



ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

definitief vastgesteld door gemeenteraad	18 december 2023
niet geschorst door Departement Omgeving & Deputatie Provincie Antwerpen	15 februari 2024
verschenen in Belgisch Staatsblad	8 maart 2024
inwerkingtreding	1 april 2024

AUTEURS

Elke Du Bin
Yves Guldentops

gemeentelijk omgevingsambtenaar
stedenbouwkundige – ruimtelijk planner

IN SAMENWERKING MET

College van burgemeester en schepenen Stad Mechelen (2019 – 2024)

Opvolgende schepenen:

- Greet Geypen - schepenen van stadsvernieuwing en stedenbouw
- Patrick Princen - schepenen van openbare werken en duurzaamheid

Stadsdiensten:

- › Bouwdienst
- › Strategie en Ontwikkeling
- › Mobiliteit
- › Projecten en Monumenten
- › Economie
- › Wonen
- › Milieu en Landbouw
- › Natuur- en groenontwikkeling
- › Ruimtelijke planning
- › Infrastructuurprojecten en Openbaar domein

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
LEESWIJZER.....	7
DEEL 1: VISIE EN TOEPASSINGSGEBIED	8
Artikel 1: Toepassingsgebied.....	8
Artikel 2: Algemene afwijkingsmogelijkheid.....	9
DEEL 2: RUIMTELIJKE KWALITEIT	10
HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN	10
Afdeling 1: Categorisering	11
Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed.....	12
Artikel 4: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen	15
Artikel 5: Categorie 3 - Waardevolle gevels.....	16
Afdeling 2: Beoordelingsgronden voor gevel- en dakwerken bij historisch waardevolle gebouwen....	18
Artikel 6: Wenselijkheid van behoud.....	18
Artikel 7: Gevelgeleding en winkelpuien	18
Artikel 8: Gevelafwerking en kroonlijst.....	19
Artikel 9: Bedaking.....	19
Artikel 10: Schrijnwerk en glas in lood	20
Artikel 11: Sierelementen.....	20
HOOFDSTUK 2 - GEBOUWEN EN TERREINEN	22
Afdeling 1: Inplanting, bouwvolume en tuinzones	22
Artikel 12: Bouwlijn	23
Artikel 13: Bouwbreedte.....	23
Artikel 14: Zijdelingse afstand.....	23
Artikel 15: Minimale tuinzones.....	24
Artikel 16: Bouwdiepte	25
Artikel 17: Bouwhoogte	26
Artikel 18: Dakvorm	28
Artikel 19: Dakkapellen	28
Artikel 20: Groendaken en ondergrondse bouwlagen	28
Afdeling 2: Gevels.....	32
Artikel 21: Meldings- en vergunningsplichtige gevelafwerking.....	32
Artikel 22: Gevelritmiek	32
Artikel 23: Voorgevel van gelijkvloerse bouwlaag	32
Artikel 24: Uitwendig isoleren.....	35
Artikel 25: Gevelwijzigingen in eenheidswijk of eenheidsbebouwing	36
Artikel 26: Uitsprongen en luifels aan voorgevels	37
Afdeling 3: Terrassen op verdiepingen	38
Artikel 27: Dakterrassen	38
Artikel 28: Inpandige terrassen	39

Afdeling 4: Verhardingen en bijgebouwen in tuinzones	40
Artikel 29: Vrijgestelde kleine tuinconstructies.....	42
Artikel 30: Beperken van verhardingen en bijgebouwen	42
Artikel 31: Kleinschalige fietsenstalling	45
 Afdeling 5: Inbreiden van bouwblokken.....	 47
Artikel 32: Inbreiden van bouwblokken en binnengebieden	48
 Afdeling 6: Publiciteit en reclame.....	 50
Artikel 33: Meldings- en vergunningsplichtige publiciteit.....	52
Artikel 34: Beoordelingsgronden publiciteit	52
Artikel 35: Niet-toegelaten publiciteit	52
Artikel 36: Verplichte publiciteit.....	53
Artikel 37: Publiciteit op bouwerven	53
Artikel 38: Publiciteit op het gevelvlak	53
Artikel 39: Totems en vrijstaande reclameborden.....	53
Artikel 40: Verlichting van publiciteit.....	54
 HOOFDSTUK 3 - FUNCTIES EN GEBRUIK	 55
Afdeling 1: Verblijfskwaliteit	55
Artikel 41: Daglicht- en zichtnorm.....	55
Artikel 42: Minimale hoogte van ruimtes	55
Artikel 43: Hoogte van vloerniveaus	56
Artikel 44: (Half)ondergrondse verblijfsruimte.....	56
Artikel 45: Afvalverzameling.....	56
Afdeling 2: Woonvormen en woonkwaliteit	57
<u>Subafdeling 1: Woonkwaliteit.....</u>	<u>59</u>
Artikel 46: Woonkwaliteit.....	59
Artikel 47: Open planopbouw	59
Artikel 48: Evenwichtige indeling.....	59
Artikel 49: Slaapruimtes en bureau ruimtes	60
Artikel 50: Buitenruimte.....	60
<u>Subafdeling 2: Zelfstandig wonen</u>	<u>61</u>
Artikel 51: Vrijgestelde zelfstandige woonegelegenheden	62
Artikel 52: Eengezinswoningen, appartementen en zelfstandige woonegelegenheden.....	62
Artikel 53: Meergezinswoning	63
<u>Subafdeling 3: Gemeenschappelijk wonen.....</u>	<u>65</u>
Artikel 54: Leefgemeenschap	65
Artikel 55: Cohousing.....	66
Artikel 56: Solidaire cohousing.....	68
Artikel 57: Co-wonen.....	69
<u>Subafdeling 4: Kamerwonen</u>	<u>70</u>
Artikel 58: Domiciliekamers.....	70
Artikel 59: Studentenkamers.....	70
Artikel 60: Hospitawoning en homesharing.....	74
<u>Subafdeling 5: Ondersteund wonen</u>	<u>76</u>
Artikel 61: Assistentiewoningen en serviceflats	76
Artikel 62: Zorgwonen en tijdelijk wonen.....	76
Artikel 63: Kangoeroewonen	77

Afdeling 3: Beschermen van eengezinswoningen	79
Artikel 64: Opdelen van eengezinswoningen	79
Artikel 65: Functiewijziging van eengezinswoningen	79
Artikel 66: Sloop van eengezinswoningen.....	80
 Afdeling 4: Verweving van wonen en andere functies	 80
Artikel 67: Aandeel functies anders dan wonen in woonprojecten	80
 Afdeling 5: Functies in kerngebied	 81
Artikel 68: Gelijkvloerse functies in kerngebied	81
Artikel 69: Levendige plint in kerngebied.....	81
Artikel 70: Wonen boven functies anders dan wonen in kerngebied	84
Artikel 71: Bereikbaarheid van verdiepingen in kerngebied.....	84
 Afdeling 6: Verblijfsrecreatie	 85
Artikel 72: Vakantiewoningen	85
 HOOFDSTUK 4 - MOBILITEIT	 87
Artikel 73: Toepassingsgebied parkeernormen	88
Artikel 74: Berekeningswijze parkeerbehoefte	88
Artikel 75: Verplichte mobiliteitstoets of MOBER.....	88
 Afdeling 1: Fietsen	 90
Artikel 76: Parkeernorm fietsen	90
Artikel 77: Inrichting fietsenstallingen en fietsparkeersystemen	91
Artikel 78: Ontbrekende fietsparkeerplaatsen	93
 Afdeling 2: Auto's	 94
Artikel 79: Parkeernorm auto's.....	94
Artikel 80: Meervoudig gebruik autoparkeerplaatsen	95
Artikel 81: Deelwagens	96
Artikel 82: Inrichting autoparkeerplaatsen	98
Artikel 83: Ontbrekende autoparkeerplaatsen.....	99
Artikel 84: Laadinfrastructuur auto's.....	99
 HOOFDSTUK 5 - GROEN	 101
Artikel 85: Groenbescherming.....	102
Artikel 86: Boomcompensatie	103
Artikel 87: Verplaatsen of vellen van straatbomen.....	103
 DEEL 3: TECHNISCHE KWALITEIT	 104
HOOFDSTUK 1 - WATERHUISHOUDING	104
Afdeling 1: Hemelwater en grondwater	104
Artikel 88: Plaatsing hemelwaterput, infiltratievoorziening en buffervoorziening	104
Artikel 89: Bemalingen en grondwaterverontreiniging	104
 Afdeling 2: Vervuild water	 106
Artikel 90: Septische put	106
Artikel 91: Bijkomende afscheiders en installaties.....	107

Afdeling 3: Waterafvoer	107
Artikel 92: Grachten dempen, beschoeien, overwelden of inbuizen	107
Artikel 93: Gescheiden riolering.....	108
Artikel 94: Aansluiting met openbaar rioolstelsel, gracht of waterloop.....	108
Artikel 95: Afwatering op openbaar domein.....	108
HOOFDSTUK 2 - BOUWTECHNIEKEN.....	109
Artikel 96: Technische installaties.....	109
Artikel 97: Gemeenschappelijke technische ruimte	110
DEEL 4: OVERGANGS- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN	112
Artikel 98: Overgangsbepalingen.....	112
Artikel 99: Opheffingsbepalingen.....	112
DEEL 5: DEFINITIES	113

LEESWIJZER

De verordenende delen en artikels staan in **ZWARTE TEKST**. Dit zijn de effectieve stedenbouwkundige voorschriften waaraan moet voldaan worden. Ze kunnen ook eventuele afwijkingsmogelijkheden van de stedenbouwkundige voorschriften omschrijven.

De richtinggevende delen en toelichtingen staan in *GRIJS CURSIEVE TEKST*. Deze delen vind je terug tussen de verordenende delen en ze schetsen de context, verduidelijken wat er bedoeld wordt of hebben tot doel de lezer verder te adviseren.

De woorden die in deze teksten in **VET** zijn aangeduid, krijgen in het laatste deel een definitie.

DEEL 1: VISIE EN TOEPASSINGSGEBIED

*Mechelen is een Vlaamse centrumstad, centraal gelegen in de Vlaamse ruit. De stad staat voor belangrijke demografische uitdagingen, zoals de toename van het aantal **gezinnen** met jonge kinderen, de vergrijzing en de noodzaak om dener bouwen te verzoenen met een aangename leefomgeving voor iedereen. Als stad streven we naar een **duurzaam** ontwikkelingsmodel en willen we Mechelen uitbouwen tot een hartelijke, verrassende, dynamische, **duurzame** en klimaatrobuuste stad waar iedereen zich thuis voelt. Onze **historische**, economische en culturele troeven vormen de fundamenten van een inspirerende, solidaire en **duurzame** leefomgeving.*

RUIMTELIJKE KWALITEIT EN WOONKWALITEIT

*De ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit van de stad staan centraal in deze verordening. Hierbij verdient niet alleen een aantal belangrijke en noodzakelijke projecten voor de hele stad, maar ook elke wijk, elke buurt en elke straat aandacht en zorg. Mechelen wil naast de evolutie naar een klimaatneutrale stad aantrekkelijk blijven voor **gezinnen** en tweeverdieners. Nieuwe **woonprojecten** gaan waar nodig en mogelijk enkele **bouwlagen** hoger, maar leggen vooral de nadruk op een grote(re) onbebouwde doordringbare ruimte, veel groen en speelruimte, uitgebalanceerde parkeeroplossingen en veilige fietspaden. Nieuwe projecten moeten qua **parkeerbehoeften** zo zelfvoorzienend mogelijk zijn, maar waarbij ze bijvoorbeeld via deelmobiliteit of voldoende en kwalitatieve fietsinfrastructuur inspelen op een verdere verduurzaming van ons verplaatsingsgedrag. Nieuwbouw moet zich zo goed mogelijk inpassen in de bestaande omgevingscontext.*

*Projectontwikkelaars, private investeerders, de woonmaatschappijen en **gezinnen** die een huis willen bouwen of renoveren zijn belangrijke bondgenoten in het realiseren van een voldoende kwalitatief en betaalbaar woonaanbod met voldoende variatie aan verschillende woonvormen.*

Het is belangrijk om oog te hebben voor de economische dimensie van wooninvesteringen, zonder de visie op een goede ruimtelijke ordening los te laten.

*De stad draagt zorg voor haar **historische** footprint en voor het **historisch** patrimonium dat wordt aangevuld met kwaliteitsvolle, hedendaagse architectuur.*

*Mechelen staat open voor verschillende woonvormen die kunnen bijdragen aan een gevarieerd en inclusief woonaanbod. Dit omvat onder meer **cohousing**, **hospitawonen** of **homesharing** en andere innovatieve **woonprojecten**. De stad zal deze woonvormen aanmoedigen en ondersteunen in nieuwe **woonprojecten** en renovaties, op voorwaarde dat ze in overeenstemming zijn met de geldende voorschriften en bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.*

DUURZAAMHEID

Als leidend principe geldt dat **duurzame ontwikkeling** voorziet in de behoeften van de huidige generaties zonder de komende generaties te beperken om in hun behoeften te voorzien. De stad Mechelen kiest er daarom voor om **duurzaamheidsprincipes** als rode draad te verweven doorheen de voorschriften van deze verordening.

