

Stedenbouwkundige verordening - ontwerp

Advies GECORO

12 juni 2023

GEGEVEN

Het ontwerp van de nieuwe stedenbouwkundige verordening werd op 8/05/2023 door het college goedgekeurd.

Dit ontwerp van de stedenbouwkundige verordening werd onmiddellijk aan de leden van de GECORO bezorgd en werd op de vergaderingen van 8 en 22 mei 2023 toegelicht door Yves Guldentops en Elke Dubin aan de GECORO. De leden, hun plaatsvervangers en de waarnemers konden tijdens deze toelichtingen vragen ter verduidelijking stellen die door de deskundigen werden beantwoord en besproken. Op 12 juni beraadslaagden de leden van de GECORO over het voorliggende advies.

ADVIES

De GECORO staat wil in eerste instantie haar appreciatie uitdrukken voor het harde en grondige werk dat hieraan vooraf gegaan is en de wijze waarop de bemerkingen van de GECORO op de voorliggend advies worden gegeven zijn dan ook te beschouwen als aandachtspunten om de verordening verder op punt te zetten en een aantal punctuele verbeteringen aan te brengen. Het advies bestaat uit een aantal algemene bemerkingen of aandachtspunten en vervolgens een puntsgewijze bespreking per artikel. Daarbij wordt de volgorde van de artikels in voorliggende verordening aangehouden. Indien een artikel niet wordt besproken, stemt de GECORO in met het integrale artikel zoals voorgelegd. .

1 – Algemene punten

>> De verordening is een technisch document met heel vaktermen en dito jargon. Het is daarom essentieel om de goedgekeurde verordening op een transparante, leesbare manier toegankelijk te maken voor het brede publiek, met de nodige visuele ondersteuning (figuren, tekeningen). Het kan kan daarnaast ook aangewezen zijn om voor bepaalde thema's, bijvoorbeeld fietsenstallingen, een handige en beknopte samenvatting op te maken die als een handleiding door de aanvrager gehanteerd kan worden.

>> De GECORO stelt vast dat er regelmatig sprake is van de mogelijkheid tot afwijken van de verordening. Ze heeft daar begrip voor, maar vraagt daarbij om toch op te letten met deze veelheid van afwijkingen, aangezien we vaststellen dat afwijkingen de neiging hebben om na een tijdje de norm te worden.

Daarnaast stellen we vast dat het bestuur bepaalde zaken wenst te faciliteren door afwijkingen toe te staan (vb wonen boven winkels). We begrijpen deze houding en kunnen ze principieel onderschrijven, maar wensen wel aan te geven dat dit er niet toe mag leiden dat de globale ruimtelijke kwaliteit er op achteruit gaat.

>> De GECORO stelt vast dat er geen bepalingen zijn opgesteld die normen vastleggen rond het gewenste percentage sociale en geconventioneerde wooneenheden bij (grootschalige) ontwikkelingen. De GECORO is bezorgd dat de grootschalige ontwikkelingen die op til staan, de betaalbaarheid van het wonen voor bepaalde groepen in het gedrang zal brengen. De GECORO vraagt daarom om te onderzoeken of bij de ontwikkelingen vanaf een bepaald aantal wooneenheden een sociale last opgelegd kan worden in functie van het realiseren van sociale of geconventioneerde woningen.

>> We merken op dat "bescheiden wonen" niet meer bestaat en vervangen is door "geconventioneerd wonen".

2 – Artikelgewijze bespreking

Deel 1: Visie en toepassingsgebied, artikel 2 (algemene afwijkingsmogelijkheid)

- Art 2, §2:

In de opsomming van afwijkingsmogelijkheden wordt er gesproken van 'werken van algemeen belang'. De CODEX spreekt echter van 'handelingen van algemeen belang'. Het lijkt aangewezen om dit te vervangen of een extra definitie te voorzien.

