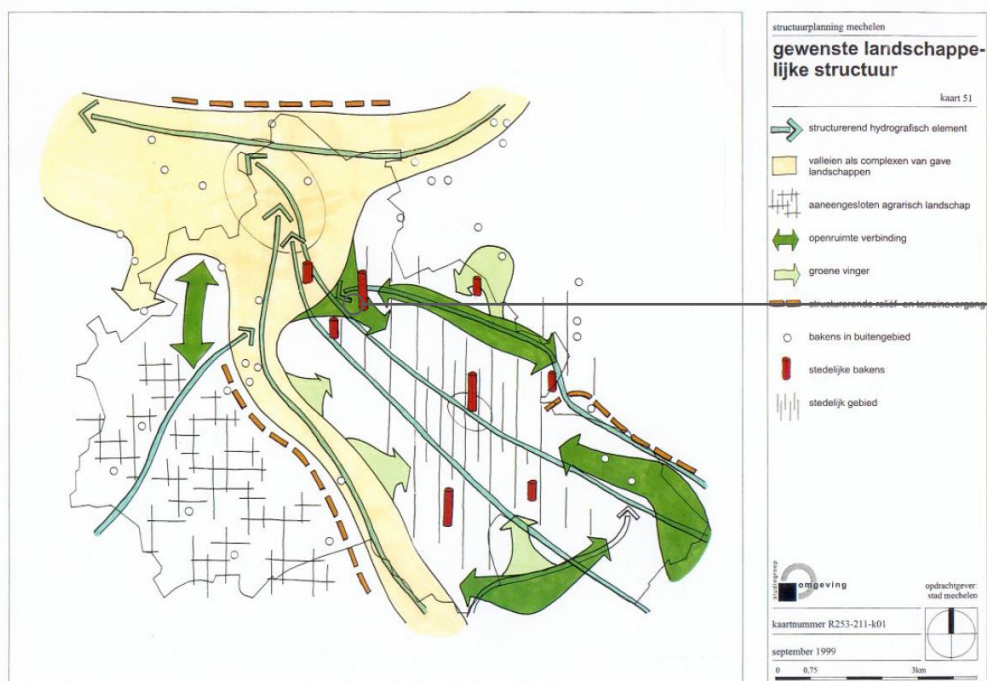
- Onderscheid tussen verkeers- en verblijfsgebieden: Stedelijke woonomgevingen, alsook het historisch hart, komen overeen met verblijfsgebieden. Verblijfsgebieden zijn gebieden waar men de volle aandacht nodig heeft voor de interactie met allerlei soorten verkeersdeelnemers, en aan de omgeving aangepast verkeersgedrag.
- Zowel een fijn- als grofmazig fietsnet: De radiale hoofdstraten zijn aangeduid als primaire fietsas. De aansluiting met het recreatief netwerk is van belang voor dergelijke assen. De waterlopen bieden de mogelijkheid snelle en veilige fietsverbindingen over grotere afstanden te realiseren.

5. Landschappelijke structuur

Bij de ruimtelijke afweging van functies stelt het landschap ruimtelijke randvoorwaarden. Vanuit de kennis van de karakteristieke elementen en componenten en van de ruimtelijke samenhang binnen de landschapsstructuur worden randvoorwaarden opgelegd aan de ontwikkeling van functies en activiteiten, waarbij behoud en versterking van de structuurbepalende landschapseenheden voorop staan.

Het ruimtelijk concept voor de gewenste landschappelijke structuur is opgebouwd op basis enkele principes, waarvan volgende relevant zijn voor het plangebied:

- Mechelse waterlopen als structuurbepalende elementen in het landschap. Het Mechels landschap wordt in grote mate gestructureerd door de waterlopen. De Dijle is structuurbepalend voor de landschappelijke ontwikkeling. Deze kwaliteit kan worden aangegrepen in het kader van ontwikkeling van een groter landschappelijk geheel. Dit betekent dat de waterloop een rol toegewezen krijgt als 'rijgkoord' dat de elementen van het landschap met elkaar verbindt zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied.
- Groene vingers tot diep in het stedelijk gebied. Vanuit de valleien dringen groene vingers tot diep in het stedelijk gebied. Binnen het stedelijk weefsel vormen zij kijkvensters op het buitengebied. Vanuit het buitengebied geven zij een vergezicht op de skyline van de stedelijke woonomgevingen en van de historische binnenstad. De groene vingers hangen samen met de vallei van de Dijle.



Figuur 12 Gewenste landschappelijke structuur (uit GRS Mechelen, kaart 51)

Mechelse matrix: confrontatie tussen deelruimten en deelstructuren

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

Voor het plangebied zijn volgende ontwikkelingsperspectieven van toepassing:

Deel-structuur	Natuurlijke structuur	Nederzettings-structuur	Verkeers- en vervoers-structuur	Ruimtelijk-economische structuur	Land-schappelijke structuur
Historische binnenstad	O.a. versterken van binnendringende groene vingers in het stedelijk gebied, riviervalleien als drager van natuurlijke structuur, ruimtelijk herkenbare groene poorten.	creatief invullen van nog beschikbare plekken, streven naar stedelijke woningdichtheden, werken aan stedelijke kwaliteit, realiseren van woningbouwlocaties	Herinrichten van de steenwegen als ruggengraat van de woonomgevingen: veilig voor fietsers, vlot openbaar vervoer naar de binnenstad en andere wijken, betere oversteekbaarheid	E19 als drager van twee terreinen voor gemengde grootschalige bedrijvigheid, samenhang ontwikkeling van kantoren en diensten rond de binnenstad, bundeling van de kleinhandel langs stedelijke invalswegen.	Groene vingers tot diep in het stedelijk weefsel laten doorlopen, Mechelse waterlopen als structuurbepalende elementen in het landschap
stedelijke woon-omgevingen	versterken van binnendringende groene vingers	creatief invullen van nog beschikbare plekken, streven naar stedelijke woningdichtheden, werken aan stedelijke kwaliteit.	herinrichten van de steenwegen als ruggengraat van de woonomgevingen: veilig voor fietsers, vlot openbaar vervoer naar de binnenstad en andere wijken, betere oversteekbaarheid	vergroten van de herkenbaarheid van wijken door de bescherming van bakens, de Vrouwwliet en het kanaal als langwerpige elementen	stimuleren van verweving van economische functies voor een grotere levendigheid, concentreren van buurt- en wijkvoorzieningen langs de steenwegen

Ontwikkelingsperspectieven voor acht deelruimten

Als uitwerking van het beeld van de gewenste ruimtelijke structuur van Mechelen wordt in het GRS per deelruimte een ruimtelijk concept voorgesteld. Voor het plangebied zijn volgende ruimtelijke concepten van toepassing:

- **‘Diverse stedelijke woonomgevingen met steenwegen als ruggengraat en insnijdende groene vingers’**

De diversiteit is een kwaliteit van het Mechels woonaanbod. De stedelijke woonomgevingen verschillen naar dichtheid, woontypen, ouderdom of voorzieningen. De ontwikkeling van de stedelijke woonomgevingen gebeurt met respect voor deze verschillen maar wel op die wijze dat voor het geheel een stedelijke dichtheid kan worden bereikt.

Water is een eerste belangrijk ruimtelijk element om de samenhang tussen de woonomgevingen te versterken: de Vrouwwliet doorheen de noordelijke stedelijke woonomgevingen, de Dijle doorheen de gehele stad en de binnenstad in het bijzonder, het kanaal als bindmiddel tussen nieuwe en bestaande woonomgevingen.

De steenwegen zijn een tweede ruimtelijk element ter versterking van de samenhang. De Mechelse woonomgevingen zijn ontstaan langs de steenwegen en worden in de visie op de gewenste nederzettingsstructuur opnieuw ingeschakeld als structuurbepalende infrastructuur. Door de steenwegen te ontwikkelen als radiale hoofdstraten kunnen zij functioneren als ruggengraat van de stedelijke woonomgevingen. De radiale hoofdstraten zijn makkelijk oversteekbaar, hebben een lokale verkeersfunctie

en zijn de dragers van openbaar vervoer. Langsheen de radiale hoofdstraten is een sterke vermenging van wonen en voorziening van buurt- en wijkniveau.

De woonomgevingen hebben als geheel een stedelijke dichtheid: minimaal 25 woningen per hectare. Binnen de stedelijke woonomgevingen wordt de diversiteit versterkt door de troeven uit te spelen waarmee de stad de opvang van de behoefte aan bijkomende woningen kan realiseren:

- wonen aan het water (Dijle, Vrouwvliet en het kanaal);
- wonen in een historisch kader (binnenstad);
- wonen in een moderne stationsomgeving;
- wonen in aangename stedelijke woonomgevingen.

Binnen de stedelijke woonomgevingen zijn hiervoor heel wat mogelijkheden aanwezig: braakliggende terreinen, verlaten bedrijfsgebouwen, niet meer functionerende landbouwgebieden.

De kernversterking wordt gerealiseerd door de aantrekkelijkheid van de stedelijke woonomgevingen te verhogen. Hiervoor is een uitbouw nodig van de dagelijkse voorzieningen, van groen en natuur op microschaal, van veilige en aantrekkelijke speelplekken en van doorgaande wandel- en fietsroutes. Een hoogwaardig stedelijk openbaar vervoer is een randvoorwaarde voor verdere stedelijke ontwikkelingen.

Het ruimtelijk concept voor de deelruimte 'stedelijke woonomgevingen' bevat volgende elementen:

- grote diversiteit aan stedelijke woonomgevingen;
- steenwegen als levendige en oversteekbare radiale hoofdstraten;
- indringende groene vingers;
- stedelijke pleinen bij de aansluiting van de radiale hoofdstraten op de ringboulevard.

Voor de stedelijke woonomgevingen kan een confrontatie met de gewenste ruimtelijke structuur een belangrijke richting geven aan de opmaak van de ruimtelijke wijkontwikkelingsperspectieven. Onderstaande matrix zet de belangrijkste elementen voor de **binnenstad en stationswijk** op een rij:

Deel-structuur	Natuurlijke structuur	Nederzettings-structuur	Verkeers- en vervoers-structuur	Ruimtelijk-economische structuur	Land-schappelijke structuur
binnenstad en stationswijk	uitbouw van groene poorten, natuurverbinding van Dijle versterken, uitbouw ecologische infrastructuur op basis van bestaande groenelementen	versterken van woonfunctie, benutten van braakliggende terreinen, binnengebieden en leegstaande gebouwen, sterke verweving van activiteiten, stimuleren van wonen boven winkels, Rode Kruisplein als hoogwaardig woon- en werkgebied (jachthaven)	uitbouwen van regionaal verzorgingscentrum, realiseren hoogwaardige activiteiten tussen en rondom stations, versterken toeristische functie door inrichting van o.a. monumentenas - museumas	ringvesten als stedelijke verdeelweg (ringboulevard), realiseren veilig fietsnet-werk, verkeersluw centrum tot stand brengen, openbaar vervoer met verknopings-punten voor fietsers, herinrichten van verbindingen met stations	Dijle als centrale referentie, binnenstad koesteren als baken voor gehele stad, herkenbaarheid verhogen door herinrichting toegangen (zoals het stationsplein)

- **'Sterk verweven historisch hart met Dijle als motor van stedelijke vernieuwing'**

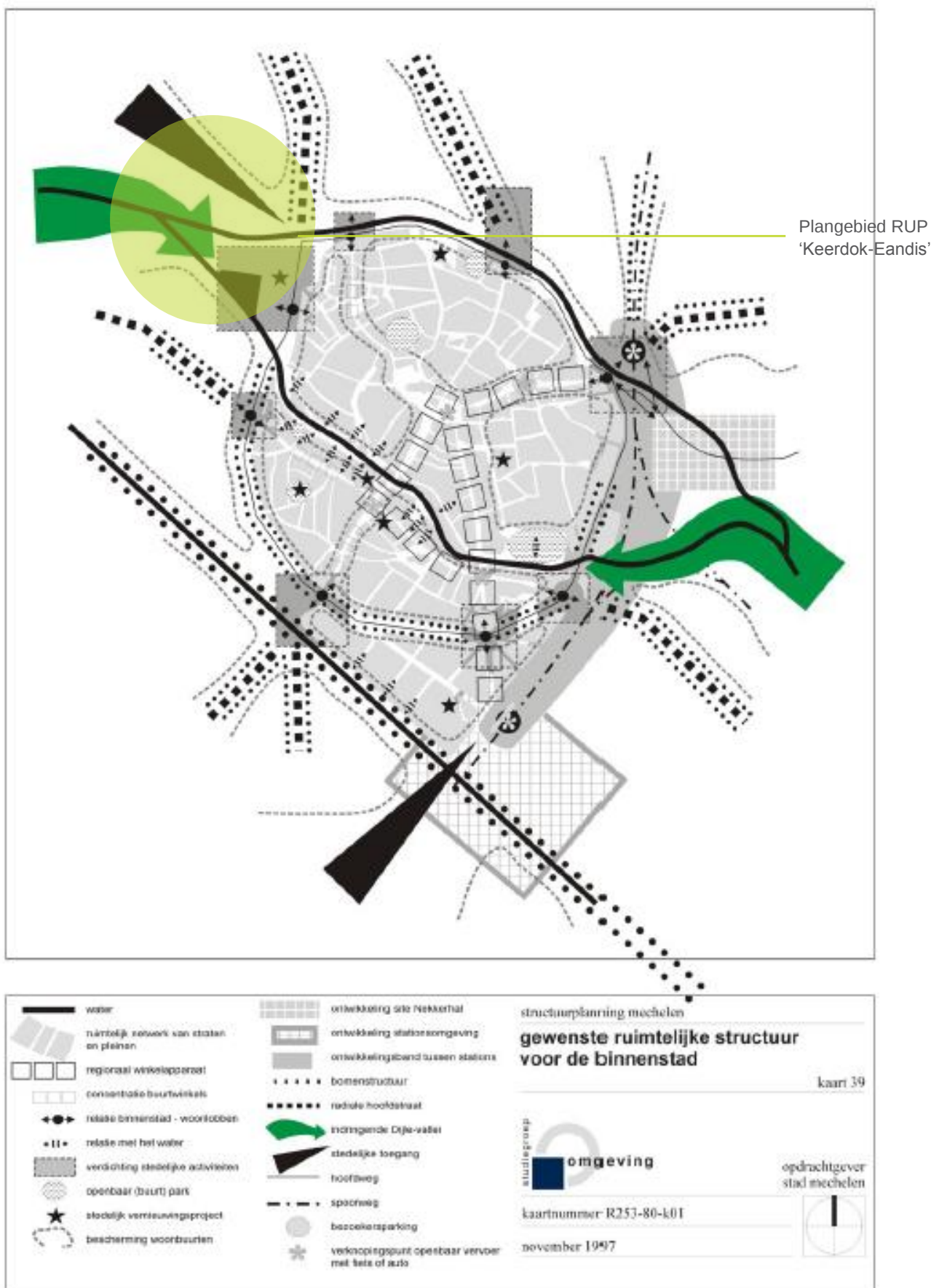
Voor het historisch hart is de Dijle een structuurbepalend element. Binnen de cultuurhistorische waardevolle context zijn zij en haar indringende vallei aanknopingspunten voor vernieuwing en verbetering van de ruimtelijke samenhang tussen de plekken en wijken.

Een sterke verweving van wonen binnen het stadsweefsel (met name in de noordelijke band met verschillende grootschalige functies en gebouwen.), duidelijke ruimtelijke schakels tussen de belangrijke plekken, de realisatie van een aantrekkelijk winkel- wandelgebied en voldoende voorzieningen voor de binnenstadsbewoners moeten leiden tot een leefbaar, levendig en beleefbaar historisch hart. Een randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad is de continue bescherming en zorg voor het bouwkundig erfgoed, aangevuld met hedendaagse en gepaste architectuur.

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

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

Het noordelijke plangebied van dit RUP, boven de Afleidingsdijle (zie figuur 12), wordt aangeduid als **stedelijke toegang**. Het gebied tussen Binnendijle en Afleidingsdijle wordt opgevat als een **zone voor verdichting van stedelijke activiteiten** met ruimte voor een stedelijk vernieuwingsproject. De relatie tussen de binnenstad en dit gebied, momenteel strikt gescheiden door de Guido Gezellelaan, dient worden versterkt.



Figuur 13 Gewenste ruimtelijke structuur voor de binnenstad (kaart 39 uit RSM)

3.3.2. Bindende bepalingen

Selecties

- **Ruimtelijk- natuurlijke structuur**
 - (7) De stad duidt de structuurbepalende valleigebieden van de Nete, Dijle en Barebeek aan als bovenlokale ruimtelijke dragers van de natuurlijke structuur.
 - (8) De gemeente duidt de valleien van Binnen-Dijle, Afleidingsdijle, Molenbeek, Aabeek, Hanswijkbeek en het kanaal Leuven-Mechelen aan als natuurverbinding van lokaal niveau tussen en binnen de structuurbepalende valleigebieden en op Mechels grondgebied.
 - (10) De gemeente selecteert de noordelijke Dijlevallei gekoppeld aan de Bethaniënpolder als groene vinger met natuurlijk karakter.
- **Nederzettingsstructuur**
 - (12) Binnen het geheel van stedelijke woonomgevingen wordt gestreefd naar een gemiddelde stedelijke dichtheid (25 woningen per hectare).
- **Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur**
 - (19) De gemeente selecteert N16a van E19 tot aan R12, en de N1 van E19 tot aan R12 aan als één van de stedelijke invalswegen.
 - (21) De gemeente duidt de ringvesten aan als stedelijke ringboulevard.
- **Landschappelijke structuur**
 - (24) De gemeente selecteert de Dijle als één van de structurerende hydrografische elementen.
 - (25) De gemeente selecteert delen van de valleien van de Zenne en van de Dijle als complexen van gave landschappen.

Acties

- (36) De gemeente engageert zich om de taakstelling inzake bijkomende woningen te realiseren door in een uitvoeringsplan o.a. het Rode-Kruisplein aan Dijle en Omleidingsdijle tot gemengde stedelijke ontwikkelingen te herbestemmen (van industriezone naar zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen.)
- (41) De gemeente maakt voor elke geselecteerde stedelijke woonomgeving een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief op. Hierbij gelden de principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven bevatten minimaal volgende elementen:
 - een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur
 - een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en kansen
 - een positionering van de stedelijke woonomgeving op niveau van de gemeente
 - een visie op de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling
 - een ruimtelijk concept voor de voorzieningenstructuur, activiteitenconcentraties, groenstructuur, pleinen, woningvoorraad en verkeersstructuur
 - een overzicht van mogelijke locaties voor verweefbaar lokale bedrijvigheid
 - een overzicht van de uit te voeren acties en te nemen maatregelen.

3.4. Andere beleidsdocumenten

3.4.1. Stedenbouwkundige verordening Mechelen (2015)

De bouwverordening, van toepassing sinds 25 april 2015, bevat voorschriften voor het volledige grondgebied van de stad Mechelen. Voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dienen de ingediende plannen aan deze voorschriften te voldoen. In tweede orde moeten vergunningsaanvragen ook rekening houden met verschillende specifieke regels die in Mechelen van toepassing zijn, inzondergeid de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.

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

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

3.4.2. Beeldkwaliteitsplan (2005)

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

Leefbare binnenstad

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

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

Aantrekkelijke binnenstad

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

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

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

Groene binnenstad

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

De vorm of ruimtelijke vertaling ervan gebeurt als volgt:

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

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

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

- Groene pleinen
- Waterkanten
- Waterstraatjes
- De Kruidtuin

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

3.4.3. Mobiliteitsplan Mechelen (2015)^{iv}

De binnenstad van Mechelen heeft een sterke metamorfose doorgemaakt door herwaardering van de publieke ruimte. Dit is onder meer gekoppeld aan een nieuw circulatieplan met aandacht voor een autoluwe binnenstad. De herinrichting van de Bruul als voetgangersas tussen het station en de binnenstad vormt eveneens een belangrijk strategisch project voor de stad. De herinrichting van de Vesten tot groene parkboulevard moet de barrière tussen de binnenstad en de omliggende woonwijken wegnemen. De vraag stelt zich in welke mate de verkeersfunctie ook kan worden afgebouwd.

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

Het subsidiariteitsbeginsel binnen het structuurplan houdt in dat elk niveau (Vlaams Gewest – provincie – gemeente) zich bezig houdt met de ruimtelijke elementen en concepten die op dit niveau thuis horen. Dit houdt in dat visie en concepten over de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het Ruimtelijk Structuurplan stad Mechelen passen binnen het hogere kader (Vlaams Gewest en provincie). Het volstaat dus om de doelstellingen uit het ruimtelijk structuurplan Mechelen met betrekking tot mobiliteit en ruimte te integreren in het mobiliteitsplan.

De basisdoelstelling in het structuurplan Mechelen:

- Verbinden en versterken van de natuurlijke gebieden die door infrastructuur en verstedelijking is doorkruist.
- Realiseren van aantrekkelijke woonomgevingen door de identiteit van elke bestaande of nieuwe woonomgeving te versterken.
- Bijdragen tot de leefbaarheid in de dorpen van het buitengebied door een beperking van de groei van activiteiten, herinrichting van het openbaar domein en versterking van het 'open' karakter.
- Streven naar een selectieve groei van hoogwaardige economische activiteiten, waarbij selectiviteit duidt op zowel locatie als type activiteit.
- Versterken van de samenhang tussen de valleien (Dijle, Vrouwvliet en Zenne) en nederzettingen.
- Integratie van mobiliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast vormt het Mobiliteitsplan Mechelen tevens de basis voor het Fietsbeleidsplan dat hierin wordt uitgezet. Onder het thema "Fietsbeleidsplan" wordt een fijnmazig fietsnetwerk ontwikkeld. Aan de hand van een ontwerpend onderzoek worden de ruimtelijke mogelijkheden hiervan in beeld gebracht. Speerpunten van het nieuw fietsplan die verder in deze nota worden beschreven zijn:

- De verdere uitbouw van fietssnelwegen langs het kanaal en spoorwegen. Tevens werd ook het potentieel van deze bijkomende routes berekend.
- Een groene fietsring die de belangrijkste groengebieden en nieuwe en bestaande woonwijken onderling ontsluit.
- Een dichts lokaal netwerk met vanuit elke woonlob een centrale autoluwe fietsas naar de binnenstad.

Het Mobiliteitsplan Mechelen beschrijft enkele strategische projecten met hun impact op de mobiliteit, waaronder de site Keerdok-Eandis.

"De site Keerdok zal worden omgevormd tot woongebied. De huidige winkelactiviteiten verhuizen naar het retailpark. Op korte termijn wordt de 'Ouwen Dok' gerenoveerd en krijgt het een herbestemming. Ook voor de Eandissite zal worden onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn."

De nieuwe stadswijk Keerdok heeft door zijn specifieke locatie een zeer goed uitgangspunt voor duurzaamheid:

- *Een sterke nabijheid van talrijke bovenlokale voorzieningen in het stadscentrum, op wandel- en fietsafstand, mede dankzij Dijleboorden als langzaamverkeerassen.*
- *In de invloedssfeer van IC-station Mechelen en station Nekkerspoel*
- *Aansluiting op busverbindingen op de G. Gezellelaan, onderdeel van buscorridor, HOV-Lijn*
- *Op loopafstand van het project Dijlepoort met winkelfuncties en voorzieningen. Toekomstig retailpark site Eandis.*

Nabijheid dus als grootse troef van bereikbaarheid. Bij de inrichting van de toekomstige wijk dient te worden uitgegaan van het STOP-principe. Voetgangers en fietsers moeten zich kunnen verplaatsen in de wijk zonder in conflict te komen met gemotoriseerd verkeer. De verblijfskwaliteit langs de kade wordt gemaximaliseerd. Het is immers een zone met een uniek en uitzonderlijk stadslandschap.

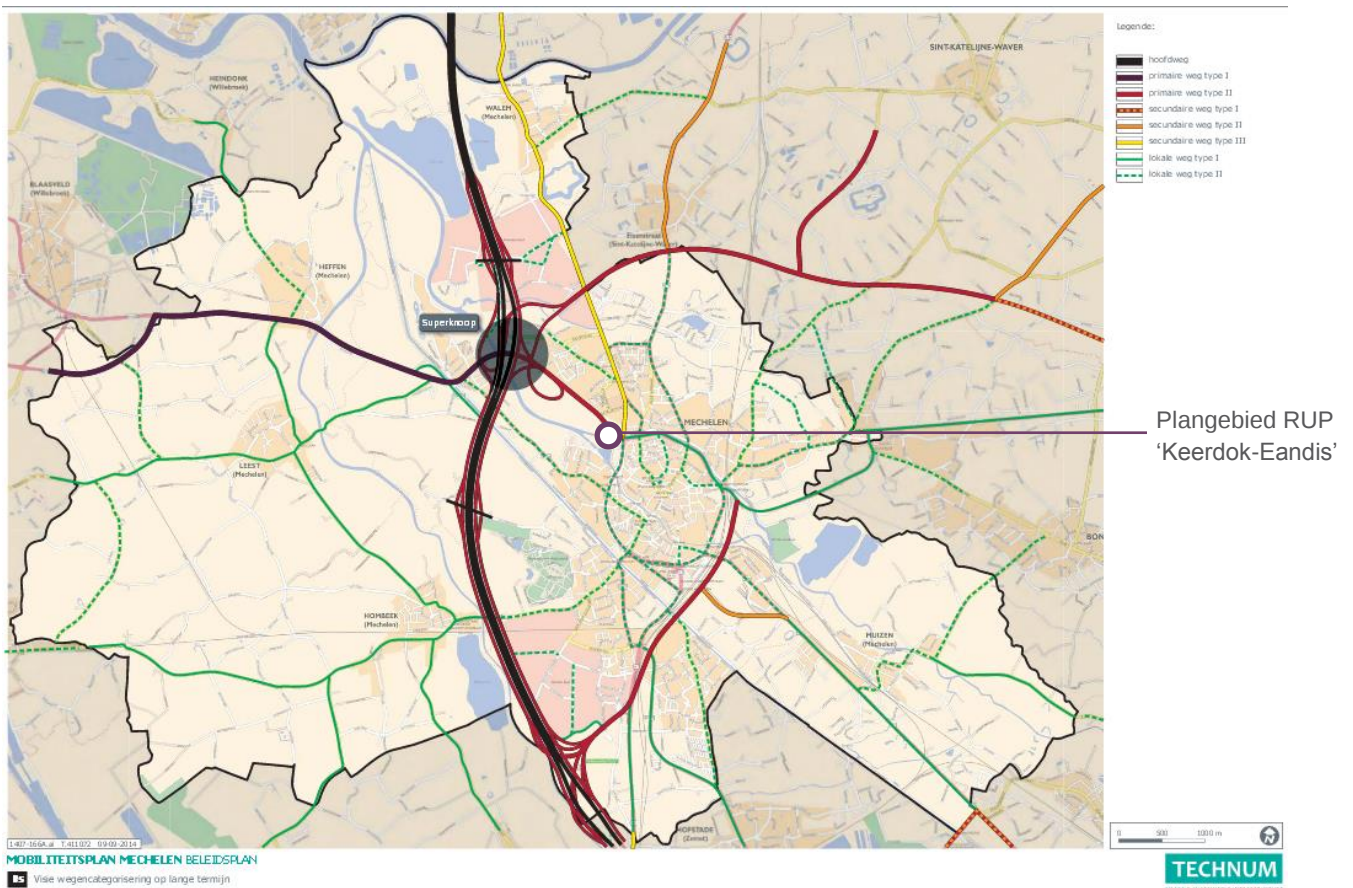
De site sluit aan op de bovenlokale fietsroutes langs de Dijle en Afleidingsdijle. Deze routes zorgen voor een verknoping met het station Nekkerspoel en de binnenstad. Het mobiliteitsplan van de stad Mechelen voorziet in de uitbouw van een groene fietsring rond de stad die de belangrijkste groengebieden met elkaar verbinden. In een tweede gordel wordt een fietsring ontwikkeld die de woonlobben en geplande woonwijken met elkaar gaat verbinden. Deze route loopt via de 'Ouwen dok'. Een nieuwe fietsbrug over de Dijle, Afleidingsdijle is daarbij gewenst. Via deze fietsbrug wordt ook de site van Eandis ontsloten en aangetakt op de site van de 'Ouwen dok'.

Vanuit de site Keerdok is het wenselijk om langs de Dijle een fiets- en wandelpad te voorzien dat aansluit op het Tuinstraatje, Dobbelhuizen en Tichelrij.

Het openbaar vervoer dient een centrale halte op de G. Gezellelaan te krijgen. De bushalte fungeert er ook als schakel tussen de site en de binnenstad. De halte ligt op wandelafstand van de geplande woningen. Het is wenselijk hier overstaphalten naar de centrumpendel te voorzien. In stallingsruimten dienen zones te worden gereserveerd voor autodelen.

Wat betreft de auto-ontsluiting kan op korte termijn worden uitgegaan van het behoud van de 2x2 rijstroken op de G. Gezellelaan en de brug over de Dijle. Door het sluiten van de middenberm op de G. Gezellelaan ontstaat een veilige stapsteen voor fietsers en voetgangers. De bestaande onderdoorgang onder de brug fungeert dan als keerpunt.

Voor de lange termijn wordt gedacht aan een 'kamstructuur' voor de auto- ontsluiting. De 2x1 met brede parkzone laat keerbewegingen toe voor auto's en grote voertuigen. Auto's kunnen zich dwars opstellen in de middenberm. De twee voorziene keerbewegingen geven flexibiliteit in de aansluitingsmogelijkheden van het Keerdok."



Figuur 14 Wegencategorisering lange termijn (Mobiliteitsplan 2015)

Volgende wegen zijn relevant voor het plangebied:

Guido Gezellenlaan

De **Vesten** (R12) worden aan de noordelijke zijde in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale weg type I en in het zuiden als lokale weg type II. De Guido Gezellelaan wordt aangeduid als lokale weg type II. Dit type weg duidt op een lokale ontsluitingsweg. De hoofdfunctie van de weg is verzamelen, ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De ontsluitingsfunctie primeert op deze weg. Het toegang geven neemt ook een belangrijke plaats in.

Rode-Kruisplein

In het mobiliteitsplan wordt het Rode-Kruisplein geselecteerd als lokale weg van het type III. De hoofdfunctie van de weg is verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen en parkeerterreinen van de commerciële functies gelegen in het plangebied. De verkeersfunctie is ondergeschikt, de weg kent enkel bestemmingsverkeer.

Oscar van Kesbeeckstraat (N1)

De Oscar van Kesbeeckstraat (N1) wordt in het mobiliteitsplan aangeduid als secundaire weg type III. De secundaire wegen III zijn wegen met een verbindingfunctie en verzamelfunctie op lokaal en bovenlokaal niveau, deze weg heeft een verzamelfunctie voor wegverkeer en een verbindende functie voor openbaar vervoer.

N16

In het mobiliteitsplan is de N16 geselecteerd als primaire weg type II. De hoofdfunctie van deze wegen is verbinden op Vlaams niveau, terwijl de aanvullende functie het verzamelen van het verkeer op Vlaams niveau is.

Elektriciteitstraat

In het mobiliteitsplan wordt de Elektriciteitstraat gecategoriseerd als lokale weg type III. De hoofdfunctie van de weg is verblijven en toegang verleggen aan de aanpalende percelen (zijnde de Eandis site). De verkeersfunctie is ondergeschikt, de weg kent enkel bestemmingsverkeer.

3.4.4. Masterplan voor de sites Keerdok en Eandis² (2015)

Voor de ontwikkeling van de site Keerdok en Eandis werd door BUUR cvba in 2015 een Masterplan opgemaakt, waarin de krijtlijnen voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied worden vastgelegd (zie verder: gewenste ruimtelijke structuur).

3.4.5. Mober voor de sites Keerdok en Eandis

Voor de ontwikkeling van de site Keerdok en Eandis werd door Mint een MOBER opgemaakt, waarin een mobiliteitsprofiel werd afgetoetst voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het MOBER werd definitief goedgekeurd op het College van Burgemeester en Schepenen (08/05/2015)

3.4.6. Bekkenbeheersplan^{3 v}

Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheersplannen en de bijhorende deelbekkenbeheersplannen definitief goed (BS 5 maart 2009). De plannen kennen een planperiode van zes jaar. In tussentijd wordt jaarlijks een bekkenvoortgangsrapport opgemaakt dat naast een stand van zaken van de acties ook een aantal aandachtspunten weergeeft die betrekking hebben op de voortgang van de acties in het betreffende bekken.