Klimaat adaptief bouwen

Onder klimaat adaptief bouwen verstaan we het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van gebieden. We zien een aantal urgenties zoals de noodzaak van **infiltratie**, hergebruik en buffering van **hemelwater**. We moeten onze woonomgevingen beter tegen extreme hitte beschermen. De zorg voor bomen, ook in woongebied, is belangrijk.

Fossielvrij verwarmen

De overgang naar fossielvrij verwarmen is noodzakelijk, eventueel via collectieve systemen. Vandaag verwarmt 90% van de **gezinnen** met stookolie of aardgas, samen goed voor 14% van de Vlaamse uitstoot van broeikasgassen. Om de klimaatdoelstellingen te halen en om te anticiperen op de eindigheid van deze grondstoffen is een omschakeling naar een meer **duurzame** manier van verwarmen noodzakelijk, nl. verwarmen zonder fossiele bronnen zoals gas of stookolie.

Toekomstbestendig bouwen

Steeds meer groeit het inzicht dat gebouwen naast hun CO²-impact tijdens hun gebruik ook een grote impact hebben op het milieu en klimaat, door het hoge verbruik van grondstoffen, water en energie tijdens de bouw of **verbouwing**, en de impact van sloop op de omgeving. Deze impact proberen we te beperken door onze gebouwen, waar mogelijk en zinvol, toekomstbestendig te bouwen.

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

Deze stedenbouwkundige verordening bouwt voort op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (**VCRO**), met inbegrip van de principes en artikelen ervan. Het heeft als doel om aanvullende normen en verfijningen te bieden met betrekking tot diverse onderwerpen zoals cultuurhistorisch erfgoed, bouwprofielen, woonkwaliteit, oppervlakte van **woongelegenheden**, woonvormen, **duurzaamheidsprincipes**, waterhuishouding en beschikbaarheid van parkeerruimte voor auto's en fietsen op privaat domein.

Deze herwerking van de stedenbouwkundige verordening voegt tevens een aantal bestaande verordeningen, bouwregels en -normen samen.

Dit nieuwe document wenst in de eerste plaats een overzichtelijk en makkelijk te consulteren document te zijn waarop de stad zich zal baseren bij het adviseren en beoordelen van meldingen en aanvragen voor een **omgevingsvergunning**. Daarnaast moet er ook rekening worden gehouden met andere regels en bepalingen van uiteenlopende aard.

ARTIKEL 1: TOEPASSINGSGEBIED

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het ganse grondgebied van de stad Mechelen.

De stedenbouwkundige verordening bevat voorschriften die van toepassing zijn op alle stedenbouwkundige **handelingen** op het volledige grondgebied van de stad Mechelen. Voor het verkrijgen van een meldingsakte of een **omgevingsvergunning** dienen de ingediende plannen aan deze voorschriften te voldoen. Het raadplegen van dit document is dus uitermate belangrijk voor iedereen met bouwplannen in Mechelen.

INTEKENING OP GEOGRAFISCHE INFORMATIESYSTEMEN

Het toepassingsgebied van deze verordening wordt ingetekend op het grootschalig referentiebestand Vlaanderen (GRB) met downloaddatum 13/01/2023.

ARTIKEL 2: ALGEMENE AFWIJKINGSMOGELIJKHEID

§1: Toepassingsgebied

Deze algemene afwijkingsmogelijkheid is van toepassing op alle bepalingen van deze verordening, behalve wanneer een artikel expliciet vermeldt dat geen afwijking mogelijk is op de betreffende voorschriften.

§2: Afwijkingsmogelijkheid

De vergunningverlenende overheid kan uitzonderlijk een afwijking toestaan omwille van:

- de specifieke kenmerken en/of potenties van omgeving, site, gebouw of programma;
- de grote omvang van het aangevraagde project;
- **historisch** waardevolle gebouwen (indien de afwijking het behoud van de erfgoedwaarde ten goede komt);
- een innovatieve oplossing;
- vooropgestelde of noodzakelijke **duurzaamheidsaspecten**;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- vastgestelde economische nood aan bepaalde voorzieningen, **functies** of woonvormen;
- kwaliteitsredenen;
- **handelingen** van algemeen belang.

De afwijking moet een ruimtelijk kwalitatieve en toekomstgerichte verbetering betekenen, niet alleen voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, maar ook voor de ruimere omgeving.

Artikels kunnen afwijkingsmogelijkheden verder verfijnen of beperken.

*Projecten die in sterke mate afwijken van de voorschriften van deze verordening worden best voorafgaandelijk aan de **omgevingsvergunningsaanvraag** besproken met de bouwdienst en eventuele andere betrokken stadsdiensten.*

STRIJDIGHEID MET RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Zoals bedoeld in artikel 2.3.3 van de VCRO zijn de voorschriften van deze verordening aanvullend op die van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen gaan dus voor op strijdige (verbods)bepalingen uit deze verordening.

DEEL 2: RUIMTELIJKE KWALITEIT

HOOFDSTUK 1 | historisch waardevolle gebouwen

De stad Mechelen onderscheidt zich door een zeer goed bewaarde historische stadsstructuur en een gediversifieerd, authentiek bouwkundig patrimonium.

De vele beschermde monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten zijn de markantste getuigen van tien eeuwen stadsgeschiedenis. Maar de stad Mechelen is meer dan de optelsom van haar beschermd erfgoed. De stad Mechelen biedt een rijke, uiterst gevarieerde staalkaart van waardevol, niet-beschermd bouwkundig erfgoed, al dan niet geïnventariseerd en juridisch vastgesteld.

DE MECHELSE HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN OMVATTEN:

1. Het **CHE-gebied** volgens het Gewestplan, waarvoor conform artikel 6.1.2.3 van het K.B. van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen de ordeningsmaatregelen rekening moeten houden met het behoud van de culturele, **historische** en/of esthetische waarde van het gebied. Hierbij is het behoud van de **historisch** stedenbouwkundige karakteristieken, zoals **historische** footprint en bouwstructuren, belangrijk.
2. De beschermde monumenten, waarvoor de regelgevende bepalingen van het Vlaams Onroerend Erfgoeddecreet gelden inzake het exterieur en interieur.
3. De beschermde stads- en dorpsgezichten, waarvoor naast de regelgevende bepalingen van het Vlaams Onroerend Erfgoeddecreet, welke enkel betrekking hebben op het zichtbare exterieur, en bijkomende zorg in acht genomen wordt voor het behoud van de waardevolle **historische** bouwstructuren en authentieke waardevolle interieurelementen.
4. Het **geïnventariseerd bouwkundig erfgoed**, met name de 'Vastgestelde Inventaris van het bouwkundig erfgoed' en de '**Stedelijke inventaris**' waarvoor:
 - zorg in acht genomen wordt voor het behoud van de waardevolle **historische** bouwstructuren en authentieke waardevolle interieurelementen;
 - extra zorgmaatregelen gelden voor de **gevels** omwille van hun bepalende invloed op het karakteristieke aanzicht/ beeld van Mechelen.
5. **Gevels** en daken van gebouwen die gericht zijn naar een **erfgoedstraat of -plein**, waarvoor extra zorgmaatregelen gelden omwille van hun bepalende invloed op het karakteristieke aanzicht/ beeld van Mechelen.
6. **Gevels** van gebouwen die niet onder één van de bovenstaande punten vallen, maar die wel degelijk beschikken over waardevolle cultuurhistorische kenmerken, waarvoor zorg in acht genomen wordt voor het behoud van de waardevolle **historische** gevelelementen.

*De **historische** binnenstad en de dorpskern van Heffen hebben in hun totaliteit het statuut van **CHE-gebied**, overeenkomstig het gewestplan.*

*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 stadsweeftel 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.

Uit een melding of **omgevingsvergunningsaanvraag** die betrekking heeft op **historisch** waardevolle gebouwen moet daarom kunnen worden afgeleid waarom een gebouw of een gedeelte van een gebouw gewijzigd wordt, rekening houdend met de waarde van het gebouw. De beoordeling wordt gebaseerd op een beschrijving van het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige **historische** bouwstructuren en -elementen.

Het **geïventariseerd bouwkundig erfgoed** geeft een overzicht van de individuele gebouwen met erfgoedwaarde op het volledige Mechelse grondgebied. Hiertoe behoren onder meer de vele **historische** woonhuizen die een grote hergebruikwaarde hebben. Om dit kleine erfgoed te vrijwaren voor de komende generaties dient men bij de **verbouwingen** het behoud van de karakteristieke **historische** basisstructuur en van de erfgoedkenmerken na te streven.

Het is - op basis van de artikels uit de **VCRO** - de taak van de stad Mechelen om bij de beoordeling van vergunningsaanvragen onder andere rekening te houden met cultuurhistorische aspecten. De stad Mechelen zal deze beoordeling onder meer baseren op een beschrijving van de cultuurhistorische eigenschappen van de aanwezige **historische** bouwstructuren en -elementen.

AFDELING 1: CATEGORISERING

De Mechelse **historisch** waardevolle gebouwen zijn zoals beschreven in de algemene toelichting zeer divers van aard en statuten. Het spreekt voor zich dat - afhankelijk van de cultuurhistorische en statutaire waarde van een gebouw - strengere of soepelere voorschriften gelden om geplande **handelingen** te kunnen beoordelen. Daarom worden **historisch** waardevolle gebouwen onderverdeeld in overkoepelende categorieën waarop meer of minder voorschriften van toepassing kunnen zijn.

ARTIKEL 3: CATEGORIE 1 - BOUWKUNDIG ERFGOED

§1: Definitie

Categorie 1 betreft:

- beschermde monumenten;
- gebouwen in beschermde stads- of dorpsgezichten;
- **geïnteriseerd bouwkundig erfgoed**;
- gebouwen opgenomen in de **stedelijke inventaris** bouwkundig erfgoed.

Of een gebouw hiertoe behoort, kan worden opgezocht via het geoportaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed (<https://geo.onroerenderfgoed.be>).

*De **stedelijke inventaris** kan worden geraadpleegd op de website van de stad Mechelen (www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup).*

§2: Meldings- en vergunningsplichtige handelingen

Voor categorie 1-gebouwen geldt het volgende, voor zover dit nog niet het geval mocht zijn of een strengere bepaling zou gelden in de **VCRO** en haar uitvoeringsbesluiten, het Onroerend Erfgoeddecreet of andere regelgeving:

- De vrijstelling wordt vervangen door een meldingsplicht voor:
 - **handelingen** zonder **stabiliteitswerken** en zonder wijziging van het fysiek **bouwwolume** aan **zijgevels, achtergevels** en daken van deze gebouwen;
 - het vervangen van de **gevelafwerking** van de **voorgevel** van deze gebouwen.
- De meldingsplicht wordt vervangen door een vergunningsplicht voor **handelingen** met **stabiliteitswerken** die uitgevoerd worden binnen in deze gebouwen.

*In de **VCRO** wordt volgens artikel 4.2.5. de mogelijkheid voorzien om de algemene Vlaamse regeling inzake vrijgestelde en meldingsplichtige **handelingen** te verstrengen. In deze verordening wordt hiervan gebruik gemaakt voor de bovenstaande **handelingen**, welke een belangrijke weerslag kunnen hebben op het authentiek bouwkundig patrimonium dat Mechelen typeert. Op deze manier kan de Stad deze **handelingen** beoordelen en preventief bijsturen waar nodig.*

TOELATINGSPLICHT VOOR ERFGOED

Het is mogelijk dat voor bepaalde **handelingen** aan gebouwen die vallen onder de bepalingen van 'Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed' waarvoor er geen **omgevingsvergunning** is vereist, wel een toelating moet worden gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Wanneer echter wel een **omgevingsvergunning** bij de stad Mechelen moet worden aangevraagd, zit een eventuele toelatingsplicht automatisch vervat in de procedure van de **omgevingsvergunning**.

Voor meer informatie en de aanvraag van een toelating wordt verwezen naar de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed (<https://www.onroerenderfgoed.be>).

CHE-NOTA

Bij meldings- of vergunningsplichtige stedenbouwkundige **handelingen** aan categorie 1-gebouwen, wordt de **historische**, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde van alle aanwezige te beoordelen elementen afgetoetst in de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag.

De aanvragen, bedoeld in deze paragraaf, dienen in de beschrijvende nota ter informatie een fotodossier en voldoende gegevens te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige erfgoedelementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.







Verwijzing naar figuur 5: afbakening van de erfgoedstraten en -pleinen



Deze kaartgegevens kan je raadplegen via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup

ARTIKEL 4: CATEGORIE 2 - ERFGOEDSTRATEN EN -PLEINEN

Categorie 2 betreft bestaande gebouwen die niet onder de bepalingen van 'Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed' vallen en waarvan **gevels** en daken gelegen zijn aan en gericht zijn naar een **erfgoedstraat of -plein**.

