

# BEFFERSTRAAT 25 – 'DE ZEERIDDER'

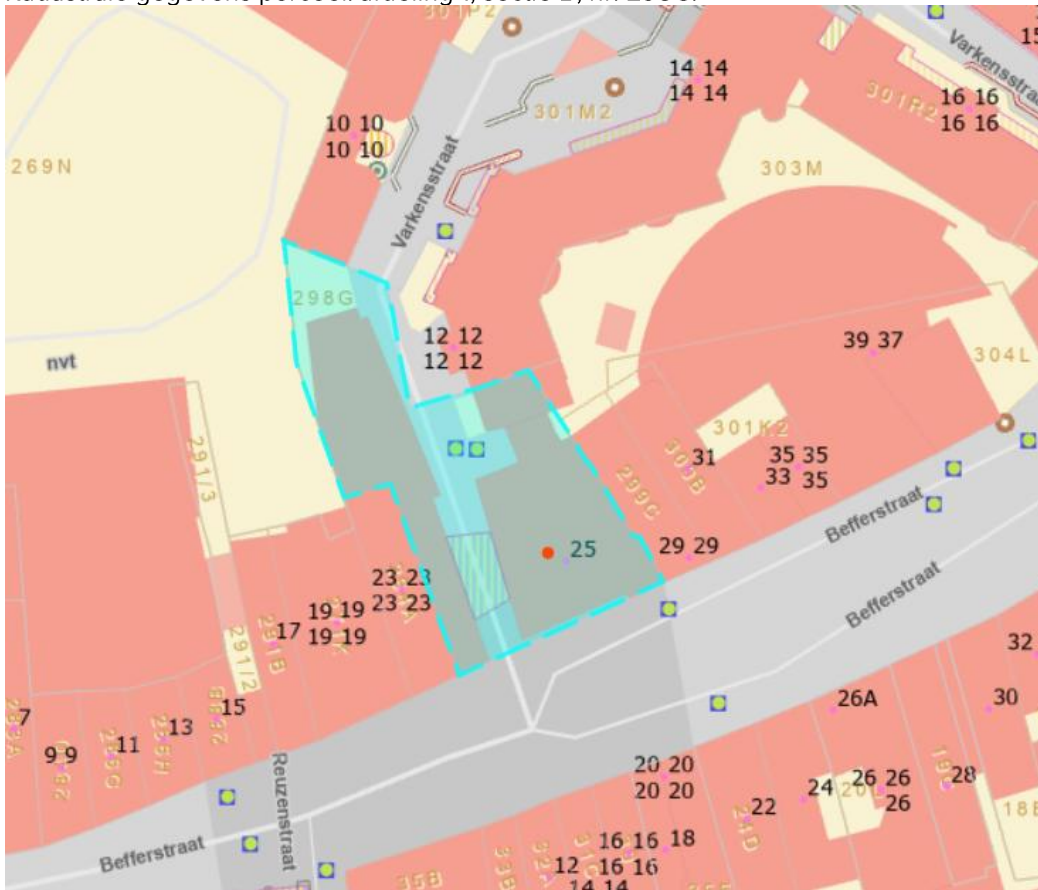
## NOTA IN FUNCTIE VAN VERKOOP

### FEITEN EN CONTEXT

#### SITUERING/LIGGING

Beffersstraat 25

Kadastrale gegevens perceel: afdeling 1, sectie B, nr. 298G.



Aanduiding van de site op kadastrale kaart



Foto's (bron: Google Streetview)

## PLANOLOGISCHE CONTEXT

Het gebouw is gelegen in:

- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied) overeenkomstig het geldende gewestplan;
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen':
  - Het pand/perceel is enkel gelegen binnen de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan van het GRUP. Het GRUP legt bijgevolg geen specifieke bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften op.

Het gebouw is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP);
- een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

### > Conclusie:

**De voorschriften van het gewestplan zijn bepalend bij de beoordeling van een eventuele aanvraag tot omgevingsvergunning.**

## LOKALE REGELGEVING - ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING STAD MECHELEN (ASV)

Behalve de voorschriften van het gewestplan, gelden eveneens de bepalingen uit de algemene stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen (ASV). Deze is terug te vinden op de website van de stad Mechelen: <https://www.mechelen.be/wonen-en-verbouwen/bouwen-en-verbouwen/wetgeving-en-beleid>

Overeenkomstig de bepalingen uit de ASV is het pand gelegen in:

- **kerngebied:** een gebied in het stadscentrum waarin veel handel, horeca en andere levendige functies gebundeld zijn.
- **een erfgoedstraat:** een aaneengesloten straat waar veel historisch waardevolle gebouwen voorkomen.
- **een gebied voor grotere studentenhuisvesting:**
  - waarbinnen geldt dat maximaal 24 studentenkamers kunnen ingericht worden in het gebouw;
  - buiten dit afgebakende gebied geldt een maximum van 10 studentenkamers per gebouw.