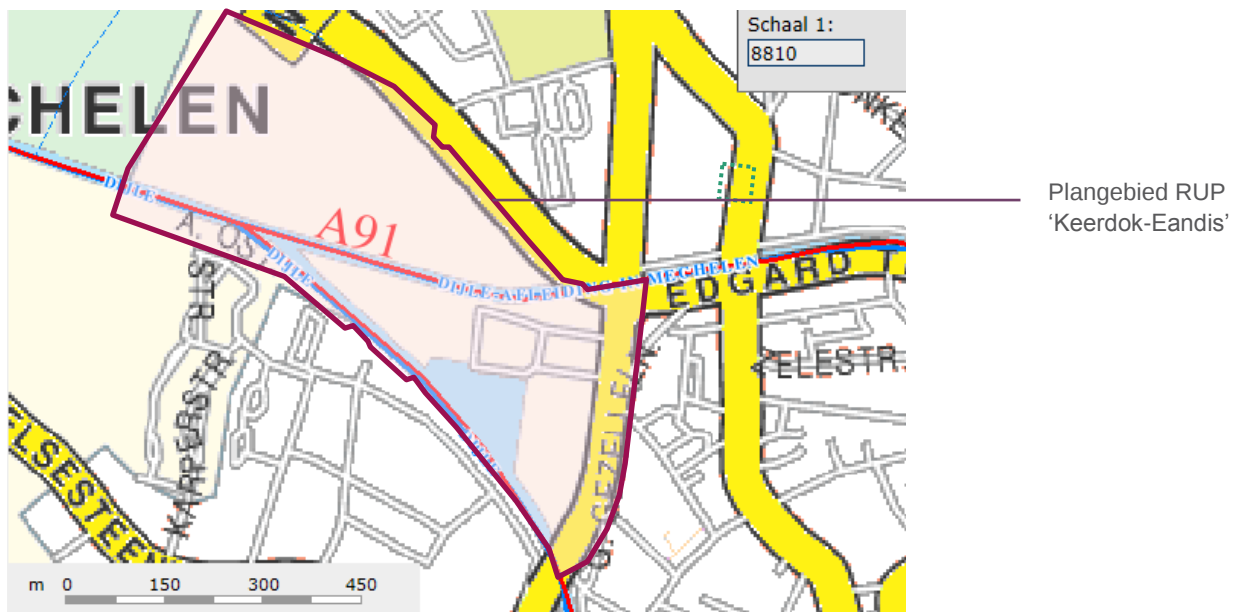
In uitvoering van het decreet Integraal Waterbeheer werden conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2005 de bekkens verder opgedeeld in deelbekkens. Stad Mechelen behoort tot het Dijle-Zennebekken. Het Dijle-Zennebekken is ingedeeld in twaalf deelbekkens. Het plangebied is gelegen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

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

- Uitvoeren van baggerwerken op de bevaarbare Dijle (A91)

²

³ Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid: www.bekkenwerking.be;
Het bekkenbeheerplan van het Dijle- Zennebekken (2008-2013)



Figuur 15 Geoloket bekkenwerking (<http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/>)

4. BESTAANDE STRUCTUUR

4.1. Positie van het plangebied in Mechelen

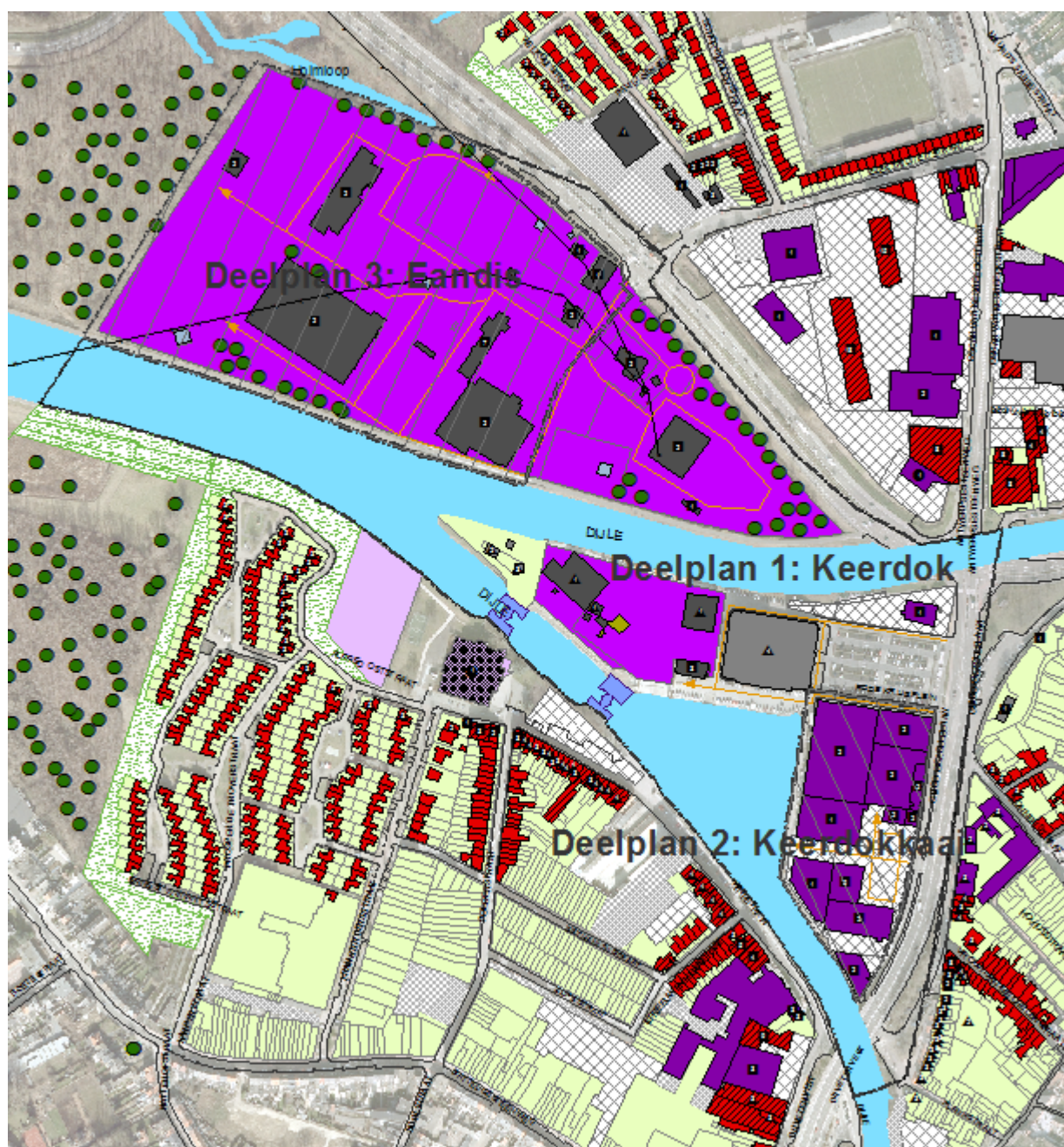
Het plangebied vormt één van de stedelijke toegangen tot de stad. De ligging nabij belangrijke wegen (N16, N1 en R12) maakt het plangebied in theorie goed bereikbaar. Het is echter ook net deze wegeninfrastructuur die beide gebieden 'afzondert' van de rest van de stad. De Vesten (Guido Gezellelaan) vormen een belangrijke barrière voor de bereikbaarheid van het gebied voor fietsers en voetgangers.

Door de nadrukkelijke aanwezigheid van de Dijle vormt het gebied een uniek potentieel voor de verdere ontplooiing van de stad. Het water neemt immers opnieuw een dominante rol op in het stadsweefsel en de zgn. 'waterfrontontwikkelingen' zijn zeer gegeerd om te wonen, te werken en te recreëren. Het water verbindt de site als het ware met de binnenstad. De site Keerdok wordt daarbij nog gekenmerkt door een historische gelaagdheid, die zich tot op de dag van vandaag manifesteert in de vorm van een aantal beschermde monumenten.

Met een oppervlakte van ruim 30 ha heeft dit gebied de potentie om uit te groeien tot een volwaardig stadsdeel. Het vormt in feite de 'missing link' tussen twee stedelijke woonomgevingen ten noorden (omgeving Electriciteitsstraat) en ten zuiden (Battelsesteenweg) van het gebied.

De hierboven geschetste kwaliteiten van het gebied en de omvang hebben ertoe bijgedragen dat dit gebied als een strategische projectlocatie kan worden beschouwd met het oog op de realisatie van extra wooncapaciteit.

4.2. Ruimtegebruik



Legende

	RUP Keerdok		plat dak		appartement		Verharding
	hoogspanningslijnen		bomen		eengezinswoning		
	waterbouwkundige constructie		grens zone zwakke weggebruiker		Bedrijfsterrein		
	hoogspanningsmast, openbare TV-mast		wegen binnen plangebied		Bermvalud		
	silo, opslagtank		bedrijvigheid		Groenzone		
	waterweg		sporthal		Parking		
	gebogen dak		handel		Sportterrein		
	zadel-/lessenaars-/schilddak		leegstaand		Tuin		

4.2.1. Deelplan Keerdok

Het deelplan Keerdok wordt in zijn huidige gebruik voornamelijk herkend aan het zgn. 'Rode Kruisplein' dat dienst doet als stadsrandparking in de oostelijke zijde van het deelplan en het actieve bedrijf 'Inter-beton' aan de westelijke zijde van het deelplan, dat deel uitmaakt van de internationale Heidelberg Cement Group. Het bedrijf verkoopt, produceert en levert stortklaar beton.

Helemaal in het westen van het deelplan ligt de sluiswachterswoning, daterend uit 1905. De sluiswachterswoning is uiteraard gelieerd met de Benedensluis, een getijdensluis, die verhindert dat het water vanuit het afleidingskanaal in de Dijle wordt gestuwd.

Centraal in het deelplan ligt het oude zwemdok 'Ouwen Dok', een historisch gebouw opgericht tijdens de Eerste Wereldoorlog, dat er sinds de sluiting in 2001 echter verlaten bij ligt.

In het noordelijk deel van het deelplan Keerdok situeren zich enkele gebouwen en parkings van Energiedistributiebedrijf Eandis. Langsheen de Afleidingsdijle loopt een jaagpad.fietspad.

4.2.2. Deelplan Keerdokkaai

De zuidoostelijke zijde van het plangebied wordt grotendeels ingenomen door handelszaken. In het deelplan Keerdokkaai bevinden zich o.a. filialen van A.S. Adventure, JBC, Vandenborre en Gamma. De gebouwen zijn gesitueerd rondom betalende parkings, waarvan de meest noordelijke parking zich in het deelplan Keerdok bevindt, het zgn. 'Rode Kruisplein'.

4.2.3. Deelplan Eandis

Het plangebied word bijna volledig ingenomen door gebouwen van Energiedistributiebedrijf Eandis, waaronder kantoorgebouwen, een opleidingscentrum met didactische middenspanningscabine, hoogspanningsmasten en ruime parkeerfaciliteiten.

Ter hoogte van de N16 en de Afleidingsdijle is het terrein van Eandis begrensd met groen. In het zuiden, langs de Afleidingsdijle loopt een jaagpad/fietspad.

4.3. Infrastructuur

4.3.1. N16

In het noorden grenst de site Eandis aan de N16. Deze gewestweg heeft, ter hoogte van het plangebied, in beide richtingen twee rijvakken en een pechstrook gescheiden door een middenberm. De toegestane snelheid is, ter hoogte van het plangebied, 70km/u. Het terrein van Eandis is toegankelijk vanaf de N16, via het verkeerslichtengeregeld kruispunt ter hoogte van de Elektriciteitsstraat.

4.3.2. R12 – Guido Gezellelaan

Ten oosten van het plangebied Keerdok ligt de R12, de ringweg rond het centrum van Mechelen. De R12 heeft een breed wegprofiel (ca. 40m tussen de rooilijnen) met aanliggend fiets- en voetpad aan beide zijden. De weg heeft in beide richtingen twee rijvakken, gescheiden door een middenberm. Aan beide zijden van de weg is ter hoogte van het plangebied een ventweg voorzien. Deze ventweg verzorgt onder andere de ontsluiting van het Rode-Kruisplein en de baanwinkels gesitueerd in het plangebied.

4.3.3. Rode Kruisplein

Het Rode Kruisplein is een rechthoekig plein van ca. 7700m², dat tot in de jaren '60 nog gebruikt werd voor recreatieve doeleinden, maar circa 2006/2007 werd heraangelegd als parking. Het Rode Kruisplein is bereikbaar vanaf de Guido Gezellelaan, via een toegang ter hoogte van de McDonald's. Het Rode Kruisplein telt 203 parkeerplaatsen.

4.3.1. Afleidingsdijle / Bovendijle

Centraal in het deelplan Keerdok ligt tussen de huidige inrichting van de Eandis-site en de Keerdok-site sinds 1907 de Afleidingsdijle of Bovendijle, een aftakking op de Dijle, die de stad beschermt tegen overstromingen. Aan begin en einde van de Afleidingsdijle werden sluizen gebouwd, die verhinderen dat het water vanuit het afleidingskanaal in de Dijle wordt gestuwd. Afhankelijk van het tij wordt het waterpeil rond 4,80 m TAW (minimum) of 5,00 m (hoog water) TAW gehouden⁴.

4.3.2. Binnendijle

Het plangebied van het RUP Keerdok-Eandis grenst in het zuiden aan de Binnendijle, de arm van de Dijle die door het centrum van de stad stroomt. Ter hoogte van de binnenstad (Binnendijle) is de Dijle een 'stilstaande' rivier. Het eigenlijke stromende water wordt vervoerd via de Afleidingsdijle. De Binnendijle is bevaarbaar. Het waterpeil in de Binnendijle) wordt door middel van een boven- en benedensluis geregeld op ongeveer 4,25 m TAW⁵.

4.3.3. Keerdok

Het Keerdok, gelegen in het gelijknamige deelplan 'Keerdok', maakt deel uit van de Mechelse haveninfrastructuur en sluit aan op de Binnendijle. De noordelijke kade behoort ruimtelijk gezien tot het Rode Kruisplein. Hier liep vroeger een enkel treinspoor naar het goederenstation bij Nekkerspoel. Momenteel wordt deze noordelijke kade nog gebruikt door enerzijds de firma Inter-beton voor het aanvoeren van grondstoffen en anderzijds door CG Power, een bedrijf gevestigd in het bedrijventerrein Mechelen Noord, voor transport van generatoren.

De westelijke kade, die gebruikt wordt als jachtkade, wordt beheerd door Waterwegen en Zeekanaal. Er bevindt zich een steiger van ca. 137 meter.

⁴ Het bekkenbeheerplan van het Dijle-Zennebekken, Integraal Waterbeleid 2008-2013.

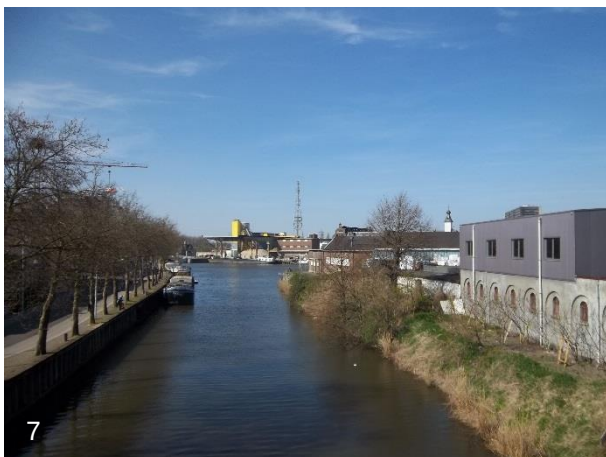
⁵ Het bekkenbeheerplan van het Dijle-Zennebekken, Integraal Waterbeleid 2008-2013.

4.4. Fotoreportage (14/04/2015)



Deelplan 1: Keerdok





Deelplan 2: Keerdokkaai

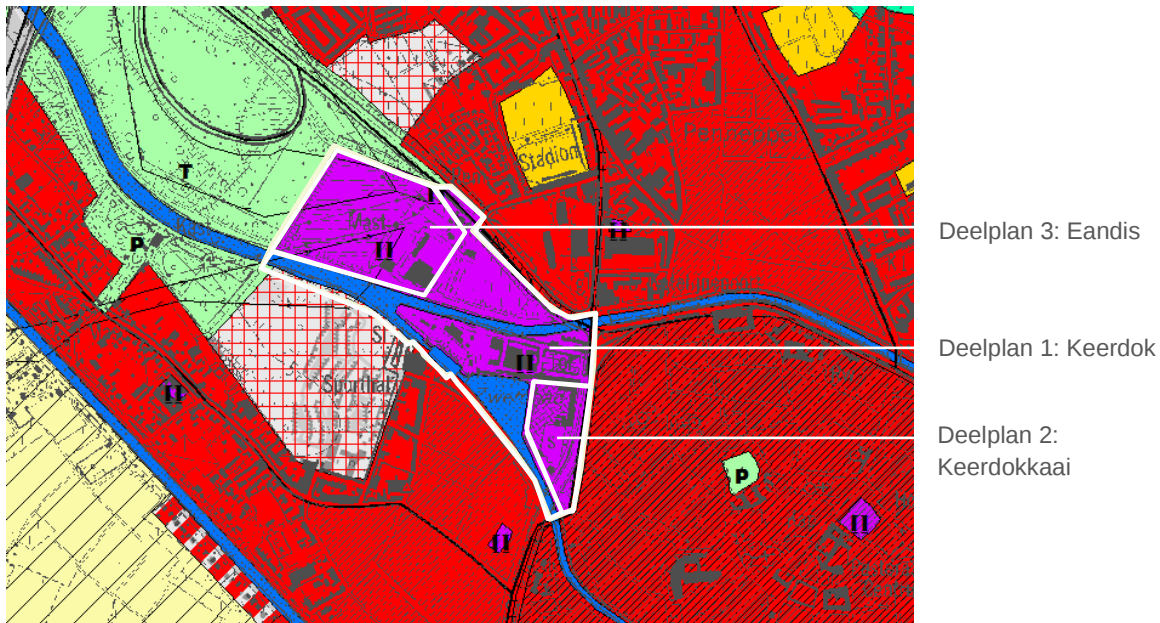


Deelplan 3: Eandis



5. JURIDISCHE STRUCTUUR

5.1. Gewestplan^{vi}



Figuur 16 Gewestplanbestemming RUP Keerdok-Eandis (geopunt.be)

Gewestplan

	woongebied (gewestplan art.5.1.0)
	gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde (gewestplan art.6.1.2.3)
	woonuitbreidingsgebied (gewestplan art.5.1.1)
	recreatiegebied (gewestplan art.16.5.0)
	parkgebied (gewestplan art.14.4.4)
	bufferzone (gewestplan art.14.4.5)
	milieubelastende industrie (gewestplan art.8.2.1.2)
	bestaande waterwegen (gewestplan art.4.11.1)

5.1.1. Deelplan Keerdok

Volgens het gewestplan Mechelen wordt het deelplan bestemd als een zone voor milieubelastende industrieën. Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen stelt dat:

- De **gebieden voor milieubelastende industrie (art.8.2.1.2)** bestemd zijn voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

Het deelplan geeft ook de hoofdverkeersvoorzieningen aan, namelijk:

- de bestaande snelverkeerswegen (art. 8.2.1)
- de aan te leggen snelverkeerswegen (art.8.2.2)
- de bestaande waterwegen (art.4.11.1)

5.1.2. Deelplan Keerdokkaai

Volgens het gewestplan Mechelen wordt het deelplan bestemd als een zone voor milieubelastende industrieën. Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen stelt dat:

- De **gebieden voor milieubelastende industrie (art.8.2.1.2)** bestemd zijn voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

5.1.3. Deelplan Eandis

Volgens het gewestplan Mechelen wordt het deelplan bestemd als een zone voor milieubelastende industrieën. Het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen stelt dat:

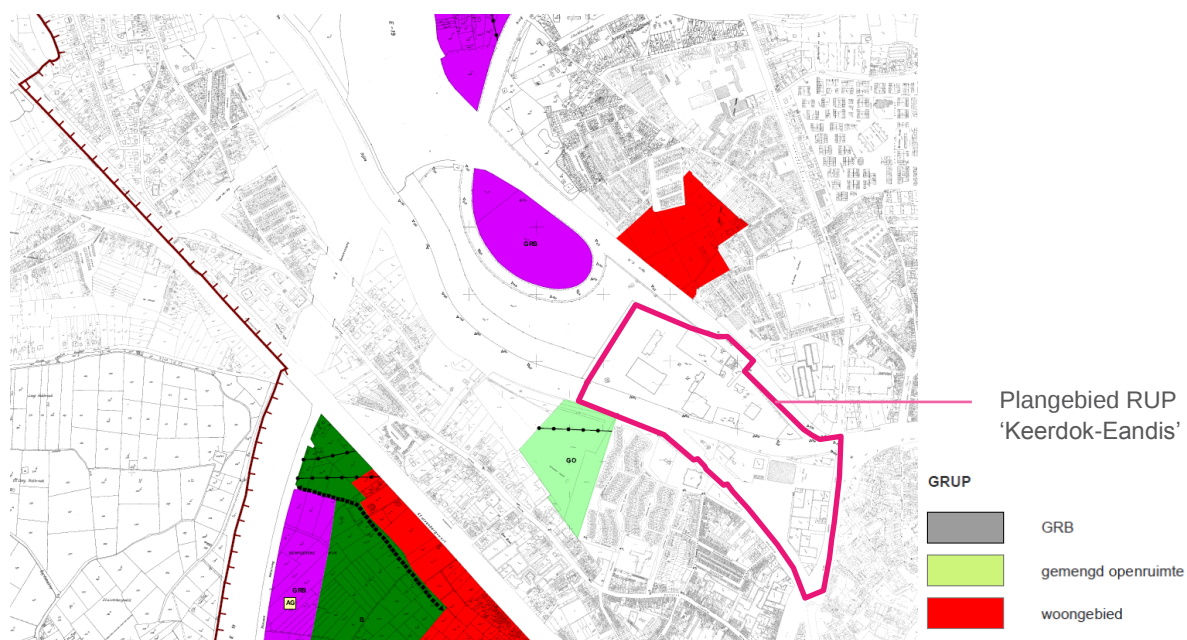
- De **gebieden voor milieubelastende industrie (art.8.2.1.2)** bestemd zijn voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

5.2. Bestaande BPA's of RUP's

5.2.1. Gewestelijk RUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen (18 juli 2008)

Geen van de drie deelplannen is gelegen binnen één van de deelgebieden binnen het gewestelijk RUP. In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied RUP 'Keerdok-Eandis' bevinden zich evenwel een aantal deelgebieden:

- Deelgebied 4 :Gemengd regionaal bedrijventerrein Mechelen Noord III en IV
- Deelgebied 11 : Stedelijk woongebied Kantvelde
- Deelgebied 12 : Stedelijk woongebied Bethaniënpolder



Figuur 17 Grafisch plan Gewestelijk RUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen (detail)

5.2.2. BPA 3/1 Guido Gezellelaan, Keerdok (29 April 1994)



Figuur 18 BPA 3/1 Guido-Gezellelaan- Keerdok

BPA 3/1 Guido Gezellelaan, Keerdok (dd. 29/04/1994)

-  zone voor KMO's, verkoopr. en openb. gebouwen
-  zone voor waterwegen
-  openbare wegen

Het gebied dat wordt afgebakend door de Bovendijle en de Binnendijle is gelegen binnen het bestaand BPA 3/1 Guido Gezellelaan – Keerdok. Binnen dit BPA wordt het gebied opgedeeld in drie zones waarbinnen bepaalde voorschriften gelden. Een zone voor KMO's, verkoopruimtes en openbare gebouwen, een zone voor waterwegen en een zone voor openbare wegen.

5.2.2.1. Deelplan Keerdok

Het BPA 3/1 Guido-Gezellelaan, Keerdok bevindt zich nagenoeg volledig binnen het deelplan Keerdok, met uitzondering van het gebied herbestemd door het deelplan Keerdokkaai. De zuidelijke zijde van het deelgebied situeert zich ter hoogte van de zones voor KMO's, verkoop en openbare gebouwen, zone voor waterwegen en openbare wegen.

5.2.2.2. Deelplan Keerdokkaai

Het deelplan bevindt zich volledig binnen de contouren van het BPA 3/1 Guido-Gezellelaan, Keerdok. Het deelplan geeft een herbestemming aan de zuidelijke zone voor KMO's, verkoop en openbare gebouwen in het BPA en de openbare wegen aan de noord, west en zuid zijde van deze bestemming.

5.2.2.3. Deelplan Eandis

Het deelplan situeert zich niet binnen het BPA 3/1 Guido Gezellelaan, Keerdok.

5.3. Voorkooprecht^{vii}

5.3.1. Deelplan Keerdok

Op alle percelen binnen het deelplan Keerdok rust een voorkooprecht aan Waterwegen en Zeekanaal NV.

5.3.2. Deelplan Keerdokkaai

Op alle percelen binnen het deelplan Keerdokkaai rust een voorkooprecht aan Waterwegen en Zeekanaal NV.

5.3.3. Deelplan Eandis

Op alle percelen binnen het deelplan Eandis rust een voorkooprecht aan Waterwegen en Zeekanaal NV.

5.4. Atlas der buurtwegen^{viii}

5.4.1. Deelplan Keerdok

Op de Atlas der Buurtwegen werden geen buurtwegen aangeduid in het deelplan.

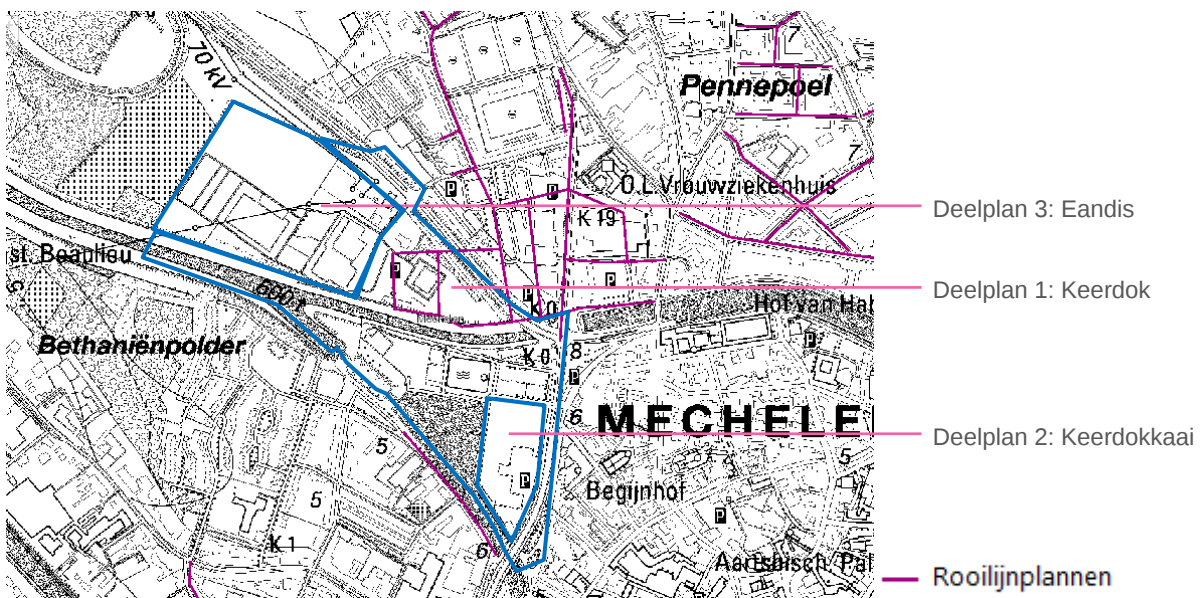
5.4.2. Deelplan Keerdokkaai

Op de Atlas der Buurtwegen werden geen buurtwegen aangeduid in het deelplan.

5.4.3. Deelplan Eandis

Op de Atlas der Buurtwegen werden geen buurtwegen aangeduid in het deelplan.

5.5. Rooilijnplannen^{ix}



Figuur 19 Topografische kaart met aanduiding rooilijnplannen (gisgeoloket.provant.be)

5.5.1. Deelplan Keerdok

Rooilijnplan nr. 17 (zonder naam) d.d. 20/12/1932 loopt door het deelplan Keerdok. Dit rooilijnplan, gelegen ter hoogte van de huidige Eandis-site, werd nooit uitgevoerd.

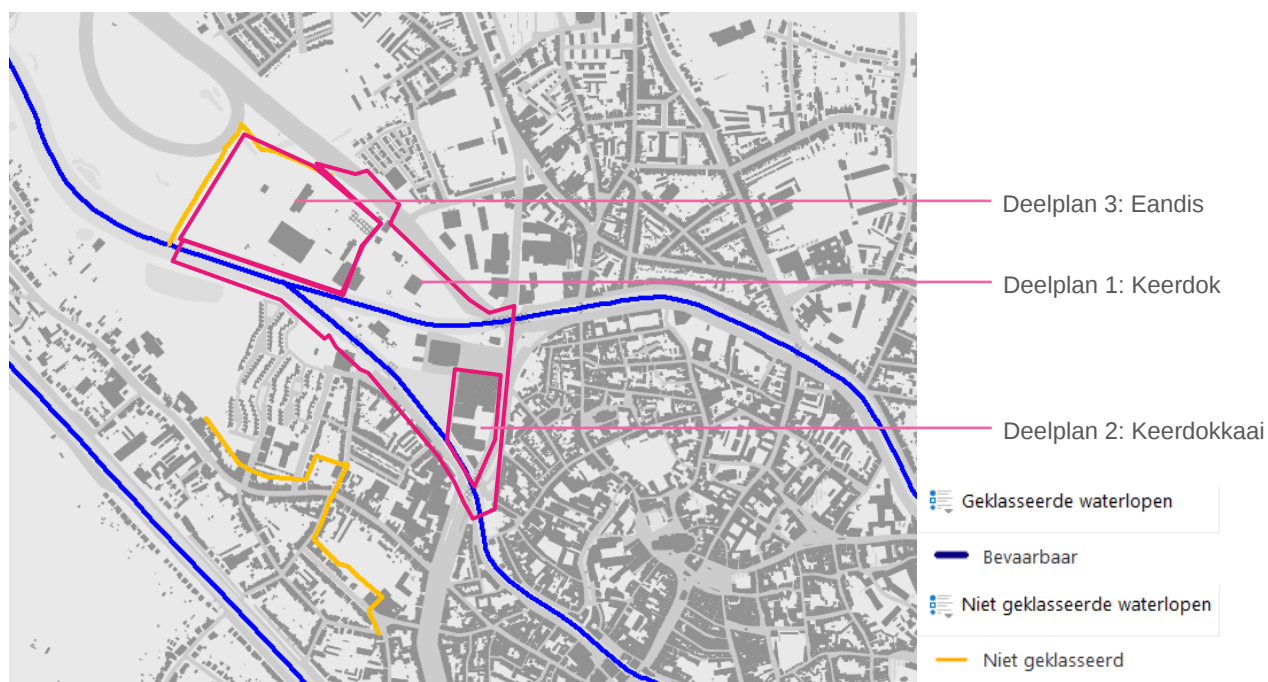
5.5.2. Deelplan Keerdokkaai

Binnen het deelplan Keerdokkaai situeren zich geen rooilijnplannen

5.5.3. Deelplan Eandis

Binnen het deelplan Eandis situeren zich geen rooilijnplannen.

5.6. Atlas der waterwegen^x



Figuur 20 Vlaams hydrologische atlas (www.geopunt.be)

5.6.1. Deelplan Keerdok

Het deelplan Keerdok kenmerkt zich door de aanwezigheid van de Afleidingsndijle en Binnendijle, beide bevaarbare waterlopen. De Binnendijle begrenst het deelplan aan de zuidelijke zijde. Aan de overzijde van de Binnendijle bevinden zich de Bethaniënloop en de Nattenhofloop, beide niet geklasseerde waterlopen.

5.6.2. Deelplan Keerdokkaai

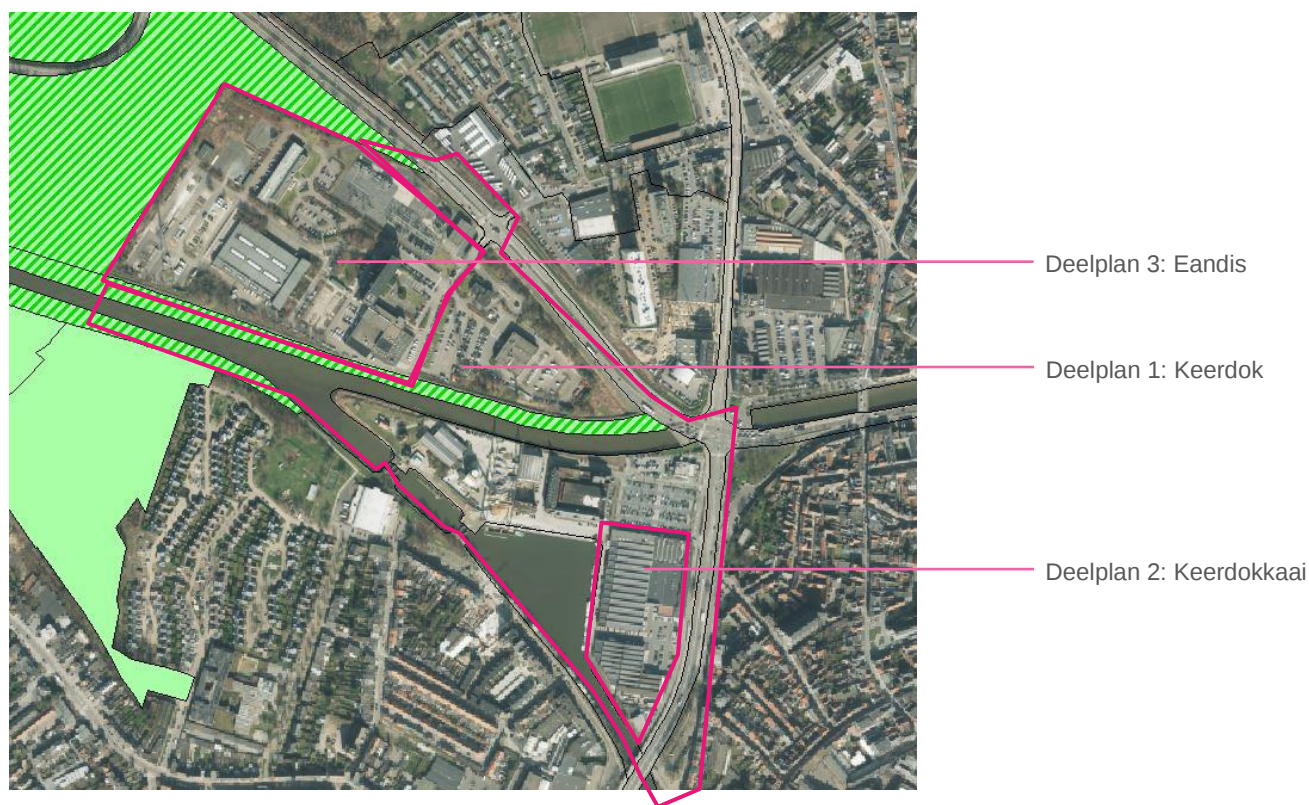
Het deelplan Keerdokkaai grenst aan de zuidelijke en westelijke zijde aan de bevaarbare waterloop, Binnendijle,

5.6.3. Deelplan Eandis

Het deelplan Eandis grenst aan de zuidelijke zijde aan de Binnendijle, een bevaarbare waterloop. Net buiten het deelplan aan de noord en westzijde grens stroomt de Holmloop, een niet-geklasseerde waterloop

5.7. Fauna en flora

5.7.1. Biologische waarderingskaart^{xi}



Figuur 21 Biologische waarderingskaart (Geopunt.be)

5.7.1.1. Deelplan Keerdok

Binnen het deelplan Keerdok worden de dijken en aangrenzende zones van de Dijle aangeduid als waardevol tot zeer waardevol. Deze waardering heeft betrekking op de aanwezigheid van vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, rietland en andere vegetaties van het rietverbond, mesofiel hooiland en ruigte of pioniersvegetatie.

De overige delen van het deelplan worden aangeduid als biologisch minder waardevolle zones.