*De oplijsting van **erfgoedstraten en -pleinen** is terug te vinden in 'DEEL 5: DEFINITIES' van deze verordening en kan ook geraadpleegd worden via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup*

CHE-NOTA

*Bij meldings- of vergunningsplichtige stedenbouwkundige **handelingen** aan categorie 2-gebouwen, wordt de **historische**, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde van alle aanwezige te beoordelen elementen afgetoetst in de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag.*

De aanvragen, bedoeld in deze paragraaf, dienen in de beschrijvende nota ter informatie een fotodossier en voldoende gegevens te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige erfgoedelementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.

ARTIKEL 5: CATEGORIE 3 - WAARDEVOLLE GEVELS

Categorie 3 betreft bestaande gebouwen die niet onder de bepalingen van 'Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed' of 'Artikel 4: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen' vallen, waarvan de **gevelafwerking**, **kroonlijst** en/of **sierelementen** nog voldoende uitgesproken aanwezig en in degelijke staat zijn en waarvan minstens de **voorgevel** en **gevels** die zichtbaar zijn vanop het **openbaar domein** een totale score van 4 of meer behalen via onderstaand puntensysteem:

- 2 punten indien de **gevel(s)** onderdeel uitmaken van een **architecturaal geheel** of **representatieve eenheidsbebouwing**.

Gebouwen in deze situaties worden elk apart gequoteerd.

- 1 punt voor elk onderstaand kenmerk waarover de **gevel(s)** beschikken:
 - Representatief voorbeeld van bepaalde architectuurstijl;

Gevelafwerking:

- Oorspronkelijk pleisterwerk;
- Decoratieve metselwerkverbanden;
Bijvoorbeeld streklagen, motieven, enzovoort.

- Polychroom metselwerk;
- Opliggend of verdiept voegwerk;
- Speklagen;
- Natuurstenen vlakken;
Bijvoorbeeld stijlen, rondom gevelopeningen, hoge plint, enzovoort.

- Glazuurtegels;

Sierelementen:

- Uit stucwerk of pleister;
Bijvoorbeeld friezen, omlijstingen, sluitstenen, consoles, enzovoort.
- Uit metselwerk;
Bijvoorbeeld reliëfvlakken, uitspringende lagen, mozaïeken, figuren, enzovoort.
- Uit natuursteen;
Bijvoorbeeld opliggende banden, omlijstingen, sluitstenen, consoles, enzovoort.
- Uit hout;
*Bijvoorbeeld houtsnijwerk, geornamenteerde **kroonlijst**, enzovoort.*
- Uit metaal.
Bijvoorbeeld smeedwerk, geornamenteerde balustrades, enzovoort.

CHE-NOTA

*Bijmeldings- of vergunningsplichtige stedenbouwkundige **handelingen** aan categorie 3-gebouwen, wordt de **historische**, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde van alle aanwezige te beoordelen elementen afgetoetst in de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag. De aanvragen, bedoeld in deze paragraaf, dienen in de beschrijvende nota ter informatie een fotodossier en voldoende gegevens te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige erfgoedelementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.*



AFDELING 2: BEOORDELINGSGRONDEN VOOR GEVEL- EN DAKWERKEN BIJ HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN

Voor de gebouwen die een cultuurhistorische waarde hebben voor de stad, gelden specifieke regels wanneer het gaat over werken of **handelingen** aan deze gebouwen. De **gevels** of **geveldelen**, zichtbaar van op het **openbaar domein**, bepalen het gezicht en de appreciatie van de stad Mechelen als een kwaliteitsvolle woon-, werk- en toeristische verblijfsplaats met een sterke 'persoonlijke' identiteit. Het behoud van deze **gevels** en het zorgvuldig uitvoeren van **gevelwerken** en -wijzigingen is bijgevolg belangrijk.

Het toepassingsgebied van deze voorschriften is afhankelijk van tot welke categorie een gebouw met cultuurhistorische waarde behoort.

ARTIKEL 6: WENSELIJKHEID VAN BEHOUD

Het behoud, de instandhouding en het herstel van de basissenmerken van de bestaande (**historische**) **gevels** en het dak staat voorop. Het oorspronkelijke gevelontwerp, de architecturale stijl waarin de **gevels** zijn opgebouwd, het **historische geveltype** waarin een **gevel** onder te brengen is en de bouwhistorische evolutie die de **gevel** heeft ondergaan, worden daarbij als maatstaf gehanteerd.

Bij de toepassing van het eerste lid wordt rekening gehouden met de constructieve en stilistische opbouw van de bestaande (**historische**) **gevel** wat betreft ordonnantie, ritme, verhoudingen, afwerking, reliëf, enzovoort. Het gaat hierbij onder meer om het materiaalgebruik (natuursteen, baksteen, hout, metaal...) en de combinaties en de variaties van de materialen, de wijze waarop de **gevel** is ingedeeld en afgewerkt met parement, gevelopeningen (vensters, deuren en poorten), plinten, trappen en dorpels, (cordon)lijsten, omlijstingen, de onderverdeling van het **schrijnwerk**.

In dezelfde zin wordt rekening gehouden met de visuele en de ruimtelijke verwevenheid van de **gevel** en het dak met de bebouwde omgeving en de schakelfunctie die **gevel** en dak als begeleidingsarchitectuur vervult als onderdeel van de (**historische**) stad.

ARTIKEL 7: GEVELGELEDING EN WINKELPUIEN

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 4: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen.

Dit artikel is richtinggevend voor gebouwen die vallen onder 'Artikel 5: Categorie 3 - Waardevolle gevels'.

§2: Beoordelingsgronden

Constructieve gevelwijzigingen en **handelingen** die invloed hebben op de gevelgeleding kunnen slechts vergund worden in de mate zij afgestemd zijn op de karakteristieken van de **gevel** en de samenhang en de ritmiek in de **straatwanden**, conform 'Artikel 6: Wenselijkheid van behoud'.

Bij **historische** **winkelpuien** wordt uitgegaan van het behoud of het herstel van de oorspronkelijke toestand en kleurstelling.

ARTIKEL 8: GEVELAFWERKING EN KROONLIJST

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 4: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen;
- Artikel 5: Categorie 3 - Waardevolle gevels.

§2: Beoordelingsgronden

Gevelwerken gaan steeds uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of **historische gevelafwerking** en/of **kroonlijst** en de bijhorende kleurstelling ervan, conform 'Artikel 6: Wenselijkheid van behoud'.

Het verwijderen en vervangen van de oorspronkelijke of **historische gevelafwerking** en/of **kroonlijst** is slechts mogelijk indien:

- een **gedetailleerde motivering** van de onoverkomelijke gebreken van de **historische gevelafwerking** en het achterliggende metselwerk en/of **kroonlijst** het verwijderen ervan rechtvaardigt;
- de **gevelafwerking** en/of **kroonlijst** geen bouwhistorische waarde heeft.

Het vervangen of opnieuw aanbrengen van **gevelafwerkingen** en/of **kroonlijsten** gebeurt:

- volgens bestaand model (inclusief details en kleurstelling), indien de oorspronkelijke of **historische gevelafwerking** en/of **kroonlijst** ter plaatse of in het gevelensemble nog aanwezig is;
- volgens **historisch** of gepast model en kleurstelling, indien de oorspronkelijke of **historische gevelafwerking** en/of **kroonlijst** niet meer aanwezig is.

Een **gevel** aan de buitenzijde bekleden met een isolerende of andere bekleding, wordt slechts toegestaan wanneer dit niet ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de **gevel** en/of **kroonlijst** en hiermee geen specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en -elementen verloren gaan.

ARTIKEL 9: BEDAKING

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 4: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen.

Dit artikel is richtinggevend voor gebouwen die vallen onder 'Artikel 5: Categorie 3 - Waardevolle gevels'.

§2: Beoordelingsgronden

Dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of **historische** bedaking, met inbegrip van **dakkapellen**, schoorstenen en andere dakdoorbrekingen en de bijhorende kleurstelling van al deze elementen, conform 'Artikel 6: Wenselijkheid van behoud'.

Het wijzigen, vernieuwen of vervangen van de oorspronkelijke of **historische** bedaking is mogelijk wanneer:

- de dakvorm niet wijzigt;
- een **gedetailleerde motivering** het verwijderen en het vervangen rechtvaardigt.

Bedakingen worden vervangen volgens bestaand, **historisch** of gepast model en kleurstelling.

Het beperkt ophogen van het huidige **dakvlak**, om dakisolatie te plaatsen, wordt slechts toegestaan wanneer deze ophoging geen afbreuk doet aan de waardevolle karakteristieken van de bedaking.

ARTIKEL 10: SCHRIJNWERK EN GLAS IN LOOD

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 4: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen.

Dit artikel is richtinggevend voor gebouwen die vallen onder 'Artikel 5: Categorie 3 - Waardevolle gevels'.

§2: Beoordelingsgronden schrijnwerk

Gevel- en dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van het oorspronkelijke of **historische schrijnwerk** en de bijhorende kleurstelling ervan, conform 'Artikel 6: Wenselijkheid van behoud'.

Bij het vervangen of vernieuwen van **schrijnwerk** gelden onderstaande voorschriften:

- a) Het gebeurt volgens bestaand model en kleurstelling indien het oorspronkelijke of **historische schrijnwerk** in hout of metaal ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is;
- b) Het gebeurt volgens **historisch** of gepast model en kleurstelling indien ter plaatse of in het gevelensemble geen vergelijkbaar **schrijnwerk** meer aanwezig is;
- c) De typologie, de indeling en het materiaal van het nieuwe **schrijnwerk** wordt steeds overgenomen van het oorspronkelijke **schrijnwerk** of van het gepast model;
- d) Alleen bij categorie 1-gebouwen (Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed) wordt de detaillering en profilering van het nieuwe **schrijnwerk** ook overgenomen van het oorspronkelijke **schrijnwerk** of van het gepast model;
- e) Bij nieuw metalen **schrijnwerk** kan een wijziging van de metaalsoort worden toegestaan, indien de kenmerken van het nieuwe metalen **schrijnwerk** strikt voldoen aan de bovenstaande punten c) en d).

Volgende nieuwe elementen kunnen niet toegestaan worden omwille van hun impact op het authentieke uitzicht:

- het plaatsen van nieuwe **voorzetrolluiken**, ook niet bij **historische** **winkelpuilen**;
- het plaatsen van verluchtingsroosters die het aanzicht en de verhoudingen van het oorspronkelijke of **historische schrijnwerk** wijzigen.

§3: Glas in lood

Gevel- en dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van oorspronkelijk of **historisch** glas in lood en de bijhorende kleurstelling ervan, conform 'Artikel 6: Wenselijkheid van behoud'.

§4: Isolatie en comfort

Diverse maatregelen ter verbetering van isolatie en comfort zijn mogelijk, afhankelijk van het type **schrijnwerk** of het type beglazing van glas in lood. De detaillering van deze maatregelen dient in de beschrijvende nota te worden toegelicht.

*Het afwegingskader voor **historisch schrijnwerk** van het Agentschap Onroerend Erfgoed geeft een goed overzicht van de mogelijkheden hieromtrent (<https://www.onroenderfgoed.be/publicaties/afwegingskader-historisch-schrijnwerk>).*

ARTIKEL 11: SIERELEMENTEN

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing op gebouwen die vallen onder:

- Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed;
- Artikel 4: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen;
- Artikel 5: Categorie 3 - Waardevolle gevels.

§2: Beoordelingsgronden

Gevel- en dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of **historische sierelementen**, conform 'Artikel 6: Wenselijkheid van behoud'.

Het verwijderen of vervangen van oorspronkelijke of **historische sierelementen** is mogelijk wanneer een **gedetailleerde motivering** het verwijderen rechtvaardigt.

Het vervangen of opnieuw aanbrengen van oorspronkelijke of **historische sierelementen** gebeurt:

- bij alle categorie-gebouwen volgens bestaand model en kleurstelling, indien het **sierelement** nog ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is;
- alleen bij categorie 1-gebouwen (Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed) volgens **historisch** of gepast model en kleurstelling, indien het **sierelement** niet meer ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is.

HOOFDSTUK 2 | GEBOUWEN EN TERREINEN

AFDELING 1: INPLANTING, BOUWVOLUME EN TUINZONES

Open, aaneengesloten en groene (binnen)gebieden zijn zeer belangrijk voor de woon- en leefkwaliteit binnen een **bouwblok** en voor de ecologische kwaliteiten en klimaatrobuustheid van een wijk. Zij brengen niet enkel licht en lucht in de aangrenzende bebouwing, zij zorgen ook voor speelruimte, voor **infiltratiemogelijkheden** van het regenwater, voor een grotere groene oppervlakte in bebouwde omgevingen en staan in voor afkoeling van de stadslucht in tegenstelling tot bebouwde oppervlakten en wegen.

Daarom stelt de verordening voldoende ruime **tuinzones** als een eerste leidend principe bij bouwprojecten en dat afhankelijk van de geplande **functie(s)** van de gebouwen een gedeelte van het **perceel** of de **projectsite**, **tuinzone** blijft of wordt. Dit aandeel geldt als een minimum, in vele gevallen zal een groter aandeel wenselijk en haalbaar zijn.