Deel 2: Ruimtelijke kwaliteit

- Hoofdstuk 1 - Historisch waardevolle gebouwen

- Afdeling 1: categorisering

Vermits er voor de stad Mechelen nog geen erfgoedplan bestaat, kan de GECORO instemmen met de voorgestelde categorisering. De GECORO dringt evenwel aan op de opmaak van een erfgoedplan, met daarbij in het bijzonder aandacht voor de categorie 2 "erfgoedstraten en -pleinen" en categorie 3 "waardevolle gevels". Dit moet toelaten om de mogelijke discrepantie die kan ontstaan tussen de doelstellingen eigen aan erfgoed en de doelstellingen op vlak van energie en klimaat. De GECORO wijst erop dat bij de huidige categorisering een risico bestaat van subjectieve afwegingen en mogelijks door een strenge beoordeling de klimaatdoelstelling niet gehaald worden, door een onvoldoende isolatiegraad.

- Afdeling 2: beoordelingsgronden voor gevel- en dakwerken bij historisch waardevolle gebouwen

De GECORO vraagt om toch marge te creëren voor het isoleren van de buitenzijde. Ze is van oordeel dat de laatste paragraaf in artikel 8 is te beperkend is in haar omschrijving. Er is een andere beschrijving nodig dan 'Het is niet toegelaten om een gevel aan de buitenzijde te bekleden met een isolerende of andere bekleding, die ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de gevel en/of kroonlijst zodat specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en -elementen verloren zouden gaan. De GECORO suggereert om op een gelijkaardige manier te werken zoals de laatste paragraaf van art. 9: en isoleren aan de buitenzijde onder bepaalde strikte voorwaarden toe te staan.

>> Opmerking: Art 8 en 9 en 11: categorieën aan te vullen in de tekst (typo)

- Hoofdstuk 2 – Gebouwen en terreinen

- Afdeling 1: Inplanting, bouwvolume en tuinzones

- Art 17: bouwhoogte

De GECORO vraagt dat een ontwikkelaar die hoogbouw voorziet een overtuigend dossier moet voorleggen, vanuit een context gebonden lezing. Uit dit dossier moet blijken waarom hoogbouw op deze locatie opportuun zou zijn. De GECORO vraagt om hierbij minimaal de opmaak van de nodige wind- en schaduwstudies te verplichten. De GECORO vraagt om daarnaast bepaalde voorschriften te voorzien waaraan deze hoogbouw dient te voldoen.

- Art 20: Groendaken en ondergrondse bouwlagen

De GECORO heeft begrip voor het standpunt van het college met betrekking tot het verplichten van groendaken. Toch adviseert ze dit negatief omwille van de nood aan opvang en herbruik van regenwater. Ook al zou het technisch mogelijk zijn om

water van groendaken te herbruiken, in de praktijk blijkt dit een extra hinderpaal om water te recupereren voor allerlei toepassingen. Hemelwater opvangen en gebruiken is naast bufferen van groot belang. De afweging moet gemaakt worden tussen enerzijds regenwaterrecuperatie en anderzijds de visuele aantrekkelijkheid van een groendak. Zo lijkt het aangewezen om de daken waar niemand uitkijk op heeft in eerste instantie in te zetten voor regenwaterrecuperatie (bij voorkeur in een witte kleur tegen oververhitting) en de daken die betekenisvol zijn omdat er omwonenden op kijken, verplicht als groendak te voorzien.

- **Afdeling 2: gevels**

- **Art 23: voorgevel gelijkvloerse bouwlaag**

De GECORO adviseert om de bepalingen met betrekking tot een levendige plint te behouden zoals in de verordening van 2015 (art 14, §5). Dit is immers een echte meerwaarde voor de stedelijke beleving een aantrekkelijkheid van het straatbeeld. De verordening geldt immers niet enkel voor smalle gevels in gesloten bebouwing. De GECORO stelt dat een fietsenberging ook deel kan uitmaken van een achter een levendige plint. Dit hoeft niet per se contradictorisch te zijn. Paragraaf 3 kan behouden blijven bij smalle gevels (bijvoorbeeld smaller dan 8m).

- **Afdeling 3: Terrassen op verdiepingen**

- **Art 27 en 28:**

De GECORO stelt voor om hier een verwijzing in te voegen naar artikel 50, met betrekking tot de minimale oppervlakte van de buitenruimte.