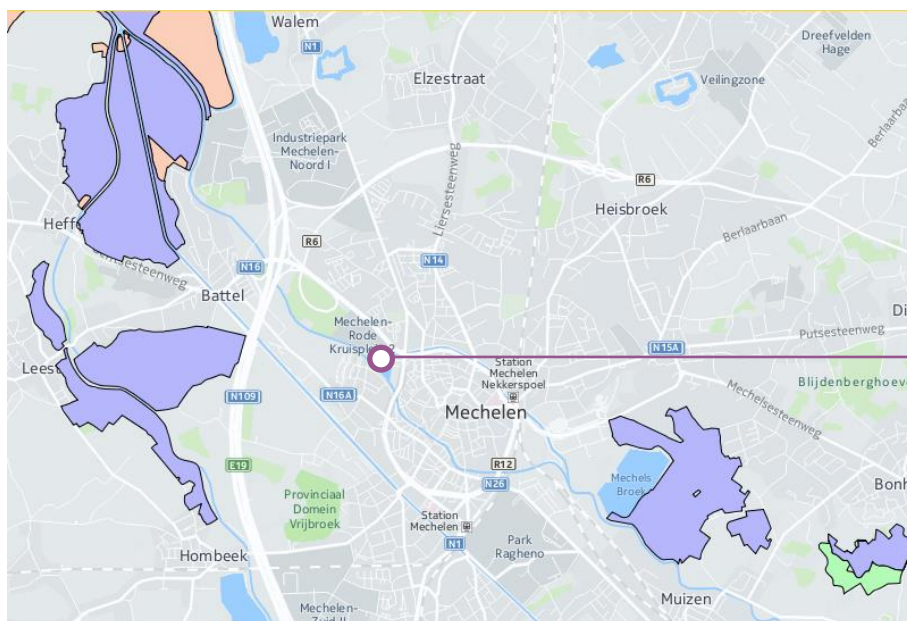
5.7.1.2. Deelplan Keerdokkaai

Het deelplan Keerdokkaai wordt op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevolle zone.

5.7.1.3. Deelplan Eandis

Binnen het deelplan worden de dijken en aangrenzende zones van de Dijle aangeduid als waardevol tot zeer waardevol. Deze waardering heeft betrekking op de aanwezigheid van vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, rietland en andere vegetaties van het rietverbond, mesofiel hooiland en ruigte of pioniersvegetatie. Een zone met dezelfde classificatie begrenst het plangebied aan de westzijde.

De overige delen van het deelplan worden aangeduid als biologisch minder waardevolle zones.

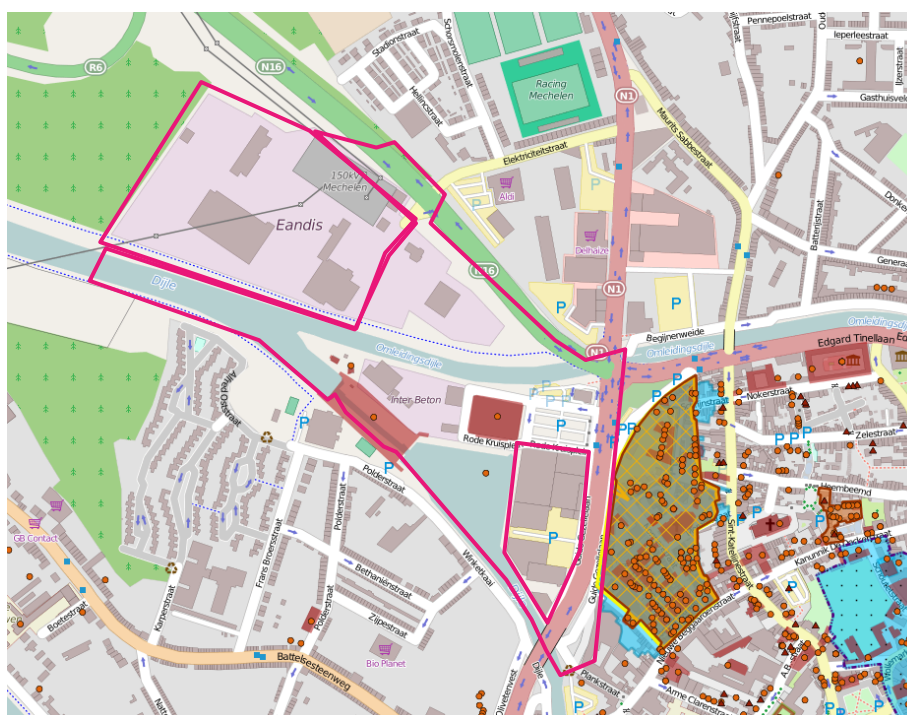


Plangebied RUP
'Keerdok-Eandis'

- Grote Eenheid Natuur
- Grote Eenheid Natuur in ontwikkeling
- Natuurverwevingsgebied

Figuur 23 Gebieden van het VEN en IVON (www.geopunt.be)

5.8. Landschap en erfgoed



- Beschermd Onroerend Erfgoed**
- ☒ landschappen
 - ☒ stads- en dorpsgezichten
 - ☒ archeologische zones
 - ☒ monumenten

- Beheersplannen**
- ☒ herwaarderingsplannen
 - ☒ landschapsbeheersplannen

- Unesco Werelderfgoed**
- ☒ bufferzones
 - ☒ contouren

- Geïnterviseerd Landschappelijk Erfgoed**
- ☒ aangeduide ankerplaatsen
 - ☒ landschapsatlas ankerplaatsen
 - ☒ tuinen en parken
 - ☒ houtig erfgoed

- Geïnterviseerd Bouwkundig Erfgoed**
- ☒ bouwkundige gehelen
 - vastgesteld
 - niet vastgesteld
 - ☒ bouwkundige relictten
 - vastgesteld
 - niet vastgesteld
 - ☒ orgels

Figuur 24 Inventaris Onroerend Erfgoed (Geopunt)

5.8.1. Beschermd monumenten^{xiv}

5.8.1.1. Deelplan Keerdok

In het deelplan Keerdok liggen volgende beschermde monumenten⁶:

⁶ Bron: inventaris.onroerenderfgoed.be



Figuur 25 Benedensluis en sluiswachterswoning
(www.onroerendergoed.be)

- De Benedensluis en sluiswachterswoning

Besluitnummer 3243 (definitief besluit: 23 oktober 1997)

De sluizen op de Dijle vormen het sluitstuk op de 'Afleidingsdijle', een aftakking op de Dijle die de stad moest beschermen tegen de jaarlijks terugkerende overstromingen. Het afleidingskanaal zou voor een deel in een nieuwe bedding lopen en voor een deel de loop van de oude stadsgracht volgen, die echter werd verbreed en uitgediept. Deze grootse infrastructuurwerken namen een aanvang in 1895 en waren in 1907 voltooid. De Benedensluis dateert uit 1905 en is gelegen op de plaats waar de Afleidingsdijle weer in de Dijle vloeit. Ze sluit het Keerdok af, m.a.w. een zwaaiком en losplaats voor binnenschepen op de Dijle.



Figuur 26 Stedelijke badinrichting
(www.onroerendergoed.be)

- De stedelijke badinrichting 'Ouwen Dok'

Besluitnummer 3142 (definitief besluit: 13 februari 1997)

Stedelijke badinrichting en (voormalige) douane. De stedelijke badinrichting van Mechelen, gebouwd in combinatie met een stapelhuis, werd tussen Dijle en Keerdok ingeplant. Zoals gebruikelijk waren er naast de zwemafdeling, ook baden, douches en woongelegenheden voorzien. De plannen voor de oprichting van een zwemdok dateerden reeds van 1897.

5.8.1.2. Deelplan Keerdokkaai

In het deelplan Keerdokkaai bevinden zich geen beschermde monumenten.

5.8.1.3. Deelplan Eandis

In het deelplan Eandis bevinden zich geen beschermde monument.

5.8.2. Beschermde landschappen en stadsgezichten^{xv}

Zowel het deelplan Keerdok, Keerdokkaai als Eandis zijn niet gelegen in een beschermd landschap en stadsgezicht.

Net buiten het plangebied, aan de oostzijde, werd het Groot Begijnhof en zijn omgeving beschermd als stadsgezicht. (besluit nummer 2046, datum definitief besluit 2 mei 1985.)

5.8.3. Unesco-werelderfgoed

Zowel binnen het deelplan Keerdok, Keerdokkaai als Eandis bevindt zich geen Unesco-werelderfgoed.

Net buiten de contour van het plangebied bevindt zich het Begijnhof. Het Begijnhof werd door Unesco erkend als werelderfgoed. (1 december 1998, besluitnr: 855)

De Begijnen waren vrouwen die hun leven wijden aan God zonder zich terug te trekken uit de wereld. In de 13^e eeuw richtten ze de begijnhoven op, omheinde gemeenschappen ontworpen om te voorzien in zowel hun geestelijke als materiële behoeften. De Vlaamse begijnhoven zijn architectonische ensembles bestaande uit huizen, kerken, bijgebouwen en groene gedeelten. De hoven hebben van oorsprong een stedelijk of landelijk karakter en zijn gebouwd in een typische Vlaamse stijl. De Begijnhoven vormen een fascinerende herinnering aan de traditie van de Begijnen die zich gedurende de Middeleeuwen ontwikkelde in Noordwest-Europa. ⁷

5.8.4. Bouwkundig erfgoed^{xvi}

5.8.4.1. Deelplan Keerdok

In het deelplan Keerdok is volgend bouwkundig relict vastgesteld:



Figuur 27 Keerdok (www.onroenderfgoed.be)

▪ Keerdok

Dok voor binnenscheepvaart, in 1905-1907 onder leiding van de ingenieurs Pierlot en Weyts gegraven, daar waar de Dijle de stad verlaat. De polemieken rond het al dan niet graven van een 'zee-dock' dateerden reeds van begin 1870. Het betreft een driezijdig dok met 350 meter kaaimuur waarin scherpen tot 100 meter lengte kunnen zwenken. Op het einde van het dok, juist voor de samenvloeiing van Dijle en afleidings-Dijle, bevindt zich de Benedensluis.

5.8.4.2. Deelplan Keerdokkaai

Binnen het deelplan Keerdokkaai werd geen bouwkundig erfgoed vastgesteld

5.8.4.3. Deelplan Eandis

Binnen het deelplan Eandis werd geen bouwkundig erfgoed vastgesteld.

5.8.5. Provinciale landschapskaart^{xvii}

5.8.5.1. Deelplan Keerdok

Het deelplan Keerdok is gelegen in de Vallei van de Dijle (lichtblauwe aanduiding), en heeft als provinciale landschappelijke kenmerken een steenweg (ontstaan na 1850) en dijken langs beide zijden van de Dijle (ontstaan na 1775).

Aan de buitenzijde van het deelplan wordt aan de noord en zuidelijke zijde agglomeratiegebieden aangetroffen. Verder is aan de noordzijde de Elektriciteitsstraat aangeduid als verbindingsweg daterend uit 1775-1850 en de Spoorwegwijken als nieuwe nederzettingen.

⁷ Bron: Unesco.nl

Net buiten het deelplan, aan de oostelijke zijde van de steenweg, ontstaan na 1850 (Guido Gezellelaan), wordt de binnenstad van Mechelen aangeduid als historische woonkern. Ook de aanwezigheid van de wijk Pennepoel wordt op de provinciale landschapskaart aangeduid als oud (typisch) gehucht.

De overige zijden van het deelplan worden voornamelijk aangeduid als bosgebied.

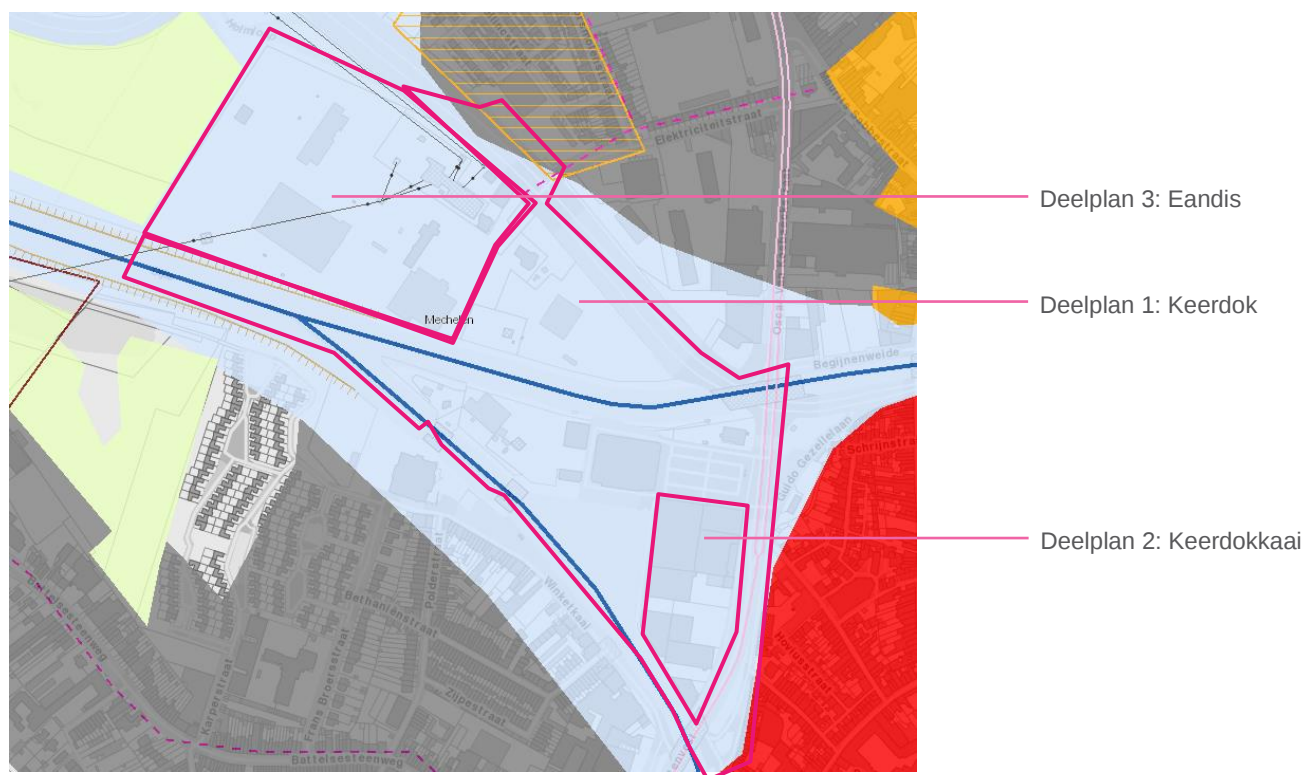
5.8.5.2. Deelplan Keerdokkaai

Het deelplan Keerdokkaai is gelegen in de Vallei van de Dijle (lichtblauwe aanduiding).

5.8.5.3. Deelplan Eandis

Het deelplan Eandis is gelegen in de Vallei van de Dijle (lichtblauwe aanduiding). Op de Eandis site zijn enkele hoogspanningslijnen ingetekend.

Buiten het deelplan Eandis wordt de westelijke zijde aangeduid als bosgebied.



Figuur 28 Provinciale landschapskaart (gisgeoloket.provant.be)

5.8.6. Archeologie/ Centraal Archeologische Inventaris^{xviii}

5.8.6.1. Deelplan Keerdok

De omgeving van het deelplan Keerdok is archeologisch bijzonder waardevol. Het gebied is gelegen binnen de perimeter van het 'Begijnhof Extra Muros'. De ontwikkeling van de sites Rodekruisplein, Eandistip en Eandiswijk vragen nader archeologisch onderzoek.

Onderstaande kaart schetst de perimeter van het 'Begijnhof extra muros' en de zones waar in het verleden reeds archeologische vaststellingen werden gedaan. De stadsplattegrond van Jacob van Deventer (anno 1550-1565) biedt een weergave van het begijnhof extra muros.

'Het Mechels Groot Begijnhof extra muros' is uniek vanwege enerzijds de uitzonderlijke omvang, en het aantal begijnen dat er woonde, en anderzijds vanwege de specifieke bewaringstoestand. In tegenstelling tot veel andere begijnhoven zijn van dit begijnhof bovengronds geen relictten bewaard, en in tegenstelling tot

*begijnhoven intra muros ontbreekt een typische stratigrafie zoals die doorgaans aangetroffen wordt in historische stadskernen.*⁸



Figuur 29 het 'begijnhof extra muros' aangeduid op de oude stadsplattegrond anno 1550-1565 (Dienst Archeologie Stad Mechelen)

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het deelplan dient een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan beoordeeld worden of zich bijkomende archeologische sites in het plangebied bevinden, of deze kunnen behouden blijven of opgegraven moeten worden.

5.8.6.2. Deelplan Keerdokkaai

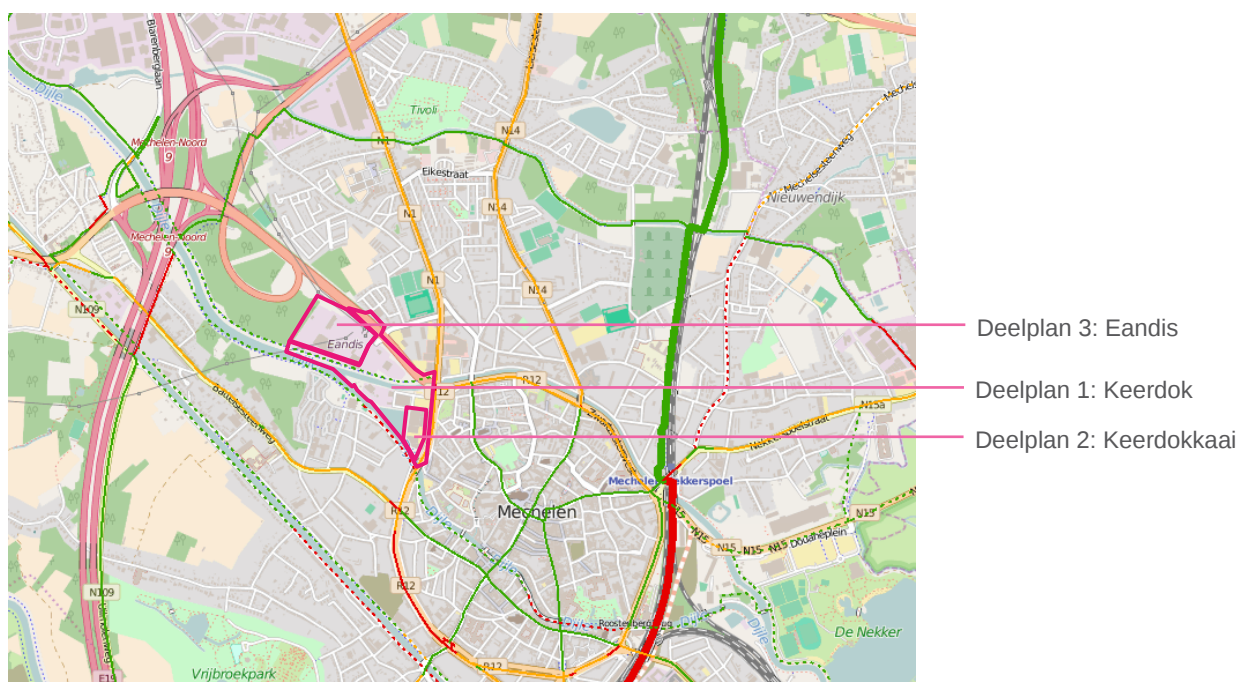
Voorafgaand aan de ontwikkeling van het deelplan dient een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan beoordeeld worden of zich bijkomende archeologische sites in het plangebied bevinden, of deze kunnen behouden blijven of opgegraven moeten worden

5.8.6.3. Deelplan Eandis

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het deelplan dient een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan beoordeeld worden of zich bijkomende archeologische sites in het plangebied bevinden, of deze kunnen behouden blijven of opgegraven moeten worden

5.9. Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk^{xix}

⁸ Nota "Mechelen Begijnhof Extra Muros", door Bart Robberechts voor Dienst Archeologie Mechelen, 30 april 2014.



Figuur 30 Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (gisgeoloket.provant.be)

5.9.1. Deelplan Keerdok

Binnen het Deelplan Keerdok maken de fietsroute langs de Guido-Gezellelaan/Oscar van Kesbeeckstraat en de alternatieve fietsroute langs de Afleidingsdijle maken deel uit van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

Net buiten het deelplan bevindt zich aan de zuidelijke zijde de alternatieve fietsroute langs de Binnendijle dewelke deel uitmaakt van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

De groene aanduiding geeft aan dat de fietspaden aangelegd zijn conform het vademecum fietsvoorzieningen. Oranje betekent dat er een fietspad aanwezig is, maar dat dit niet aangelegd is conform het vademecum. Rood betekent dat er momenteel geen fietsinfrastructuur aanwezig is.

5.9.2. Deelplan Keerdokkaai

Binnen het deelplan Keerdokkaai zijn nagenoeg geen fietsroutenetwerken aangeduid. Echter het deelplan grenst wel aan de fietsroute langs de Guido-Gezellelaan.

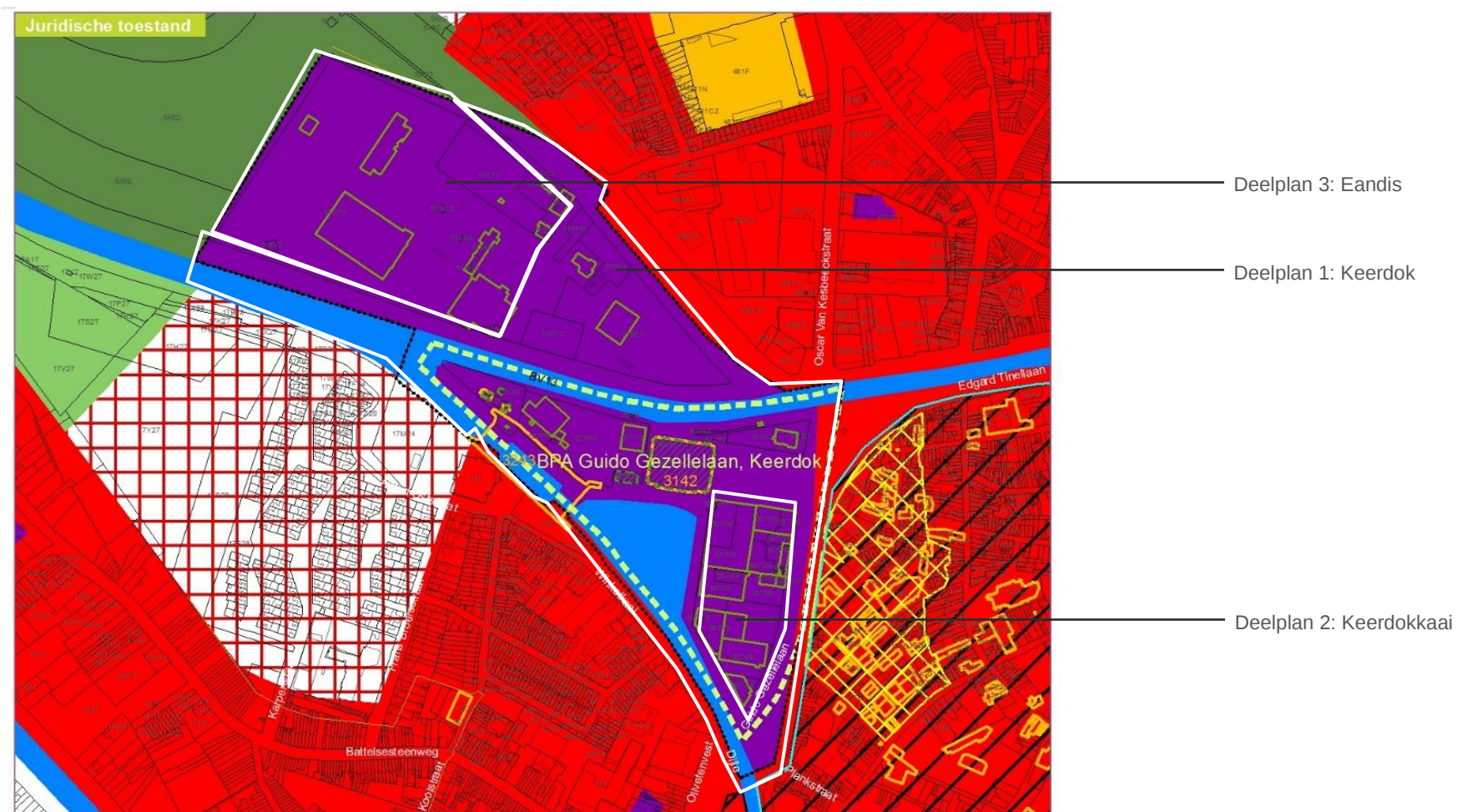
De oranje aanduiding betekent dat er een fietspad aanwezig is, maar dat dit niet aangelegd is conform het vademecum.

5.9.3. Deelplan Eandis

Binnen het deelplan Eandis zijn nagenoeg geen fietsroutenetwerken aangeduid. Echter het deelplan grenst wel aan de alternatieve fietsroute langs de Afleidingsdijle dewelke deel uitmaakt van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

De groene aanduiding geeft aan dat de fietspaden aangelegd zijn conform het vademecum fietsvoorzieningen.

5.10. Vergunningstoestand



Figuur 31 plan vergunningstoestand

Legende

	RUP Keerdok - Eandis		Woonuitbreidingsgebied		Contour BPA Guido Gezellelaan, Keerdok
	Vergund geacht		Recreatiegebied		Zone voor KMO's, verkoop. en openb. gebouwen
	Vergund		Parkgebied		Zone voor waterwegen
	Woongebied		Bufferzone		Openbare wegen
	Geb. en pl. van cult. hist. en/of esth. waarde		Milieubelastende industrie		Gebouw (GRB, gbg)
			Bestaande waterwegen		Administratief perceel (GRB, adp)
			Beschermd unesco erfgoed		
			Beschermd monument		

Stedenbouwkundige vergunningen

5.10.1. Deelplan Keerdok

Binnen het deelplan Keerdok (Afdeling 2, sectie B) zijn volgende stedenbouwkundige vergunningen van toepassing:

Perceelsnummer	Onderwerp	Dossier nr.	Nummer	Datum	Beslissing
Openbaar domein	plaatsen lichtreclame	1506113	1990/0419	03/07/1990	Geweigerd
	Herbouwen waterkering	1512276	1997/0492	13/01/1998	Vergund
	Heropbouw waterkering	1513670	1999/0649	03/09/1999	Vergund
	plaatsen publiciteitsbord	1515715	1999/0855	20/03/2000	Vergund
	plaatsen infopaneel	1518529	2003/0915	23/02/2005	Vergund
	plaatsen infopaneel	1519030	2003/0916	15/12/2004	Vergund
	plaatsen pakketautomaat	1546768	2014/0386		Onbeslist
512B	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vergund geacht)</i>				
	bouwen sluisbedieningsgebouw	1527925	2012/0015	12/03/2012	Vergund
502B2	Aanbrengen poort	1502453	1985/0713	18/11/1985	Vergund
502D2	Plaatsen lichtreclame	1508328	1991/0668	17/03/1992	Geweigerd
	bouwen restaurant	1508829	1991/0669	17/03/1992	Vergund

	Bouwen van een openlucht speelruimte	1508940	1992/0419	08/09/1992	Vergund
	plaatsen lichtreclame	1508001	1992/0751	12/01/1993	Vergund
	Overdekken speeltuig	1510165	1996/0896	17/12/1996	Geweigerd
	Plaatsen van lichtreclame	1510667	1996/0897	17/12/1996	Geweigerd
	Plaatsen van een lichtreclame	1510197	1997/0091	22/04/1997	Vergund
	Uitbreiden restaurant	1510699	1997/0092	22/04/1997	Vergund
	plaatsen van vlaggenmasten	1512777	1997/0488	29/07/1997	Geweigerd
	plaatsen stadsplanbord	1512291	1997/0574	02/12/1997	Geweigerd
	plaatsen gevelbeplating	1516885	2003/0216	24/06/2003	Vergund
	plaatsen luifel en nieuwe gevelbekleding	1521359	2005/0722	04/01/2006	Vergund
	plaatsen publiciteit	1519962	2006/0035	27/09/2006	Geweigerd
	verbouwen handelsruimte	1526073	2010/0869	22/10/2010	Vergund
502E2	Plaatsen lichtreclame	1508328	1991/0668	17/03/1992	Geweigerd
	bouwen restaurant	1508829	1991/0669	17/03/1992	Vergund
	Bouwen van een openlucht speelruimte	1508940	1992/0419	08/09/1992	Vergund
	plaatsen lichtreclame	1508001	1992/0751	12/01/1993	Vergund
	Overdekken speeltuig	1510165	1996/0896	17/12/1996	Geweigerd
	Plaatsen van lichtreclame	1510667	1996/0897	17/12/1996	Geweigerd
	Plaatsen van een lichtreclame	1510197	1997/0091	22/04/1997	Vergund
	Uitbreiden restaurant	1510699	1997/0092	22/04/1997	Vergund
	plaatsen van vlaggenmasten	1512777	1997/0488	29/07/1997	Geweigerd
	plaatsen stadsplanbord	1512291	1997/0574	02/12/1997	Geweigerd
	plaatsen gevelbeplating	1516885	2003/0216	24/06/2003	Vergund
	plaatsen publiciteit	1519962	2006/0035	27/09/2006	Geweigerd
	plaatsen luifel en nieuwe gevelbekleding	1521359	2005/0722	04/01/2006	Vergund
	verbouwen handelsruimte	1526073	2010/0869	22/10/2010	Vergund
518Y2	Plaatsen prefab-cabine	1513944	1998/0470	05/01/1999	Vergund

	plaatsen klantcabine voor bedeling electriciteit	1521848	2007/0949	04/04/2008	Vergund
518E3	bouwen omvormingskabine	1488335	1964/0693	27/08/1964	Vergund
	bouwen administratief complex en afbreken bestaande gebouwen	1488847	1964/0856	27/11/1964	Vergund
	plaatsen hangaar	1487566	1966/0515	10/06/1966	Vergund
	slopen stalen raamwerk van de oude post	1489869	1968/0277	12/04/1968	Vergund
	Bouwen dispatchingcentrale	1493643	1973/0327	14/09/1973	Vergund
	het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	bouwen van een gebouw voor opslag en particuliere administratie	1498065	1979/0354	27/08/1979	Vergund
	verfraaien van gevels	1500513	1982/0287	06/07/1982	Vergund
	bijbouwen van een bedrijfsgebouw	1502645	1987/0372	07/08/1987	Vergund
	plaatsen twee lichtreclames	1504949	1989/0447	18/07/1989	Geweigerd
	plaatsen lichtreclames	1505008	1989/0774	04/01/1990	Vergund
	Bouwen opleidingscentrum	1506528	1989/0882	14/03/1990	Vergund
	Renovatie gevel	1506602	1990/0356	29/05/1990	Vergund
	wijzigen bouwvergunning (opleidingscentrum)	1504608	1990/0406	17/07/1990	Vergund
	bouwen van een omvormingskabine	1506625	1990/0481	18/09/1990	Vergund
	bouwen van een gasontvangststation	1508426	1992/0349	17/07/1992	Vergund
	uitbreiding bestaand gebouw met sanitair + keuken	1509160	1993/0756	08/02/1994	Vergund
	Verbouwen gevels	1511218	1994/0217	10/05/1994	Vergund
	tijdelijk plaatsen van een geprefabriceerd lokaal voor een telecommunicatie netwerk met afsluiting zonder pylonen	1513901	1998/0247	29/09/1998	Vergund
	verbouwen van blok D - O	1513929	1998/0393	27/10/1998	Vergund
	Verbouwen eigendom	1513071	1999/0150	20/04/1999	Vergund
	Plaatsen van GSM-zendcel met antennes op bestaande mast	1515770	1999/1133	28/12/1999	Vergund
	verbouwen eigendom	1514989	2001/0076	27/03/2001	Vergund
	verbouwen gevel+ aanpassing bestaand gebouw	1521498	2006/0225	04/05/2006	Niet vergund
	verbouwen gevel en interne aanpassingswerken	1520563	2006/0581	22/12/2006	Vergund

518F3	bouwen omvormingskabine	1488335	1964/0693	27/08/1964	Vergund
	bouwen administratief complex en afbreken bestaande gebouwen	1488847	1964/0856	27/11/1964	Vergund
	plaatsen hangaar	1487566	1966/0515	10/06/1966	Vergund
	slopen stalen raamwerk van de oude post	1489869	1968/0277	12/04/1968	Vergund
	Bouwen dispachingcentrale	1493643	1973/0327	14/09/1973	Vergund
	het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	bouwen van een gebouw voor opslag en partikuliere administratie	1498065	1979/0354	27/08/1979	Vergund
	verfraaien van gevels	1500513	1982/0287	06/07/1982	Vergund
	bijbouwen van een bedrijfsgebouw	1502645	1987/0372	07/08/1987	Vergund
	wijzigen bouwvergunning (opleidingscentrum)	1504608	1990/0406	17/07/1990	Vergund
	plaatsen lichtreclames	1505008	1989/0774	04/01/1989	Vergund
	plaatsen twee lichtreclames	1504949	1989/0447	18/07/1989	Geweigerd
	Renovatie gevel	1506602	1990/0356	29/05/1990	Vergund
	bouwen van een omvormingskabine	1506625	1990/0481	18/09/1990	Vergund
	bouwen van een gasontvangststation	1508426	1992/0349	17/07/1992	Vergund
	uitbreiding bestaand gebouw met sanitair + keuken	1509160	1993/0756	08/02/1994	Vergund
	Verbouwen gevels	1511218	1994/0217	10/05/1994	Vergund
	tijdelijk plaatsen van een geprefabriceerd lokaal voor een telecommunicatie netwerk met afsluiting zonder pylonen	1513901	1998/0247	29/09/1998	Vergund
	verbouwen van blok D - O	1513929	1998/0393	27/10/1998	Vergund
	Verbouwen eigendom	1513071	1999/0150	20/04/1999	Vergund
507K5	Plaatsen van GSM-zendcel met antennes op bestaande mast	1515770	1999/1133	28/12/1999	Vergund
	de verbouwing van een bestaande buitengevel en interne aanpassingswerken in een bestaand gebouw	1517733	2002/0349	06/08/2002	Vergund
	verbouwen gevel+ aanpassing bestaand gebouw	1521498	2006/0225	04/05/2006	Niet vergund
	verbouwen gevel en interne aanpassingswerken	1520563	2006/0581	22/12/2006	Vergund
507L3	Bouwen opleidingscentrum	1506528	1989/0882	14/03/1990	vergund