Daarnaast dient **waardevol groen** (o.a. bestaande monumentale bomen) in deze **tuinzones** zoveel mogelijk te worden bewaard.

De plaatsing en het basisvolume van elk gebouw speelt ook in belangrijke mate een rol in het behoud en de realisatie van open, aaneengesloten en groene (binnen)gebieden. Daarnaast heeft dit ook invloed op de ruimtelijke context van het gebouw. Door te veel te bouwen (te hoog, te diep) in verhouding tot de terreinoppervlakte van het **perceel** en de **gevels** van het gebouw komt de beschikbaarheid van (zon) licht, lucht en **tuinzones** voor de gebruikers en de omgeving in het gedrang.

Daarom zijn er eveneens voorschriften opgesteld voor de inplanting en afstand ten opzichte van het **openbaar domein** en de naburige **percelen**, de **bouwdiepte** vanaf de **voorgevel**, de **bouwhoogte** ten opzichte van het **maaiveld** en de vormgeving en afwerking van dakverdiepingen en **dakvlakken**. Deze voorschriften met betrekking tot het maximale **bouwvolume** op een **perceel** zijn zodanig opgesteld dat ze voldoende keuzemogelijkheden laten, zodat de beste stedenbouwkundige oplossing op maat van het **perceel** en de omgeving kan worden bekomen. In sommige situaties zal het immers aangewezen zijn eerder uit te gaan van het **harmonieprincipe**, elders zal hoger en/ of compacter bouwen een beter uitgangspunt vormen.



ARTIKEL 12: BOUWLIJN

Bij nieuwbouw of **herbouw** gebeurt de inplanting van de **voorgevel** van een **gebouw** als volgt:

- a) **Gesloten bebouwing:** op dezelfde **bouwlijn** als de bestaande aanpalende gebouwen. Indien de **bouwlijn** van de aanpalende gebouwen verschilt, dient ofwel één van beide **bouwlijnen** perceelsbreed te worden aangehouden ofwel worden beide **bouwlijnen** aangehouden en een **harmonische** architecturale overgang gerealiseerd;
- b) **Halfopen bebouwing:** op dezelfde **bouwlijn** als het aanpalende gebouw. Wanneer tegelijkertijd twee aanpalende gebouwen worden opgetrokken, wordt de kenmerkende **bouwlijn** aan deze zijde van de straat overgenomen;
- c) **Open bebouwing:** op minimaal 6 meter achter de voorste **perceelsgrens**. Als dit niet in **harmonie** is met de kenmerkende **bouwlijn** aan deze zijde van de straat, wordt de kenmerkende **bouwlijn** overgenomen.

Deze **bouwlijnen** zijn slechts uitvoerbaar op voorwaarde dat ze in overeenstemming zijn met de bepalingen van artikel 4.3.8 van de **VCRO** en dat ze achter de **rooilijn** liggen of ermee samenvallen. Er wordt steeds achter of tot tegen de **rooilijn** gebouwd, ook als de bestaande aanpalende of naburige bebouwing voor de **rooilijn** staat.

Langs gewestwegen en autosnelwegen kan het Agentschap Wegen en Verkeer andere specifieke voorschriften adviseren of opleggen voor de **rooilijn** en/of de **bouwlijn**.

*De inplanting van een gebouw ten opzichte van het **openbaar domein** wordt dus in overeenstemming met het **harmonieprincipe** afgestemd op de inplanting van de naburige gebouwen. Dit zorgt voor een overzichtelijke en ordelijke aanblik van het **openbaar domein**, maar ook voor minder **wachtgevels** in **gesloten -en halfopen bebouwing**.*

ARTIKEL 13: BOUWBREEDTE

§1: Bij woonfuncties

Bij nieuwbouw of **herbouw** van een **hoofdgebouw** met een woonfunctie bedraagt de **bouwbreedte** minimum 6 meter voor alle bebouwingsverbanden.

Een afwijking hierop is mogelijk voor een bestaand **perceel** smaller dan 6 meter in **gesloten bebouwing** en op voorwaarde dat er in het gebouw voldoende woonkwaliteit kan gerealiseerd worden.

§2: Bij functies anders dan wonen

Voor **hoofdgebouwen** zonder woonfunctie is de **bouwbreedte** vrij te bepalen volgens de noden van de beoogde **functie**.

ARTIKEL 14: ZIJDELINGSE AFSTAND

§1: Gesloten bebouwing

Bij nieuwbouw of **herbouw** wordt aan de straatzijde over de volledige perceelsbreedte gebouwd. (Delen van) **achtergevels** waarin gevelopeningen worden voorzien en die gericht zijn naar of evenwijdig zijn met zijdelingse of achterste **perceelsgrenzen**, respecteren een afstand van minimum 1,90 meter van die **perceelsgrenzen**.

§2: Halfopen -en open bebouwing

Bij nieuwbouw, **herbouw** of **horizontale uitbreiding** van een **hoofdgebouw** mag tot op minimum 3 meter van een zijdelingse **perceelsgrens** worden gebouwd.

Bij bestaande **percelen** smaller dan 9 meter in **halfopen bebouwing** en 12 meter in **open bebouwing** kan deze minimale zijdelingse afstand beperkt worden tot een minimum van 1,90 meter voor een **hoofdgebouw** met een woonfunctie.

*Deze afstandsregels worden hoofdzakelijk ingegeven door de regelgeving van het burgerlijk wetboek in verband met lichten en zichten, maar ook met het doel om voldoende privacy te waarborgen tussen aanpalende **percelen**.*

ARTIKEL 15: MINIMALE TUINZONES

§1: Tuinzone bij woonfuncties

Bij nieuwbouw of **herbouw** van of **functiewijziging** naar een gebouw met een woonfunctie wordt er achter het **hoofdgebouw** en haar eventuele **uitbreidingen** een **achtertuin** van minimaal 10 meter diep gerealiseerd en bewaard.

Een afwijking op dit voorschrift is mogelijk voor bestaande **percelen** die ondieper zijn dan 20 meter en op voorwaarde dat er minimaal 20% van de oppervlakte van het **perceel** op het niveau van het **maaiveld** ingericht wordt of blijft als aaneengesloten en niet-overbouwde **zijtuin** en/ of **achtertuin**.

De bovenstaande voorschriften van deze paragraaf gelden niet voor bestaande **percelen** met een oppervlakte van 60 m² of kleiner.

§2: Tuinzone bij functies anders dan wonen

Bij nieuwbouw, **herbouw** of een **horizontale uitbreiding** van een gebouw zonder woonfunctie moet minimaal 20% van de oppervlakte van het **perceel** op het niveau van het **maaiveld** ingericht worden of blijven als aaneengesloten en niet-overbouwde **tuinzone**.

Bovenstaand voorschrift van deze paragraaf geldt niet voor een **perceel** dat:

- een oppervlakte heeft van 60 m² of kleiner;
- gelegen is in het **kerngebied**, industriegebied of een zone voor bedrijvigheid in de ruime zin.

© dmvA architecten + © bart gosselin



Dit minimaal aandeel aan aaneengesloten en niet-overbouwde **tuinzone** kan gerealiseerd worden in de **voortuin** en/ of de **zijtuin** en/ of de **achtertuin**. Een dergelijke met groen ingerichte **tuinzone** bij **functies** anders dan wonen heeft onder andere de volgende voordelen:

- Deze **functies** kunnen op die manier ook bijdragen tot de voordelen van groenere (binnen) gebieden (zie algemene toelichting);
- Wanneer een **functie** anders dan wonen wordt ingericht in een woonweefsel (verweefbare **functie**) zal een doordachte locatie van deze **tuinzone** zorgen voor een betere ruimtelijke inpassing van de **functie** in het woonweefsel (aaneensluitende **tuinzones**) en kan de beplanting de activiteiten van de **functie** enigszins bufferen naar de omliggende **woongelegenheden**;
- Deze **functies** kunnen (op termijn) makkelijker voldoen aan de vereisten van de gewestelijke hemelwaterverordening (bijvoorbeeld bovengrondse **infiltratie** van **hemelwater**).

Het **kerngebied** wordt gekenmerkt door een clustering van hoofdzakelijk **handel** en horeca, maar ook andere **functies** die omwille van hun activiteiten over een zekere vloeroppervlakte moeten kunnen beschikken. Vele **percelen** werden in het verleden dan ook volledig bebouwd. Daarnaast wenst de stad verder in te zetten op het versterken en verder uitbouwen van haar **kerngebied**. Daarom kan het volledig bebouwen van de **gelijkvloerse verdieping** voor deze **functies** in **kerngebied** worden toegestaan.

Bedrijven in industriegebieden of zones voor bedrijvigheid in de ruime zin hebben omwille van hun activiteiten ook een zekere vloeroppervlakte nodig, maar zullen door andere regelgeving (bijvoorbeeld milieu, brandnormen, enzovoort) en voorschriften van RUP's of BPA's ook een gedeelte van hun **perceel** onbebouwd moeten laten. Voor bedrijven op deze locaties is het dus niet nodig om een minimaal aandeel aan **tuinzone** op te leggen via deze verordening.

Het versterken van het groene karakter in deze gebieden kan ook bekomen worden door in te zetten op **groendaken**, daktuinen en/ of het maximaal ingroenen van onbebouwde delen van **percelen**.

ARTIKEL 16: BOUWDIEPTE

§1: Wonen en vakantiewoningen

Bij nieuwbouw, **herbouw** of een **uitbreiding** van een **hoofdgebouw** met deze **functies** geldt in alle bebouwingsverbanden een maximale **bouwdiepte** van 15 meter op het **gelijkvloers** en de verdiepingen en 9 meter voor een dakverdieping.

Een afwijking hierop is mogelijk voor een **uitbreiding** van een bestaand **hoofdgebouw** in **gesloten bebouwing** dat **hoofdzakelijk vergund** is vóór de inwerkingtreding van deze verordening. In voorkomend geval kan ook een maximale **bouwdiepte** worden toegepast van 17 meter op het **gelijkvloers**, 13 meter op de verdieping(en) en 9 meter op de dakverdieping.

§2: Architecturale aansluiting

In **gesloten -en halfopen bebouwing** wordt in alle gevallen op een architecturale wijze aangesloten op aanpalende panden. Eventuele beperkte overblijvende delen van **wachtgevels** op **perceelsgrenzen** worden degelijk en esthetisch verantwoord afgewerkt.

*Wat betreft de maximale **bouwdiepte** wordt gestreefd naar zowel nieuwe **bouwwolumes** die zo compact mogelijk zijn als het op één lijn proberen te brengen van voor- en **achteregevels**. Het is van belang niet enkel de aanpalende gebouwen te bekijken maar tevens het gehele **bouwblok** en de relatie tot het **binnengebied** van het **bouwblok**.*

*De algemene tendens is om compact te bouwen ofwel getrapte **bouwwolumes** in de mate van het mogelijke te weren uit de bebouwing, met inachtnaam van de plaatselijke context en de hierboven beschreven regels.*

ARTIKEL 17: BOUWHOOGTE

§1: Gelijkvloerse uitbreiding

Bij nieuwbouw of **herbouw** van **gelijkvloerse uitbreidingen** aan **hoofdgebouwen** is de **kroonlijst** maximaal 4 meter hoger ten opzichte van het afgewerkte **vloerniveau** van de **gelijkvloerse verdieping** van de **woning**.

§2: Hoofdgebouw

Bij nieuwbouw, **herbouw** of **uitbreiding** van een **hoofdgebouw** refereren de **bouw-, kroonlijst- en nokhoogte** volgens het **harmonieprincipe** aan de kenmerkende **bouwhogtes** in de omgeving. Een afwijking op dit principe geldt in de onderstaande gevallen, tenzij hierdoor de cultuurhistorische waarde van gebouwen die onder 'HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN' vallen of de eenheidskernmerken van een **eenheidswijk** of **eenheidsbebouwing** zouden worden aangetast:

a) Optoppen:

In het **verstedelijkt gebied** kan één bijkomende volwaardige **bouwlaag** (al dan niet onder een hellend dak) worden voorzien dan kenmerkend is in de omgeving. Wanneer aan weerszijden van het **openbaar domein** is of wordt gebouwd, moeten alle **kroonlijst- en nokhoogtes** beschreven blijven binnen een verticale hoek van 45°, gemeten vanaf de tegenoverliggende **bouwlijn**.

*Optoppingen moeten doordacht ingezet worden en dienen rekening te houden met hun volledige context. Er wordt bij voorkeur geopteerd voor een bijkomende volwaardige dakverdieping onder hellende **dakvlakken** dan een teruggetrokken daklaag onder platte daken (minder compact). Daarnaast moet er ook een kwalitatieve architecturale afwerking zijn over het volledige gevelbeeld (bestaande onderbouw en de nieuwe optopping).*

b) Punctueel hoger bouwen:

Een **hoofdgebouw** kan als accent hoger worden gebouwd dan kenmerkend is in de omgeving op voorwaarde dat het hoogteaccent ruimtelijk aanvaardbaar is en dat de impact voor omwonenden en de omgeving beperkt blijft.