- **Afdeling 4: Verhardingen en bijgebouwen in tuinzones**

- **Art 30, §5:**

De GECORO gaat niet akkoord met het voorzien van een (onbeperkt) aantal autoparkeerplaatsen in voortuinen bij vrije beroepen, handelszaken, ambachten, kantoren en diensten, industrieën, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen. Het werkt het onveilig haaks parkeren op de straat in de hand. Bovendien kan de hele voortuinzone als parking ingezet worden, zonder limiet op het aantal parkeerplaatsen en zonder groen te voorzien (belemmering infiltratie en biodiversiteit).

De GECORO stelt voor om op te leggen dat er maximaal en indien ruimtelijk mogelijk met parkeerpockets gewerkt moet worden met één duidelijke in- en uitrit en dat een volledige verharding van de voortuinstrook voor parkeerplaatsen vermeden moet worden.

- **Afdeling 5: Inbreiden van bouwblokken**

- **Art 32:**

De GECORO mist hier kwaliteitsgaranties en beoordeelt de beperkte voorschriften als te vrij omschreven. De GECORO vraagt om bepalingen op te nemen zoals – onder andere – gegarandeerde minimale zonlichttoetreding in de woningen, privacy...

Daarnaast stelt de GECORO dat de afstand van 20 meter tussen de verdiepingen enkel aanvaardbaar is bij gebouwen die een hoogte hebben van 2 tot maximaal 3 bouwlagen, maar dat vanaf 4 bouwlagen deze afstand onvoldoende is om voldoende kwaliteit te garanderen.

Hoofdstuk 3 – Functies en gebruik

- Afdeling 1: Inplanting, bouwvolume en tuinzones

- Art 41:

De GECOO stelt voor om voor grotere projecten of vanaf een aantal wooneenheden de aanvrager te verplichten aan te tonen dat er op 19/2 een minimale zonlicht-toetreding van 2uur per dag in elke wooneenheid gegarandeerd kan worden. Dit kan bijvoorbeeld aangetoond worden door middel van een eenvoudig 3D model.

- Art 42:

De GECORO vraagt om voor niet- residentiële gebouwen en functies, de interne vrije hoogte voor de gelijkvloerse verdieping vast te leggen op minimaal 3.50m. Dit in functie van de noodzakelijke technieken en/of de aanpasbaarheid en maximale flexibiliteit.

- Subafdeling 2: Zelfstandig wonen

- Art 52 en 53:

De GECORO vraagt om hier te spreken over 'netto- binnenvloeroppervlakte' ipv 'binnenoppervlakte'.

- Subafdeling 3: Gemeenschappelijk wonen

- Art 55 en 56:

De GECORO merkt op dat de definitie van cohousing niet klopt: elke woning is wél een zelfstandige woonentiteit, met daar bovenop een aantal gemeenschappelijke ruimtes. Ze kunnen op een aantal punten afwijken van de normen van de verordening (zoals bijvoorbeeld de oppervlakte van de woonruimte of buitenruimte, het aantal parkeerplaatsen, De GECORO vraagt om dit aan te passen.

De GECORO vraagt daarnaast om de verwijzingen naar parallelle regelgeving die zorgt voor garanties, handhaving (conformiteitsattest) in de mate van het mogelijke in de verordening bindend op te nemen en niet enkel als een toelichting.

- Subafdeling 3: Gemeenschappelijk wonen

- Art 58:

De GECORO is van oordeel dat kamerwonen en bepaalde compacte woonvormen zoals studio's (die momenteel volgens de verordening niet kunnen) onder bepaalde voorwaarden en/of voor bepaalde doelgroepen noodzakelijk zijn om een kwalitatief en betaalbaar dak boven het hoofd mogelijk te maken. We vragen dan ook om deze woonvormen binnen bepaalde randvoorwaarden toch toe te laten. De Vlaamse Codex Wonen vormt hier een goede leidraad voor.