507N3	Bouwen omvormingscabine	1488335	1964/0693	27/08/1964	Vergund
	Bouwen administratief complex en afbreken bestaande gebouwen	1488847	1964/0856	27/11/1964	Vergund
	Plaatsen hangaar	1487566	1966/0515	10/06/1966	Vergund
	Slopen stalen raamwerk van oude post	1489869	1968/0277	12/04/1968	Vergund
	Bouwen dispatchcentrale	1493643	1973/0327	14/09/1973	Vergund
	het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	bouwen van een gebouw voor opslag en particuliere administratie	1498065	1979/0354	27/08/1979	Vergund
	verfraaien van gevels	1500513	1982/0287	06/07/1982	Vergund
	Oprichten telecommunicatiemast	1502793	1984/0454	29/01/1985	Vergund
	bijbouwen van een bedrijfsgebouw	1502645	1987/0372	07/08/1987	Vergund
	plaatsen twee lichtreclames	1504949	1989/0447	18/07/1989	Geweigerd
	plaatsen lichtreclames	1505008	1989/0774	04/01/1990	Vergund
	Bouwen opleidingscentrum	1506528	1989/0882	14/03/1990	Vergund
	Renovatie gevel	1506602	1990/0356	29/05/1990	Vergund
	wijzigen bouwvergunning (opleidingscentrum)	1504608	1990/0406	17/07/1990	Vergund
	bouwen van een omvormingskabine	1506625	1990/0481	18/09/1990	Vergund
	bouwen van een gasontvangstation	1508426	1992/0349	17/07/1992	Vergund
	uitbreiding bestaand gebouw met sanitair + keuken	1509160	1993/0756	08/02/1994	Vergund
	Verbouwen gevels	1511218	1994/0217	10/05/1994	Vergund
	Verbouwen tot kopstation telefonie	1512768	1997/0439	29/07/1997	Vergund
	tijdelijk plaatsen van een geprefabriceerd lokaal voor een telecommunicatie netwerk met afsluiting zonder pylonen	1513901	1998/0247	29/09/1998	Vergund
	verbouwen van blok D - O	1513929	1998/0393	27/10/1998	Vergund
	Verbouwen eigendom	1513071	1999/0150	20/04/1999	Vergund
	Plaatsen van GSM-zendcel met antennes op bestaande mast	1515770	1999/1133	28/12/1999	Vergund
	renovatie kelder - gelijkvloers blok A - renovatie blok B	1514838	2000/0309	10/07/2000	Vergund
	de verbouwing van een bestaande buitengevel en interne aanpassingswerken in een bestaand gebouw	1517733	2002/0349	06/08/2002	Vergund

	bouwen van een prefab lokaal	1517020	2003/0889	31/08/2004	Vergund
	verbouwen gevel+ aanpassing bestaand gebouw	1521498	2006/0225	04/05/2006	Niet vergund
	verbouwen gevel en interne aanpassingswerken	1520563	2006/0581	22/12/2006	Vergund
	inrichten terrein en plaatsen overdekte stapelplaats	1524188	2009/0228	03/07/2009	Vergund
	gevelwerken	1526399	2010/0002	16/02/2010	Vergund
	gevelwerken	1525155	2010/1275	09/03/2011	Vergund
	Kappen van hoogstammige bomen.	1526188	B/2011/9	25/03/2011	Vergund
	inrichting opslagruimte odorant THT	1528315	2011/0736	14/09/2011	Vergund
507M	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vergund geacht)</i>				
	Plaatsen directiekeet	1492256	1970/0707	17/09/1970	Vergund
	uitbreken raam en plaatsen poort (zwemdok)	1504061	1986/0555	24/10/1986	Vergund
	verbouwen gevelraam	1506485	1989/0630	19/09/1989	Geweigerd
	Verbouwen tweede verdieping tot schietstand	1507143	1993/0680	18/01/1994	Vergund
507N8	bouwen betonlaboratorium	1490863	1968/0216	27/03/1969	Vergund
	Bouwen garage	1490016	1969/0239	24/04/1969	Vergund
	Uitbreiden garage	1493947	1972/0032	29/02/1972	Geweigerd
	oprichten van een installatie voor betonrecycling	1512345	1997/0865	17/02/1998	Vergund
	wijzigen bij oprichten van installatie voor betonrecycling met vergunning 865/97	1513938	1998/0439	16/06/1998	Vergund
	bouwen van schermen en een cementsilo	1514827	2000/0253	20/06/2000	Vergund
	het plaatsen van een geluidswand			30/01/2015	Geweigerd
	het plaatsen van een geluidswand			30/04/2015	Vergund door deputatie
507P8	afbraak van oude woning sluiswachter	1510750	1994/0393	07/06/1994	Vergund
	Plaatsen van een bureelcontainer	1509787	1994/0609	11/10/1994	Vergund
	bouwen sluisbedieningsgebouw	1527925	2012/0015	12/03/2012	Vergund
512C2	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vergund geacht)</i>				
507E5	<i>Woning daterend < 22/04/1962 (vergund geacht)</i>				

502A2					
518M2					
518P3	bouwen omvormingskabine	1488335	1964/0693	27/08/1964	Vergund
	bouwen administratief complex en afbreken bestaande gebouwen	1488847	1964/0856	27/11/1964	Vergund
	plaatsen hangaar	1487566	1966/0515	10/06/1966	Vergund
	slopen stalen raamwerk van de oude post	1489869	1968/0277	12/04/1968	Vergund
	Bouwen dispatchingcentrale	1493643	1973/0327	14/09/1973	Vergund
	het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	bouwen van een gebouw voor opslag en particuliere administratie	1498065	1979/0354	27/08/1979	Vergund
	verfraaien van gevels	1500513	1982/0287	06/07/1982	Vergund
	Oprichten telecommunicatiemast	1502793	1984/0454	29/01/1985	Vergund
	bijbouwen van een bedrijfsgebouw	1502645	1987/0372	07/08/1987	Vergund
	plaatsen twee lichtreclames	1504949	1989/0447	18/07/1989	Geweigerd
	wijzigen bouwvergunning (opleidingscentrum)	1504608	1990/0406	17/07/1990	Vergund
	plaatsen lichtreclames	1505008	1989/0774	04/01/1990	Vergund
	Renovatie gevel	1506602	1990/0356	29/05/1990	Vergund
	bouwen van een omvormingskabine	1506625	1990/0481	18/09/1990	Vergund
	bouwen van een gasontvangststation	1508426	1992/0349	17/07/1992	Vergund
	uitbreiding bestaand gebouw met sanitair + keuken	1509160	1993/0756	08/02/1994	Vergund
	Verbouwen gevels	1511218	1994/0217	10/05/1994	Vergund
	Verbouwen tot kopstation telefonie	1512768	1997/0439	29/07/1997	Vergund
	tijdelijk plaatsen van een geprefabriceerd lokaal voor een telecommunicatie netwerk met afsluiting zonder pylonen	1513901	1998/0247	29/09/1998	Vergund
	verbouwen van blok D - O	1513929	1998/0393	27/10/1998	Vergund
	aanbrengen van antennes op bestaande mast en het plaatsen van bijhorende technische cabine	1512981	1998/0670	20/04/1999	Vergund
	Verbouwen eigendom	1513071	1999/0150	20/04/1999	Vergund
	Plaatsen van GSM-zendcel met antennes op bestaande mast	1515770	1999/1133	28/12/1999	Vergund

de verbouwing van een bestaande buitengevel en interne aanpassingswerken in een bestaand gebouw	1517733	2002/0349	06/08/2002	Vergund
plaatsen publiciteit	1518550	2004/0090	27/04/2004	Vergund
verbouwen gevel en interne aanpassingswerken	1520563	2006/0581	22/12/2006	Vergund
verbouwen gevel+aanpassing bestaand gebouw	1521498	2006/0225	04/05/2006	Niet vergund
inrichting magazijn	1519658	2007/0005	13/04/2007	Vergund
inrichten terrein en plaatsen overdekte stapelplaats	1524188	2009/0228	03/07/2009	Vergund
gevelwerken	1526399	2010/0002	16/02/2010	Vergund
gevelwerken	1525155	2010/1275	09/03/2011	Vergund
Kappen van hoogstammige bomen.	1526188	B/2011/9	25/03/2011	Vergund
slopen woning	1525191	2011/0174	07/04/2011	Vergund
inrichting opslagruimte odorant THT	1528315	2011/0736	14/09/2011	Vergund

5.10.2. Deelplan Keerdokkaai

Binnen het deelplan Keerdokkaai (Afdeling 2, sectie B) zijn volgende stedenbouwkundige vergunningen van toepassing:

Perceelsnummer	Onderwerp	Dossier nr.	Nummer	Datum	Beslissing
507B9	Slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	Vergund
	Herinrichten van stapelplaats met verkoopsafdeling	1503477	1986/0032	17/02/1986	Vergund
	Verbouwen tot commerciële centrum	1504015	1986/0262	26/05/1986	Geweigerd
	Plaatsen van een verlicht uithangbord	1509911	1995/0384	27/06/1995	vergund
	Plaatsen van lichtreclames	1510306	1994/0705	13/12/1994	geweigerd
	Verbouwen winkelpui	1510893	1995/0273	09/05/1995	vergund
	Plaatsen reclame	1511222	1994/0237	19/04/1994	Vergund
	Publiciteit	1519977	2006/0123	14/12/2007	Vergund
	Wijzigen reclame + schilderen gevel	1523846	2007/0830	02/04/2010	Geweigerd

	Plaatsen publiciteit	1524245	2009/0496	31/07/2009	Geweigerd
	Afbraak + verbouwen handelsruimte	1525554	2010/0773	15/08/2010	Niet vergund
	Afbraak en verbouwen handelsruimte	1526107	2010/1030	26/11/2010	Vergund
	Verbouwen handelsruimte	1526753	2011/0446	05/08/2001	vergund
507C9	Slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	Vergund
	Aanbouwen winkelruimte gelijkvloers	1506088	1990/0285	27/11/1990	Geweigerd
	Regularisatie handelsruimte en wijzigen gevel	1523883	2077/1094	18/04/2008	Vergund
507C8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1524246	2009/0496	31/07/2009	Geweigerd
507D8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	Vergund
	het bouwen van toiletten	1495850	1974/0766	21/03/1975	Vergund
	Plaatsen van publiciteit	1514760	1999/1096	04/04/2000	Vergund
	Verbouwen eigendom	1515262	1999/1097	04/04/2000	Vergund
	uitbreiden van een handelsruimte	1518517	2003/0855	09/03/2004	Vergund
	verbouwen handelsruimte	1522606	2008/0920	30/01/2009	Vergund
507E8	Slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	Vergund
	verbouwen voorgevel	1504134	1987/0271	27/04/1987	Geweigerd
	schilderen gevels	1503652	1987/0400	22/06/1987	Vergund
	plaatsen verlichte reclame	1505550	1990/0076	21/02/1990	Geweigerd
	plaatsen verlichte reclame	1504563	1990/0158	20/03/1990	Vergund
507F8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	Vergund
	een bestemmingswijziging van verkoopzaal voor keukens naar een lunapark	1513436	1998/0432	08/05/2000	Vergund
	vervangen ramen en schilderen gevel	1520063	2006/0592	27/12/2006	Vergund
507K8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	aanbouwen winkelruimte gelijkvloers	1506088	1990/0285	27/11/1990	Geweigerd
	regularisatie handelsruimte en wijzigen gevel	1523883	2007/1094	18/04/2008	Vergund

507R8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	plaatsen liftkoker	1493286	1970/0886	10/12/1970	Vergund
	verbouwen tot commercële centrum	1504015	1986/0262	26/05/1986	Geweigerd
	verbouwen winkelpui	1507478	1992/0637	06/10/1992	Vergund
	Verbouwen van een verkoopsruimte.	1512170	1999/0661	10/08/1999	Vergund
	verbouwen etalages + schilderen + bezetten gevels	1514631	2001/0819	03/01/2002	Vergund
	verbouwen handelspand	1518513	2003/0835	03/02/2004	Vergund
	verbouwen winkelpui-gevelverbouwing	1520107	2006/0786	20/07/2007	Vergund
	verbouwing twee handelsruimtes	1522137	2008/1060	03/04/2009	Vergund
507S8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	plaatsen liftkoker	1493286	1970/0886	10/12/1970	Vergund
	verbouwen tot commerciële centrum	1504015	1986/0262	26/05/1986	Geweigerd
	verbouwen winkelpui	1507478	1992/0637	06/10/1992	Vergund
	verbouwen handelszaak	1537749	2014/0245		Onbeslist
507T8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	plaatsen liftkoker	1493286	1970/0886	10/12/1970	Vergund
	verbouwen tot commerciële centrum	1504015	1986/0262	26/05/1986	Geweigerd
	verbouwen winkelpui	1507478	1992/0637	06/10/1992	Vergund
	verbouwing bestaand gebouw - aanbrengen poort in zijgevel	1507482	1992/0657	20/10/1992	Vergund
507V8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	Vergund
	Verplaatsbare demonteerbare hangaar	1489214	1967/0297	16/06/1967	Vergund
	Slopen deel gebouw	1505321	1988/0603	24/10/1988	Vergund
	Verbouwing van een polyvalente handelsruimte	1504415	1989/0256	12/06/1989	Vergund
	Verbouwen gebouw tot bouwmarkt	1506325	1988/0618	24/10/1988	Vergund
	Plaatsen verlichte reclame en 2 paalreclames	1504470	1989/0566	08/08/1989	Geweigerd
	Plaatsen 3 reclames + 1 verlichte paalreclame	1505003	1989/0749	17/10/1989	Vergund
	Plaatsen verlichte reclame	1505499	1989/0719	03/10/1989	Vergund

	Verdelen eigendom	1524294	2009/0730	31/08/2009	Onbeslist
507Y8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	Vergund
	Herinrichting van stapelplaats met verkoopsafdeling	1503477	1986/0032	17/02/1986	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1524246	2009/0496	31/07/2009	Geweigerd
	Wijzigen reclame + schilderen gevel	1523846	2007/0830	02/04/2010	Geweigerd
	Afbraak + verbouwen handelsruimte	1525554	2010/0773	15/08/2010	Niet vergund
	Afbraak en verbouwen handelsruimte	1526107	2010/1030	26/11/2010	vergund
507Z8	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	Verkoopsafdeling	1503477	1986/0032	17/02/1986	Vergund
	verbouwen tot commerciële centrum	1504015	1986/0262	26/05/1986	Geweigerd
	Plaatsen van lichtreclames	1510306	1994/0705	13/12/1994	Geweigerd
	Plaatsen reclame	1511222	1994/0237	19/04/1994	Vergund
	Verbouwen van winkelpui	1510893	1995/0273	09/05/1995	Vergund
	Plaatsen van verlicht uithangbord	1509911	1995/0384	27/06/1995	vergund
	publiciteit	1519977	2006/0123	14/12/2007	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1524246	2009/0496	31/07/2009	Geweigerd
	Wijzigen reclame + schilderen gevel	1523846	2007/0830	02/04/2010	Geweigerd
	Afbraak + verbouwen handelsruimte	1515554	2010/0773	18/08/2010	Niet vergund
	Afbraak en verbouwen handelsruimte	1526107	2010/1030	26/11/2010	vergund
	Verbouwen handelsruimte	1526753	2011/0446	05/08/2011	Vergund
507A9	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	Verkoopsafdeling	1503477	1986/0032	17/02/1986	Vergund
	verbouwen tot commerciële centrum	1504015	1986/0262	26/05/1986	Geweigerd
	Plaatsen van lichtreclames	1510306	1994/0705	13/12/1994	Geweigerd
	Plaatsen reclame	1511222	1994/0237	19/04/1994	Vergund
	Verbouwen van winkelpui	1510893	1995/0273	09/05/1995	Vergund
	Plaatsen van verlicht uithangbord	1509911	1995/0384	27/06/1995	vergund

	publiciteit	1519977	2006/0123	14/12/2007	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1524246	2009/0496	31/07/2009	Geweigerd
	Wijzigen reclame + schilderen gevel	1523846	2007/0830	02/04/2010	Geweigerd
	Afbraak + verbouwen handelsruimte	1525554	2010/0773	18/08/2010	Niet vergund
	Afbraak en verbouwen handelsruimte	1526107	2010/1030	26/11/2010	vergund
	Verbouwen handelsruimte	1526753	2011/0446	05/08/2011	Vergund
507D9	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	Regularisatie handelsruimte en wijzigen gevel	1523883	2007/1094	18/04/2008	vergund
	Verbouwing twee handelsruimtes	1522137	2008/1060	03/04/2009	Vergund
507E9	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	Plaatsen lichtreclame	1511816	1997/0703	28/10/1997	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1521445	2005/1168	21/06/2006	Vergund
	Regularisatie handelsruimte en wijzigen gevel	1523883	2007/1094	18/04/2008	vergund
	Verbouwing twee handelsruimtes	1522137	2008/1060	03/04/2009	Vergund
507F9	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	Plaatsen lichtreclame	1511816	1997/0703	28/10/1997	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1521445	2005/1168	21/06/2006	Vergund
	Regularisatie handelsruimte en wijzigen gevel	1523883	2007/1094	18/04/2008	vergund
	Verbouwing twee handelsruimtes	1522137	2008/1060	03/04/2009	Vergund
507G9	slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	27/12/1964	Vergund
	Plaatsen lichtreclame	1511816	1997/0703	28/10/1997	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1521445	2005/1168	21/06/2006	Vergund
	Regularisatie handelsruimte en wijzigen gevel	1523883	2007/1094	18/04/2008	vergund
	Verbouwing twee handelsruimtes	1522137	2008/1060	03/04/2009	Vergund
507H9	Slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	vergund
	Heropbouw winkelpland	1503510	1986/0237	26/05/1986	Geweigerd
	Aanbouwen winkelruimte gelijkvloers	1506088	1990/0285	27/11/1990	Geweigerd

507W8	Regularisatie handelsruimte en wijzigen gevel	1523883	2007/1094	18/04/2008	Vergund
	Verbouwing twee handelsruimtes	1522137	2008/1060	03/04/2009	Vergund
	Slopen slachthuis en bouwen hall	1486824	1964/0527	06/08/1964	Vergund
	Verplaatsbare demonteerbare hangaar	1489214	1967/0297	16/06/1967	Vergund
	Slopen deel gebouw	1505321	1988/0603	24/10/1988	Vergund
	Verbouwen gebouw tot bouwmarkt	1506325	1988/0618	24/10/1988	Vergund
	Plaatsen verlichte reclame en 2 paalreclames	1504470	1989/0566	02/02/1989	Geweigerd
	Verbouwing van een polyvalente handelsruimte	1504415	1989/0256	12/06/1989	Vergund
	Plaatsen verlichte reclame	1505499	1989/0719	03/10/1989	Vergund
	Plaatsen 3 reclames + 1 verlichte paalreclame	1505003	1989/0749	17/10/1989	Vergund
	plaatsen publiciteit	1518550	2004/0090	27/04/2004	Vergund
	Verdelen eigendom	1524294	2009/0730	31/08/2009	Onbeslist

5.10.3. Deelplan Eandis

Binnen het deelplan Eandis (Afdeling 2, sectie B) zijn volgende stedenbouwkundige vergunningen van toepassing:

Perceelsnummer	Onderwerp	Dossier nr.	Nummer	Datum	Beslissing
518P3	bouwen omvormingskabine	1488335	1964/0693	27/08/1964	Vergund
	bouwen administratief complex en afbreken bestaande gebouwen	1488847	1964/0856	27/11/1964	Vergund
	plaatsen hangaar	1487566	1966/0515	10/06/1966	Vergund
	slopen stalen raamwerk van de oude post	1489869	1968/0277	12/04/1968	Vergund
	Bouwen dispatchingcentrale	1493643	1973/0327	14/09/1973	Vergund
	het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	bouwen van een gebouw voor opslag en particuliere administratie	1498065	1979/0354	27/08/1979	Vergund
	verfraaien van gevels	1500513	1982/0287	06/07/1982	Vergund

Oprichten telecommunicatiemast	1502793	1984/0454	29/01/1985	Vergund
bijbouwen van een bedrijfsgebouw	1502645	1987/0372	07/08/1987	Vergund
plaatsen twee lichtreclames	1504949	1989/0447	18/07/1989	Geweigerd
wijzigen bouwvergunning (opleidingscentrum)	1504608	1990/0406	17/07/1990	Vergund
plaatsen lichtreclames	1505008	1989/0774	04/01/1990	Vergund
Renovatie gevel	1506602	1990/0356	29/05/1990	Vergund
bouwen van een omvormingskabine	1506625	1990/0481	18/09/1990	Vergund
bouwen van een gasontvangstation	1508426	1992/0349	17/07/1992	Vergund
uitbreiding bestaand gebouw met sanitair + keuken	1509160	1993/0756	08/02/1994	Vergund
Verbouwen gevels	1511218	1994/0217	10/05/1994	Vergund
Verbouwen tot kopstation telefonie	1512768	1997/0439	29/07/1997	Vergund
tijdelijk plaatsen van een geprefabriceerd lokaal voor een telecommunicatie netwerk met afsluiting zonder pylonen	1513901	1998/0247	29/09/1998	Vergund
verbouwen van blok D - O	1513929	1998/0393	27/10/1998	Vergund
aanbrengen van antennes op bestaande mast en het plaatsen van bijhorende technische cabine	1512981	1998/0670	20/04/1999	Vergund
Verbouwen eigendom	1513071	1999/0150	20/04/1999	Vergund
Plaatsen van GSM-zendcel met antennes op bestaande mast	1515770	1999/1133	28/12/1999	Vergund
de verbouwing van een bestaande buitengevel en interne aanpassingswerken in een bestaand gebouw	1517733	2002/0349	06/08/2002	Vergund
plaatsen publiciteit	1518550	2004/0090	27/04/2004	Vergund
verbouwen gevel en interne aanpassingswerken	1520563	2006/0581	22/12/2006	Vergund
verbouwen gevel+aanpassing bestaand gebouw	1521498	2006/0225	04/05/2006	Niet vergund
inrichting magazijn	1519658	2007/0005	13/04/2007	Vergund
inrichten terrein en plaatsen overdekte stapelplaats	1524188	2009/0228	03/07/2009	Vergund
gevelwerken	1526399	2010/0002	16/02/2010	Vergund
gevelwerken	1525155	2010/1275	09/03/2011	Vergund
Kappen van hoogstammige bomen.	1526188	B/2011/9	25/03/2011	Vergund

	slopen woning	1525191	2011/0174	07/04/2011	Vergund
	inrichting opslagruimte odorant THT	1528315	2011/0736	14/09/2011	Vergund
518Z	Het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1519055	2004/0112	23/03/2004	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1518554	2004/0111	23/03/2004	Vergund
	Aanbrengen van antennes op bestaande mast en het plaatsen van bijhorende technische cabine	1512981	1998/0670	20/04/1999	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1518550	2004/0090	27/04/2004	Vergund
	Slopen woning	1525191	2011/0174	07/04/2011	Vergund
518T2	uitvoeren van technische werken	1512326	1997/0760	24/03/1998	Vergund
	bouwen 10KV cabine, plaatsen omheining	1516072	2001/0499	14/02/2002	Vergund
	technische werken	1521119	2006/0838	17/01/2007	Vergund
518B3	bouwen omvormingskabine	1488335	1964/0693	27/08/1964	Vergund
	bouwen administratief complex en afbreken bestaande gebouwen	1488847	1964/0856	27/11/1964	Vergund
	plaatsen hangaar	1487566	1966/0515	10/06/1966	Vergund
	slopen stalen raamwerk van de oude post	1489869	1968/0277	12/04/1968	Vergund
	Bouwen dispatchingcentrale	1493643	1973/0327	14/09/1973	Vergund
	het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	bouwen van een gebouw voor opslag en particuliere administratie	1498065	1979/0354	27/08/1979	Vergund
	verfraaien van gevels	1500513	1982/0287	06/07/1982	Vergund
	Oprichten telecommunicatiemast	1502793	1984/0454	29/01/1985	Vergund
	bijbouwen van een bedrijfsgebouw	1502645	1987/0372	07/08/1987	Vergund
	plaatsen twee lichtreclames	1504949	1989/0447	18/07/1989	Geweigerd
	plaatsen lichtreclames	1505008	1989/0774	04/01/1990	Vergund
	Renovatie gevel	1506602	1990/0356	29/05/1990	Vergund
	wijzigen bouwvergunning (opleidingscentrum)	1504608	1990/0406	17/07/1990	Vergund
	bouwen van een omvormingskabine	1506625	1990/0481	18/09/1990	Vergund

	bouwen van een gasontvangstation	1508426	1992/0349	17/07/1992	Vergund
	uitbreiding bestaand gebouw met sanitair + keuken	1509160	1993/0756	08/02/1994	Vergund
	Verbouwen gevels	1511218	1994/0217	10/05/1994	Vergund
	Verbouwen tot kopstation telefonie	1512768	1997/0439	29/07/1997	Vergund
	tijdelijk plaatsen van een geprefabriceerd lokaal voor een telecommunicatie netwerk met afsluiting zonder pylonen	1513901	1998/0247	29/09/1998	Vergund
	verbouwen van blok D - O	1513929	1998/0393	27/10/1998	Vergund
	Verbouwen eigendom	1513071	1999/0150	20/04/1999	Vergund
	Plaatsen van GSM-zendcel met antennes op bestaande mast	1515770	1999/1133	28/12/1999	Vergund
	de verbouwing van een bestaande buitengevel en interne aanpassingswerken in een bestaand gebouw	1517733	2002/0349	06/08/2002	Vergund
	verbouwen gevel+ aanpassing bestaand gebouw	1521498	2006/0225	04/05/2006	Niet vergund
	verbouwen gevel en interne aanpassingswerken	1520563	2006/0581	22/12/2006	Vergund
	inrichten terrein en plaatsen overdekte stapelplaats	1524188	2009/0228	03/07/2009	Vergund
	gevelwerken	1526399	2010/0002	16/02/2010	Vergund
	gevelwerken	1525155	2010/1275	09/03/2011	Vergund
	Kappen van hoogstammige bomen.	1526188	B/2011/9	25/03/2011	Vergund
	inrichting opslagruimte odorant THT	1528315	2011/0736	14/09/2011	Vergund
518D3	bouwen gasvulstation	1512853	1998/0006	05/01/1999	Vergund
	plaatsen publiciteit	1518554	2004/0111	23/03/2004	Vergund
	plaatsen publiciteit	1519055	2004/0112	23/03/2004	Vergund
518K3	bouwen omvormingskabine	1488335	1964/0693	27/08/1964	Vergund
	bouwen administratief complex en afbreken bestaande gebouwen	1488847	1964/0856	27/11/1964	Vergund
	plaatsen hangaar	1487566	1966/0515	10/06/1966	Vergund
	slopen stalen raamwerk van de oude post	1489869	1968/0277	12/04/1968	Vergund
	Bouwen dispatchingcentrale	1493643	1973/0327	14/09/1973	Vergund
	het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	bouwen van een gebouw voor opslag en partikuliere administratie	1498065	1979/0354	27/08/1979	Vergund

	verfraaien van gevels	1500513	1982/0287	06/07/1982	Vergund
	bijbouwen van een bedrijfsgebouw	1502645	1987/0372	07/08/1987	Vergund
	plaatsen twee lichtreclames	1504949	1989/0447	18/07/1989	Geweigerd
	plaatsen lichtreclames	1505008	1989/0774	04/01/1989	Vergund
	Bouwen opleidingscentrum	1506528	1989/0882	14/03/1990	Vergund
	Renovatie gevel	1506602	1990/0356	29/05/1990	Vergund
	wijzigen bouwvergunning (opleidingscentrum)	1504608	1990/0406	17/07/1990	Vergund
	bouwen van een omvormingskabine	1506625	1990/0481	18/09/1990	Vergund
	bouwen van een gasontvangststation	1508426	1992/0349	17/07/1992	Vergund
	uitbreiding bestaand gebouw met sanitair + keuken	1509160	1993/0756	08/02/1994	Vergund
	Verbouwen gevels	1511218	1994/0217	10/05/1994	Vergund
	Verbouwen tot kopstation telefonie	1512768	1997/0439	29/07/1997	Vergund
	tijdelijk plaatsen van een geprefabriceerd lokaal voor een telecommunicatie netwerk met afsluiting zonder pylonen	1513901	1998/0247	29/09/1998	Vergund
	verbouwen van blok D - O	1513929	1998/0393	27/10/1998	Vergund
	bouwen gasvulstation	1512853	1998/0006	05/01/1999	Vergund
	Verbouwen eigendom	1513071	1999/0150	20/04/1999	Vergund
	Plaatsen van GSM-zendcel met antennes op bestaande mast	1515770	1999/1133	28/12/1999	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1518554	2004/0111	23/03/2004	Vergund
	Plaatsen publiciteit	1519055	2004/0112	23/03/2004	Vergund
	verbouwen gevel+ aanpassing bestaand gebouw	1521498	2006/0225	04/05/2006	Niet vergund
	verbouwen gevel en interne aanpassingswerken	1520563	2006/0581	22/12/2006	Vergund
518M3	renovatie kelder - gelijkvloers blok A - renovatie blok B	1514838	2000/0309	10/07/2000	Vergund
	bouwen van een prefab lokaal	1517020	2003/0889	31/08/2004	Vergund
518R3	bouwen omvormingskabine	1488335	1964/0693	27/08/1964	Vergund
	bouwen administratief complex en afbreken bestaande gebouwen	1488847	1964/0856	27/11/1964	Vergund
	plaatsen hangaar	1487566	1966/0515	10/06/1966	Vergund

	slopen stalen raamwerk van de oude post	1489869	1968/0277	12/04/1968	Vergund
	Bouwen dispachingscentrale	1493643	1973/0327	14/09/1973	Vergund
	het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	bouwen van een gebouw voor opslag en particuliere administratie	1498065	1979/0354	27/08/1979	Vergund
	verfraaien van gevels	1500513	1982/0287	06/07/1982	Vergund
	Oprichten telecommunicatiemast	1502793	1984/0454	29/01/1985	Vergund
	bijbouwen van een bedrijfsgebouw	1502645	1987/0372	07/08/1987	Vergund
	plaatsen twee lichtreclames	1504949	1989/0447	18/07/1989	Geweigerd
	plaatsen lichtreclames	1505008	1989/0774	04/01/1990	Vergund
	Bouwen opleidingscentrum	1506528	1989/0882	14/03/1990	Vergund
	Renovatie gevel	1506602	1990/0356	29/05/1990	Vergund
	wijzigen bouwvergunning (opleidingscentrum)	1504608	1990/0406	17/07/1990	Vergund
	bouwen van een omvormingskabine	1506625	1990/0481	18/09/1990	Vergund
	bouwen van een gasontvangststation	1508426	1992/0349	17/07/1992	Vergund
	uitbreiding bestaand gebouw met sanitair + keuken	1509160	1993/0756	08/02/1994	Vergund
	Verbouwen gevels	1511218	1994/0217	10/05/1994	Vergund
	Verbouwen tot kopstation telefonie	1512768	1997/0439	29/07/1997	Vergund
	tijdelijk plaatsen van een geprefabriceerd lokaal voor een telecommunicatie netwerk met afsluiting zonder pylonen	1513901	1998/0247	29/09/1998	Vergund
	verbouwen van blok D - O	1513929	1998/0393	27/10/1998	Vergund
	Verbouwen eigendom	1513071	1999/0150	20/04/1999	Vergund
	Plaatsen van GSM-zendcel met antennes op bestaande mast	1515770	1999/1133	28/12/1999	Vergund
	de verbouwing van een bestaande buitengevel en interne aanpassingswerken in een bestaand gebouw	1517733	2002/0349	06/08/2002	Vergund
	verbouwen gevel+ aanpassing bestaand gebouw	1521498	2006/0225	04/05/2006	Niet vergund
	verbouwen gevel en interne aanpassingswerken	1520563	2006/0581	22/12/2006	Vergund
518V2					
518W2	Uitvoeren van technische werken	1512326	1997/0760	24/03/1998	Vergund

	Bouwen 10 KV cabine, plaatsen omheining	1516072	2001/0499	14/12/2002	Vergund
	Technische werken	1521119	2006/0838	17/01/2007	Vergund
518X2					
518L3	Bouwen opleidingscentrum	1506528	1989/0882	14/03/1990	Vergund
518M2					
518N3	het uitbreiden van een woning	1494305	1974/0472	18/10/1974	Vergund
	Bouwen van een gebouwen voor opslag en particuliere administratie	1498065	1979/0354	27/08/1979	Vergund
	verfraaien van gevels	1500513	1982/0287	06/07/1982	Vergund
	bijbouwen van een bedrijfsgebouw	1502645	1987/0372	07/08/1987	Vergund
	Tijdelijk plaatsen van een geprefabriceerd lokaal voor een telecommunicatie netwerk met afsluiting zonder pylonen	1513901	1998/0247	29/09/1988	Vergund
	plaatsen twee lichtreclames	1504949	1989/0447	18/07/1989	Geweigerd
	plaatsen lichtreclames	1505008	1989/0774	04/01/1990	Vergund
	wijzigen bouwvergunning (opleidingscentrum)	1504608	1990/0406	17/07/1990	Vergund
	Bouwen opleidingscentrum	1506528	1989/0882	14/03/1990	Vergund
	Bouwen van een omvormingscabine	1506625	1990/0481	18/09/1990	Vergund
	bouwen van een gasontvangststation	1508426	1992/0349	17/07/1992	Vergund
	uitbreiding bestaand gebouw met sanitair + keuken	1509160	1993/0756	08/02/1994	Vergund
	verbouwen van blok D - O	1513929	1998/0393	27/10/1998	Vergund
	Plaatsen van GSM-zendcel met antennes op bestaande mast	1515770	1999/1133	28/12/1999	Vergund
	Renovatie kelder – gelijkvloers blok A –renovatie blok B	1514838	2000/0309	10/07/2000	Vergund
	bouwen van een prefab lokaal	1517020	2003/0889	31/08/2004	Vergund

Verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied zijn geen verkavelingsvergunningen van toepassing.