*Voorbeelden waar een dergelijk hoogteaccent ruimtelijk mogelijk kan zijn, zijn ruime hoekpercelen, **percelen** gelegen aan een plein of zeer brede straten, zichtlocaties, inbreidingen van **bouwblokken** en **binnengebieden**, enzovoort.*

c) Hoogbouw:

Nieuwe **hoogbouw** kan alleen overwogen worden in de directe nabijheid van goede multimodaal ontsloten knooppunten of langs belangrijke lijninfrastructuren voor mobiliteit en op voorwaarde dat het niet als een gebiedsdekkende bouwmethode wordt toegepast (sporadische hoogteaccenten) en dat er met deze bouwmethode zoveel mogelijk onbebouwde en groene ruimte wordt gevrijwaard of gecreëerd.

Hoogbouw dient extra aandacht te schenken aan de eventuele impact (schaduw, wind, enzovoort) op de directe (leef)omgeving en omwonenden en aan de architecturale uitwerking en de beeldkwaliteit.

***Hoogbouw** kan overwogen worden bij knooppunten waar zowel voldoende aanbod is aan openbaar vervoer, als een zeer goede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en zachte weggebruikers. Denk bijvoorbeeld aan grote trein- of busstations of langs spoorwegen, de E19, de R6 en de invalswegen naar de binnenstad.*

*Wijken waarin alleen **hoogbouw** wordt toegepast komen niet voor in het Mechelse stedelijk weefsel en zijn ruimtelijk ook niet wenselijk. Ze zouden te hard afwijken van de typerende korrelgrootte.*

***Hoogbouw** heeft door zijn hoogte bijna altijd gevolgen op vlak van bijvoorbeeld wind, geluid, licht, schaduwwerking, enzovoort voor de directe omgeving en omwonenden. De mogelijke effecten dienen dan ook degelijk te worden onderzocht, des te meer wanneer **hoogbouw** in een bestaande stedelijke context wordt ingeplant. Daarnaast valt **hoogbouw** op in het stedelijk weefsel en zijn dergelijke gebouwen vaak vanop grote afstand zichtbaar. Daarom zijn een goed architecturaal ontwerp en de beeldkwaliteit minstens even belangrijke parameters.*

d) Industrie en bedrijvigheid:

In industriegebied of een zone voor bedrijvigheid in de ruime zin kan hoger worden gebouwd dan kenmerkend is in de omgeving in functie van het ruimtelijk rendement en de noden van de bedrijfsvoering.



ARTIKEL 18: DAKVORM

§1: Algemeen

Bij nieuwbouw, **herbouw** of **uitbreiding** van gebouwen is de dakvorm vrij te bepalen, op voorwaarde dat:

- de beoogde dakvorm geen nadelig effect heeft voor een aanpalend pand of **perceel**;
- er op een architecturaal verantwoorde wijze wordt aangesloten op een aanpalend pand.

*Dit kan bijvoorbeeld door een **harmonische** overgang in dakvormen te voorzien en/of eventuele **wachtgevels** kwalitatief af te werken.*

§2: Eenheidsbebouwing

Bij **eenheidsbebouwing** wordt de dakvorm bepaald volgens het **referentiebeeld**, in overeenstemming met het **harmonieprincipe**.

§3: Historisch waardevolle gebouwen

Bij gebouwen die vallen onder het toepassingsgebied van 'HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN' wordt de dakvorm bepaald volgens bestaand, **historisch** of gepast model.

ARTIKEL 19: DAKKAPELLEN

Dakkapellen in hellende **dakvlakken** zijn mogelijk aan zowel de voor- als achterzijde van een gebouw, mits ze voldoen aan alle onderstaande voorwaarden:

- Ze bevinden zich op minimum 0,60 meter van zijdelingse **perceelsgrenzen** of (onderliggende of opgaande) **zijgevels**;
- Ze zijn niet hoger dan 2/3 van de hoogte van het hellend dak, gemeten vanaf de **kroonlijst** tot de nok;
- Indien de **kroonlijst** wordt doorbroken, loopt het **gevelvlak** van de **dakkapel** door in het onderliggende **gevelvlak** van het gebouw en krijgt de volledige **gevel** een totaalfwerking.

*Een **dakkapel** kan een zolderverdieping licht en ruimte geven en daarmee mogelijkheden voor een extra **kamer** scheppen. Het plaatsen van een **dakkapel** kan echter niet zomaar. Om de veiligheid van de aanvrager en van omwonenden te waarborgen en omdat rekening gehouden moet worden met de inpassing in de omgeving, worden hieraan wel de bovenstaande voorschriften gesteld.*

***Dakkapellen** hebben echter ook een negatieve impact op de compactheid van een gebouw en zorgen voor meer bouwknopen die ook op een afdoende manier moeten geïsoleerd kunnen worden.*

ARTIKEL 20: GROENDAKEN EN ONDERGRONDSE BOUWLAGEN

§1: Toepassingsgebied

Platte daken van **constructies** en gebouwen die vallen onder het toepassingsgebied van het Vrijstellingsbesluit of waarvan de **omgevingsvergunning** in tijd beperkt is, vallen niet onder het toepassingsgebied van dit artikel.

§2: Platte daken van gebouwen

Een volledig nieuw plat dak of een bestaand plat dak waarvan de dakconstructie volledig wordt vernieuwd of vervangen, moet als een **groendak** worden aangelegd, indien dit dak (inclusief de dakranden) een grotere oppervlakte dan 20m² heeft, een dakhelling van minder dan 15° heeft en niet is of wordt aangesloten op een **hemelwaterput** (met hergebruik). Hierbij wordt elk nieuw of vernieuwd plat dak apart bekeken.

De oppervlakte die op het nieuw of vernieuwd plat dak wordt ingenomen door retentiedaken, **dakterrassen** of beglaasde delen (bijvoorbeeld verandadaken, lichtkoepels, lichtstraten, enzovoort) hoeft niet als **groendak** aangelegd te worden, andere delen wel.

Groendaken dienen door te lopen onder energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of zonnecollectoren.

§3: Ondergrondse bouwlagen

Op private **percelen**, exclusief delen ervan die (zullen) worden overgedragen aan het **openbaar domein**, worden daken van ondergrondse **bouwlagen** die uitsteken ten opzichte van bovengrondse gebouwen voorzien van een gronddekking van minimum 1 meter dik. Deze minimale gronddekking is exclusief grondlagen in functie van riolering of andere ondergrondse technieken.

Deze minimale gronddekking is niet vereist voor de gedeelten van ondergrondse **bouwlagen** waarop **verhardingen** (bijvoorbeeld **terrassen**, rijwegen, enzovoort) worden aangelegd, voor zover dit mogelijk is volgens de van toepassing zijnde artikels van 'Afdeling 4: Verhardingen en bijgebouwen in tuinzones'.

*Een **groendak** is een dak bedekt met vegetatie en een aantal onderliggende lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze vegetatie en de opslag van regenwater. Zowel vanuit **duurzaamheid** als vanuit beeldkwaliteit heeft een **groendak** een aantal belangrijke voordelen ten opzichte van een gewoon dak. Ze zorgen voor een kleinere hoeveelheid afgevoerd regenwater en beperken gelijktijdig het piekdebiet bij stortbuien. Ook verminderen ze het stedelijk hitte eiland-effect, zijn ze luchtzuiverend ((fijn)stofvang), verlengen ze de levensduur van de **dakbedekking** en werken ze als (extra) dakisolatie. Door hun groene karakter zijn ze aangenamer om op te kijken en verhogen ze de biodiversiteit. Omwille van deze positieve effecten is het verplicht om alle platte daken die voldoende groot zijn ten minste als extensief **groendak** aan te leggen, wanneer de hele **constructie** van het dak nieuw wordt aangelegd en dit zowel bij nieuwbouw, **herbouw** of renovatie. Glazen daken en dakherstellings- of **onderhoudswerken** van bestaande daken vallen logischerwijs niet onder dit artikel.*

*Er bestaat een onderscheid tussen intensieve (daktuinen) en extensieve (vegetatiedaken) **groendaken**. Intensieve **groendaken** bestaan uit grassen, kruiden, struiken of zelfs bomen. Die daken kunnen het best vergeleken worden met gewone tuinen, zowel qua uitzicht als onderhoud en gebruik. Ze kunnen zelfs gebruikt worden als moestuin of ingezet worden voor stadslandbouw. De intensieve begroeiing van dergelijke daken vraagt om een voldoende dikke substraatlaag en een aangepaste, betreedbare **constructie**. Intensieve daktuinen bufferen meer dan 50 liter neerslag per vierkante meter **dakoppervlakte**.*





Extensieve **groendaken** hebben slechts een lichte begroeiing, vergelijkbaar met een rotsbegroeiing. Er wordt gebruik gemaakt van mossen, vetplanten en kruiden. Daardoor is het onderhoud gering. De substraatlaag (en meestal ook vegetatielaag) is dunner dan bij een intensief **groendak** en de belasting geringer. Dit type **groendak** is daarom vooral aangewezen bij renovaties. Wel moet de te voorziene dakstructuur het totale gewicht van het **groendak** bij maximale verzadiging, aankunnen.

Energieopwekkende systemen zijn perfect te combineren met een **groendak**. Studies hebben aangetoond dat een combinatie van zonnepanelen met **groendaken** elkaar zelfs in positieve zin beïnvloeden.

Voor een groendak zijn meestal bijkomende voorzieningen (zoals filter of voorbehandeling) nodig wanneer het afgevoerde water wordt opgevangen in een **hemelwaterput**.

KLEURSTELLING VAN DAKEN

De delen van platte daken die niet als een **groendak** worden aangelegd worden bij voorkeur in wittinten uitgevoerd. Dit principe geldt bij **uitbreiding** ook voor hellende daken.

Witte daken weerkaatsen immers meer zonlicht waardoor ze het stedelijk hitte eiland-effect milderden. Daarnaast zorgen ze er ook voor dat de onderliggende ruimte(n) minder snel opwarmen tijdens de zomerperiode en hittegolven. Ze reflecteren ook meer zonlicht op aanwezige zonnepanelen wat hun rendement ten goede komt.

AFDELING 2: GEVELS

*Gevels van gebouwen, in het bijzonder die van **hoofdgebouwen**, hebben een zeer belangrijke impact op de beeldkwaliteit van het omliggende **openbaar domein** en de ruimere omgeving. Daarom stelt deze afdeling voorschriften op die een kwaliteitsvolle opbouw en afwerking van zowel bestaande als nieuwe **gevels** waarborgen, met extra aandacht voor **voorgevels**. Vele aspecten en **handelingen** aan **gevels** hebben immers in meer of mindere mate een weerslag op hun uitzicht. Denk bijvoorbeeld aan hun geleding en die van aanpalende **gevels**, het visueel contact met het **openbaar domein**, uitwendige isolatie, **eenheidsbebouwing**, **uitsprongen**, luifels, enzovoort.*

GEVELAFWERKING

*Het afwerkingsmateriaal draagt in zeer belangrijke mate bij tot de uitstraling en de beeldkwaliteit van een **gevel**. Daarom moet het gebruik van minderwaardige, niet-**duurzame** en niet esthetisch verantwoorde materialen op **gevels** worden vermeden.*

*Op vlak van **kleurstelling** wordt aangeraden waar mogelijk te werken met lichte kleuren. Ook het uitvoeren van groengevels of het laten begroeien van **gevels** met gevelgroen wordt algemeen mogelijk geacht en aangemoedigd. Een lichte **kleurstelling** en gevelgroen dragen immers bij tot het milderen van het stedelijk hitte eiland-effect en ze zorgen ervoor dat de achterliggende ruimte(n) minder snel opwarmen tijdens de zomerperiode en hittegolven.*

ARTIKEL 21: MELDINGS- EN VERGUNNINGSPLICHTIGE GEVELAFWERKING

Over het volledige grondgebied wordt voor het wijzigen of vervangen van de **gevelafwerking** van zij- en **achtergevels** die zichtbaar zijn vanop het **openbaar domein** de vrijstelling vervangen door een meldingsplicht.

VERGUNNINGSPLICHT VOORGEVELS

*Voor **handelingen**, met uitzondering van **onderhoudswerken**, aan **voorgevels** moet altijd een **omgevingsvergunning** aangevraagd worden. Denk bijvoorbeeld aan het wijzigen van de **gevelafwerking**, het wijzigen of aanbrengen van gevelopeningen, enzovoort.*

ARTIKEL 22: GEVELRITMIEK

Bij nieuwbouw, **herbouw**, **uitbreiding** van een gebouw of gevelwijziging van de **voorgevel** in een reeds bebouwde omgeving worden de ritmering van de gevelopeningen en de verticale -en horizontale gevelgeleding van de **voorgevel** als volgt op de omgeving afgestemd:

- In **gesloten bebouwing** op de aanpalende gebouwen en/ of in **harmonie** met het **referentiebeeld**;
- In **halfopen bebouwing** alleen op het aanpalende gebouw.

Er wordt alleen afgestemd op gebouwen voor zover hiermee niet moet worden afgeweken op andere voorschriften van deze verordening.