- Art 59: Studentenkamers

De GECORO begrijpt de keuze van de stad om in te zetten op extra en kwaliteitsvolle studentehuisvesting. Ze vreest echter dat door de ruime mogelijkheden die dit artikel biedt een verdringing van eengezinswoningen in het kerngebied en centrumgebied mogelijk gemaakt wordt. De GECORO adviseert om te onderzoeken welke beperkingen opgelegd kunnen worden om dit te vermijden. De stad kan hiervoor eventueel haar licht op steken bij andere studentensteden die hier al meer ervaring mee hebben, zoals Leuven of Gent. Het doel moet zijn om voldoende betaalbare en kwaliteitsvolle eengezinswoningen in het centrum te behouden.

De GECORO adviseert om bij het bepalen van het aantal leefruimtes, keukens, edgl niet te werken met 13 als vreemd getal, maar beveelt aan om te werken met een even getal zoals 12, dat meteen ook in verhouding staat tot bijvoorbeeld het aantal toiletten per groep van 6 gebruikmakende studenten. De GECORO raadt in diezelfde optiek aan om ook het aantal studentenkamers in een gebouw te beperken tot 24 ipv.26, zodat ook hier het aantal keukens en andere voorzieningen op een eenvoudige manier is te bepalen als een eenvoudige verhouding tot het maximaal aantal kamers.

- **Subafdeling 5: Ondersteund wonen**

- **Art 62:**

De GECORO adviseert om de vrijstellingen die gelden voor zorgwonen ook van toepassing te maken op woongelegenheden voor erkende vluchtelingen.

- **Afdeling 3: Beschermen van eengezinswoningen**

- **Art 65, §2:**

De GECORO adviseert dat – wanneer slechts een deel van de eengezinswoning wordt omgezet naar een kleinschalige buurtondersteunende functie – de normen omtrent woonkwaliteit (artikel 50 e.v.) gegarandeerd moeten blijven voor het deel dat als woonfunctie bewaard blijft. Dit in het kader van de bescherming van de woonkwaliteit.

- **Afdeling 5: Functies in kernegebied**

- **Art 70:**

De GECORO adviseert dat – wanneer men wonen boven functies anders dan wonen voorziet – de normen omtrent woonkwaliteit gegarandeerd moeten blijven. Dit in het kader van de bescherming van de woonkwaliteit.

De GECORO adviseert de vrijstelling van de parkeernorm voor fietsen niet te voorzien wanneer er op het gehele perceel van de aanvraag voldoende ruimte aanwezig is. Deze fietsenstalling kan eventueel in combinatie of dubbel gebruik met het fietsparkeren voor winkel/ personeel zijn. De vrijstelling kan wel gelden voor kleine percelen en/of percelen met ene beperkte breedte.

Hoofdstuk 4 – Mobiliteit

- **Art 74:**

De GECORO vraagt om reeds in dit artikel te verwijzen naar meervoudig gebruik.

- **Art 76:**

De GECORO vraagt om de leesbaarheid van de tabel te verhogen. Dit kan bijvoorbeeld door de kolom normeenheid naar achteren te plaatsen en er het woordje 'per' aan toe te voegen, ...

De GECORO vraagt om een duidelijk verschil te maken tussen enerzijds de meer verdichte gebieden in het centrum met een hoge bebouwingsgraad en beperkte ruimte ('kernegebied' en 'centrumgebied') en anderzijds de wat openere gebieden met meer ruimte zoals het verstedelijkt gebied en overig gebied. Deze gebieden liggen wat verder van de voorzieningen af, maar de afstanden zijn perfect met de fiets overbrugbaar. Bovendien zijn de woningen en percelen er meestal iets grotere waardoor er meer ruimte is om op eigen perceel fietsen te stallen. Vele gezinnen bezitten meer dan 1 fiets per bewoner (stadsfiets, koersfiets, speedelec, plooifites, kinderfietsjes, ...) waardoor het aangewezen is om de norm voor het fietsparkeren te vergroten.

De GECORO stelt voor om hier de norm voor fietsen te verhogen naar minstens 1,2 (waarvan 0,2 bezoekers) vermeerderd met minimum 1 fiets per bewoner.

- **Art 77:**

§4: De verordening stelt voor om pas vanaf 20 fietsen 10% buitenmaatse fietsen te voorzien. De GECORO vraagt om de 'vanaf 20 fietsen' weg te laten en ten allen tijde 10% te laten voorzien als buitenmaats.