Milieuvergunningen

1. Deelplan Keerdok

Binnen het deelplan zijn volgende milieuvergunningen van toepassing:

Perceelsnr	Dossier	Klasse	Datum beslissing	Conclusie
keerdok				
507N8	08/I/04	VLAREM milieuvergunning	18/04/2008	Vergund
	12/I/01	VLAREM milieuvergunning	8/06/2012	Onbeslist
	12/II/03	VLAREM milieuvergunning	2/03/2012	Vergund
	00/1/07	VLAREM milieuvergunning	29/10/1999	Onbeslist
	97/1/01	VLAREM milieuvergunning	1/01/1997	Onbeslist
	97/1/08	VLAREM milieuvergunning	6/02/2011	Onbeslist
518E3	01/11/21	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
518F3	01/11/21	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
507M	04/1/14	VLAREM milieuvergunning	20/01/2005	Vergund
	99/1/05	VLAREM milieuvergunning	23/03/1999	Onbeslist
507F8	98/11/22	VLAREM milieuvergunning	2/7/1998	Onbeslist
	99/11/23	VLAREM milieuvergunning	8/06/2000	Vergund
518M2	98/1/15	VLAREM milieuvergunning	24/03/1998	Onbeslist

2. Deelplan Keerdokkaai

Binnen het deelplan zijn volgende milieuvergunningen van toepassing:

507V8	97/11/29	VLAREM milieuvergunning	29/09/2009	Niet vergund
	09/11/19	VLAREM milieuvergunning	20/11/2009	Niet vergund
507W8	97/11/29	VLAREM milieuvergunning	29/09/2009	Niet vergund
	09/11/19	VLAREM milieuvergunning	20/11/2009	Niet vergund

3. Deelplan Eandis

Binnen het deelplan zijn volgende milieuvergunningen van toepassing:

518T2	01/11/21	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	06/11/17	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
	10/11/23 (P)	VLAREM milieuvergunning	5/11/201	Vergund
	09/1/05	VLAREM milieuvergunning	25/03/2009	Onbeslist
518D3	01/11/21	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	06/11/17	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
	10/11/23 (P)	VLAREM milieuvergunning	5/11/201	Vergund
	09/1/05	VLAREM milieuvergunning	25/03/2009	Onbeslist
518K3	01/11/21	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	06/11/17	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
	10/11/23 (P)	VLAREM milieuvergunning	5/11/201	Vergund
	09/1/05	VLAREM milieuvergunning	25/03/2009	Onbeslist
518L3	01/11/21	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	06/11/17	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
	09/1/05	VLAREM milieuvergunning	25/03/2009	Onbeslist
518M3	01/11/21	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
	09/1/05	VLAREM milieuvergunning	25/03/2009	Onbeslist
518N3	01/11/21	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
	09/1/05	VLAREM milieuvergunning	25/03/2009	Onbeslist
518B3	01/11/21	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund
	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
	09/1/05	VLAREM milieuvergunning	25/03/2009	Onbeslist
518X2	06/11/17	VLAREM milieuvergunning	1/09/2011	Niet vergund

	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
	09/1/05	VLAREM milieuvergunning	25/03/2009	Onbeslist
518R3	10/11/30	VLAREM milieuvergunning	4/03/2011	Vergund
	10/11/31	VLAREN milieuvergunning	28/01/2011	Vergund
518W3	98/1/22	VLAREM milieuvergunning	15/10/1998	Onbeslist
	09/1/05	VLAREM milieuvergunning	25/03/2009	Onbeslist

6. SWOT-ANALYSE

6.1. Sterktes

- **Relatie met het water:** De Keerdoksite beschikt over ruim 1000 meter oever langsheen de samenvloeiing van de Dijle en de Afleidingsdijle, wat zorgt voor een unieke kwaliteit op de site en een sterke band met het water.
- **Aanwezigheid bouwkundig erfgoed:** Op de site zelf bevinden zich het oude Zwemdok 'Ouwen Dok' en het sluiscomplex die belangrijk erfgoed vormen voor de stad en die sterk verbonden zijn met de geschiedenis van de plek. Ook in de directe omgeving van de keerdoksite bevinden zich tal van beschermde sites en monumenten, zoals het Begijnhof en de oude Centjesmuur die de het kader vormen aan andere zijde van de R12. De Keerdoksite geniet tevens unieke perspectieven op de historische binnenstad met haar historische kerken.
- **Bereikbaarheid:** De situering van de site vormt een extra troef, ze bevindt zich enerzijds op wandelafstand van de binnenstad en is anderzijds zeer eenvoudig bereikbaar vanaf de afrit Mechelen-noord op de E19. De site is bereikbaar per fiets (twee belangrijke functionele en een alternatieve fietsroutes lopen over de site). Het treinstation Mechelen-Nekkerspoel bevindt zich eveneens ca. 1,5km afstand (10 min per fiets/bus).
- **Belangrijke schakel:** het plangebied sluit onmiddellijk aan op belangrijke verbindingroutes; in het zuiden situeert zich een belangrijke fietsroute tussen de Antwerpsepoort en de industriezone, terwijl de noordzijde grenst aan de hoofdverbinding tussen de stad en de E19.

6.2. Zwaktes

- **Geïsoleerd gebied:** De site 'Keerdok' is zowel fysiek als mentaal geïsoleerd van de stad, aangezien de aanwezige infrastructuur en het verkeer belangrijke barrières vormen: de R12, de N16 en het water scheiden de sites van de binnenstad. Daarbij dragen de huidige functies die zich op de site bevinden, zijnde een randparking, de baanwinkels, de betonindustrie en leegstaand patrimonium bij tot de perceptie als een perifere plek binnen Mechelen.
- **Toegankelijkheid:** De site Eandis is vandaag enkel toegankelijk via het kruispunt ter hoogte van de Elektriciteitsstraat. De capaciteit van dit kruispunt vormt dan ook een determinerende factor voor het programma op de site. De site 'Keerdok' is momenteel toegankelijk via de R12 en via een verbinding, parallel met de R12, onder de brug. Ook deze toegangswegen hebben in huidige vorm hun beperkingen.
- **Beperkte ontsluiting openbaar vervoer:** Het plangebied kent een beperkte ontsluiting naar openbaar vervoer. Enkel ter hoogte van het Rode-Kruisplein is voorzien in een bushalte dewelke slechts wordt bedient door 2 buslijnen (6 en 9)
- **Vesten als barrière met de binnenstad:** De vesten vermoeilijken de oversteekbaarheid van het plangebied naar de binnenstad. Het betreft een relatief zware verkeersader waarbij in de uitwerking van het plangebied rekening dient gehouden te worden.

6.3. Opportuniteiten

- **Herstructurering Eandis:** Eandis bekijkt de mogelijkheden voor de herstructurering van haar activiteiten. Vandaag is veel ruimte onderbenut of in gebruik als lege parkeervlakte. Op korte termijn zou Eandis haar functies kunnen hergroeperen op amper de helft van de oppervlakte.
- **Downgraden R12:** het voornemen van de stad om de R12 van zes naar twee rijbanen te herleiden biedt de mogelijkheid om een belangrijke kwalitatieve verbinding met het centrum te realiseren. De

optimalisatie van het afrittencomplex vormt bijgevolg een belangrijk element om te integreren in de reflectie over het projectgebied.

- **Nieuw stadsdeel:** de sites Keerdok en Eandis hebben samen de potentie in zich om te transformeren tot een volwaardig kwalitatief stadsdeel door het introduceren van nieuwe relaties in de stedelijke structuur en de mobiliteitsstructuur. De site biedt immers unieke ruimtelijke condities die via een betere bereikbaarheid een belangrijke meerwaarde en complementariteit vormen voor de Mechelse stadskern.
- **Poort tot de stad:** Komende vanaf de E19-N16 ontbreekt het Mechelen aan een markante toegangspoort. De herontwikkeling van het gebied kan een opportuniteit zijn om deze poortfunctie daadwerkelijk op te nemen en ook op vlak van beeldkwaliteit een meer uitgesproken positie in te nemen.

6.4. Bedreigingen

- **Complexe eigendomsstructuur:** de transformatie van de site Keerdok is afhankelijk van vele andere initiatieven en projecten en vermits meerdere eigenaars met elk verschillende verwachtingen en ambities betrokken zijn. Veel van de lopende projecten verlopen onafhankelijk van elkaar en bevinden zich momenteel in een verschillende fase van planning en/of uitwerking.
- **Bestaande activiteiten:** Op de sites Keerdok en Eandis vinden vandaag nog heel wat activiteiten plaats. Bij de opmaak van het RUP kan dus niet vanuit een 'tabula rasa' vertrokken worden, maar dienen een groot aantal actoren en wisselende randvoorwaarden op korte en lange termijn in acht genomen te worden.
- **Toenemend autoverkeer:** Mechelen biedt een grote concentratie aan voorzieningen, onderwijs, tewerkstelling, zorg, diensten, Bovendien willen opnieuw méér mensen in de stad wonen, als ze een betaalbare woning vinden. Dit zorgt voor veel verkeer naar en in de stad. Door de verwachte demografische en economisch groei zullen de verkeersproblemen in de komende jaren steeds grotere proporties aannemen.
- **Ecologische corridor:** Het projectgebied grenst aan een gevoelige ecologische corridor langs de Dijle. Het behoud van bestaande natuurwaarden in relatie tot de gewenste stedelijke ontwikkeling is steeds precair.

7. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

7.1. Masterplan voor de sites Keerdok en Eandis⁹

In uitvoering van de bindende bepalingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Mechelen (actie 41) heeft het stadsbestuur een masterplan laten opmaken voor de vooropgestelde toekomstige herontwikkeling van de deelplannen Keerdok en Keerdokkaai. Bij de opmaak van dit masterplan werd op 3 parallelle sporen gewerkt, m.n. stedenbouw, mobiliteit en financiële haalbaarheid, die gedurende het volledige proces op elkaar werden afgestemd.

BUUR werd samen met Mint geselecteerd voor de opdracht voor de domeinen stedenbouw en mobiliteit. Probam werd door de stad aangesteld voor het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het masterplan. De wisselwerking stedenbouw, mobiliteit en financiële haalbaarheid heeft geleid tot de totstandkoming van een realistisch en (onder voorwaarden) haalbare visie op de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Hieronder worden de belangrijkste principes van het masterplan toegelicht.

7.1.1. Ruimtelijke visie

(1) Landschap van de Dijlevallei



Er wordt een sterk frame van publieke ruimten voorgesteld dat de relatie tussen de stad en het water creëert en dat tevens identiteit verschaft aan de site. Binnen de visie wordt vooropgesteld om het natuurlijke Dijlelandschap tot in de stad te trekken, door de creatie van een park op de tip waar de twee Dijlearmen samenkomen en het aanhouden van een groene boord aan de oeverzijde van Eandis.

Figuur 32 BUUR, masterplan

(2) Keerdokkaai en de uitbreiding van het stedelijke water front



Complementair aan deze zachte structuur, zorgt de harde keerdokkaai voor de integratie tussen de site en de historische stad, dit door een verlenging van het parcours langs de Dijle (Vismarkt / Dubbelhuizenstraat / Tuinstraatje / Keerdok)

Figuur 33 BUUR, masterplan

⁹ TV Buur-Mint, Masterplan en Mobiliteitseffectenrapport (MOBER) voor de sites Keerdok en Eandis, eindrapport, eindrapport augustus 2015.

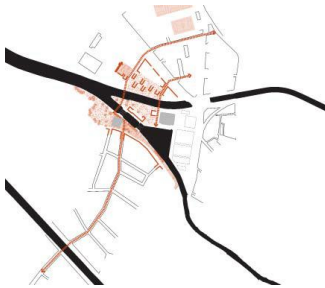
(3) Continuïteit van de historische stad



Figuur 34 BUUR, masterplan

Niet enkel de locatie, maar ook de geschiedenis bevestigt dat de Keerdoksite deel uitmaakt van de binnenstad. Dit staat niet weg dat er veel nodig is om het huidige isolement te doorbreken. Daarom wordt ingezet op continuïteit, dit enerzijds door de fysieke verbindingen te optimaliseren (langs de Dijle en via het Begijnhof naar het centrum) en anderzijds door het verderzetten van de schaal en de kwaliteiten van het binnenstedelijk weefsel op de site Keerdok.

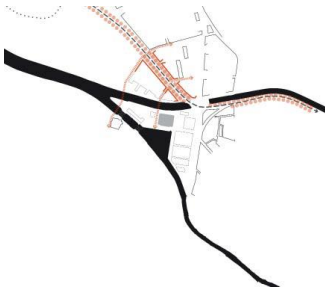
(4) Herstellen van de link tussen Noord en Zuid



Figuur 35 BUUR, masterplan

Daarnaast speelt de site eveneens een belangrijke rol als scharnier tussen de noordelijke en zuidelijke wijken. De Keerdoksite is een potentiële ontmoetingsplek, die de fysieke en sociale netwerken met zowel de binnenstad als de wijken rondom de Antwerpsesteenweg en de Battelsesteenweg kan verbeteren. De Eandissite wordt binnen deze visie niet langer beschouwd als een barrière, maar net als een verbindende site.

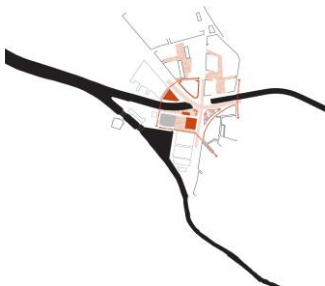
(5) Downgraden van de infrastructuur



Figuur 36 BUUR, masterplan

Binnen dit concept wordt voorgesteld het landschap rondom de N16 en de noordelijke toegang tot de stad te herstructureren. Een groene 'parkway' wijzigt het beeld van de infrastructuur en kondigt de stedelijke omgeving aan.

(6) Antwerpsepoort geherstructureerd



Figuur 37 BUUR, masterplan

Aan de hand van nieuwe architectuur kunnen de slechte leesbaarheid en ruimtelijke kwaliteit rondom het kruispunt N16/R12 verbeterd worden. Daarbij krijgen de centjesmuur en de geplande ontwikkelingen rondom de Antwerpsepoort een duidelijke plek.

7.1.2. Concepten



Figuur 38 Verzameling van buurten met een sterke identiteit BUUR, masterplan

- Voldoende kritische massa om leefbaarheid te creëren (draagvlak voor voorzieningen, kwalitatieve publieke ruimte)
- Functionele en typologische mix
- Sterke identiteit gerelateerd aan geest van de plek



Figuur 39 Wonen aan/ in de Dijkloovers BUUR, masterplan

- Sterke verweving bebouwing en landschap
- Watermanagement geïntegreerd in de publieke ruimte
- Uniek zicht op het samenvloeien van de 2 Dijkarmen



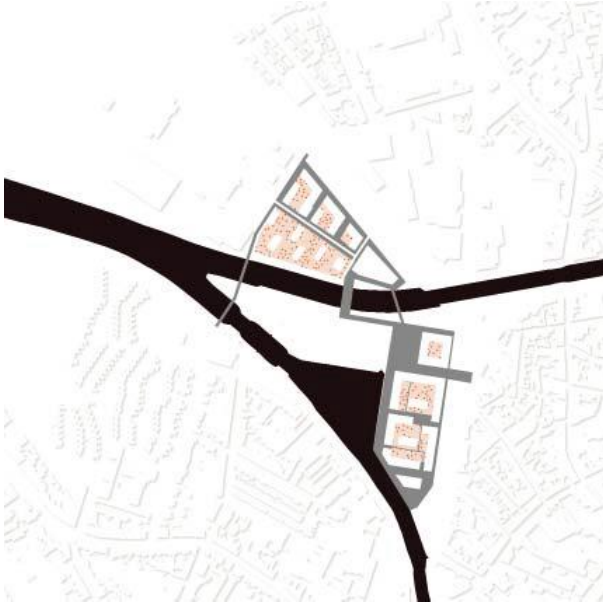
Figuur 40 Wonen op de Keerdokkade BUUR, masterplan

- Wonen in een stedelijk waterfront aan de Keerdokkade
- Sterke relatie tot het patrimonium 'Ouwen Dok', Begijnhof, Centjesmuur.
- Compacte stedelijke typologieën met private buitenruimte



Figuur 41 Complementaire schalen publieke ruimten BUUR, masterplan

- Verkeersluwe publieke ruimte: woonerven



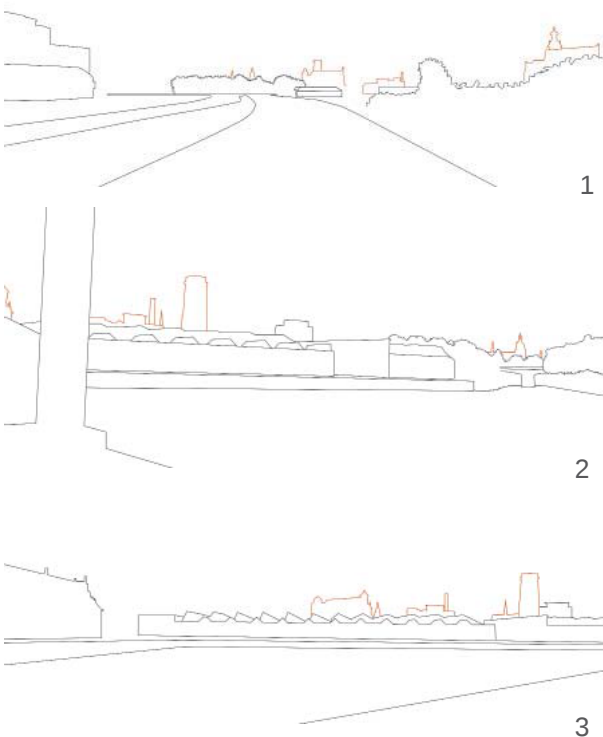
Figuur 42 Publieke ruimte op maat van de wijk BUUR, masterplan

- Woonstraten/ groenstructuur op wijkniveau
- Stedelijke dimensies op schaal van het individu
- Auto aanwezig maar 'te gast'
- Kwalitatief en kindvriendelijk stedelijk groen



Figuur 43 Publieke ruimte op schaal van de stad BUUR, masterplan

- Keerdokkaai en Dijlepark
- Hoge toegankelijkheid
- Gericht op de beleving van het water
- Nieuwe ontmoetingsplek voor de Mechelaar
- Biedt plaats aan stadsevenementen en activiteiten.



Figuur 44 Perspectieven van historische stad op site BUUR, masterplan

- Doortrekken korrel binnenstad (Begijnhof) op de Site Keerdok
- 'Ouwen Dok' als ankerpunt op de site

- Onderzoek integratie in stedelijke schaal en buffering kruispunt Antwerpsepoort
- Behoud perspectieven Sint-Romboutstoren, Begijnhofkoker vanuit de toegang tot de stad

7.1.3. Globaal Inrichtingsplan



Figuur 45 Globaal inrichtingsplan (BUUR, masterplan)

7.1.4. Deelprojecten

In het masterplan worden 5 deelprojecten onderscheiden. Deze deelprojecten zijn homogene en coherente gebieden, die elk over hun unieke karakteristieken beschikken en die een onafhankelijke ontwikkeling kennen. Hierin zijn is eveneens de onderverdeling van het plangebied in het deelplan Keerdok en deelplan Keerdokkaai duidelijk op te merken.

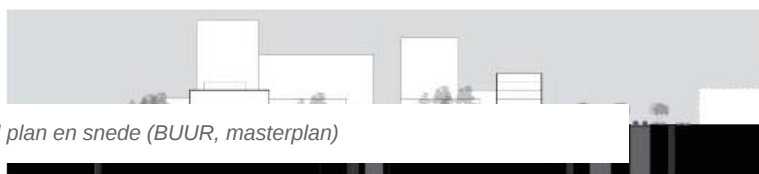
Binnen ieder deelproject werd specifieke aandacht besteed aan de realisatie van voldoende leefkwaliteit, zodat binnen elke fase een kwalitatieve woonomgeving ontstaat.



Figuur 46 Overzicht deelprojecten (BUUR, masterplan)

7.1.4.1. Deelplan Keerdok

(1) Eandiswijk



Figuur 47 detail plan en snede (BUUR, masterplan)

De Eandiswijk is gelegen in het noorden van het projectgebied, tussen de N16, de Dijle, de Elektricitetsstraat en de Eandistip.

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

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

Het terrein bevindt zich over het algemeen iets lager dan het niveau van de N16. Dit subtiele hoogteverschil wordt aangewend om 2 systemen te onderscheiden:

- Noordelijke strip: De noordelijke gebouwen mediëren tussen de (getransformeerde) N16 en de site. Zij bieden een nieuw gezicht aan de N16 en beschermen de site tevens tegen het geluid afkomstig van deze infrastructuur. De gebouwen, die opgetrokken worden in een U-vorm zijn georiënteerd op collectieve halfopen patio's.
- Zuidelijke gebouwen: De gebouwen ten zuiden van de centrale boulevard zijn vrijstaande volumes in het open landschap. De creatie van wetlands geeft een zeer specifiek karakter aan de collectieve open ruimte van de ontwikkeling.

Over deze twee systemen heen worden op enkele strategische locaties hogere volumes voorzien, die voor ritme en variatie zorgen.

De verschillende ontwerpprincipes worden hieronder visueel weergegeven.



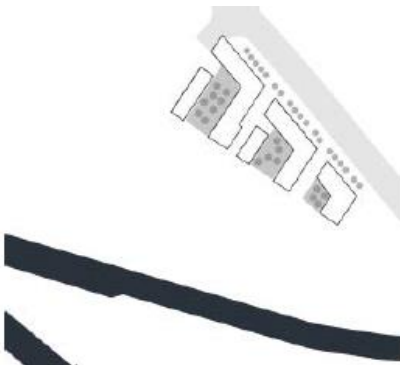
centrale boulevard als ruggengraat



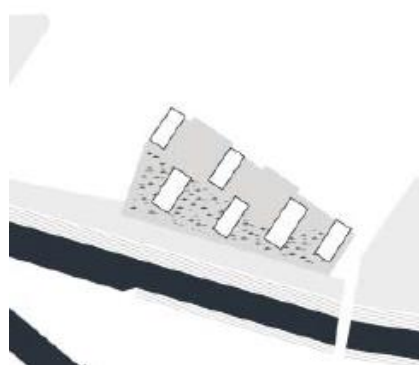
zichten en oriëntatie



subtiele hoogteverschillen definiëren 2 landschappen



noordelijke strip



zuidelijke gebouwen



water geïntegreerd in de publieke collectieve ruimte



hoogbouw

Programma

De Eandiswijk wordt opgevat als een volwaardige wijk met een gezonde mix aan functies. In de eerste plaats wordt ingezet op de realisatie van een kwalitatief woonprogramma van bijna 30.000m² waarin plaats geboden wordt aan max. 266 wooneenheden. Daarnaast is de realisatie van enkele complementaire programma's aangewezen, zoals kantoren en handel, dit om optimaal gebruik te maken van de sterke zichtlocatie van de wijk (kantoorprogramma van max. 2060m²) en om een inherente woonkwaliteit aan te bieden op lokaal niveau (enkele buurtvoorzieningen: max. 250m²).



Figuur 49 Sfeerbeeld Eandiswijk (BUUR, masterplan)

Bouwhoogtes

De noordelijke bouwblokken kennen een variabele hoogte tussen minimaal 3 en maximaal 6 bouwlagen (zijde N16), de zuidelijke gebouwen variëren daarentegen tussen minimum 3 bouwlagen en maximaal 5 bouwlagen. Er zijn een beperkt aantal hoogteaccenten toegestaan tot 10 à 12 bouwlagen op strategische plekken.

Ontsluiting en parkeren

De buurt wordt ontsloten via de centrale boulevard die aansluit op het kruispunt Elektriciteitsstraat – N16. De ondergrondse parkings sluiten vervolgens loodrecht aan op de centrale boulevard. Alle ondergrondse parkings worden geconcentreerd ten noorden of langsheen de centrale boulevard, dit om de waterdoorlatende gebieden in het zuiden maximaal te vrijwaren. Voor de noordelijke bouwblokken is het aangewezen de centrale patio's te vrijwaren van ondergrondse constructies om op deze manier kwalitatieve groene binnengebieden te kunnen garanderen. In functie van zacht verkeer wordt een nieuwe voetgangersbrug voorgesteld die de rechtstreekse

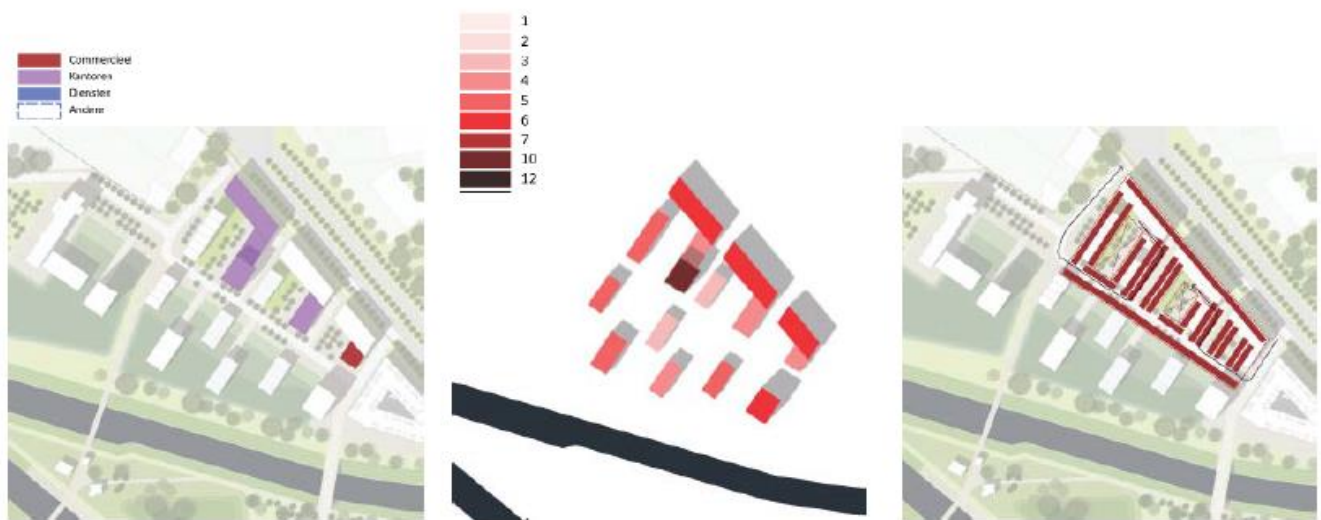
verbinding voorziet tussen de Eandiswijk en de Winketkaai met haar achtergelegen wijk, om op deze manier de verschillende woonwijken directer op elkaar en op de centraal gelegen parkruimte (zie verder) te betrekken.

Ontwikkeling op de resterende Eandis-site

Eandis voorziet de herorganisatie van zijn activiteiten op de overblijvende gereduceerde site, ten westen van de Elektriciteitsstraat. Een gedetailleerde studie op het vlak van programma of configuratie maakt geen deel uit van het masterplan. Het concept van het Dijlepark wordt echter opgevat als een canvas dat het gebied een duidelijke oriëntatie geeft en tevens zorgt voor een coherente integratie van de verschillende ontwikkelingsgebieden.

Volgende ontwerpprincipes zijn steeds van toepassing binnen dit 'Dijlepark', aan beide zijden van de Elektriciteitsstraat:

- Valorisatie van de landschappelijke kwaliteiten en het groene karakter;
- De centrale boulevard als de ruggengraat, die de sites ontsluit en tevens toegang biedt tot de verschillende programma's. Het is aangewezen het verkeer te concentreren op deze as en de weginfrastructuur elders op de sites, voornamelijk aan de zijde van het water, te beperken;
- Toegankelijkheid voor de zachte weggebruikers vanaf de Dijle;
- Ruimte voor water in de open ruimte;
- Oriëntatie van de gebouwen naar het water;
- Kwalitatieve gevels naar het water;
- Hoogbouw kan op strategische plaatsen voorzien worden.



Figuur 50 programma

bouwhoogtes

parkeren (BUUR, masterplan)

Hieronder enkele referentiebeelden wat betreft de bebouwing en een sfeerbeeld van hoe de centrale boulevard eruit zou kunnen zien.



Referenties typologie: Ilot K, Confluence, Lyon; Hammarby, Stockholm; GWL Terrein, Amsterdam



Figuur 51 referentiebeelden (BUUR, masterplan)



Figuur 52 sfeerbeeld centrale boulevard (BUUR, masterplan)

(2) Eandistip



Figuur 53 detail plan en snede (BUUR, masterplan)

Het voorstel integreert commerciële functies op het gelijkvloers en een beperkt kantoorprogramma op de hoek, dat voordeel put uit haar unieke zicht op de stad.

Het project is gelegen nabij de Antwerpsepoort, tussen de N16, de Dijle, de R12 en de Eandiswijk.

De voornaamste roeping van de site is het bieden van een antwoord op de vraag naar een degelijke randparking in deze omgeving. Omwille van de strategische locatie en de grote zichtbaarheid kan het gebouw eveneens een belangrijke landmark vormen voor de stad. Er dient bijgevolg een bijzondere aandacht uit te gaan naar de architecturale uitwerking en de beeldkwaliteit van het geheel.

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

Het gebouw wordt opgevat als een 'container' met een mix aan functies. Complementaire programma's zorgen voor sociale controle en 'leven' op deze plek.



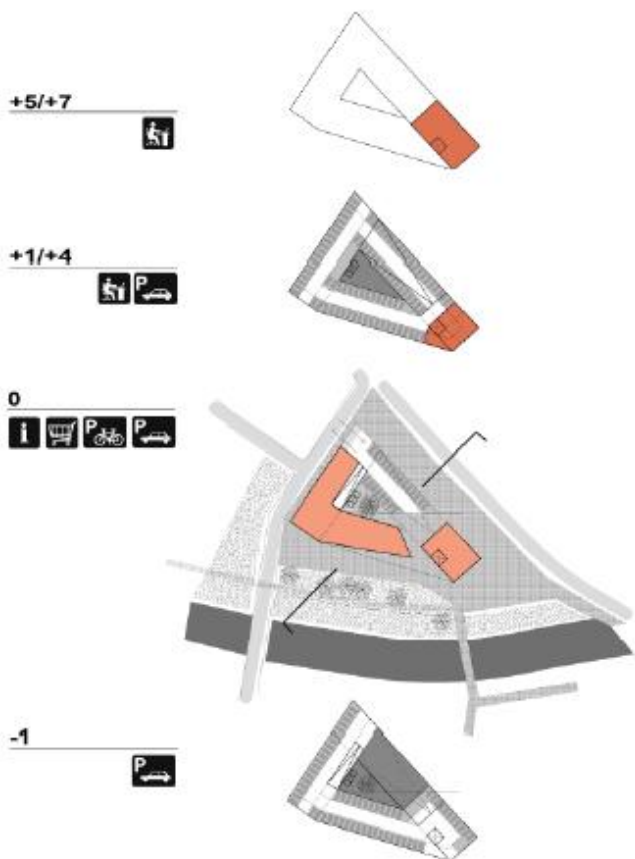
Figuur 54 Sfeerbeeld N16 (BUUR, masterplan)

Hieronder enkele referentiebeelden van hoe de bebouwing en het parkeergebouw eruit zouden kunnen zien.

Referenties parkeergebouw: Parkeergebouw Ledeberg; Lincoln Road in Miami Beach; Theatercomplex en parkeergebouw Nieuwegein; Santa Monica.



Figuur 55 referentiebeelden (BUUR, masterplan)



Figuur 56 Programma Eandistip (BUUR, masterplan)

Programma

Wat betreft het programma in dit deelgebied wordt in de eerste plaats ruimte geboden aan een randparking van ruim 13.000m² met een capaciteit van ongeveer 537 wagens. Daarnaast wordt eveneens plek voorzien voor een fietsontleningssysteem met minimaal 31 fietsen. Deze nieuwe parking vangt de capaciteit op die vandaag geboden wordt op het Rode Kruisplein en de voormalige Carrefoursite en voorziet tevens in de toekomstige vraag afkomstig van de nieuwe ontwikkelingen. Er zijn echter complementaire functies vereist om ervoor te zorgen dat de plek over voldoende kwaliteit en leven beschikt tijdens de verschillende uren van de dag. Daarom wordt het programma aangevuld met een beperkt kantoorprogramma van 3000m², aan de zijde van de binnenstad waar men van een uniek uitzicht geniet en daarnaast met een beperkt handelsprogramma op het gelijkvloers van bijna 1400m², waar plaats kan geboden worden aan een supermarkt, een McDonalds, een broodjeszaak, een bankautomaat, enz.

Bouwhoogtes

Het parkeergebouw wordt georganiseerd in 6 bouwlagen, waarvan 1 ondergrondse laag en 5 bovengrondse lagen. Het volume op de westelijke hoek aan de zijde van de binnenstad (kantoorprogramma) kan tot 8 bouwlagen hoog reiken.

Ontsluiting en parkeren

Het parkeergebouw zal vanaf de N16 toegankelijk zijn via een vrije rechtsaf, om op deze manier een eenvoudige voeding van de parking te verzekeren. De uitgang van het gebouw wordt aan de oostzijde voorzien en zal aansluiten op de Elektriciteitsstraat. Een nieuwe voetgangersbrug verbindt het gebouw met het Rode Kruisplein en biedt een degelijke en veilige verbinding met de binnenstad en de multimodale hub.

(3) Rodekruisplein, 'Ouwen Dok' en (4) park



Figuur 57 detail plan en snede (BUUR, masterplan)

Het project behandelt het gebied tussen de R12, de Dijle en de Afleidingsdijle.

De randen van het Rode Kruisplein worden opgeladen met een gemengd stedelijk programma, zodat het plein kan uitgroeien tot een levendige en attractieve plek binnen de stad. In de noordelijke en oostelijke rand van het plein wordt een programma van handel en kantoren voorzien op het gelijkvloers en eventueel een eerste verdieping. Op de bovenliggende verdieping wordt een woonprogramma, dat bijdraagt aan de stedelijkheid en het plein opleven op ieder moment van de week.

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

Duidelijk frame van publieke ruimten aan de samenvloeiing van de twee Dijlearmen

Het water vormt een duidelijk frame van publieke ruimten, waarbij twee condities te onderscheiden vallen: anderzijds een zachte oever in het noorden die onderworpen is aan de dagelijkse variaties van het tij en een meer natuurlijk karakter kent. Het project zet in op een verlenging van deze groene rand tot aan de centjesmuur. De zuidelijke oever daarentegen wordt gevormd door de kaai van het Keerdok en kent een harde relatie met het water.

Park als ontmoetingsplek van 3 buurten.

Het masterplan stelt voor op de samenvloeiing van beide Dijlearmen een park te creëren. Twee voetgangersbruggen verzekeren de toegankelijkheid en maken van dit park een centrale plek die de ontmoetingsruimte vormt van de drie naastgelegen buurten (Winketkaai, Eandiswijk en Keerdokkaai). Het oude sluishuis en de opslagplaats treden op als paviljoenen in het park en kunnen herbestemd worden in functie van de nieuwe condities (horeca/recreatie/...).

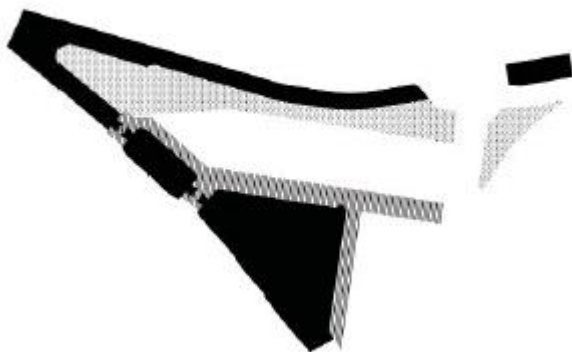
Centrale positie van de 'Ouwen Dok'

De 'Ouwen Dok' kent een centrale plek op de site. Links en rechts van de 'Ouwen Dok' wordt de site daarom opgeladen met een mix aan functies. Aan de oostelijke zijde wordt het Rode-Kruisplein deels benut om schaal te geven aan het anders overgedimensioneerde plein. Enkele commerciële functies, gecombineerd met diensten en woningen zorgen voor leven op het plein op elk uur van de dag.