*Omwille van enerzijds voldoende hoge **verblijfsruimtes** en anderzijds een goede verhouding tot de bestaande omliggende gebouwen dienen nieuwe **bouwlagen** de doorslaggevende ritmering van de **gevel** over te nemen van de naastliggende gebouwen.*

*In **open bebouwing** is een dergelijke afstemming van de gevelritmiek op de omgeving niet vereist, maar wel wenselijk.*

ARTIKEL 23: VOORGEVEL VAN GELIJKVLOERSE BOUWLAAG

§1: Levendige plint

Volledig gesloten **voorgevels** op straatniveau zijn niet toegelaten.

Voor de belevingswaarde van de straat en de sociale veiligheid van het publiek domein is het belangrijk dat er voldoende contact mogelijk is tussen het publiek -en privaat domein.

Dit wordt mogelijk door in de **gelijkvloerse voorgevel** één of meerdere gevelopeningen met voldoende doorzichtmogelijkheid naar de straat vanuit de achterliggende ruimte(s) te voorzien.

Bijkomend wordt bij voorkeur en indien dit ruimtelijk mogelijk is, in de achterliggende ruimte(s) een activiteit uitgeoefend of een **verblijfsruimte** ingericht. Denk bijvoorbeeld aan een **leefruimte**, keuken, slaapruijnte, bureau of kantoor, hobbyruimte, wachtruimte, onderwijslokaal, **handelsruimte**, **verbruiksruimte**, werkplaats, atelier, enzovoort. Minder levendige **functies** zoals bijvoorbeeld een berging, **garage**, circulatie, sanitair, kleedruimte, enzovoort worden bij voorkeur vermeden in de ruimte(s) achter een **gelijkvloerse plint**.

§2: Garagepoorten en dergelijke

In **voorgevels** die smaller zijn dan 8 meter worden geen garagepoorten, inbandige **carports**, doorritten of andere gevelopeningen in functie van gemotoriseerd verkeer toegestaan.

In **voorgevels** van 8 meter of breder nemen dergelijke gevelopeningen maximaal de halve voorgevelbreedte in, met een maximum breedte van 5,50 meter.

Te grote 'blinde vlekken' in **gelijkvloerse** plinten (bijvoorbeeld uitsluitend een garagepoort en de inkom, allerlei installaties, ...) moeten vermeden worden en er moet voldoende sociaal contact op de **gelijkvloerse verdieping** met de straat mogelijk blijven. Zo gaat bijvoorbeeld het voorzien van brede garagepoorten ten koste van het woonklimaat, de beeldkwaliteit en de parkeergelegenheid in de straat.

Bovenstaande voorschriften van deze paragraaf 2 gelden niet voor industrie en bedrijvigheid.

Langs gewestwegen gelden mogelijks nog andere specifieke voorschriften voor een toegang voor gemotoriseerd verkeer. Dit blijkt steeds uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

§3: Fietsenberging

Bij gebouwen met een woonfunctie in **gesloten bebouwing** kan een fietsenberging ingericht worden in een ruimte achter de **gelijkvloerse plint**.

Contact met de straat kan in deze situatie bijvoorbeeld gecreëerd worden over de gestalde fietsen heen door middel van een bijkomende interne raamopening of een beglaasde deuropening naar de achterliggende woonruimte(n).

§4: Aanpassingen in functie van privacy

Bij **functiewijziging** van ruimtes achter een **gelijkvloerse plint** naar een **functie** die meer privacy vereist dan de voormalige **functie**, dienen de grootte van de **gelijkvloerse** gevelopeningen aangepast te zijn of worden aan de nieuwe **functie** van de achterliggende ruimte. De aanpassingen van de gevelopeningen gebeuren volgens de voorschriften van 'Artikel 23: Voorgevel van gelijkvloerse bouwlaag'.

De voorschriften van deze paragraaf gelden niet indien hierdoor behoudenswaardige erfgoedkenmerken (HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN) zouden verdwijnen.

Naast het principe van de levendige plint is het ook belangrijk om oog te hebben voor de wenselijke graad van privacy voor de **functie** achter een **gelijkvloerse plint**. Een gekend voorbeeld hiervan is een **functiewijziging** van **handel** of horeca naar wonen. Een handels- of horecafunctie heeft op het **gelijkvloers** aan de straatzijde bijna altijd een vitrine. Bij **woongelegenheden** en andere **functies** waarbij een zekere graad van privacy belangrijk is, zullen **gelijkvloerse** gevelopeningen aan de straatzijde hierdoor kleiner zijn.

Bijgevolg is het aangewezen dat bij dergelijke **functiewijzigingen** de **gelijkvloerse** gevelopeningen worden aangepast om de nieuwe **functie** voldoende privacy vanaf het **openbaar domein** te gunnen. Dit is zeker een vereiste wanneer de **bouwlijn** en de **rooilijn** samenvallen.

Het spreekt voor zich dat wanneer de bestaande **gelijkvloerse plint** over behoudenswaardige erfgoedkenmerken beschikt, deze behouden dienen te blijven.



ARTIKEL 24: UITWENDIG ISOLEREN

Het energiezuiniger maken van bestaande gebouwen is één van de speerpunten van de Europese, Belgische, Vlaamse en Mechelse klimaatplannen. Het isoleren van de buitenschil (daken, muren, **vloeren**, ramen en deuren) is een belangrijke maatregel die kan genomen worden om gebouwen energiezuiniger te maken. Bestaande gebouwen worden omwille van bouwtechnische redenen meestal aan hun buitenzijde geïsoleerd. Dit heeft echter een zeer grote impact op de **gevels** van deze gebouwen. Een vaak voorkomend fenomeen binnen deze context is **gevelvervlakking**. Een **gevel** en al zijn in- en uitspringende elementen (dorpels, plinten, **dagkanten** van gevelopeningen, horizontale banden, **kroonlijsten**, ornamenten, enzovoort) worden letterlijk ingepakt en vaak afgewerkt met een nieuw gevelmateriaal dat een minder uitgesproken reliëf en textuur heeft dan het bestaande gevelmateriaal. De gebruikte gevelmaterialen zijn daarnaast vaak minder robuust (sneller vatbaar voor slijtage en mankementen en vaak ook weinig gedetailleerd. Al deze ingrepen hebben tot gevolg dat het nieuwe gevelbeeld veel minder dieptewerking kent dan de oorspronkelijke toestand en aldus leidt tot een verarming van de architectuurtaal en het gevelbeeld. Bij het uitwendig isoleren van een bestaand gebouw dienen dus maatregelen te worden getroffen om **gevelvervlakking** te vermijden of op zijn minst te milderen.

Daarnaast stelt Vlaanderen ook een aantal regels met betrekking tot uitwendige isolatie die gevolgen kunnen hebben op de maximale dikte van het isolatiepakket.

STAPPENPLAN VOOR ISOLEREN

Wanneer het isoleren van de buitenschil van een gebouw (daken, muren, **vloeren**, ramen en deuren) in verschillende fases doorheen de tijd wordt uitgevoerd, wordt er best een bepaalde volgorde of stappenplan aangehouden. De ene maatregel zal immers een grotere energiebesparing opleveren dan de andere, en dus ook meer bijdragen tot lagere verwarmingskosten. Hieronder staan de ingrepen gerangschikt volgens de grootteorde waarin ze bijdragen tot energie- en kostenbesparing voor het gebouw:

- 1) Isoleren van het dak;
- 2) Plaatsen van isolerende beglazing of buitenschrijnwerk (ramen en deuren);
- 3) Isoleren van de **gevels**;
- 4) Isoleren van de **vloer** op het **gelijkvloers**.

Belangrijk hierbij is dat er voor het volledige gebouw een goed gefaseerd plan van aanpak wordt opgesteld voordat de eerste werken starten. Op die manier kan er vlot door de tijd van de ene naar de volgende stap worden toegewerkt zonder nutteloze kosten of aanpassingen aan reeds uitgevoerde werken.

§1: Kwaliteitseisen bij overschrijden van rooilijn

Wanneer uitwendige isolatie wordt aangebracht op een **voorgevel** en hierdoor de **rooilijn** wordt overschreden, gelden alle onderstaande voorschriften:

- Het volledige pakket (isolatie, afwerking en plint) wordt bevestigd aan de achterliggende **constructie** van het gebouw en mag niet steunen op het bestratingsmateriaal.
*Wegenwerken of heraanleg van het **openbaar domein** blijft op die manier mogelijk zonder het **gevelpakket** te beschadigen;*
- Wanneer geen slagvaste nieuwe **gevelafwerking** wordt toegepast (bijvoorbeeld gevelpleister), wordt een slagvaste plint aangebracht.

In **gesloten -en halfopen bebouwing** wordt de hoogte van de nieuwe plint overgenomen van één van de aanpalende gebouwen. Indien geen van de aanpalende gebouwen een plint heeft is de hoogte van de nieuwe plint in **harmonie** met de kenmerkende hoogte van de plinten in de omgeving.

*Een slagvaste plint is vereist omdat deze het isolatiemateriaal beschermt tegen deuken of schade en de **gevelafwerking** tegen vervuiling door bijvoorbeeld opspattend **hemelwater**;*

- De dikte van het nieuwe isolerende pakket dient maximaal te worden uitgevoerd binnen de mogelijkheden van artikel 4.3.8. van de **VCRO**.

Dit betekent concreet dat de dikte van het volledige nieuwe pakket exact 14 centimeter moet

*zijn. In de meeste gevallen zal er dus circa 12 à 13 centimeter isolatie en circa 2 à 1 centimeter **gevelafwerking** worden aangebracht.*

*Het plaatsen van buitenisolatie leidt in deze situaties immers tot het overschrijden van de **rooilijn**, de grens tussen het **privaat** -en het **openbaar domein**. De **VCRO** stelt dat de **rooilijn** bij het plaatsen van gevelisolatie met maximaal 14 centimeter mag worden overschreden. Daarnaast is ook de EPB-regelgeving van toepassing, waardoor er binnen deze maximale dikte ook een bepaalde isolatienorm moet worden gehaald. Daarom legt de stad Mechelen dan ook bovenstaande verplichte dikte van het nieuwe isolerende pakket op.*

§2: Gevelvervlakking

Bij het uitwendig isoleren van een bestaande **voorgevel** of een bestaande zij- of **achtergevel** die zichtbaar is vanop het **openbaar domein**, mag de **gevel** niet verflakken ten opzichte van de bestaande toestand. De vergunningverlenende overheid kan maatregelen opleggen om **gevelvervlakking** te vermijden of tegen te gaan.

Voorbeelden van maatregelen tegen **gevelvervlakking** kunnen zijn:

- Uitkragende **kroonlijsten** zijn te bewaren of opnieuw aan te brengen;
- **Gevelreliëfs** (bijv. dichtgemetselde raamopeningen), uitstekende gevelbanden, omlijstingen, enzovoort zijn zoveel als mogelijk te bewaren en/of opnieuw aan te brengen;
- **Dorpels** zijn opnieuw uit het geïsoleerd **gevelvlak** te plaatsen;
- **Nieuwe dorpels** zijn ofwel uit steense materialen ofwel is de voorzijde (druiplijst) ervan voldoende hoog (richtwaarde min. 5cm);
- **Nieuw isolerend buitenschrijnwerk** wordt voldoende terugspringend ten opzichte van het nieuwe **gevelvlak** geplaatst. Een goede richtwaarde hiervoor is eenzelfde dagmaat als die in de bestaande toestand;
- **Bij te behouden gevelopeningen** wordt hun oorspronkelijke vorm gerespecteerd of hersteld. Om koudebruggen in de **dagkanten** van te behouden gevelopeningen te vermijden zijn er een paar mogelijkheden:
 - Ze kunnen bekleed worden met 2 centimeter isolatie en de **gevelafwerking** tot tegen het bestaande of (reeds in het verleden) vernieuwde buitenschrijnwerk;
 - Indien een dikkere isolatielaag aan de **dagkanten** wordt geplaatst, wordt de breedte van de gevelopening aangepast;
- **Dagkanten** van de isolatielaag zijn af te werken in hetzelfde gevelmateriaal als dat van het **gevelvlak**, tenzij verschillende gevelmaterialen passend zijn in het architecturaal gevelontwerp;
- *Andere maatregelen die worden ingegeven vanuit de specifieke situatie.*

§3: Hoekprofielen

Bij nieuwe gevelbepleistering op een onderliggend isolatiemateriaal worden (hoek)profielen niet zichtbaar uitgevoerd.

ARTIKEL 25: GEVELWIJZIGINGEN IN EENHEIDSWIJK OF EENHEIDSBEBOUWING

Gevel- en dakwerken in een **eenheidswijk** of aan **eenheidsbebouwing** moeten in **harmonie** zijn met de typerende gevelkenmerken die de eenheid karakteriseren.

*De eenheid kan bijvoorbeeld gekarakteriseerd zijn door dezelfde of gelijkaardige vormgeving, volumewerking, gevelgeleding, gevelmaterialen, **dakbedekking**, **sierelementen**, enzovoort.*

Afwijkingen op het **harmonieprincipe** zijn mogelijk bij gebouwen die niet onder het toepassingsgebied van 'HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN' vallen en wanneer wordt aangetoond dat de architecturale eenheid niet behoudenswaardig en/ of niet toekomstbestendig is en een kwalitatief alternatief gevelontwerp wordt opgesteld dat systematisch in de **eenheidswijk** of **eenheidsbebouwing** kan worden toegepast.