## VERGUNNINGEN

### Stedenbouwkundige vergunning

- dossiernummer: 1997/0663
- onderwerp: Bouwen kantoren
- datum goedkeuring: 15-12-1998

### Milieuvergunningen/ -meldingen

- dossiernummer: M 1947 (EXTRAMILIEU:2008/54)
- onderwerp: exploitatie kantoorgebouw met lozen huishoudelijk afvalwater in de riolering, ...
- datum aktenaam melding: 21-03-2008

## ERFGOED

Het pand/perceel is gelegen in:

- een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (**CHE-gebied**);  
*"(...) Reeds van in 1976 werden deze gebieden opgenomen in het gewestplan als 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde', waarin elke wijziging dient uit te gaan van de wenselijkheid van behoud'. Deze erkenning is gebaseerd op 'de graad van homogeniteit' van het cultuurhistorische erfgoed en de behouden historische 'stedelijke structuur'. De oude footprint van straten en pleinen, het stadswefsel met overwegend kleine percelen en de veelal kleinschalige architectuur vormen een divers, maar samenhangend geheel. Een historische binnenstad met een nog goed gestructureerde schaal en maat: grote kerken en*

*openbare gebouwen, omvangrijke kloosters en stadspaleizen (later dikwijls in gebruik genomen door scholen) en kleinere historische woonhuizen op goed geordende percelen. De fijnkorrelige basismodule is bepalend voor het karakter van een historische stad. De historische gelaagdheid, die in belangrijke mate de waarde van de binnenstad uitmaakt, is een inspirerende troef en een uitdaging voor de hedendaagse architectuurpraktijk.*

#### **WENSELIJKHEID VAN BEHOUD**

*Binnen de stad Mechelen ontstond door de eeuwen heen een structuur van gebouwen en openbare ruimten die samen een geheel vormen. Elke toevoeging aan deze bestaande structuur, of wijziging ervan moet rekening houden met de waarde van het bestaande. Elke toevoeging of verbouwing/uitbreiding heeft mogelijk immers een grote impact op de beeldkwaliteit van straten, buurten en wijken in de toekomst. Bij het beoordelen van concrete aanvragen zal dan ook de wenselijkheid van het behoud van de bestaande waardevolle elementen als uitgangspunt genomen worden.*

*Aan de andere kant is het vanzelfsprekend dat gebouwen zonder enige erfgoedwaarde kunnen vervangen worden door kwalitatief hoogwaardige architectuur, het erfgoed van de toekomst. Ook historische gebouwen die geen begeleidende functie meer hebben gezien ze bij wijze van spreken 'kapot' verbouwd zijn, mogen vervangen worden door hedendaagse invullingen met een eigentijdse architectuur die deze rol van begeleidende functie wel kan ondersteunen of benadrukken met respect voor de omgeving. Dit dient perceelsmatig afgewogen te worden, met inachtnaam van de bestaande historisch culturele context en met inschatting van potenties. Deze trajecten lopen in nauw overleg met de bouwdienst en de afdeling Projecten en Monumenten van de stad.*

#### **MOTIVERING EN BEOORDELING**

*De verordening onderwerpt verbouwingen en nieuwbouwprojecten na sloop aan bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden zijn zoals gezegd gericht op behoud, maar dat wil niet zeggen dat elke verandering in de omgeving per definitie wordt tegengehouden. Het is wel de bedoeling dat er in CHE-gebied extra voorzichtig wordt omgesprongen met het bouwkundig patrimonium. Eigentijdse en vernieuwende ingrepen zijn vanzelfsprekend mogelijk voor zover die de erkende erfgoedwaarde respecteren. (...)*

- een **vastgestelde archeologische zone** 'Historische stadskern van Mechelen'.

Het pand is niet:

- beschermd als monument;
- gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht of in een beschermd cultuurhistorisch landschap;
- opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;
- gelegen in een gebied dat is aangeduid als Werelderfgoed of in een bufferzone van UNESCO-Werelderfgoed;
- gelegen in een beschermd landschap;
- gelegen binnen een beschermde archeologische site.

#### **WATERHUISHOUDING EN RIOLERING**

Het goed wordt:

- niet vermeld op de advieskaart in het kader van de watertoets;
- aangeduid als niet overstromingsgevoelig (geen overstroming gemodelleerd) cfr. de pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheidskaarten.

Afhankelijk van de werken die men wenst uit te voeren, zal mogelijks de **gewestelijke hemelwaterverordening** van toepassing zijn.

Overeenkomstig het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) is het perceel gelegen in **centraal gebied**. Centraal gebied betekent dat er al geruime tijd riolering aanwezig is en dat deze aangesloten is op een waterzuivering.

## STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die van toepassing zijn bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de eventuele verbouwing/functiewijziging of herontwikkeling (nieuwbouw) van het pand.

Enerzijds wordt een overzicht gegeven van de van toepassing zijnde **regelgeving**; anderzijds wordt meer in detail gekeken naar de **mogelijkheden** op basis van de van toepassing zijnde artikels uit de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (ASV).