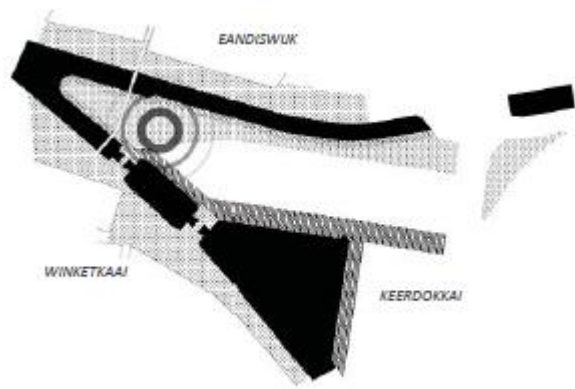
Aan de westzijde wordt het park bewoond. De gebouwen worden zo compact mogelijk gehouden om de maximale oppervlakte van het park te garanderen. De inplanting van de gebouwen is zodanig dat zicht geboden wordt op zowel het water, het park als op het monument.

De parkwoningen bevinden zich in de nabijheid van het Rode-Kruisplein, waardoor reeds een brede waaier aan functies op korte afstand aanwezig is. Dat impliceert dat er voornamelijk gefocust kan worden op een woonprogramma. Het bestaande sluishuis wordt geïntegreerd binnen het nieuwe gebouw, zodat de activiteiten die gerelateerd zijn aan de bediening en het beheer van het sluisencomplex steeds optimaal verdergezet kunnen worden.

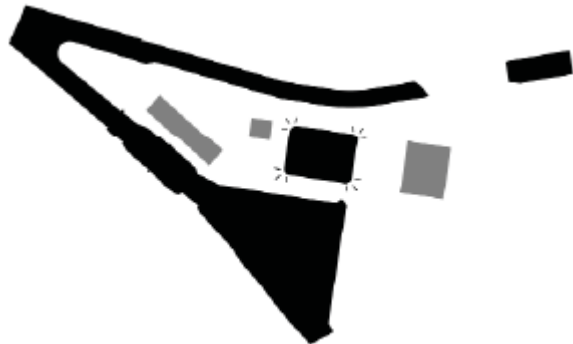
Hieronder worden de ontwerpprincipes voor dit deelgebied visueel weergegeven.



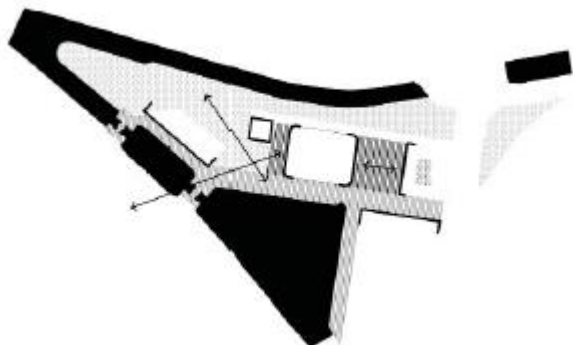
frame van publieke ruimten aan de samenvloeiing van de twee Dijlearmen



park als ontmoetingsplek van 3 buurten



De 'Ouwen dok' als trekpleister



Figuur 58 park en plein: relaties links en rechts van de 'Ouwen Dok' (BUUR, masterplan)



Figuur 59 sfeerbeeld het park (BUUR, masterplan)

Programma

De randen van het Rode Kruisplein worden opgeladen met een gemengd stedelijk programma, zodat het plein kan uitgroeien tot een levendige en attractieve plek binnen de stad. In de noordelijke en oostelijke rand van het plein wordt een programma van ca. 1000m² handel en 1400m² kantoren voorzien op het gelijkvloers en eventueel een eerste verdieping. Daarbij kan gedacht worden aan de integratie van een bank, een boekenwinkel, een apotheek, een info-punt van toerisme, ... of de herlocalisatie van McDonalds zelf. Op de bovenliggende verdieping wordt een woonprogramma voorzien van max. 103 wooneenheden, die bijdragen aan de stedelijkheid en het plein opleven op ieder moment van de week.

Het Rode Kruisplein neemt eveneens een belangrijke rol op zich op het vlak van verbinding tussen de verschillende transportmodi, dit door haar positionering tussen het parkeergebouw en de multimodale hub.



Bouwhoogtes

Het is de ambitie een harmonieus plein te creëren. Het voorgesteld volume neemt de schaal van de 'Ouwen Dok' als referentie. Dit leidt tot een volume van 4 bouwlagen hoog, waarbij uitgelijnd wordt op de nokhoogte van de oostelijke gevel van de 'Ouwen Dok'. Ter hoogte van de G. Gezellelaan kan het nieuwe volume tot 6 bouwlagen hoog reiken, dit onder de strikte randvoorwaarde dat de perceptie van het volume op het Rode Kruisplein beperkt wordt (45°-regel vanaf de kroonlijst). Het solitaire bouwvolume aan de brug telt gedeeltelijk tot vijf bouwlagen.



Ontsluiting en parkeren

Het gebied is toegankelijk vanaf het kruispunt N16-Elektriciteitsstraat en een brug voor gemotoriseerd verkeer over de Afleidingsdijle. Er wordt een ondergrondse parking voorzien, waarbij de toegang zodanig gepositioneerd is dat het autoluwe karakter van het Rode Kruisplein gegarandeerd is.



Figuur 60 schetsen (BUUR, masterplan)

Impact van de gebouwen op de vooruitzichten van het plein en de 'Ouwen Dok'

Weergave met bebouwing



Weergave zonder bebouwing

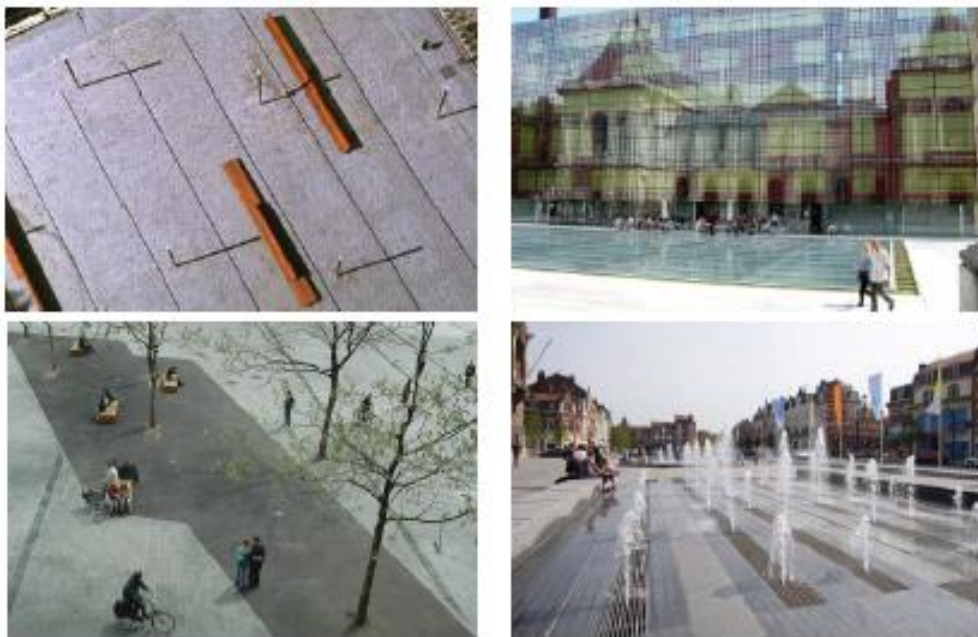




Figuur 61 Impressiebeelden Keerdok (BUUR, masterplan)

Schaalvergelijking van de publieke ruimte

Het Rode-Kruisplein en het park zullen het systeem van publiek ruimten binnen de stad vervolledigen. Onderstaand schema toont de schaal van de publieke ruimten in relatie tot andere bekende plekken binnen Mechelen. Het herontwikkelde Rode Kruisplein zal het grootste plein binnen Mechelen zijn na de Grote Markt. Het park kan op haar beurt gezien worden als de noordwestelijk tegenhanger van de Kruidtuin. De voetgangersbruggen zorgen daarbij voor een uitbreiding van het park langsheen de oevers van de Dijle en maken dat het gebied zich manifesteert als één geïntegreerde ruimte.



Figuur 62 referentiebeelden publieke ruimte Rodekruisplein (BUUR, masterplan)

In de nabijheid van het Rode Kruisplein worden parkwoningen opgericht waardoor een brede waaier aan functies op korte afstand aanwezig is. Dat impliceert dat er voornamelijk gefocust kan worden op een woonprogramma. De plek biedt ruimte aan max. 93 woningen binnen een totaal ontwikkelingsvolume van bijna 9000m². Er dient echter nog een 1000m² aan diensten geïntegreerd te worden: Op de gelijkvloerse verdieping van het tweede gebouw kan een publiek programma van 700 m² opgenomen worden (buurthuis, vergaderzaal/restaurant) dat de relatie tussen het park en de kaai in de verf zet, en tevens zorgt voor het opleven van de randen van het park. In het gebouw langsheen de sluis wordt 300m² gereserveerd in functie van W&Z waarde infrastructuur voor de bediening van de sluis kan ondergebracht worden. Het bestaande

sluishuis wordt namelijk geïntegreerd binnen het nieuwe gebouw, zodat de activiteiten die gerelateerd zijn aan de bediening en het beheer van het sluiscomplex steeds optimaal verder gezet kunnen worden.

Het bouwvolume van de parkwoningen zou variëren tussen 1 en 7 bouwlagen (accent aan sluis). Het gebied is toegankelijk vanaf het kruispunt N16-Elektriciteitsstraat en een brug voor gemotoriseerd verkeer over de Afleidingsdijle. Er wordt een ondergrondse parking voorzien, waarbij de toegang zodanig gepositioneerd is dat het karakter van het park in functie van de zachte weggebruiker gegarandeerd is.



Figuur 63 maquette van het park (BUUR, masterplan)

In dit deelgebied moet de mogelijkheid voorzien worden om tijdelijke evenementen te organiseren zoals openlucht cinema's, een drijvend theater, een zondagsmarkt... De gewonnen publieke ruimte beschikt over alle vereiste kwaliteiten om opgeladen te kunnen worden door uiteenlopende activiteiten nabij het water. Vele van deze activiteiten dienen niet te wachten tot het moment waarop het volledige project gerealiseerd is. Ze kunnen namelijk al plaatsvinden tijdens de ontwikkeling van de site, waardoor de plek reeds een plaats verwerft binnen de 'mental map' van de Mechelaars en de site voorbereid wordt op haar nieuwe bestemming.



Figuur 64 zwevende bioscoop, Toronto (BUUR, masterplan)

Referenties gebruik en kwaliteit publieke ruimte park:

HafenCity, Hamburg; Koknese, Latvia; openlucht zwembad Berlijn en Kopenhagen



Figuur 65 referentiebeelden (BUUR, masterplan)

7.1.4.2. Deelplan Keerdokkaai

(5) Keerdokkaai



Figuur 66 Inrichtingsschets Keerdokkaai (BUUR, masterplan)

Het project is gelegen tussen de R12, de keerdokkaai, het Rode-Kruisplein en de Dijkle. Het wordt opgevat als een nieuwe woonomgeving met hoge stedelijke kwaliteiten. Haar identiteit is sterk gerelateerd aan deze van de binnenstad en de kaai.

Binnen het deelgebied van de keerdokkaai wordt ingezet op de realisatie van hoogwaardig stedelijk wonen. Daarnaast wordt aanvullend ruimte voorzien voor handelszaken op buurtniveau en diensten, die bijdragen aan de leefkwaliteit van de woonomgeving.

De site is qua schaal vergelijkbaar met andere stedelijke bouwblokken in de binnenstad. Het is de opzet om de integratie van een “vreemde” typologie te vermijden (getto), maar de binnenstad net verder te zetten door middel van de realisatie van een stedelijk weefsel binnen een compact stedelijk bouwblok. Het voorstel zet in op een dense homogene typologie

zonder geprivilegieerd “waterfront”.

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

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

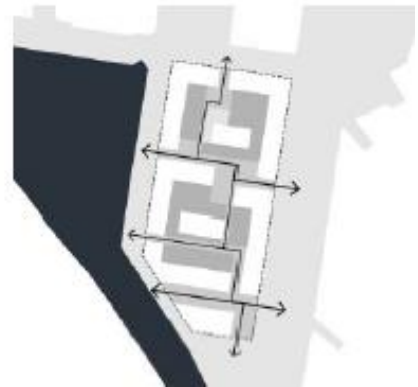
Er worden aanpassingen voorzien op het vlak van bouwhoogte, zodat het licht en de zon de tuinen centraal in het binnengebied kunnen bereiken, er maximaal doorzichten gecreëerd worden en de site oriëntatie krijgt. Enkel op de zuidelijke hoek, op het snijpunt van de brug en de Dijle, wordt één hoger volume voorgesteld. Dit torenvolume staat in dialoog met de schaal van de infrastructuur, en creëert een sterke zuidelijke toegang tot de keerdoksite, waarbij maximaal gebruik gemaakt wordt van de aanwezige perspectieven op de stad.



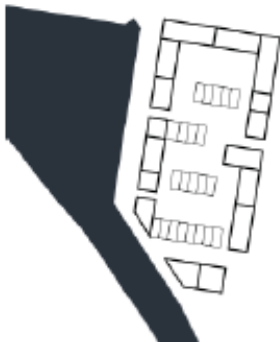
extraverte ruimte



Introverte ruimte



fijn netwerk van interne verbindingen



type randen



type binnengebied



aanpassingen light



aanpassingen oriëntatie

Figuur 67 ontwerpprincipes visueel weergegeven (BUUR, masterplan)



Figuur 68 sfeerbeeld Keerdokkaai (BUUR, masterplan)

Programma

Binnen het deelgebied van de keerdokkaai wordt ingezet op de realisatie van hoogwaardig stedelijk wonen. De Keerdokkaai biedt plaats aan de realisatie van max. 345 wooneenheden binnen een ontwikkelingsvolume van bijna 38.000m². Daarnaast wordt aanvullend ruimte voorzien voor handelszaken op buurniveau (max. 1920m²) en diensten (max. 435m²), die bijdragen aan de leefkwaliteit van de woonomgeving. De commerciële functies kunnen slechts voorkomen op twee locaties, waarbij een functioneel onderscheid gemaakt wordt in functie van de karakteristieken van de open ruimte:

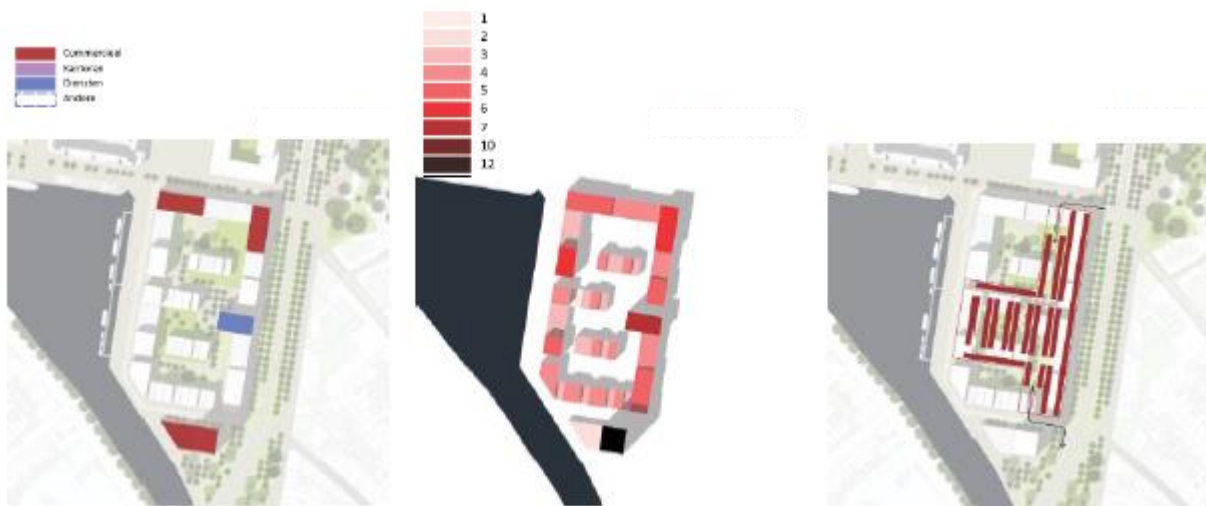
- Lokale handelszaken worden voorzien langsheen het Rode Kruisplein om het commerciële aanbod op deze plek te versterken;
- Horeca op de uiterst zuidelijke hoek, langsheen de Dijle, om het parkje en de strategische plek tussen de binnenstad en de Keerdokkaai op te laden.
- Publieke functies, zoals onder meer een crèche, kunnen centraal in het bouwblok ondergebracht worden.

Bouwhoogtes

De hoogte van het bouwblok varieert tussen een minimum van 3 bouwlagen en een maximum van 6, waarbij specifiek rekening gehouden dient te worden met lichtinval en oriëntatie. Er wordt één hoog volume voorgesteld op de uiterst zuidelijke hoek, uitgevend op het parkje.

Ontsluiting en parkeren

Deze nieuwe wijk wordt volledig ontsloten via de vesten (R12). Alle parkeergelegenheden worden ondergronds voorzien, waarbij de in- en uitrit van de parking zodanig gepositioneerd worden dat het autoluwe karakter van de wijk gemaximaliseerd wordt. Het is daarbij aangewezen om de centrale open ruimten in de bouwblokken te vrijwaren van ondergrondse constructies, dit in functie van de kwaliteit en het groen in de binnengebieden. Er is een beperkte bovengronds ontsluiting toegestaan in functie van laden en lossen.



Figuur 69 programma

bouwhoogtes

parkeren (BUUR, masterplan)

Hieronder enkele referentiebeelden van hoe de bebouwing aan de Keerdokkaai eruit zou kunnen zien en een sfeerbeeld van de binnenruimte.



Referenties typologie:

Bo01 Malmö, Clarenhof, Mechelen; Panderswijk, Brugge;
Bois-Habité, Lille.

Figuur 70 referentiebeelden (BUUR, masterplan)



Figuur 71 sfeerbeeld binnenruimte (f BUUR, masterplan)

7.1.5. Fasering

Vanuit de ontwikkelingsstrategie vloeit een opdeling in **drie grote fases** voort. Iedere fase combineert de realisatie van één of meerdere deelprojecten. Ieder deelproject is daarbij ruimtelijk, financieel en mobiliteitstechnisch onafhankelijk van de andere deelprojecten. De rangorde van de tweede en derde fase is ongebonden aan een mogelijke opeenvolging.

Binnen de **eerste fase** neemt de stad een belangrijke rol op zich. De fase omvat de gedeeltelijk ontwikkeling van het deelplan 1 Keerdok zijnde het deelgebied Rode-Kruisplein, waar de stad een belangrijke grondeigenaar is. De ontwikkeling geeft blijk van de ambitie die de stad vooropgesteld heeft, en voorziet een kwalitatieve omgeving dat het project van de 'Ouwen Dok' ondersteunt.

Het nieuwe parkeergebouw wordt ontwikkeld als eerste stap, zodat op de gronden van het Rode-Kruisplein plaats gemaakt kan worden voor de realisatie van een nieuw gebouw en zodat de ontwikkelingen van andere sites ondersteund wordt.

De reorganisatie van de toegankelijkheid en de investering in infrastructuur zijn eveneens cruciaal binnen deze fase: de aanleg van de bruggen over de Afleidingsdijle in functie van autoverkeer en voetgangers, de herinrichting van de kruispunten ter hoogte de R12 en de Elektriciteitsstraat en de aanleg van de multimodale hub vormen namelijk belangrijke condities voor de ontwikkeling.

De **tweede fase** focust op de ontwikkeling van de rest van het plangebied 1 Keerdok zijnde de vrijgekomen Eandissite en de parkwoningen. Deze fase kan pas opgestart worden nadat Eandis haar activiteiten gereorganiseerd heeft op de westelijke zijde van haar terreinen en nadat Interbeton verhuisd is. W&Z is eveneens een sleutelactor binnen deze fase, aangezien de ontwikkeling betrekking heeft op een deel van hun terreinen.

De fase is gericht op de creatie van een kwalitatieve leefomgeving met een aantrekkelijke publieke ruimte langs het water. De bouw van de voetgangersbruggen zijn essentieel om beide sites te integreren binnen hun omgeving.

De **derde fase** focust op de ontwikkeling van deelplan 2, de Keerdokkaai. Gezien de moeilijke condities voor ontwikkeling binnen de huidige randvoorwaarden wordt de ontwikkeling van het gebied beschreven in een individuele fase. Er wordt namelijk aangenomen dat de ontwikkelingscondities zullen wijzigen in de loop van de tijd. Ook de consolidatie van de context als een kwalitatieve woonomgeving de transformatie van het gebied kunnen aansturen.

8. VERTALING NAAR STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN GRAFISCH PLAN

8.1. Opzet van het RUP

Door middel van het RUP 'Keerdok-Eandis' wordt een planologisch kader gecreëerd waardoor de stedenbouwkundige principes van het 'Masterplan voor de sites Keerdok en Eandis' kunnen worden doorwerken in het vergunningenbeleid.

In het RUP wordt de gewenste bestemming, inrichting en/of beheer gebiedsgericht vastgelegd. De voorschriften hebben een verordenend karakter. Hoewel in het masterplan een toekomstige gewenste inrichting van het gebied werd opgesteld die getuigt van realiteitszin, is de vertaling ervan naar stedenbouwkundige voorschriften een evenwichtsoefening. Enerzijds is het immers wenselijk om een aantal vrijheidsgraden in te bouwen opdat eventuele gewijzigde toekomstige behoeften en noden kunnen worden opgevangen. Anderzijds dienen er ook voldoende 'kwaliteitsmechanismen' worden ingebouwd opdat de kwaliteit van het gebied kan gegarandeerd worden.

8.2. Contour van het RUP

De contour van het RUP werd afgestemd op het Grootschalig Referentiebestand en het Gedigitaliseerde gewestplan. Delen van de N16 en R12 werden opgenomen in het RUP aangezien deze in het gewestplan bestemd werden voor milieubelastende industrie. Daarnaast worden de contouren zoveel mogelijk afgestemd op de opgemeten datalagen uit het GRB, m.n. de 'rand van de watergang' (GRB, wtz) en 'wegbaan' (GRB, wbn). Aangezien de data laag 'administratieve percelen' (GRB, adp) niet werd opgemeten, bestaan er op sommige plaatsen anomalieën tussen de afgebakende bestemmingszones en de weergegeven kadastrale perceelsgrenzen. De weergegeven kadastrale perceelsgrenzen zijn echter als indicatief te beschouwen. De werkelijke grenzen kunnen door een landmeter worden bepaald.

Het RUP Keerdok-Eandis wordt onderverdeeld in 3 deelplannen. Deelplan 1 Keerdok, deelplan 2 Keerdokkaai en deelplan 3 Eandis. Ieder deelplan wordt weergegeven aan de hand van een grafisch plan met bijhorende voorschriften.

8.3. Bestemmingszones

8.3.1. Deelplan Keerdok

Het deelplan Keerdok onderscheidt 3 bestemmingszones:

8.3.1.1. Gebied voor stedelijke ontwikkeling (Art. 1.0)

De zone voor stedelijke ontwikkeling ressorteert onder de gebiedscategorie 'wonen'. Het gebied is bestemd voor wonen en aan 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, openbare wegenis, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Hoofdfuncties zoals groothandel en grootschalige detailhandel zijn er niet toegelaten.

8.3.1.2. Woongebied (Art. 2)

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.

8.3.1.3. Waterweg (Art. 3)

Dit gebied stemt overeen met de huidige waterlopen Afleidingsdijle en Binnendijle en is bestemd voor waterinfrastructuur en aanhorigheden. Het gebied ressorteert onder de gebiedscategorie 'lijninfrastructuur'

8.3.2. Deelplan Keerdokkaai

Het deelplan Keerdokkaai onderscheidt slechts 1 bestemmingszone:

8.3.2.1. Gebied voor stedelijke ontwikkeling 'Keerdokkaai' (Art. 1)

De zone voor stedelijke ontwikkeling ressorteert onder de gebiedscategorie 'wonen'. Het gebied 'Keerdokkaai' is bestemd voor wonen, openbare groene ruimten, openbare verharde ruimten en openbare wegenis. Hierbinnen zijn volgende nevenfuncties toegelaten: Handel met een buurtverzorgende functie, restaurants en café met buurtverzorgende functie, diensten met een buurtverzorgende functie, kantoren, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Het oprichten van grootschalige detailhandel of een hotel is er niet toegestaan.

8.3.3. Deelplan Eandis

Het deelplan Eandis onderscheidt slechts 1 bestemmingszone:

8.3.3.1. Specifiek regionaal bedrijventerrein 'Eandis' (Art. 1)

Specifiek Regionaal Bedrijventerrein 'Eandis' ressorteert onder de gebiedscategorie 'bedrijvigheid'. Deze zone is bestemd voor de vestiging van regionale bedrijven en complementaire activiteiten (mn. Kantoren), met als hoofdactiviteit; productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; productie van energie en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

8.4. Globale inrichtingsprincipes

8.4.1. Deelplan 1 Keerdok.

8.4.1.1. Gebied voor stedelijke ontwikkeling (Art.1.0)

Gezien de grootte van het gebied en de wenselijkheid van een gefaseerde ontwikkeling wordt het 'Gebied voor stedelijke ontwikkeling' opgedeeld in 4 deelgebieden aangeduid op het grafisch plan:

- 'Eandistip' (art.1.1)
- 'Eandiswijk' (art.1.2)
- 'Rode Kruisplein' (art.1.3)
- 'Park' (art.1.4)

Per deelgebied worden specifieke bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vastgelegd. De zones waar bebouwing mogelijk is worden aangeduid als bouwvelden (overdruk). Deze bouwvelden werden afgeleid van het masterplan. In de voorschriften worden de bouw mogelijkheden per bouwveld verder verfijnd. Voor iedere functie binnen het deelgebied wordt een minimale- en/of maximale bruto vloeroppervlakte vastgelegd. Eveneens voor ieder bouwveld wordt minimaal de bouwtypologie gedefinieerd en de maximale bouwhoogte bepaald. Ten slotte worden ook uitspraken met betrekking tot het publiek domein vastgelegd in de voorschriften. Hierdoor wordt de geest van het masterplan behouden, maar biedt het plan toch nog enige mate aan flexibiliteit mits het aanhouden van een minimaal programma.

8.4.1.2. Woongebied (Art.2)

Binnen de bestemmingszone wonen zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming 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.

8.4.1.3. Waterweg (Art.3)

Binnen de bestemmingszone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg of het functioneren van waterweginfrastructuur en aanhorigheden. Hiervoor wordt een 10 meter brede hindernisvrije zone langsheen de oever voorzien.

8.4.1.4. Infrastructuur

Om de interne werking van de deelplannen te garanderen zijn een aantal infrastructurele ingrepen noodzakelijk. Zo dienen er nieuwe ontsluitingswegen worden aangelegd en moeten er een aantal bruggen over de Dijle worden gebouwd om de ontsluiting van het gebied te faciliteren. Verder is de realisatie van een aantal verbindingen voor fietsers en voetgangers essentieel voor de doorwaadbaarheid en bereikbaar van het gebied. Net zoals bij de afbakening van de bestemmingszones en het bepalen van de bouwvoorschriften is ook hier nog enige planologische flexibiliteit noodzakelijk. De exacte ligging en de concrete inrichting van deze infrastructuur vastleggen is immers vandaag nog niet mogelijk. Deze worden immers bepaald samen met de concrete inrichting van de verschillende zones. Daarom worden de infrastructurele componenten indicatief en symbolisch op het grafisch plan aangeduid. De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de infrastructuur. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP. Er wordt evenwel symbolisch aangegeven welke plaatsen met elkaar dienen worden verbonden. Daarnaast is het steeds mogelijk om bijkomende trage verbindingen te voorzien in en tussen de verschillende deelgebieden. In het RUP worden alleen de essentiële verbindingen opgelegd.

Volgende infrastructuur worden in het deelplan Keerdok onderscheiden:

- Hoofdontsluitingswegen (art.4.1)
- Fiets- en voetgangersverbindingen (art.4.2)
- Brug voor gemotoriseerd verkeer (art.4.3)
- Fiets- en voetgangersbrug (art.4.4)
- Jaagpad (art.4.5)

8.4.1.5. Symbolen

In het masterplan werd bij de inplanting van de gebouwen en de inrichting van de zones rekening gehouden met een aantal aanwezige of gewenste gebiedsspecifieke eigenschappen, zoals landschappelijke en architecturale kwaliteiten. Om de leesbaarheid te verhogen, worden deze elementen symbolisch aangeduid op het grafisch plan. De symbolische aanduidingen zijn verordend in die zin dat er bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag voor de inrichting van de (onderliggende) zone, rekening zal worden gehouden met deze bijkomende gebiedsspecifieke bepalingen.

In het deelplan Keerdok worden volgende symbolische aanduidingen onderscheiden:

- Landschappelijke oever (art.5.1)

Deze symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones een landschappelijke oever moet worden gerealiseerd. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de realisatie van de onderliggende bestemmingen, op voorwaarde dat er een landschappelijk oeverzone van minimaal 18 meter wordt geïntegreerd.

- Promenade (art.5.2)

Deze symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones en promenade moet worden gerealiseerd. Bij de inrichting van de openbare ruimten in de onderliggende bestemmingszones moet, onafhankelijk van de functie en de rol van het onderliggende publiek domein, één ruimtelijk en functionele samenhang worden gecreëerd.

8.4.1.6. Recht van voorkoop

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

8.4.2. Deelplan 2 Keerdokkaai

8.4.2.1. Gebied voor stedelijke ontwikkeling 'Keerdokkaai' (Art. 1)

In het deelplan worden specifieke bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vastgelegd. De zones waar bebouwing mogelijk is worden aangeduid als bouwvelden (overdruk). Deze bouwvelden werden afgeleid van het masterplan. In de voorschriften worden de bouwmogelijkheden per bouwveld verder verfijnd. Voor iedere functie binnen het deelgebied wordt een minimale- en/of maximale bruto vloeroppervlakte vastgelegd. Eveneens voor ieder bouwveld wordt minimaal de bouwtypologie gedefinieerd en de maximale bouwhoogte bepaald. Ten slotte worden ook uitspraken met betrekking tot ontsluiting, het publiek domein, parkeren, fietsparkeren, het beschermde monument en de zone voor uitzonderlijk vervoer (overdruk) vastgelegd in de voorschriften. Hierdoor wordt de geest van het masterplan behouden, maar biedt het plan toch nog enige mate aan flexibiliteit.

8.4.2.2. Infrastructuur

Om de interne werking van de deelplannen te garanderen zijn een aantal infrastructurele ingrepen noodzakelijk. Zo dienen er nieuwe ontsluitingswegen worden aangelegd en moeten er een aantal bruggen over de Dijle worden gebouwd om de ontsluiting van het gebied te faciliteren. Verder is de realisatie van een aantal verbindingen voor fietsers en voetgangers essentieel voor de doorwaadbaarheid en bereikbaar van het gebied. Net zoals bij de afbakening van de bestemmingszones en het bepalen van de bouwvoorschriften is ook hier nog enige planologische flexibiliteit noodzakelijk. De exacte ligging en de concrete inrichting van deze infrastructuur vastleggen is immers vandaag nog niet mogelijk. Deze worden immers bepaald samen met de concrete inrichting van de verschillende zones. Daarom worden de infrastructurele componenten indicatief en symbolisch op het grafisch plan aangeduid. De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de infrastructuur. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP. Er wordt evenwel symbolisch aangegeven welke plaatsen met elkaar dienen worden verbonden. Daarnaast is het steeds mogelijk om bijkomende trage verbindingen te voorzien in en tussen de verschillende deelgebieden. In het RUP worden alleen de essentiële verbindingen opgelegd.

Volgende infrastructuren worden in het deelplan Keerdokkaai onderscheiden:

- Hoofdontsluitingswegen (art.2.1)
- Fiets- en voetgangersverbindingen (art.2.2)

8.4.2.3. Symbolen

In het masterplan werd bij de inplanting van de gebouwen en de inrichting van de zones rekening gehouden met een aantal aanwezige of gewenste gebiedsspecifieke eigenschappen, zoals landschappelijke en architecturale kwaliteiten. Om de leesbaarheid te verhogen, worden deze elementen symbolisch aangeduid op het grafisch plan. De symbolische aanduidingen zijn verordend in die zin dat er bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag voor de inrichting van de (onderliggende) zone, rekening zal worden gehouden met deze bijkomende gebiedsspecifieke bepalingen.

In het deelplan Keerdokkaai worden volgende symbolische aanduidingen onderscheiden:

- Promenade (Art. 3)

Deze symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones en promenade moet worden gerealiseerd. Bij de inrichting van de openbare ruimten in de

onderliggende bestemmingszones moet, onafhankelijk van de functie en de rol van het onderliggende publiek domein, één ruimtelijk en functionele samenhang worden gecreëerd.

8.4.2.4. Recht van voorkoop

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

8.4.3. Deelplan 3 Eandis

8.4.3.1. Specifiek Regionaal Bedrijventerrein 'Eandis' (Art.1)

Het deelgebied Eandis omvat de exploitatiezone van 'Eandis'. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Eveneens worden hierbij voorschriften opgelegd naar ontsluiting en het voorzien van een overdruk landschappelijke buffer.

8.4.3.2. Infrastructuur

Om de interne werking van de deelplannen te garanderen zijn een aantal infrastructurele ingrepen noodzakelijk. Zo dienen er nieuwe ontsluitingswegen worden aangelegd en moeten er een aantal bruggen over de Dijle worden gebouwd om de ontsluiting van het gebied te faciliteren. Verder is de realisatie van een aantal verbindingen voor fietsers en voetgangers essentieel voor de doorwaadbaarheid en bereikbaar van het gebied. Net zoals bij de afbakening van de bestemmingszones en het bepalen van de bouwvoorschriften is ook hier nog enige planologische flexibiliteit noodzakelijk. De exacte ligging en de concrete inrichting van deze infrastructuren vastleggen is immers vandaag nog niet mogelijk. Deze worden immers bepaald samen met de concrete inrichting van de verschillende zones. Daarom worden de infrastructurele componenten indicatief en symbolisch op het grafisch plan aangeduid. De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de infrastructuur. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP. Er wordt evenwel symbolisch aangegeven welke plaatsen met elkaar dienen worden verbonden. Daarnaast is het steeds mogelijk om bijkomende trage verbindingen te voorzien in en tussen de verschillende deelgebieden. In het RUP worden alleen de essentiële verbindingen opgelegd.