Een gevelwijziging in een **eenheidswijk** of bij **eenheidsbebouwing** verdient extra aandacht, een goed ontwerp en weloverwogen ingrepen. Een ondoordachte gevelwijziging of één met een lage beeldkwaliteit kan immers een ongewenst precedent scheppen waardoor op termijn een behoudenswaardige eenheid verloren kan gaan.

ARTIKEL 26: UITSPRONGEN EN LUIFELS AAN VOORGEVELS

§1: Vaste uitsprongen en luifels

Voor constructieve **uitsprongen** en niet-beweegbare luifels uit het **voorgevelvlak** geldt het volgende:

- Ze zijn verboden in straten waar de tegenoverliggende **bouwlijnen** van de **voorgevels** zich op 5 meter of minder van elkaar (kunnen) bevinden;
- In **gesloten -en halfopen bebouwing** respecteren ze een minimale afstand van 0,60 meter ten opzichte van de zijdelingse **perceelsgrenzen**, tenzij meerdere gebouwen tegelijkertijd naast elkaar opgericht worden;
- Ze kragen maximum 0,60 meter uit over het **openbaar domein**, gemeten vanaf de **rooilijn**;
- Ze respecteren een minimale **vrije hoogte** van 3 meter tussen hun onderzijde en het **openbaar domein**.

Vaste **uitsprongen** in de **voorgevel** bieden de mogelijkheid om:

- de binnenruimte te vergroten zonder “overlast” te creëren voor burens (erkers);
- uitkragende **terrassen** of balkons met goede bezonning te voorzien;
- interessante zichten op de omgeving te creëren.

Niet-beweegbare luifels worden vaak aangebracht om inkompartijen te accentueren of boven raamopeningen als zonnewering om oververhitting in gebouwen tegen te gaan.

Bij onzorgvuldige toepassing kunnen deze elementen ook negatieve effecten hebben. Ze kunnen bijvoorbeeld de rechtlijnigheid van het **straatbeeld** beïnvloeden, de lichttoetreding tot het aanpalend **perceel** verminderen, de vrije doorgang en hoogte op het **openbaar domein** hinderen, een negatieve invloed hebben op de compactheid van gebouwen, enzovoort.

Bovenstaande voorschriften trachten de mogelijke negatieve effecten van **uitsprongen** te vermijden of op zijn minst te milderen.

§2: Horizontaal beweegbare luifels

Horizontaal inklapbare of oprolbare zonneweringen, luifels en dergelijke die worden aangebracht aan **voorgevels** voldoen aan de onderstaande voorschriften:

- Ze dienen zelfdragend te zijn vanaf de **gevel** en mogen de vlotte doorgang op het voorliggende **openbaar domein** niet hinderen;
- Ze dienen qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur afgestemd te zijn op de architectuur van het betreffende gebouw en zijn omgeving;
- In uitgeklapte of uitgerolde toestand mag de **uitsprong** uit het **gevelvlak** maximaal 2,50 meter bedragen en in geen geval voorbij het voorliggende **voetpad** reiken indien dit aanwezig is. Bij gewestwegen mogen ze niet over het fietspad uitkragen;
- Ze moeten minimum 2,50 meter boven het voorliggende **openbaar domein** blijven. Bij gewestwegen geldt een **vrije hoogte** van minimum 3 meter;
- Eventuele **publiciteit** voldoet aan 'Afdeling 6: Publiciteit en reclame' van dit hoofdstuk.

VERGUNNINGSPLICHT

Voor het aanbrengen van beweegbare **uitsprongen**, luifels en zonneweringen aan een **voorgevel** moet altijd een **omgevingsvergunning** aangevraagd worden; ze wijzigen immers het uitzicht van de **voorgevel**.

ZONNEWERINGEN EN LUIFELS VOOR HORECA

Beweegbare zonneweringen en luifels die worden aangebracht aan **voorgevels** van horecazaken dienen te voldoen aan de voorschriften van dit artikel en er moet een **omgevingsvergunning** voor worden aangevraagd.

In het **centrumgebied** is bijkomend het 'Reglement betreffende de privaatieve inname **openbaar domein** door horecaterrassen' van toepassing wanneer er onder de zonnewering of luifel een horecaterras op het **openbaar domein** wordt ingericht. In dit geval zal er ook een bijkomende terrasvergunning vereist zijn. Meer informatie hierover is te vinden op deze webpagina: <https://www.mechelen.be/ondernemen/horeca>

AFDELING 3: TERRASSEN OP VERDIEPINGEN

Terrassen op de verdiepingen van een gebouw die als **buitenruimte** bij de **functie(s)** van het gebouw worden gebruikt, kunnen een impact hebben op de privacy van de aanpalende gebouwen en **tuinzones**. De onderstaande voorschriften trachten de eventuele privacyproblematiek tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Tegelijkertijd dienen dergelijke **terrassen** aangename **buitenruimtes** voor hun gebruikers te zijn en te blijven en mogen ze de daglichttoetreding tot achterliggende **verblijfsruimtes** niet hinderen. Daarnaast wordt er ook een antwoord geboden hoe er moet worden omgegaan met **hemelwater** en poetswater komende van dergelijke **terrassen**.

ARTIKEL 27: DAKTERRASSEN

Op een plat dak van de onderliggende verdieping kan een **dakterras** worden aangelegd:

- ofwel tot op een minimale evenwijdige afstand van 1,90 meter ten opzichte van een **perceelsgrens** met privaatieve **percelen**;
- ofwel tot tegen een zijdelingse en/of de achterste **perceelsgrens** onder alle volgende voorwaarden:
 - het **dakterras** overschrijdt niet de maximale **bouwdiepte** op de desbetreffende verdieping, zoals bepaald in 'Artikel 16: Bouwdiepte';
 - wanneer er op de bewuste **perceelsgrens** nog geen (voldoende hoge) **scheidingsmuur** of andere aanwezig zijn, wordt over de volledige diepte van het **dakterras** en tot een hoogte van minimaal 1,90 meter ten opzichte van het afgewerkte **vloerniveau** van het **dakterras** een wintergroene levende afsluiting, een zichtscherf of een **scheidingsmuur** aangebracht.

BURGERLIJK WETBOEK

Dergelijke **dakterrassen** vallen ook onder de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en dienen er dus ook aan te voldoen. De bovenstaande voorschriften zijn zodanig opgesteld dat hiermee automatisch wordt voldaan aan de relevante voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 28: INPANDIGE TERRASSEN

§1: Mogelijke verplichting

Inpandige **terrassen** kunnen verplicht worden wanneer **dakterrassen**, uitkragende **terrassen** of andere soorten **buitenruimtes** op de verdiepingen van een gebouw een te grote negatieve impact zouden hebben op de privacy van de omwonenden.

§2: Ontwerpvoorschriften

Een inpandig **terras** wordt met de langste zijde naar de **gevel** gericht. De gevelzijde van het inpandig **terras** heeft zo weinig mogelijk gesloten **gevelvlakken**. Balustrades en eventuele gevelpanelen zijn licht- en zichtdoorlatend.

Afwijkingen op deze voorschriften zijn mogelijk wanneer hierdoor niet voldaan zou kunnen worden aan de voorschriften van 'Artikel 22: Gevelritmiek'.

AFDELING 4: VERHARDINGEN EN BIJGEBOUWEN IN TUINZONES

Om de bebouwde omgeving klimaatbestendiger te maken moeten de onbebouwde delen van een **perceel** (de **tuinzones**) hun groen karakter zo veel mogelijk behouden. De verordening ondersteunt de zo natuurlijk mogelijke inrichting van de niet-bebouwde delen van een **perceel**. Dit heeft immers verschillende voordelen. Een groene tuin heeft een aangenamer uitzicht in de straat of binnen in een **bouwblok** of sluit beter aan bij een aangrenzend open ruimte -of groengebied. Daarnaast bevordert een groene tuin de leefkwaliteit van **bewoners** en omwonenden en de verblijfskwaliteit van gebruikers. Door de tuin niet te bebouwen of te **verharden** blijft een deel beschikbaar voor natuurlijke **infiltratie** van regenwater in de bodem, zodat de natuur beter bestand is tegen droogte, de **openbare riolering** minder belast wordt en het risico op wateroverlast vermindert. Bovendien is elke tuin, hoe klein ook, een natuurlijke oase in de bebouwing voor vogels, insecten, enzovoort en zorgt ze ervoor dat de opwarming van de stedelijke omgeving verminderd wordt.

De verordening beschouwt de **voortuin** als een volwaardig deel van de tuin omwille van een aantal bijkomende redenen. Een groene **voortuin** heeft een aangenamer uitzicht in de straat en sluit aan bij de doelstellingen van de stad om het **openbaar domein** blijvend te verfraaien en klimaatrobuust te maken. Daarom dienen autoparkeerplaatsen en (verplaatsbare) **bijgebouwen** in de **voortuin** zoveel als mogelijk vermeden te worden.

De **verhardingen** in de stroken rondom het gebouw dienen tot een minimum beperkt te worden en moeten maximaal gebundeld worden in functie van dubbel gebruik. Zo vermijden we verdere versnippering van de groene ruimte rondom een gebouw.

Eveneens is het noodzakelijk rekening te houden met eventuele opritten van aanpalende **percelen** en deze te bundelen met de eigen oprit, zodat door een optimale bundeling een minimum aantal aan autoparkeerplaatsen op het **openbaar domein** verloren gaat.

Tot slot moet rekening worden gehouden met op het **openbaar domein** gelegen **waardevol groen** (zoals bomen), vaste inrichtingen (bijvoorbeeld elektriciteitscabines, bushokjes, enzovoort) en infrastructuur voor **deelwagens** en zachte weggebruikers.

VERGUNNINGSPLICHT

Verhardingen of **bijgebouwen** kunnen vrijgesteld, meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn volgens de **VCRO**, het Meldingsbesluit en het Vrijstellingsbesluit. Hiervoor wordt verwezen naar de website van de stad Mechelen: <https://www.mechelen.be/beslissingbomen>.

Wanneer een **verharding** of **bijgebouw** afwijkt van de voorschriften van deze verordening, is altijd een **omgevingsvergunning** vereist.



ARTIKEL 29: VRIJGESTELDE KLEINE TUINCONSTRUCTIES

De artikels van deze afdeling zijn niet van toepassing op van vergunning vrijgestelde kleine tuinconstructies, zoals bedoeld in het Vrijstellingsbesluit.

Denk bijvoorbeeld aan brievenbussen, vaste barbecues, speeltoestellen (trampoline, schommel, schuifaf, enzovoort), kunstwerken, tuinornamenten, enzovoort.

*Voor het plaatsen van dergelijke kleine tuinconstructies is geen **omgevingsvergunning** vereist.*

ARTIKEL 30: BEPERKEN VAN VERHARDINGEN EN BIJGEBOUWEN

VOORBEELDEN VAN **VERHARDINGEN**

*Plaatselijke afdekkingen van de natuurlijke bodem, zoals: waterdoorlatende **verhardingen**, asfalt, beton, klinkers, dals, kiezel, dolomiet, (natuur)steen, folies (al dan niet waterdoorlatend), schors op doek, kunstgras, een permanent (al dan niet ingegraven) zwembad, een (zwem)vijver, een tuinterras enzovoort.*

VOORBEELDEN VAN **BIJGEBOUWEN**

*Op zichzelf staande kleine gebouwen in de **tuinzones** rond het **hoofdgebouw** zoals: een **tuinhuis**, tuinkamer, pool house, **carport, garage, terrasoverkapping**, prieel, serre, enzovoort.*

§1: Ontharding en biodiversiteit

In **tuinzones** worden, in overeenstemming met de onderstaande voorschriften van dit artikel, zo min mogelijk **verhardingen** aangelegd of **bijgebouwen** geplaatst. De nadruk moet er worden gelegd op maximaal behoud of het (her)planten van **waardevol groen**.

Dit principe draagt bij tot de ontwikkeling van biodiversiteit en het scheppen van habitats en plaatsen voor de opvang en circulatie van dieren.

*Er kunnen gemakkelijk verschillende habitatvoorzieningen voor dieren worden geplaatst in **tuinzones** om de **duurzaamheid** van een project te verbeteren. Het kan bijvoorbeeld gaan om nestkasten voor vogels, schuilplaatsen voor vleermuizen, inrichtingen voor amfibieën en reptielen of schuilplaatsen voor beschermde zoogdieren. Eenvoudige inrichtingen zoals hagen, bloemenweides, stapels stenen of composthopen zorgen voor habitats met veel diversiteit.*





Voorbeeld van waterdoorlatende verharding

§2: Maximale waterdoorlatendheid en infiltratie voor verhardingen

Alle nieuwe **verhardingen** worden waterdoorlatend aangelegd, inclusief hun funderingen. Een waterdoorlatende **verharding** mag niet aangesloten worden op het rioleringsstelsel.