### Regelgeving

In het kader van een aanvraag tot omgevingsvergunning zullen:

- de gewestplanvoorschriften bepalend zijn bij de beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning;
- ook de bepalingen uit de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (ASV) van toepassing zijn.

Behalve de hierboven aangehaalde regelgeving zullen er, afhankelijk van de beoogde werken, mogelijks ook gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn en is er ook sectorale regelgeving waaraan voldaan dient te worden.

Hieronder wordt een opsomming gegeven van de meest relevante gewestelijke verordeningen en sectorale regelgeving (deze opsomming is niet-limitatief):

- de gewestelijke hemelwaterverordening:  
<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>
- de gewestelijke toegankelijkheidsverordening:  
<https://www.vlaanderen.be/inter/toolbox-toegankelijke-steden-en-gemeenten/algemeen-bestaar-dienstverlening-en-communicatie/vlaamse-stedenbouwkundige-verordening-voor-toegankelijkheid>
- brandwetgeving;
- ...

### Mogelijkheden

Voor wat betreft de mogelijkheden van het pand, dient een onderscheid te worden gemaakt tussen een scenario van behoud en verbouwing (1) enerzijds en afbraak en nieuwbouw (2) anderzijds. Beide pistes zijn stedenbouwkundig gezien mogelijk en worden hieronder meer in detail besproken.

#### (1) Behoud en verbouwing

- Functies/invulling
  - Ofwel **behoud** als kantoorgebouw (= vergunde functie);
  - Ofwel **functiewijziging** naar een andere functie / andere functies:
    - gelijkvloers:
      - voldoende levendige functie te voorzien (handel, horeca, kantoor, diensten, vrije beroepen, ...) en dit gelet op de ligging in kerngebied (cfr. art. 68 en 69 ASV);
      - geen woonfunctie mogelijk.
    - verdiepingen:
      - wonen:
        - vereist grondige verbouwing met o.a. ook een totaalaanpak van de gevels;
        - woonkwaliteit (o.a. voldoende daglichttoetreding) dient gegarandeerd te zijn;
      - of andere functies (vb. kantoor, diensten, verblijfsrecreatie, ...).
- Bouwvolume
  - Bestaande bouwvolume is vergund en kan behouden blijven en verbouwd worden;
  - De bestaande onderdoorgang/doorsteek richting de Varkensstraat (ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping) dient behouden te blijven en kan niet bebouwd worden;

- Uitbreidingen van het bestaande bouwvolume (in bouwdiepte of -hoogte) zijn niet mogelijk.

## (2) Afbraak en nieuwbouw

Hoewel het pand gelegen is in CHE-gebied behoort sloop en een kwalitatieve nieuwbouw tot de mogelijkheden, gelet op de afwezige erfgoedwaarde. In dat geval gelden eveneens de bepalingen uit de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (ASV). Hieronder worden de mogelijkheden op vlak van functies/invulling en bouwvolume meer in detail besproken:

- Functies/invulling:
  - o gelijkvloers:
    - voldoende levendige functie te voorzien (handel, horeca, kantoor, diensten, vrije beroepen, ...) en dit gelet op de ligging in kerngebied (cfr. art. 68 en 69 ASV);
    - geen woonfunctie mogelijk;
  - o verdiepingen: wonen of andere functies (vb. kantoor, diensten, verblijfsrecreatie, ...).
- Bouwvolume:
  - o Inplanting
    - op de rooilijn (/feitelijke grens tussen privaat en openbaar domein), in lijn met de gebouwen links (Beffersstraat 23) en rechts (Beffersstraat 29);
    - gericht naar de Beffersstraat;
    - bestaande doorsteek richting Varkensstraat dient behouden te blijven.
  - o Bouwdiepte
    - maximaal 15m, gemeten vanaf de bouwlijn (Beffersstraat), in geval van woonfuncties;
    - op de gelijkvloerse verdieping (waar geen woonfunctie mogelijk is) kan er eventueel dieper gebouwd worden, gelet op de ligging in kerngebied;
    - in alle gevallen (ongeacht welke functie) dient er op een architecturale wijze aangesloten te worden op aanpalende panden (cfr. art. 16 ASV).
  - o Bouwhoogte
    - dient volgens het harmonieprincipe te refereren aan de kenmerkende bouwhoogtes in de omgeving (cfr. artikel 17 ASV);
    - dient zowel aan de linker- als aan de rechterzijde harmonisch aan te sluiten;
      - specifieke aandacht dient uit te gaan naar de aansluiting op het rechter aanpalende pand, dat beschermd is als monument.

Behalve stedenbouwkundige handelingen zullen er mogelijk ook ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) verbonden zijn aan een eventuele aanvraag tot omgevingsvergunning. Voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten dienen de bepalingen uit de Vlarem-wetgeving te worden gerespecteerd.

Eventuele voorstellen tot verbouwing/nieuwbouw dienen, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning, te worden voorgelegd en besproken met de Afdeling Omgeving van de stad Mechelen.