Volgende infrastructuren worden in het deelplan Eandis onderscheiden:

- Hoofdontsluitingsweg (Art. 2.1)
- Jaagpad (Art. 2.2)

8.4.3.3. Symbolen

In het masterplan werd bij de inplanting van de gebouwen en de inrichting van de zones rekening gehouden met een aantal aanwezige of gewenste gebiedsspecifieke eigenschappen, zoals landschappelijke en architecturale kwaliteiten. Om de leesbaarheid te verhogen, worden deze elementen symbolisch aangeduid op het grafisch plan. De symbolische aanduidingen zijn verordend in die zin dat er bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag voor de inrichting van de (onderliggende) zone, rekening zal worden gehouden met deze bijkomende gebiedsspecifieke bepalingen.

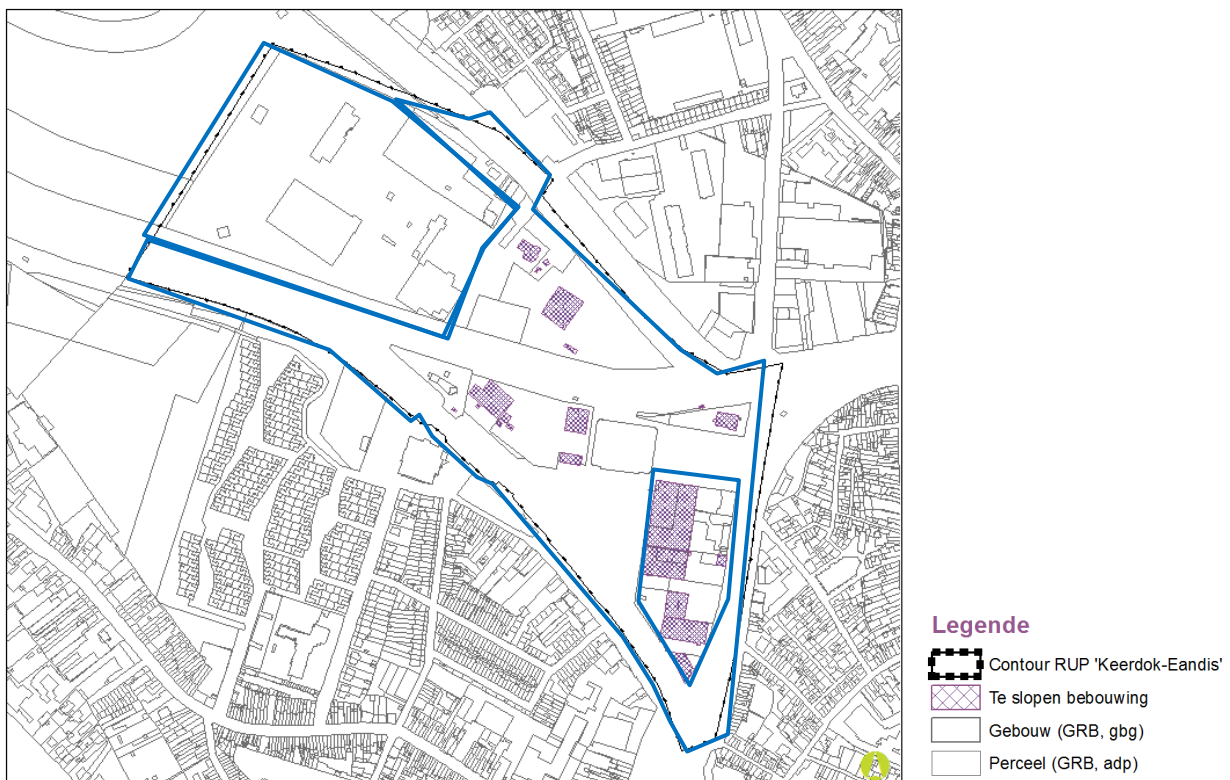
In het deelplan Eandis worden volgende symbolische aanduidingen onderscheiden:

- Landschappelijke oever (art.3)

Deze symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones een landschappelijke oever moet worden gerealiseerd. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de realisatie van de onderliggende bestemmingen, op voorwaarde dat er een landschappelijk oeverzone van minimaal 18 meter wordt geïntegreerd.

8.5. Te slopen bebouwing

In de verschillende deelplannen worden onderstaande grafisch weergegeven gebouwen geacht gesloopt te worden.



8.6. Overzicht functies bestemmingszones

Deelplan	Gebieds categorie	Artikel	Deelgebieden	Hoofdfuncties Toegestaan	Nevenfuncties Toegestaan	Hoofdfuncties niet toegestaan
1: Keerdok	Wonen	Gebied voor stedelijke ontwikkeling	Eandistip	Parkeren Handel met een buurtverzorgende functie Kantoren Diensten Openbare groene en verharde ruimten	Restaurants en café met buurtverzorgende functie Socioculturele voorzieningen Recreatieve voorzieningen	Wonen Groothandel en grootschalige detailhandel (uitgezonderd een supermarkt) Hotel
			Eandiswijk	Wonen Openbare groene ruimten Openbare verharde ruimten Openbare wegenis	Handel met een buurtverzorgende functie Reca met een buurtverzorgende functie Kantoren Socioculturele voorzieningen Recreatieve voorzieningen	Diensten Hotel Groothandel en grootschalige detailhandel
			Rode Kruisplein	Wonen Handel met buurtverzorgende functie Reca met buurtverzorgende functie Kantoren Socioculturele voorzieningen Recreatieve voorzieningen Openbare groene ruimten Openbare verharde ruimten Openbare wegenis		Groothandel en grootschalige detailhandel
			Park	Wonen Openbare groene ruimten Openbare verharde ruimten Openbare wegenis	Reca met een buurtverzorgende functie Diensten met een buurtverzorgende functie Socioculturele voorzieningen	Handel Kantoren Hotel Grootschalige detailhandel

					Recreatieve voorzieningen	
		Woongebied		Wonen en aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen		
	lijninfrastructuur					
2: Keerdok kaai	Wonen	Gebied voor stedelijke ontwikkeling	Keerdokkaai	Wonen Openbare groene ruimten Openbare verharde ruimten Openbare wegenis	Handel met een buurtverzorgende functie Reca met een buurtverzorgende functie Diensten met een buurtverzorgende functie Kantoren Socioculturele voorzieningen Recreatieve voorzieningen	Hotel Grootschalige detailhandel
	lijninfrastructuur					
3: Eandis	Bedrijvigheid	Specifiek regionaal bedrijventerrein		Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen Productie van energie Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten	Kantoren Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein	Kleinhandel Agrarische productie Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel Autonome kantoren Afvalverwerking met inbegrip van recyclage Verwerking en bewerking van mest of slib Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale staat, het Vlaams Gewest, het Waals gewest en het Brusselse hoofdstedelijke gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.
	lijninfrastructuur					

9. LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

9.1.1. Gewestplan

Bij goedkeuring van de deelplannen uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het Gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) gelegen binnen de grenzen van het deelplan, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP:

9.1.1.1. Deelplan Keerdok

Art.4.11.1 Bestaande waterwegen

Art.5.1.0 Woongebieden

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Art. 8.2.1.2 Gebieden voor milieubelastende industrieën

De gebieden voor milieubelastende industrieën zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

9.1.1.2. Deelplan Keerdokkaai

Art. 8.2.1.2 Gebieden voor milieubelastende industrieën

De gebieden voor milieubelastende industrieën zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

9.1.1.3. Deelplan Eandis

Art. 8.2.1.2 Gebieden voor milieubelastende industrieën

De gebieden voor milieubelastende industrieën zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

9.1.2. BPA 3/1 Guido Gezellelaan – Keerdok (29/04/1994)¹⁰

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

9.1.2.1. Deelplan Keerdok

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

9.1.2.2. Deelplan Keerdokkaai

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

¹⁰ De bestemmingsvoorschriften van het BPA 3/1 Guido Gezellelaan – Keerdok worden in de bijlage weergegeven.

10. RUIMTEBALANS

Ten gevolge van dit RUP wordt de oorspronkelijke bestemming aangepast in overeenstemming met de huidige of toekomstige gebruiksfunctie.

De totale oppervlakte van het RUP Keerdok-Eandis bedraagt 300.872m², zijnde ca. 30,1ha. Bestaande uit deelplan 1 Keerdok ca. 17,3 ha, deelplan 2 Keerdokkaai ca; 2,5 ha en deelplan 3 Eandis ca. 10,3 ha

Tabel 1: Ruimtebalans RUP Keerdok deelplan 1 Keerdok

GEWESTPLAN		BPA 3/1 Guido Gezellelaan		RUP KEERDOK	
Gebiedsaanduiding	Opp.	Gebiedscategorie	Opp.	Gebiedscategorie	Opp.
Wonen	2 480m ²	Bedrijvigheid	24 815m ²	Wonen	97 682m ²
Bedrijvigheid	51 986m ²	Lijninfrastructuur	61 395m ²	lijninfrastructuur	75 552m ²
Lijninfrastructuur	32 558m ²				
TOTAAL	87 024m²	TOTAAL	86 210m²	TOTAAL	173 234m²

Tabel 2: Ruimtebalans RUP Keerdok deelplan 2 Keerdokkaai

BPA 3/1 Guido Gezellelaan		RUP KEERDOK	
Gebiedscategorie	Opp	Gebiedscategorie	Opp
Bedrijvigheid	22 121m ²	Wonen	24 591m ²
lijninfrastructuur	2 470m ²		
TOTAAL	24 591m²	TOTAAL	24 591m²

Tabel 3: Ruimtebalans RUP Keerdok deelplan 3 Eandis

GEWESTPLAN		RUP KEERDOK	
Gebiedscategorie	Opp	Gebiedscategorie	Opp
Bedrijvigheid	103 047m ²	Bedrijvigheid	103 047m ²
TOTAAL	103 047m²	TOTAAL	103 047m²

11. WATERTOETS^{xx}

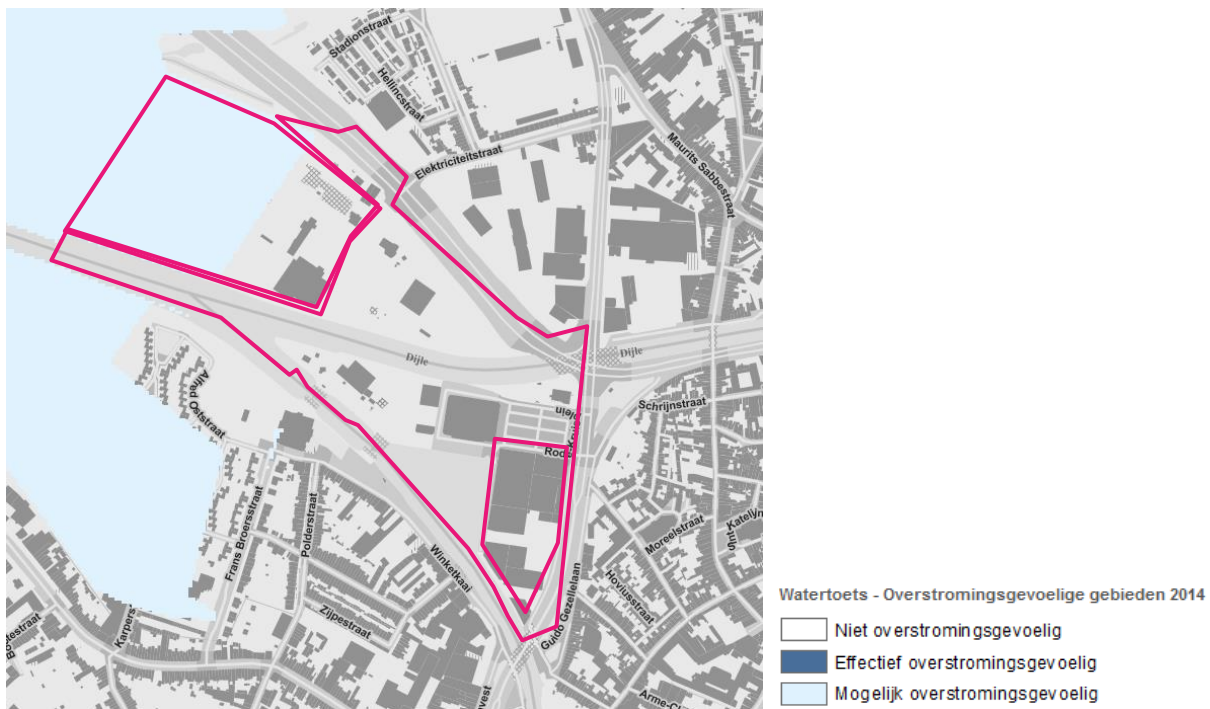
De watertoets gaat na of er sprake kan zijn van een schadelijk effect zoals vermeld in artikel 3§2,17° van het Decreet Integraal Waterbeleid: *“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht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

11.1. Watertoetskaart¹¹

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

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

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



Figuur 72 Watertoetskaart (Geopunt)

In het plangebied, deelplan 3 Eandis, zelf komen mogelijk overstromingsgevoelige gebieden voor in het noordwesten. Het betreft mogelijke overstromingen van de Dijk. Deze mogelijke overstromingsgevoelige gebieden lopen door langs de Dijk ten noorden van het plangebied.

11.2. Afweging activiteit tov watertoetskaart

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

Het plangebied is niet gelegen in affectief overstromingsgevoelig gebied. De totale verharde oppervlakte zal dalen waardoor er meer natuurlijke infiltratie zal zijn naar de bodem en de snelle afvoer zal afnemen. Daarnaast worden de nodige maatregelen genomen conform de geldende regelgeving van de stedenbouwkundige verordening. Dit betekent dat de totale afvoer naar de waterlopen zal afnemen. Hierdoor zal ook het overstromingsrisico stroomafwaarts het plangebied afnemen. Afwaarts het plangebied bevindt zich tot op heden weinig tot geen bebouwing.

11.3. Juridisch-beleidsmatig kader

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

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

Hierbij is het algemene uitgangsprincipe dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. In onderstaande paragrafen wordt dit verder onderzocht.

11.4. Afvalwater

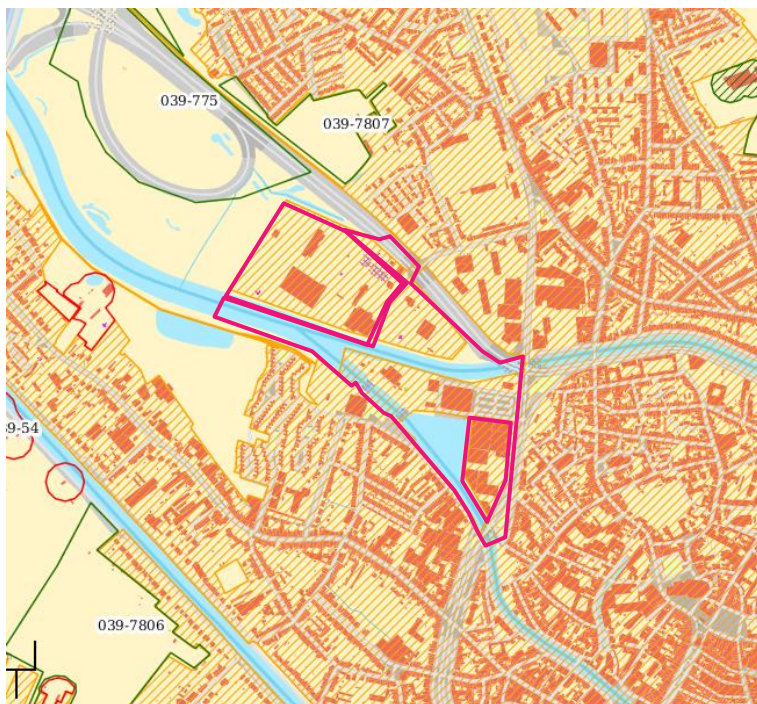
In het zoneringsplan¹², goedgekeurd bij ministerieel besluit dd 07/08/2008, kan nagegaan worden welke deelgebieden van het RUP gelegen zijn in een zone die of aansluitbaar is op de gemeentelijke afvalwaterriolering, of waar de nodige voorzieningen collectief zullen worden aangelegd, of waar het afvalwater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

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

Conclusie

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

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



Figuur 73 Zoneringsplan (Geoloket VMM)

11.5. Hergebruik regenwater

In overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen, en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dienen in bepaalde gevallen hemelwaterputten voorzien te worden. Het volume van de hemelwaterputten moet in verhouding staan tot de horizontale dakoppervlakte en verharde grondoppervlakte. Bij nieuwbouw of herbouw van een eengezinswoning met een oppervlakte groter dan 40 m², moet het volume van de regenwaterput minstens 5000 liter zijn. Bij verbouwing (renovatie) of uitbreiding van een woning is installatie van een regenwaterput niet verplicht. Bij nieuwbouw of herbouw van minstens één ander gebouw dan een eengezinswoning met een dakoppervlakte groter dan 100 m², moet het volume van het regenwatersysteem 50 liter per vierkante meter dakoppervlakte zijn. Het maximum is 10.000 liter. Bij elke vergunningsaanvraag zal getoetst worden of het project voldoet aan deze verordening.

11.6. Infiltratie

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

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

Bij de aanleg van verharde oppervlakken met een beperkt risico op verontreiniging moet in de mate van het mogelijke gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding. Het hemelwater afkomstig van daken wordt beschouwd als niet of nauwelijks verontreinigd en komt zeker in aanmerking voor infiltratie. Voor

bepaalde verharde oppervlakken, in essentie wegen en parkings, moet absoluut rekening worden gehouden met het risico op verontreiniging. Bij openbare wegenis met een hoge verkeersintensiteit moet het afstromende water eerst worden gezuiverd. Bij de lokale ontsluitingswegen met een relatief lage verkeersintensiteit wordt het echter niet noodzakelijk geacht om het hemelwater te zuiveren vooraleer het geloosd wordt in het oppervlaktewatersysteem.

11.7. Buffervoorziening

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

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

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

11.8. Waterhuishouding binnen het plangebied

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

11.9. Besluit

Het RUP Keerdok-Eandis In het plan worden de mogelijkheden voor opvang van hemelwater gevrijwaard zodat kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid bij een vergunningsaanvraag in het plangebied.

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

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

13. RUIMTELIJKE VEILIGHEID

13.1. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

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

13.2. Criteria

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

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

13.3. Toetsing

Gelet op het feit dat:

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

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

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

is het opmaken van een RVR niet vereist.

14. Onteigeningsplan en –machtiging: motivering

Doel

De algemene doelstelling van het RUP Keerdok-Eandis betreft de reconversie van de omgeving van het Rode Kruisplein van een industriële site tot een volwaardig stadsdeel met gemengde stedelijke activiteiten samen met een herstructurering van de bestaande specifieke regionale bedrijvenzone aan de N16 en Elektriciteitstraat.

Het plangebied van het RUP omvat 3 deelplannen:

- deelplan 1 “Keerdok”: ontwikkeling van gebied voor stedelijke ontwikkeling met gemengde activiteiten dat 5 deelgebieden omvat: Eandiswijk, Eandistip met multimodale hub, het Rode Kruisplein, Keerdok (de omgeving van het oud zwemdok), en het park. De ontwikkeling van deze zone wordt in 2 fasen voorzien:
 - o ontwikkeling van Rode Kruisplein, Eandistip en Keerdok
 - o ontwikkeling van Eandiswijk en park
- deelplan 2 “Keerdokkaai”: ontwikkeling van Keerdokkaai als zone voor hoogwaardig stedelijk wonen in combinatie met handel op buurtniveau. Deze zone kan in één fase ontwikkeld worden.
- deelplan 3 “Eandis”: herstructurering van de exploitatiezone van Eandis (specifiek regionaal bedrijventerrein)

Ten behoeve van de verwezenlijking van onderhavig gemeentelijk RUP Keerdok – Eandis wordt voor bepaalde zones binnen deelplan 1 “Keerdok” en deelplan 2 “Keerdokkaai” een onteigening ten algemenen nutte voorzien, zoals bedoeld in artikel 2.4.3 tot en met 2.4.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna verkort: VCRO). Deelplan 3 “Eandis” valt volledig buiten de scope van de onteigening.

Deze onteigening heeft tot doel de verwerving van onroerende goederen voor de realisatie van het gebied ‘Keerdok-Eandis’ te Mechelen, met het oog op de ontwikkeling van het stedelijk gebied (woonprojecten inclusief de aanleg van publiek domein, toegangswegen en bijkomende infrastructuur). Specifiek betreft het de inname van 30 kadastrale percelen in eigendom van 17 verschillende eigenaars, zoals weergegeven op het onteigeningsplan dat bij dit RUP is gevoegd.

Wetgevend kader - onteigeningswet

Conform artikel 2.4.3 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht.

Hiertoe dient samen met het RUP een onteigeningsplan te worden opgemaakt dat samen met het RUP de goedkeuringsprocedure doorloopt. Overeenkomstig artikel 2.4.4 §1 VCRO omvat het onteigeningsplan de omtrek van de te onteigenen goederen met kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen, en met de naam van de eigenaars volgens de kadastrale gegevens. In het onteigeningsplan wordt voor elk te onteigenen perceel de onteigenende rechtspersoon vermeld.

Het onteigeningsplan volgt de procedureregels van het RUP waarvan het de verwezenlijking beoogt. Het onteigeningsplan werd door een beëdigd landmeter-expert opgesteld. Het plan werd opgemaakt op basis van de kadastrale legger en geeft de onteigenden zicht op de kadastrale oppervlakte van het ingenomen perceel. Op basis hiervan kan een billijke (onteigenings)vergoeding worden bepaald.

De onteigening gebeurt bij toepassing van de wet van 17 april 1835 betreffende de onteigening ten algemenen nutte.

De onteigeningsmachtiging voor onteigening ten algemenen nutte wordt aangevraagd op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De machtiging wordt verleend door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur.

WETGEVEND KADER:

Grondwet 1831	Belgische grondwet – artikel 16
Wet 17 april 1835	Wet op de onteigening ten algemenen nutte
Wet 27 mei 1870	Wet houdende de vereenvoudiging van de administratieve vormvereisten inzake onteigeningen ten openbare nutte
Wet 29 juli 1991	Wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen
Omzendbrief BB – 2011/5 van 14 oktober 2011	Omzendbrief betreffende onteigeningen voor algemeen nut ten behoeve van gemeenten, provincies, OCMW's [...] en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. De omzendbrief verduidelijkt o.m. de samenstelling van het onteigeningsdossier met een vereiste omstandige motivatie en de afschaffing van de instemming functioneel bevoegde minister

Wetgevend kader - habilitatie

De onteigeningsmachtiging voor onteigening ten algemenen nutte wordt aangevraagd op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De machtiging wordt verleend door de minister van Binnenlands Bestuur (aanpassingsdecreet van 8 juli 2011 aan art. 2.4.4, §2 VCRO)

HABILITATIEWET:

HABILITATIEWET	VCRO 1 september 2009: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening VCRO inzonderheid artikels 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.6, 2.4.7, 2.4.8 en 2.4.9.
----------------	---

Wetgevend kader – bevoegdheid tot onteigenen

Artikel 2.4.3 § 2 VCRO bepaalt: “Ongeacht de bepalingen die andere overheden bevoegd verklaren tot onteigenen, kunnen de volgende instanties als onteigenende instanties optreden ter verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen: het gewest, de provincies, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de openbare instellingen en ook de organen die door de Vlaamse Regering gemachtigd zijn om te onteigenen ten algemenen nutte.”

Het **Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 14 oktober 2011** inzake onteigeningen ten algemenen nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen geeft bevoegdheid aan de Vlaamse minister voor Binnenlands Angelegenheden om gemeenten te machtigen over te gaan tot onteigening ten algemenen nutte.

Teneinde uitvoering te geven aan het RUP en de onteigeningsmachtiging wordt in het kader van dit RUP de **stad Mechelen aangeduid als onteigenende instantie**.

OVERZICHT:

VCRO	Artikel 2.4.3 § 2 VCRO
Besluit Regering 14 oktober 2011	Besluit van de Vlaamse Regering inzake onteigeningen ten algemenen nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen

Motivering

De gemeenteraad is van oordeel dat de beoogde onteigening van algemeen nut is en noodzakelijk om de volgende redenen:

Motivering van het algemeen nut

Artikel 16 van de grondwet bepaalt: “Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling.”

De realisatie van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in het algemeen beschouwd als een doelstelling van openbaar of algemeen nut waarvoor kan onteigend worden. Dit wordt zelfs expliciet door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gestipuleerd. Het openbaar of algemeen nut kan verder omschreven worden als het tegemoetkomen aan een behoefte die bijdraagt tot een (noodzakelijke) verbetering van de samenleving en de leefomstandigheden van de gemeenschap, en waaraan door privé-initiatief geen of geen afdoende oplossing wordt geboden, gelet op het specifiek karakter van het projectgebied en de inhoud van de stedenbouwkundige voorschriften.

In concreto zal de beoogde onteigening worden ingezet als instrument voor de verwezenlijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP “Keerdok - Eandis”. Dit RUP geeft aan het afgebakende deel van het plangebied de bestemmingen “gebied voor stedelijke ontwikkeling” en “woongebied”. Ingevolge art. 2.2.2, §1, laatste lid, VCRO hebben het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP verordenende kracht.

Naast deze algemene – doch vanuit wettelijk oogpunt reeds afdoende - verwijzing naar de VCRO, kan hier overigens ook worden gewezen op zeer concrete motieven die, binnen de context van voormeld RUP, het algemeen nut van de beoogde onteigening aantonen. Opdat een onteigening gelegitimeerd zou zijn, moet zij steunen op werkelijke feiten en moet er een redelijk verband bestaan tussen de voorgenomen onteigening en het vooropgestelde doel. De onteigening ten behoeve van de ontwikkeling van een stedelijk gebied met het oog op het realiseren van bijkomende wooneenheden voor verschillende doelgroepen, het versterken van multifunctionaliteit en het verzorgen van collectieve en openbare ruimten, waardoor de algemene welstand en woonkwaliteit van de stedelijke bevolking verbetert, is immers onmiskenbaar van algemeen belang. De concrete problematiek voor het plangebied wordt verder toegelicht in volgende paragrafen.

De beslissing om tot realisatie van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP over te gaan, en bij uitbreiding dus ook tot de beoogde onteigening, is genomen van uit de vaststelling van, enerzijds, een behoefte aan bijkomende, kwalitatieve woonegelegenheden voor diverse bevolkingsgroepen op het grondgebied van stad Mechelen, en anderzijds de noodzaak om kwalitatieve collectieve en/of openbare ruimten te voorzien en de multifunctionaliteit van de stedelijke omgeving te versterken om de potenties van de stedelijke omgeving ten volle te benutten.

De voorschriften van het RUP zijn reeds voorzien om tegemoet te komen aan deze beide aandachtspunten. Er wordt voorzien in een “gebied voor stedelijke ontwikkeling” (art. 1). Dit gebied “is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten”. De toelichting bij dit artikel stelt: “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.” Het voorschrift stelt verder: “De zone voor stedelijke ontwikkeling vormt één samenhangend gebied waarbinnen een globale samenhang moet worden bewaakt op ruimtelijk, architecturaal, functioneel vlak en wat betreft de publieke ruimte (o.a. materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, straatmeubilair, groeninrichting).”

Het Grondwettelijk Hof oordeelde reeds in het verleden inzake een onteigening ter verwezenlijking van een RUP: *“Aan het begrip “algemeen nut” is in diverse wetskrachtige bepalingen een ruime betekenis verleend. Zo machtigt artikel 2.4.3 van de VCRO de overheid om de onteigening aan te wenden als middel ter verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (...) Het begrip “algemeen nut” wordt ter zake ruimer geïnterpreteerd dan bij een onteigening die tot een ander doel strekt: de onteigening tot verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt uit kracht van het decreet zelf geacht van openbaar nut te zijn.”*¹³

Ook besliste reeds de Raad van State, na te hebben verwezen naar artikel 2.4.2, §1 VCRO, *“Overwegende dat ingevolge deze bepaling de onteigening ter verwezenlijk van een ruimtelijk uitvoeringsplan uit kracht van het decreet van algemeen nut lijkt te zijn.”*¹⁴

Ook in de rechtsleer wordt dit bevestigd.¹⁵

Het is duidelijk dat het RUP rekening houdt met zowel de realisatie van een mix aan kwalitatieve woongelegenheden als met de ontwikkeling van een kwalitatieve collectieve en/of openbare ruimte die de multifunctionaliteit van de stedelijke omgeving versterkt. De onteigening zal worden ingezet als instrument om de verwezenlijking van deze dubbele doelstelling te benaarstigen.

Er wordt in de volgende paragraaf stilgestaan bij de visie op stedelijke ontwikkeling vanuit Vlaanderen en stad Mechelen.

Visie van Vlaanderen: Verwezenlijking van woningen en kwalitatieve woonomgevingen binnen regionaalstedelijke gebieden.

Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen is in het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** als één van de 5 doelstellingen voor de stedelijke gebieden gedefinieerd. Het volgende wordt gesteld (RSV¹⁶, gecoördineerde versie 2011, p. 203):

“Omwille van o.m. de gezinsverdunding wordt de **behoefte aan nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen** steeds groter. Dit wil zeggen dat ook kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen (vb. serviceflats ...) noodzakelijk zijn om aan de wijzigende behoeften te voldoen.

Onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen stellen kleinere gezinnen vaak heel andere dan klassieke wooneisen. De goede verplaatsingsmogelijkheden en de nabijheid van voorzieningen in de stedelijke

¹³ GwH 8 december 2011, nr 186/2011, B.10.2.

¹⁴ RvS 9 april 2004, nr. 130.212, Schelfhout; RvS 19 april 2012, nr. 218.950, NV Stena

¹⁵ Zie o.m. M. Boes, “Administratiefrechtelijke problemen bij onteigenen” in *De onteigening ten algemene nutte*, Jura Falc. Libr., Leuven, 1996, 28; B. Paques, “L’expropriation pour cause d’utilité publique”, Larcier, 2001, 63; S. Verbist, “Bevoegdheid, machtiging en habilitatie inzake onteigening ten algemene nutte”, in J. Ghysels en R. Palmans (eds), *Onteigeningen – “De voorafgaande fase”*, Intersentia, 2006, nr. 15, 7; E. Vander Peypen, “De onteigeningsmachtiging”, in J. Ghysels en R. Palmans (eds.), *Onteigeningen – De voorafgaande fase*, Intersentia, 2006, 54; A. Mas, J. Dujardin, M. Van Damme en J. Vande Lanotte, “Overzicht van het Belgisch administratief recht”, Kluwer, 2009, nrs. 207 – 309; S. Verbist, “De onteigening ten algemene nutte als instrument van ruimtelijke ordening”, Intersentia, 2011, nr. 451 e.v., inzonderheid nrs. 474 – 478.

¹⁶ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, tweede herziening, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 17/12/2010, bekrachtiging bij decreet van 25/02/2011, gepubliceerd in B.S. dd. 18/04/2011, inwerking dd. 02/05/2011 - gecoördineerde versie 2011

gebieden zijn belangrijke voordelen. De stedelijke gebieden komen bij voorkeur in aanmerking voor ontwikkeling van deze nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen.”

Sinds 2000 zien we bovendien, conform de doelstellingen van het RSV, een **trend inzake migratie naar stedelijke gebieden**. De meerderheid van de gezinnen prefereert om te verhuizen naar het stadscentrum en vooral de stadsrand (2010, addendum bij het RSV, p.15). Wat de uitvoering van deze doelstellingen betreft zien we dat er theoretisch voldoende **onbebouwde percelen** beschikbaar zijn om aan de woonbehoefte te voldoen. Het gros van de percelen is echter **in privaat eigendom (84 %)**, slechts een minderheid is in overheidsbezit (10 %) (2010, addendum bij het RSV, p. 26). **Vlaanderen kiest er dan ook voor om een gericht aanbodbeleid naar de stedelijke gebieden te voeren, gekenmerkt door een gedifferentieerde huisvesting, met grotere behoefte aan kleinere woningen (a.g.v. gezinsverdunning)** (2010, addendum bij het RSV, richtinggevend en bindend gedeelte).

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden door het Vlaamse Gewest via **Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen** (GRUP's) regionaalstedelijke gebieden afgebakend. Zo ook voor **het regionaalstedelijk gebied Mechelen** (goedgekeurd op 18/07/2008).

Het plangebied van het RUP Keerdok-Eandis situeert zich binnen de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied Mechelen (GRUP, deelgebied 1: grenslijn en toelichtingsnota p. 63). “De grenslijn duidt de perimeter aan van het afbakeningsplan. De grenslijn geeft het gebied aan waarbinnen de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen inzake stedelijke gebieden van toepassing zijn. Ze maakt het onderscheid tussen het buitengebied en de stedelijke gebieden zoals gedefinieerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. ...”

Het GRUP stelt tevens het volgende: “In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Mechelen geselecteerd als regionaalstedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen.

Het beleid in de regionaalstedelijke gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt ook in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om, behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren. Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop:

- realiseren van een groter aandeel bijkomende woongelegenheden;
- streven naar minimale woningdichtheden;
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad, in het bijzonder ook het differentiëren naar bevolkingsgroepen met het oog op een evenwichtige sociale mix;
- versterken van de multifunctionaliteit;
- concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station,...);
- inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het regionaalstedelijk gebied;
- bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones;
- optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen;
- verzorgen van collectieve en openbare ruimten;
- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- bieden van waarborgen voor stedelijke landbouw;
- behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen;
- stimuleren van een stedelijk mobiliteits- en locatiebeleid;”

Visie van Vlaanderen: Decreet Grond- en Pandenbeleid en Vlaamse Wooncode

In het Vlaams Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt volgende **missie** uiteengezet (artikel 2.1.1.):

“Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan. Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren. Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt.”

Uit artikel 2.1.2 ‘doelstellingen’, zijn volgende **doelstellingen** ter realisatie van deze missie:

“1° het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode;

3° het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;

4° het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;

5° het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;

6° het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;

7° het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;”

8° een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.”

In artikel 2.1.3 wordt bovendien vermeld dat voor wat betreft *“het tijdig voorzien in een voldoende ruim, betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden, kavels en woningen”*, **de onteigening ten algemene nutte kan aangewend worden als publiekrechtelijk instrument.**

Op Vlaams niveau zien we tenslotte in **de Vlaamse Wooncode (VWC)** een duidelijke rol weggelegd voor de gemeente (artikel 28):

1. “De gemeente is verantwoordelijk voor haar lokaal woonbeleid: stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftigen en bewaken van de woonkwaliteit en -omgeving.”
2. “De gemeente:
 - a. stimuleert sociale woonprojecten op haar grondgebied;

- b. zorgt er voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van alle woonactoren in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd, door overleg;
- c. [...]"