§6: De GECORO stelt voor om de 0,90m vrije doorgang te schrappen en steeds uit te gaan van een doorgangsbreedte van 1m40.

- **Afdeling 2: Auto's**

- **Art 79:**

De GECORO adviseert om het verbod op een parkeerplaats voor auto's in kerngebied voor functies anders dan wonen om te zetten naar 0. Dit laat toe om in een aantal specifieke gevallen toch een autostaanplaats toe te laten. De GECORO ziet immers een aantal functies of specifieke situaties (bijvoorbeeld dokter-geriater of broodjeszaak-traiteur) waarbij één parkeerplaats voor de klanten of voor het laden en lossen aangewezen kan zijn. Het verbod voor autoparkeerplaatsen voor studentenkamers dient in ieder geval bewaard te blijven.

De GECORO adviseert om van de minimum normen bij zelfstandig wonen / co-wonen maximum normen te maken voor het kerngebied en het centrumgebied. In de kern wordt min 0,7 → max 0,7, in het centrumgebied wordt het eveneens max 0,7. Dit wordt ingegeven door bijvoorbeeld grotere ontwikkelingen die een lagere parkeernorm hanteren dan het kerngebied/ centrumgebied (vb Ragheno).

- **Art 81:**

De GECORO is van oordeel dat deelwagens bij functies anders dan wonen eveneens moeten/kunnen gelden als mindering op hun parkeerbehoefte. Het stimuleert bedrijven en handelszaken alleszins om hun mobiliteitsprofiel te onderzoeken en kan resulteren in een beperking van de te verhardde oppervlakte voor parkeren.

Hoofdstuk 5 – Groen

- **Art 85:**

De GECORO vraagt om de definitie van waardevolle groenelementen aan te passen. Het zijn 'niet alleen' landschappelijk waardevolle groenelementen maar tout court 'alle waardevolle groenelementen'.

De GECORO adviseert om een artikel op te nemen ivm een voldoende doorwortelbaar volume voor bomen. Er dient voldoende ruimte voorzien te worden zowel in de diepte als in de breedte om de groei van de bomen mogelijk te maken. Te kleine en/of te ondiepe plantvakken zijn regelmatig een knelpunt voor het volgroeien van nieuwe aangeplante of bestaande bomen waardoor deze vroegtijdig afsterven of niet tot volle wasdom kunnen komen.

De GECORO vraagt om bij een aantal grotere projecten regels vast te leggen rond natuurinclusief bouwen. Dit kan gaan van het voorzien van openingen voor vleermuizen, het ophangen van vogelnesten, het voorzien van een groene gevel, ... Ze kunnen er voor zorgen dat groen blauwe netwerken ook via de bebouwde omgeving als ecologische verbindingen kunnen uitgebouwd worden.

Deel 3: Ruimtelijke kwaliteit

- **Hoofdstuk 1 - Waterhuishouding**

- **Afdeling 3: Waterafvoer**

- **Art 92:**

De GECORO wenst het verbod om grachten te dempen te nuanceren wanneer deze maatregel tot doel heeft water beter vast te houden op die plaats. Dus, wanneer deze maatregel bedoeld is om beter te kunnen infiltreren en drainage te voorkomen.

- **Hoofdstuk 2 – Bouwtechnieken**

- **Art 96:**

De GECORO vraagt uitdrukkelijk aandacht voor de 5de gevel. Ook daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende omgeving hebben een architecturale en esthetische uitwerking nodig.

De GECORO adviseert dat ook in de voorgevels (niet alleen zijgevels, achtergevels of daken) technische installaties esthetisch moeten kunnen uitgewerkt worden. Het verbod dat nu in de voorschriften is voorzien is te beperkend.

Het artikel rond een gemeenschappelijke stookruimte werd geschrapt. De GECORO vraagt met aandrang om voor gemengde projecten en projecten met een groter aantal meergezinswoningen naar collectieve (en geen individuele) energiesystemen op te leggen. .

Mechelen, 12 juni 2023

De voorzitter,
Tom Lagast



De secretaris wnd,
Elke Du Bin