Om de doelstelling van de Vlaamse Wooncode te realiseren wordt gesteld dat men maatregelen kan nemen die gericht zijn op (artikel 4 VWC):

- 1° de kwaliteit van de woningen;
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;
- 4° de betaalbaarheid;
- 5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Bij nieuwbouw of renovatie streeft men bovendien naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.

Visie van de Stad mechelen

De stad Mechelen stelt in haar Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan¹⁷ het volgende:

"Mechelen beschikt over een grote diversiteit aan stedelijke woonomgevingen. Dit is een troef voor de toekomst. De gemeente versterkt die verscheidenheid door de identiteit van elk bestaande en nieuwe woonomgeving door middel van een heldere en herkenbare ruimtelijke inrichting vorm te geven. Strategische ingrepen binnen de woonomgevingen gebeuren in functie van de diversiteit in het woningaanbod. Mechelen werkt aldus aan de realisatie van een geheel van aantrekkelijke en typische stedelijke woonomgevingen." (GRS, p. 131)

"Het woonbeleid is gericht op een kwalitatieve ontwikkeling ten bate van de huidige bewoners en van nieuwe inwoners uit alle sociale lagen. Hiervoor is zowel een kwalitatieve als kwantitatieve inspanning vereist. Woningverbetering en aanbodvergroting vormen de kern van het beleid". (GRS, p. 172)

Motivering van het voorwerp

Geschikte locatie voor de realisatie van stedelijk woonbeleid

Wanneer de stad Mechelen de analyse maakt van haar grondgebied ter verwezenlijking van het Vlaamse beleid en van haar eigen gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke ordening en wonen zoals hierboven beschreven, dan maakt ze in haar Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan een duidelijk onderscheid tussen 8 deelruimten met een verschillend karakter. De deelruimten behoren ofwel tot het buitengebied, ofwel tot het stedelijk gebied. Voor het stedelijk gebied geldt een andere visie dan voor het buitengebied: daar waar voor het buitengebied de klemtoon ligt op het versterken van de natuurlijke structuur, het beschermen en verbinden van open ruimten, het beschermen van het open karakter en de leefbaarheid van de kernen, zien we voor het **stedelijk gebied** een visie waarbij de **ambities qua woondichtheden en ontwikkelingsmogelijkheden beduidend hoger** liggen. Voor het realiseren van stedelijke ontwikkelingen die voldoen aan de toekomstige noden is heel wat ruimte nodig. Gezien de schaarse beschikbare ruimte in Vlaanderen, zijn de potentiële locaties voor stedelijke woonomgevingen dan ook schaars. Het is immers niet gewenst om ruimte in het buitengebied voor grootschalige woonprojecten op te offeren.

¹⁷ Ruimtelijk structuurplan Mechelen, goedgekeurd in 2001, voor de periode 1997-2007

“De woonomgevingen hebben als geheel een stedelijke dichtheid: minimaal 25 woningen per hectare. Binnen de stedelijke woonomgevingen wordt de diversiteit versterkt door de troeven uit te spelen waarmee de stad de opvang van de behoefte aan bijkomende woningen kan realiseren:

- wonen aan het water (Dijle, Vrouwvliet en het kanaal);
- wonen in een historisch kader (binnenstad);
- wonen in een moderne stationsomgeving;
- wonen in aangename stedelijke woonomgevingen.

Binnen de stedelijke woonomgevingen zijn hiervoor heel wat mogelijkheden aanwezig: braakliggende terreinen, verlaten bedrijfsgebouwen, niet meer functionerende landbouwgebieden.

De kernversterking wordt gerealiseerd door de aantrekkelijkheid van de stedelijke woonomgevingen te verhogen. Hiervoor is een uitbouw nodig van de dagelijkse voorzieningen, van groen en natuur op microschaal, van veilige en aantrekkelijke speelplekken en van doorgaande wandel- en fietsroutes. Een hoogwaardig stedelijk openbaar vervoer is een randvoorwaarde voor verdere stedelijke ontwikkelingen.

Het ruimtelijk concept voor de deelruimte ‘stedelijke woonomgevingen’ bevat volgende elementen:

- grote diversiteit aan stedelijke woonomgevingen;
- Vrouwvliet als groen lint van open ruimten;
- kanaal als stedelijke boulevard;
- steenwegen als levendige en oversteekbare radiale hoofdstraten;
- indringende groene vingers;
- stedelijke pleinen bij de aansluiting van de radiale hoofdstraten op de ringboulevard.” (GRS, p. 148)

Een groot deel van het grondgebied van de stad Mechelen valt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen. Vanuit de stad zijn een aantal gunstig gelegen locaties geselecteerd die te ontwikkelen zijn in functie van het stedelijk woonbeleid.

“Kaart 43: woningbouwprogrammatie” geeft de gebieden in Mechelen aan die de stad wenst te vrijwaren en te ontwikkelen op korte tot middellange (tot 2007) of lange termijn (na 2007).

“Vanwege de taakstelling vanuit het Vlaams gewest en de ruimtelijke visie van Mechelen op het wonen is de maximale ontwikkeling van de gehele programmatie noodzakelijk zowel voor particuliere projecten als voor volkshuisvesting. De voorkeur gaat dus zeker voor een deel uit naar gronden en gebouwen die (gedeeltelijk) reeds in overheidsbezit zijn of die in principe aan lagere prijzen kunnen worden verworven omdat ze nu niet bouwrijp zijn: verlaten voorzienings- of bedrijfscomplexen en woonuitbreidingsgebieden. Door de aard van hun bestemming hebben binnengebieden van woonzones echter een zekere voorrang om te worden ontwikkeld, tenzij ze om ruimtelijke, sociale of andere redenen minder geschikt zouden zijn voor (snelle) ontwikkeling. De uitvoeringstermijn van de woningbouwprogrammatie is in eerste instantie de taakstellingsperiode (*korte tot middellange termijn*).

Ook zijn gebieden geselecteerd voor ontwikkeling op de *lange termijn*. Het gaat om gebieden die worden gereserveerd voor (eventuele) ontwikkeling na de taakstellingsperiode. Voor te ontwikkelen gebieden die *buiten het woongebied op het gewestplan* zijn gelegen, is een herbestemming nodig.” (p. 173)

De site Keerdok-Eandis, in het GRS benoemd als Rode Kruisplein en weergegeven als nummer 27 op “kaart 43: woningbouwprogrammatie”, is aangeduid als “gebied buiten woongebied op het gewestplan te ontwikkelen op korte tot middellange termijn”.

“Vanuit de visie op Mechelen als levendige stad zijn binnen het stedelijk gebied ... gebieden aangeduid waarvoor een gemengde ontwikkeling is gewenst. De gemeente engageert zich om de taakstelling inzake bijkomende woningen te realiseren door in een uitvoeringsplan volgende gebieden tot *gebieden voor gemengde stedelijke ontwikkeling* te herbestemmen:

Rode Kruisplein van industriezone naar zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen (27)

Na de herlokalisatie van de bestaande bedrijven kan dit gebied worden uitgebouwd tot een hoogwaardige stedelijke woonomgeving met hogere dichtheden. Met respect voor de indringende Dijle kunnen hier naar schatting ongeveer 150 woningen worden gerealiseerd.” (GRS, p. 174)

Ook in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de site opgenomen als te herbestemmen voor gemengde stedelijke ontwikkeling:

“36. De gemeente engageert zich om de taakstelling inzake bijkomende woningen te realiseren door in een uitvoeringsplan volgende gebieden tot gebieden voor gemengde stedelijke ontwikkeling te herbestemmen:

- ...
- Rode Kruisplein aan Dijle en Omleidingsdijle, van industriezone naar zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen
- ...” (p. 225)

De site Keerdok-Eandis ligt nabij het stadscentrum en in de stadsrand rond Mechelen, **op zeer korte afstand van het historische hart van Mechelen**. Dit gebied is, o.a. dankzij de ligging nabij de Dijle, het historisch hart van de stad, de ringweg R12, de steenweg N16, uitermate geschikt voor het ontwikkelen van een gemengd stedelijk project.

De site biedt potenties op het vlak van het verankeren van de stad aan het water, het brengen van continuïteit in het stedelijk weefsel, het uitbreiden van het Mechelse netwerk van trekpleisters, het creëren van een toegangspoort tot de stad en het versterken van groene en blauwe systemen.

Het project voorziet in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving in het **stedelijk waterfront** aan de Keerdokkade, en **dit in sterke relatie tot het patrimonium** Oud Zwemdok, Begijnhof en Centjesmuur. Er worden compacte stedelijke typologieën met private buitenruimten ontwikkeld, gekoppeld aan diverse voorzieningen en een kwalitatieve publieke ruimte. Een frame van **verkeersluwe en kindvriendelijke publieke ruimten** met o.a. het Dijlepark in de oksel van de twee Dijlearmen zal de **relatie tussen de stad en het water versterken** en het natuurlijke Dijlelandschap tot in de stad trekken. Complementair zorgt de verlenging van het wandelparcour langs de Dijle (Vismarkt-Dobbelhuizen-Tuinstraatje-Keerdok) tot aan de Keerdokkaai voor de **integratie tussen de site en de historische stad**. Daarnaast speelt de site een belangrijke rol als scharnier tussen de noordelijke en zuidelijke wijken. De site Keerdok-Eandis is een **ontmoetingsplek** die de fysieke en sociale netwerken met zowel de binnenstad als de wijken rondom de Antwerpsesteenweg en de Battelsesteenweg kan verbeteren. Het gebied kent een **hoge toegankelijkheid** en biedt plaats aan stadsevenementen en activiteiten. De site neemt tenslotte ook de functie van **nieuwe stadspoort** op. Het landschap rondom de N16 en de noordelijke toegang tot de stad wordt geherstructureerd. Een groene “parkway” en nieuwe architectuur wijzigen het beeld en kondigen de stedelijke omgeving aan. Bezoekers en bewoners zullen aan de rand van de stad op een efficiënte en comfortabele manier van transportmiddel kunnen wisselen om de binnenstad te bereiken. Daartoe wordt een **multimodale hub** gerealiseerd tussen de N16 en de Omleidingsdijle. Deze hub vormt een cruciale schakel in de gehele ontwikkeling van de site.

Het voorliggende RUP herbestemt het bestaande gebied voor milieubelastende industrie naar een gebied voor stedelijke ontwikkeling, waarbinnen de hierboven beschreven ontwikkelingen vervolgens kunnen plaatsvinden.

Toelichting contouren onteigeningsplan

Het onteigeningsplan omvat alle percelen binnen deelplan 1 “Keerdok” en deelplan 2 “Keerdokkaai” die in eigendom zijn van private personen, privaatrechtelijke rechtspersonen, overheidsinstanties of een combinatie daarvan, uitgezonderd de eigendommen van Eandis.

Aangezien met Eandis in 2016 gesprekken werden opgestart met het oog op de realisatie van het deelgebied “Eandistip” (gelegen binnen deelplan 1 “Keerdok”) worden de eigendommen van Eandis niet in het

onteigeningsplan opgenomen. Ook de percelen die vallen binnen deelplan 3 “Eandis” worden niet opgenomen in het onteigeningsplan.

De percelen die reeds in eigendom zijn van stad Mechelen worden vanzelfsprekend niet opgenomen in het onteigeningsplan.

Innames 1 tot en met 10 omvatten de percelen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de deelgebieden ‘Rode Kruisplein’, ‘Keerdok’ (oud zwemdok) en ‘Park’. Deze deelgebieden zullen een groot aandeel openbaar domein omvatten (o.a. promenade, landschappelijke oever, park, stedelijk plein, fiets- en voetgangersverbindingen, weginfrastructuur...). De opname van deze percelen in het onteigeningsplan kan aldus gemotiveerd worden vanuit het belang dat dit openbaar domein heeft met betrekking tot de kwaliteit en bereikbaarheid van de deelgebieden en de site in haar geheel.

Innames 11 tot en met 30 omvatten de percelen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het deelplan ‘Keerdokkaai’. De opname van deze percelen in het onteigeningsplan wordt gemotiveerd vanuit de sterk versnipperde eigendomsstructuur en de noodzaak tot verwerving van alle percelen die deel uitmaken van het deelplan ‘Keerdokkaai’ voor het welslagen van het project. Een gedeeltelijke verwerving van de percelen binnen dit deelplan hypothekeert de realisatie van het deelplan in haar totaliteit.

Onteigeningsnoodzaak

Publieke realisatie van de gewenste ontwikkeling

Uit voorgaande paragraaf en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Keerdok-Eandis blijkt dat er heel wat visies, doelstellingen, voorwaarden en concrete maatregelen dienen gerealiseerd te worden bij de ontwikkeling van dit gebied voor stedelijke ontwikkeling. Deze worden zowel vanuit het Vlaamse als het lokale niveau vooropgesteld. Het mag dan ook duidelijk zijn dat een nieuw gebied voor stedelijke ontwikkeling gerealiseerd wordt als een **geïntegreerd project** waar naast wonen en de vele eisen inzake kwaliteit en gemengde woonvormen, ook de nodige aandacht en voldoende ruimte wordt voorzien voor publieke ruimten, water, groen, recreatie, enz. Om de juiste balans te vinden tussen kwaliteit en betaalbaarheid, de verschillende functies en gebruikers is **een globale ontwikkeling** onontbeerlijk.

De site wordt ingedeeld in 6 deelgebieden: Eandiswijk, Eandistip, Rode Kruisplein, Keerdok (oud zwemdok), het park en Keerdokkaai. Deze deelgebieden zijn homogene en coherente gebieden, die elk over unieke karakteristieken beschikken en die een onafhankelijke ontwikkeling kennen. De site wordt gefaseerd ontwikkeld, waarbij iedere fase de realisatie van één of meerdere deelgebieden combineert. Ieder deelgebied is daarbij ruimtelijk en mobiliteitstechnisch verbonden met de andere deelgebieden.

De deelgebieden opgenomen in deelplan 1 “Keerdok” staan in nauwe relatie tot elkaar. Om de deelgebieden toegankelijk te maken en met elkaar te verbinden is een **reorganisatie van en investering in de infrastructuur** noodzakelijk: de aanleg van bruggen over de Omleidingsdijle in functie van autoverkeer en voetgangers, de herinrichting van de kruispunten ter hoogte van de R12 en de Elektriciteitsstraat en de aanleg van de multimodale hub vormen belangrijke condities voor de ontwikkeling van de deelgebieden binnen deelplan 1 “Keerdok” en de site Keerdok-Eandis in het geheel.

De stad wil garanties dat de publieke en maatschappelijke doelstellingen op een kwalitatieve manier worden gerealiseerd en dat de nodige infrastructuurwerken voorafgaand of gelijktijdig met de realisatie van de respectievelijke deelprojecten gebeuren. De infrastructuurwerken zijn een cruciaal onderdeel van de ontwikkeling van de site Keerdok-Eandis.

De bezorgdheid bestaat dat de realisatie van de ontwikkeling door louter private partijen de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke omgeving niet ten goede komt. De mogelijkheden van de **lokale overheid** wat betreft **inspraak en sturing** moeten behouden blijven. De site kent een complexe eigendomsstructuur en bovendien zijn er diverse overkoepelende doelstellingen geformuleerd op het niveau van het gehele project.

Wanneer de ontwikkeling louter aan private partijen wordt overgelaten, bestaat het risico dat de beoogde doelstellingen en de gewenste kwaliteit van het publiek domein niet worden verwezenlijkt. Een private partij streeft immers andere doelstellingen na en heeft andere prioriteiten dan een publieke partij.

Het grond- en pandendecreet, artikel 2.1.1 rechtvaardigt directe overheidsinterventie bij uitvoering van het beleid:

“Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren. De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan. **Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren.** Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt.”

De ontwikkeling van deze stedelijke omgeving sluit naadloos aan bij de visie die de stad reeds jaren geleden in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft geformuleerd. De realisatie van een grootschalige stedelijke ontwikkeling vraagt immers om een **structurele, integrale en geïntegreerde aanpak**. Stad Mechelen streeft naar een duurzame ontwikkeling die beantwoordt aan de vraag naar betaalbaar wonen, naar kwaliteit in de woning en in de woonomgeving.

In concreto telt het gebied 22 eigendommen van particuliere eigenaars en privaatrechtelijke rechtspersonen en slechts enkele eigendommen van overheidsinstanties (8 van de 30 innames). Gelet op de versnipperde eigendomstoestand is het inzetten van het middel van de onteigening noodzakelijk om de doelstellingen van het RUP te kunnen realiseren. In een dergelijke versnipperde eigendomsstructuur met de daarbij horende individuele initiatieven kan het project immers onmogelijk worden gerealiseerd in functie van voormelde doelstellingen. Het is dan ook van cruciaal belang dat de eigendom in één hand wordt verworven.

Het risico is groot dat niet alle verwervingen in der minne kunnen geregeld worden. De stad Mechelen zal als publieke instantie alle middelen inzetten om tot een minnelijke overeenkomst te komen met de eigenaars en zal daartoe meerdere onderhandelingsgesprekken voeren. Gezien de organisatorische en financiële haalbaarheid van het project kan de stad echter niet het risico nemen dat bepaalde gronden niet kunnen verworven worden. De percelen zijn allen relatief groot waardoor de realisatie van een volledig deelproject zal worden **gehypothekeerd** wanneer een particuliere eigenaar of vennootschap niet instemt om minnelijk te verkopen. Wanneer één van de deelgebieden niet kan worden gerealiseerd, heeft dit op zijn beurt tot gevolg dat ook de andere deelgebieden gehypothekeerd worden omdat belangrijke infrastructurele verbindingen niet kunnen worden verwezenlijkt.

Een onteigeningsmachtiging is als dusdanig noodzakelijk.

Projectrealisatie

De ontwikkeling van het stedelijk woongebied (deelplan 1 “Keerdok” en deelplan 2 “Keerdokkaai”) wordt gefaseerd, waarbij het hele gebied van +/- 9,74 ha in 3 ontwikkelingsfasen wordt opgedeeld. In een eerste fase neemt de stad een belangrijke rol op zich. Deze fase omvat de ontwikkeling van het Rode Kruisplein, de Eandistip (met multimodale hub) en Keerdok (omgeving van het oud zwemdok) uit het deelplan 1 “Keerdok”. De herorganisatie van de toegankelijkheid en de investering in infrastructuur (aanleg van bruggen, herinrichting van kruispunten en aanleg multimodale hub) zijn cruciaal binnen deze fase. Een volgende fase focust op de ontwikkeling van de overige gebieden uit het deelplan 1 “Keerdok”, zijnde de Eandiswijk en het park. De ontwikkeling is gericht op de creatie van een kwalitatieve leefomgeving met een aantrekkelijke publieke ruimte langsheen het water. De bouw van voetgangersbruggen is essentieel om beide sites met elkaar te verbinden en te integreren binnen hun omgeving. Gezien de moeilijke condities voor ontwikkeling binnen de huidige randvoorwaarden van het deelplan 2 “Keerdokkaai” (eigendom deels in handen van

retailinvesteerdere, lopende huurcontracten, complexe eigendomsstructuur, enz...) zal de ontwikkeling van dit gebied vermoedelijk in een latere fase plaatsvinden.

De realisatie van de site Keerdok-Eandis zal bijgevolg een relatief lange uitvoeringstermijn kennen. De ontwikkeling van de eerste fase is daarbij bepalend voor de volgende fasen.

In augustus 2015 werd een masterplan voor de site Keerdok-Eandis goedgekeurd, waarin de visie op de deelgebieden en de site in haar geheel is opgenomen. Voorliggend RUP vertaalt de visie van het masterplan in verordenende stedenbouwkundige voorschriften en een grafisch plan voor 3 delen: deelplan 1 "Keerdok", deelplan 2 "Keerdokkaai" en deelplan 3 "Eandis" (deelplan 3 valt buiten de scope van het onteigeningsplan). Na goedkeuring van het RUP kunnen de nodige vergunningen worden aangevraagd met het oog op realisatie van de eerste ontwikkelingsfase.

De afgelopen jaren werden reeds diverse beslissingen genomen en acties ondernomen om de realisatie van het project tot stand te brengen:

- 03/07/2001: goedkeuring van Ruimtelijk Structuurplan Mechelen door Vlaamse Regering;
- 21/09/2007: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van en hecht zijn principiële goedkeuring aan de krijtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het zuidelijk gebied van de Keerdoksite;
- 18/4/2008: het college van burgemeester en schepenen bevestigt de noodzaak tot herlocalisatie van de baanwinkels en van de betoncentrale aan het Keerdok. Het College zal de conclusies van het commercieel-strategisch plan hanteren als kader voor de beoordeling van projectvoorstellen die betrekking hebben op het winkelgebeuren op de site;
- 2013: Bestuursakkoord "Samen werken aan een beter Mechelen" van coalitiepartners VLD-Groen-m+, N-VA en CD&V voor de bestuursperiode 2013-2018;
- 14/08/2015: goedkeuring Masterplan (inclusief MOBER) door Stad Mechelen;
- 24/05/2016: de aanstelling van landmeter Ibens (via IGEMO, opsteller van het RUP) voor opmaak van het onteigeningsplan in uitvoering van het RUP en voor het opmeten van het terrein.
- ...

Het niet kunnen verwerven van de in het onteigeningsplan aangehaalde percelen zal de realisatie van het globale concept van deze stedelijke ontwikkeling onmogelijk maken. Het is dan ook noodzakelijk voor de stad Mechelen om voor het welslagen van het project de kwestieuze eigendommen door middel van onteigening te verwerven, wanneer zij niet minnelijk zouden kunnen worden verworven.

Wanneer de stad beschikt over de betreffende onteigeningsmachtiging kan er overgegaan worden tot onteigening om de overige grondverwervingen (waarvoor geen minnelijke overeenkomst mogelijk blijkt) te volbrengen en de realisatie van de stedelijke ontwikkeling te kunnen voortzetten.

De onteigening wordt gezien als een ultimum remedium, indien minnelijke verwerving niet mogelijk is.

15. Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

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

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

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

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

15.1. Planbaten mogelijk

Sectie	Afdeling	OORSPRONKELIJKE BESTEMMING	NIEUWE BESTEMMING
B	2	Bedrijvigheid	Wonen
		502A2, 502B2, 502D2, 502E2, 507A9, 507B, 507B9, 507C8, 507C9, 507D8, 507D9, 507E5, 507E8, 507E9, 507F8, 507F9, 507G9, 507H9, 507K5, 507K8, 507M, 507N8, 507P8, 507R8, 507S8, 507T8, 507V8, 507W8, 507Y8, 507Z8, 512B, 512C, 518E3, 518F3, 518M2, 518P3, 518Y2.	

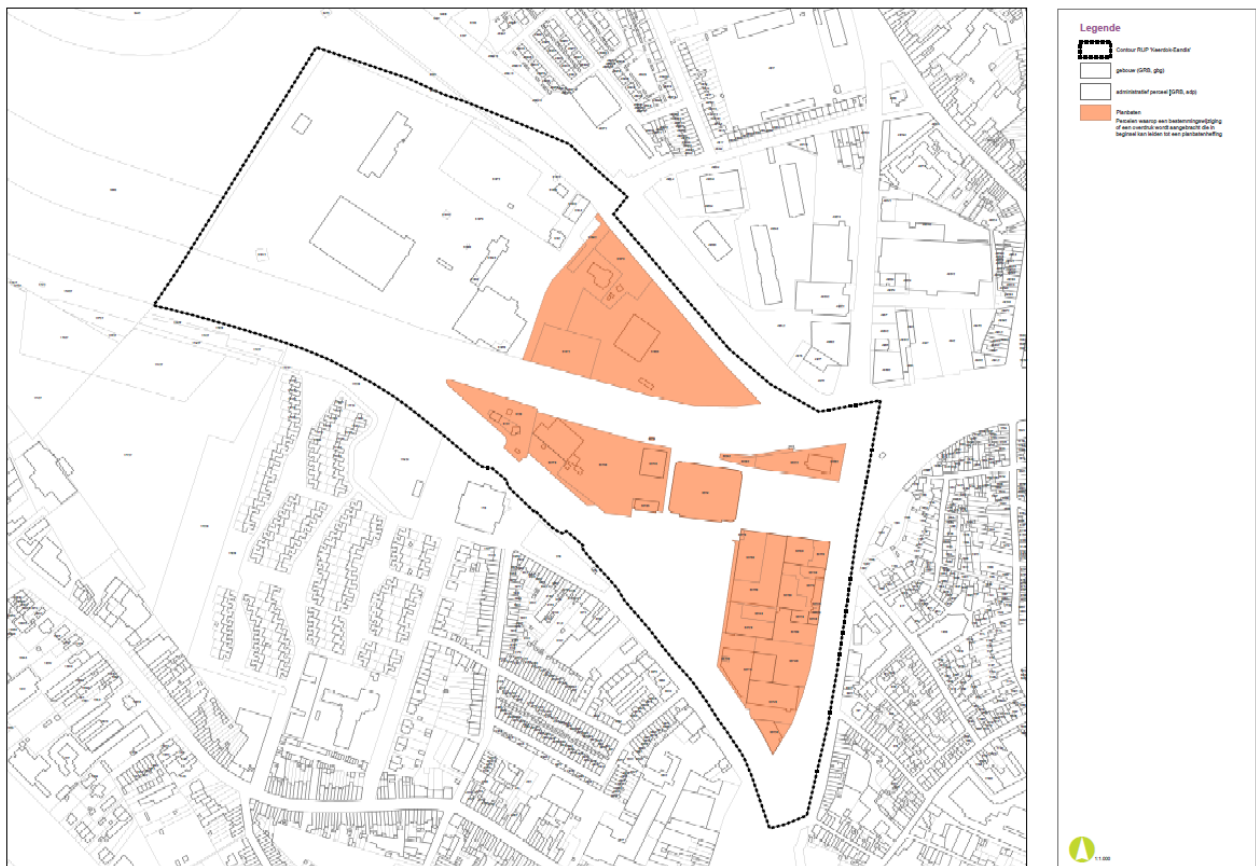
15.2. Planschade mogelijk

Wonen → openbaar nut (Waterweg)

15.3. Kapitaalschade/gebruikersschade mogelijk

Niet van toepassing.

15.4. Grafisch register



Figuur 74 Weergave Planbate



Figuur 75 Weergave Planschade

BPA3-1

VOORGAAND ARTIKEL – ALGEMENE BEPALINGEN0.01 – TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
- 2) achtergevelbouwlijn : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- 3) bouwvrije voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 4) dakbasis : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 5) dakvenster : uit het dakvlak vooruitspringend venster;
- 6) huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- 7) kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;
- 8) uitbouw : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 9) voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook : bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
- 10) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd;
- 11) zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

0.02 – AFWIJKING VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zonedig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt. De bepalingen van art. 51 van de wet van 29 maart 1962 blijven onverminderd van toepassing.

0.03 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN.1° Dakvensters

Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :

a) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten;
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden;
- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40°

overschrijdt;

b) Plaats van oprichting :

- op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel;

c) Afmetingen :

- maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m. per dakvenster en een onderlinge afstand van tenminste 2 m;
- maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2° Kroonlijsten

Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen : behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :

- 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw
- 0,20 a 0,50 m. aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

a) Uit de voorgevel :

Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid.

- Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
- Luifels : Maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven trottoirniveau

b) Uit de vrijstaande zijgevel

- Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwrijpe zijtuinstrook bevinden;

c) Uit de achtergevel :

- Terrassen, balkons : maximum uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op tenminste 2 m afstand van elke perceelsgrens;
- Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden;

4° Erfscheidingen

Facultatieve visuele schermen tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

- a) In de voortuinstrook : visueel scherm, waarvan de hoogte behoudens de posten naast de ingangen 0,40 m niet overschrijdt;
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - Tussen erven onderling : een visueel scherm met een hoogte van max 2 m;

- Tussen een erf en de openbare weg : visueel scherm met een hoogte van max 2 m uitgevoerd in gevelsteen.

5° Hellende op- en afritten in de voortuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen verboden.

6° Wijziging van het bodemreliëf in de bouwvrije voortuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° Vellen van bomen ontbossing en vellen van bomen kan worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8° Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag binnen de eerste 10 m. van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

In de strook voor binnenplaatsen en tuinen

- een voorgevel binnen de eerste 10 m. van de strook voor binnenplaatsen en tuinen
- maximumbreedte 3 m. : maximumdiepte 6 m;

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3m.

c) gevelmaterialen

- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
- overige gevels : baksteen.

d) dakvorm

plat dak

NOOT : De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen :

2 . door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalend perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring, wordt voorgelegd waaruit blijkt :

- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;

- dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

9° Parkeerruimte

- a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit.
Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :
 - 1) één personenwagen per in het op te richten gebouw voorziene woning;
 - 2) één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

Opmerkingen

1. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
 2. Indien het niet mogelijk is of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft tenzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.
 3. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatie vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is dit lid niet van toepassing.
- b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen :
 - 1) Minimale afmetingen per wagen :
 - a) voor boxengarages : 5 m. x 2,75 m. x 1,80 m. hoogte;
 - b) voor afgesloten ruimten : 4,50 m x 2,25 m. x 1,80 m. hoogte; .
 - c) in openlucht : 5,50 m x 2,50 m.
 - 2) Inrichting

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

10° Laad- en stopplaatsen

a) Laad- en losplaatsen

De handelsgebouwen, alsmede de industriële of ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte 500 m2 of meer bedraagt moeten beschikken over een laad- en losplaats op privégrond. Hetzelfde geldt voor de schouwburgen. Het College van Burgemeester en Schepenen kan evenwel, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

b) Stopplaatsen bij openbare inrichtingen.

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

ARTIKEL 1 - ZONE VOOR KMO' S . VERKOOPRUIMTES EN OPENBARE GEBOUWEN

1.01 HOOFDGEBOUWEN

1° Bestemming Zone 1

a) K.M.O. ' S voor zover uitzicht en exploitatie niet hinderlijk zijn

t.o.v. de omgeving

b) kantoorgebouwen

c) woningen voor directie of het bewakingspersoneel

Er wordt slechts een woning per bedrijf toegelaten.

De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden.

d) openbare gebouwen met publieke bestemming.

e) toonzalen en verkoopsruimtes

Zone 2 wordt voorbehouden voor watergebonden en industriële activiteiten of openbare functies.

2° Plaatsing van de gebouwen

Binnen de aangeduide zone.

3° Welstand

De gebouwen moeten wat de vormgeving en de materialen betreft uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn en zich integreren binnen het stedelijk geheel.

4° Hoogte

De hoogte moet in overeenstemming zijn met de omliggende bebouwingen en omgeving.

Max. : 20 m.

ARTIKEL 2 - ZONE VOOR WATERWEGEN

De stroken op dit plan als dusdanig aangeduid worden voorbehouden voor openbare waterwegen.

BPA3-1

ARTIKEL 3 – OPENBARE WEGEN

De stroken op dit plan als dusdanig aangeduid worden voorbehouden voor openbare weg.

ⁱ **Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen:** het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en bekrachtigd bij decreet van 17 december 1997. Het gewestplan werd reeds tweemaal in herziening vastgesteld: op besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft en op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 houdende definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (<http://rsv.vlaanderen.be/>).

ⁱⁱ **Ruimtelijk structuurplan Antwerpen:** Het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA) werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001. De kortetermijnherziening werd gedeeltelijk goedgekeurd op 4 mei 2011 door Vlaams minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening Philippe Muyters. De gedeeltelijke goedkeuring verscheen in het Belgisch Staatsblad op 17 mei 2011 (<http://www.provincieantwerpen.be/aanbod/drom/dienst-ruimtelijke-planning/ruimtelijk-structuurplan.html>).

ⁱⁱⁱ **Ruimtelijk structuurplan Mechelen:** Het ruimtelijk structuurplan van Mechelen werd goedgekeurd door de deputatie Antwerpen op 03/07/2001 (<http://www.mechelen.be/content/75/ruimtelijk-structuurplan-mechelen.html>).

^{iv} **Mobiliteitsplan Mechelen:** Het mobiliteitsplan Mechelen werd definitief goedgekeurd in 2002. In Januari 2015 werd het mobiliteitsplan verbreed en verdiept (<http://www.mechelen.be/downloads/530>).

^v **Bekkenbeheersplan:** Een bekkenbeheersplan heeft tot doel de beleidsvisie op het integraal waterbeleid voor een bekken te ontwikkelen en te beschrijven. Het is een alles omvattend plan dat alle aspecten en kenmerken van het bekken bundelt en beschrijft welke knelpunten en kansen er zich voordoen (<http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/bekkens/bekken-gentse-kanalen/bekkenbeheerplan>).

^{vi} **Gewestplan:** Mechelen is gelegen op het kaartblad 15 – Mechelen vastgesteld bij KB 05/08/1976. Sinds 2000 gebeurden geen nieuwe gewestplanwijzigingen meer. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vervangen geleidelijk aan de bestaande gewestplannen (<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Planning/Bestemmingsplan/Gewestplan>).

^{vii} **Recht van voorkoop:** Het recht van voorkoop is een wettelijk recht dat de houder van dat recht de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die verkocht worden, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden (<http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/kopen-en-verkopen/het-recht-van-voorkoop>).

^{viii} **Atlas der buurtwegen:** De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht. Op de plannen en in de tabellen van de atlas komen twee soorten wegen voor: chemins (buurtwegen) en sentiers (voetwegen). Een voetweg is in de regel smaller dan een weg, vaak minder dan 1,50 m. Nochtans zijn beide soorten volwaardige 'buurtwegen' of 'chemins vicinaux'. Er is geen juridisch verschil tussen beide categorieën. Zowel wegen als voetwegen kunnen een bedding in overheidseigendom of in privé-eigendom hebben.

^{ix} **Rooilijnplannen:** De rooilijn is de grens tussen het openbaar domein en de private eigendommen. Een rooilijnplan geeft voor een weg met een belangrijke verbindende functie aan waar de (toekomstige) grenslijn zal komen te liggen. De rooilijn heeft tot doel de openbare weg op een bepaalde breedte te brengen of te handhaven en te beletten dat op deze weg en zijn aanhorigheden bouwwerken worden opgericht. Daarnaast kan er op het privaat terrein nog een bouwvrije zone ingesteld worden

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

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

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

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

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

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

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

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

xvi **Bouwkundig erfgoed:** De 'Inventaris Bouwkundig Erfgoed' bevat op dit moment ruim 80.000 relictten bouwkundig erfgoed. Bouwkundig erfgoed is zo ruim mogelijk gezien: gebouwen van alle mogelijke

typologieën, gebouwengroepen, complexen, bijhorende interieurs en interieurelementen, infrastructuur, klein erfgoed, straatmeubilair, monumentale beeldhouwwerken enz. De databank bevat ook beschrijvingen van gehelen zoals straten, gehuchten en stadswijken. De informatie in de databank komt hoofdzakelijk uit het grootschalige inventarisproject 'Bouwen door de Eeuwen Heen in Vlaanderen', dat in 2011 werd afgerond (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe>).

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

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

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

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