Onderstaande **verhardingen** mogen ook niet-waterdoorlatend worden aangelegd:

- Trappen of hellingen die nodig zijn om een gebouw te bereiken;
- **Terrassen** in de **tuinzones**;
- Zwembaden of (zwem)vijvers;
- Privatieve opritten en rijwegen van **functies** anders dan wonen;
- Autoparkeerplaatsen en **verhardingen** in functie van personen met een handicap of hulpbehoevenden;
- Parkeerplaatsen voor vrachtwagens;
- **Verhardingen** in functie van de opvang van schadelijke stoffen voor het milieu.

Hemelwater dat op een niet-waterdoorlatende **verharding** valt, moet kunnen **infiltreren** in een naastgelegen onverharde privatieve groenzone, tenzij het **hemelwater** door de **functie** van de **verharding** zodanig verontreinigd wordt dat er een negatieve milieu-impact zou zijn. In voorkomend geval dient dit aangetoond te worden in de aanvraag.

§3: Dubbelgebruik van verhardingen

Dubbel gebruik van **verhardingen** wordt zoveel als mogelijk toegepast en voor zover dit (verkeerstechnisch) mogelijk is.

*Bijvoorbeeld: een oprit kan ook dienst doen als looppad en/ of (bijkomende) autoparkeerplaats wanneer de oprit een lage verkeersintensiteit kent, een **terras** kan ook dienst doen als looppad, enzovoort.*

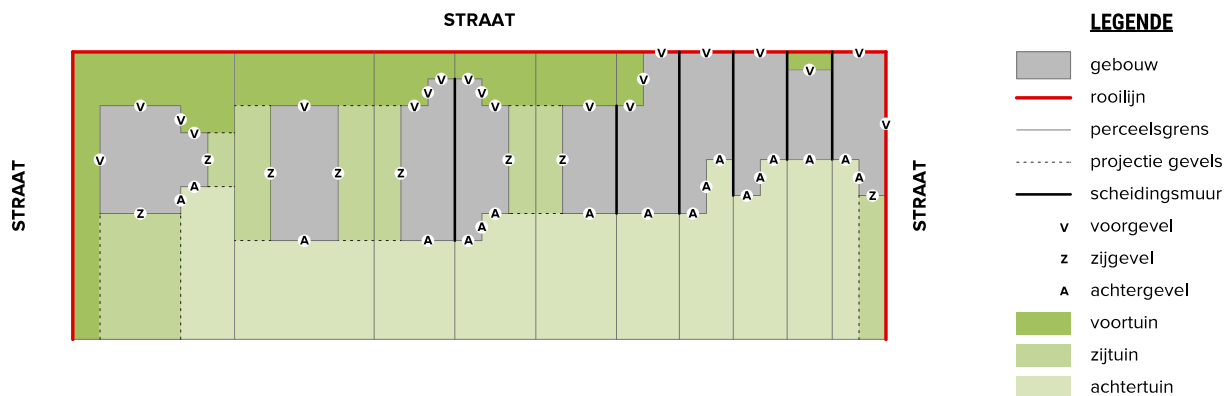
§4: Nieuwe opritten en rijwegen

Voor nieuwe opritten en rijwegen op een privaat **perceel** geldt het volgende:

- Ze zijn maximaal 6 meter breed bij dubbele rijrichting op de oprit / rijweg zelf of bij **functies** met een hoge verkeersintensiteit of vrachtvervoer;
- Ze zijn maximaal 3 meter breed bij enkele rijrichting op de oprit / rijweg zelf of bij een **perceelsgebonden eengezinswoning**. Bij een **perceelsgebonden eengezinswoning** worden ze in de vorm van een **karrenspoor** aangelegd.

Voor industrie en bedrijvigheid kunnen bredere opritten of rijwegen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is voor hun bedrijfsvoering, het beoogde vrachtvervoer, de (verkeers)veiligheid, enzovoort.

Langs gewestwegen gelden mogelijks nog andere specifieke voorschriften voor nieuwe opritten of rijwegen. Dit blijkt steeds uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.



§5: Voortuinen

In **voortuinen** zijn de onderstaande **verhardingen** en **bijgebouwen** toegelaten:

- De strikt noodzakelijke looppaden, opritte of rijwegen om de gebouwen of autoparkeerplaats(en) te bereiken;
Standaard wordt slechts één oprit per privaat perceel toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat meerdere opritte noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en dit gunstig wordt geadviseerd door de wegbeheerder.
- Maximaal één autoparkeerplaats in de vorm van een **karrenspoor** bij een **perceelsgebonden eengezinswoning** in **gesloten bebouwing** zonder parkeergelegenheid elders op het privaat **perceel** en op voorwaarde dat de **voortuin** minimum 5,50 meter diep is;
- Meerdere autoparkeerplaatsen bij of in functie van:
 - vrije beroepen;
 - **handelszaken**;
 - ambachten;
 - kantoren en diensten;
 - industrieën;
 - bedrijvigheid;
 - recreatie;
 - gemeenschapsvoorzieningen;

en op voorwaarde dat ze als parkeercluster met één duidelijke in- en uitrit worden ingericht en dat de **voortuin** er niet volledig door wordt **verhard**.

- Geen **bijgebouwen**, tenzij het gaat om:
 - een kleinschalige **fietsenstalling** bij een **perceelsgebonden eengezinswoning** in **gesloten bebouwing** die voldoet aan de voorschriften van 'Artikel 31: Kleinschalige fietsenstalling';
 - strikt noodzakelijke **bijgebouwen** in functie van de bedrijfsvoering; de noden dienen aangetoond te worden in de aanvraag.

Bijvoorbeeld een poortgebouw bij een bedrijf.

§6: Zijtuinen

In **zijtuinen** zijn de onderstaande **verhardingen** en **bijgebouwen** toegelaten:

- de strikt noodzakelijke looppaden en maximaal één oprit of rijweg om gebouwen of autoparkeerplaats(en) te bereiken;
- autoparkeerplaats(en);
- een **fietsenstalling**, **garage** of **carport**;
- een **tuinhuis**;
- een tijdelijke verplaatsbare **constructie** in functie van **zorgwonen** of **tijdelijk wonen**, zoals bedoeld in 'Artikel 62: Zorgwonen en tijdelijk wonen'.

§7: Achtertuinen

Bij woonfuncties wordt in de **achtertuin** de totale oppervlakte van alle bestaande en nieuwe **verhardingen** en **bijgebouwen** samen, exclusief een tijdelijke verplaatsbare **constructie** in functie van **zorgwonen** of **tijdelijk wonen** en de hiervoor noodzakelijke verhardingen (Artikel 62: Zorgwonen en tijdelijk wonen), als volgt beperkt:

- voor **achtertuinen** tot 60 m²: maximaal 20 m²;
- voor **achtertuinen** groter dan 60 m²: maximaal 1/3 van de achtertuinoppervlakte met een maximale totale oppervlakte aan **verhardingen** en **bijgebouwen** van 100 m².

Bestaande **hoofdzakelijk vergunde verhardingen** en **bijgebouwen** die niet voldoen aan bovenstaande maxima kunnen behouden blijven. Wanneer deze heraangelegd of gewijzigd worden in oppervlakte dienen ze wel te voldoen aan deze maxima, tenzij het gaat om **onderhoudswerken**.

*Men heeft de vrije keuze welke **verhardingen** of **bijgebouwen** men voorziet in een **achtertuin**, zolang de totale oppervlakte ervan de bovenstaande maxima van deze paragraaf niet overschrijft.*

Bij **functies** anders dan wonen zijn in de **achtertuinen** alleen de strikt noodzakelijk **verhardingen** en **bijgebouwen** toegestaan in functie van de bedrijfsvoering; de noden dienen aangetoond te worden in aanvraag.

Uitgezonderd voor industrie of bedrijvigheid zijn nieuwe opritten, rijwegen, **garages**, **carports** of open autoparkeerplaatsen niet toegestaan in **achtertuinen**, tenzij er een parkeerstraat of autotoegankelijk **openbaar domein** grenst of wordt aangelegd aan de achterzijde van het **perceel** en voor zover ze kunnen worden gerealiseerd binnen de bovenstaande voorschriften van deze paragraaf.

ARTIKEL 31: KLEINSCHALIGE FIETSENSTALLING

Een **fietsenstalling** wordt als een kleinschalige **fietsenstalling** beschouwd, wanneer ze voldoet aan de onderstaande voorschriften:

- Het betreft een lichte **constructie**;
- Haar **bouwhoogte** is zo laag mogelijk, zodat het overzicht vanop het **openbaar domein** niet wordt belemmerd in functie van de verkeersveiligheid;

Een richtwaarde is maximum 1,50 meter hoog;

- Ze wordt zoveel als mogelijk ingebed in groen.

*Dit kan gebeuren door rond de kleinschalige **fietsenstalling** even hoge hagen of ander groen te planten of ze te voorzien van een **groendak**.*

Voorbeeld van fietsenstalling met groendak van © www.mywood.nl



AFDELING 5: INBREIDEN VAN BOUWBLOKKEN

*Inbreiding betekent dat in de diepte van een **perceel** of **bouwblok** bijkomende bebouwing wordt voorzien, waarvoor bijkomende (private of publieke) wegenis getrokken dient te worden om deze te ontsluiten. Het gaat dus om het bebouwen of (her)ontwikkelen van **binnengebieden** van **bouwblokken**, of het bouwen 'in tweede orde'.*

*Bij het inbreiden van **bouwblokken** zijn open, aaneengesloten en groene (binnen)gebieden zeer belangrijk voor de woon- en leefkwaliteit binnen een **bouwblok** en voor de ecologische kwaliteiten en klimaatrobuustheid van een wijk. Ze staan garant voor een kwaliteitsvolle verdichting: ze brengen niet enkel daglicht, zonlicht en lucht in de aangrenzende en nieuwe bebouwing, ze zorgen ook voor aangename uitzichten, voor speelruimte, voor **infiltratiemogelijkheden** van het regenwater, voor een grotere groene oppervlakte in bebouwde omgevingen en staan in voor afkoeling van de stadslucht in tegenstelling tot bebouwde en **verharde** oppervlakten.*

*Daarom stelt de verordening bij het inbreiden van **bouwblokken** voldoende open, aangesloten en groene ruimte als een eerste leidend principe bij dergelijke bouwprojecten. Hierbij zal het maximaal behoud van **waardevol groen** (o.a. bestaande monumentale bomen) een doorslaggevende factor zijn waar de onbebouwde ruimte zal worden gerealiseerd op de **projectsite**. Daarnaast dienen nieuwe gebouwen en hun ontsluitingen zoveel als mogelijk geclusterd te worden ingeplant. Ook dienen ontwikkelingen in **binnengebieden** voldoende rekening te houden met bestaande gebouwen in het schil van het **bouwblok** of buiten het projectgebied. Op die manier kan er een zo groot mogelijke groene, onverharde en aaneengesloten open ruimte gegarandeerd blijven.*



Inbreidingsprojecten dienen daarnaast een meerwaarde te creëren voor de buurt. Vaak wordt dit bekomen door uit te gaan van collectiviteitswinsten. Denk bijvoorbeeld aan geclusterd en veilig (buurt) parkeren voor zowel fietsen als gemotoriseerde voertuigen, het openstellen van de groene ruimte als een publiek park, collectieve ondergrondse afvalcontainers, energie-uitwisseling (bijvoorbeeld collectief warmtenet), enzovoort.

*Tot slot dienen inbreidingsprojecten van een zekere grootteorde ook in te spelen op de nood aan **eengezinswoningen** op het grondgebied van de stad. In de meeste gevallen van dergelijke projecten is er immers voldoende ruimte om **eengezinswoningen** te voorzien.*

ARTIKEL 32: INBREIDEN VAN BOUWBLOKKEN EN BINNENGEBIEDEN

Voor (gemengde) **woonprojecten** waarbij in het **binnengebied** van een **bouwblok** nieuwe gebouwen worden opgetrokken en/of bestaande **hoofdzakelijk vergunde** gebouwen geheel of gedeeltelijk **van functie wijzigen**, gelden de onderstaande ontwerpuitgangspunten voor de volledige **projectsite**, ook de delen ervan in de schil van het **bouwblok**:

- **Waardevolle groenelementen** blijven maximaal bewaard;
- Gebouwen die onder 'HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN' vallen blijven maximaal bewaard;
- Minimum de helft van de oppervlakte van de **projectsite** wordt als aaneengesloten, onbebouwde en **publiektoegankelijke ruimte** ingericht. Deze ruimte is maximaal toegankelijk en doorwaadbaar voor zachte weggebruikers, blijft maximaal vrij van privatieve ondergrondse **constructies** en blijft maximaal onverhard (doordringbare bodem);
- Gebouwen worden maximaal geclusterd ingeplant en volgen het tuin-tegen-tuin principe;
- Gebouwenclusters worden gebundeld ontsloten voor gemotoriseerd verkeer;
- Er is een afstand van minimaal 20 meter tussen de verdiepingen (uitgezonderd het **gelijkvloers**) van nieuwe **hoofdgebouwen** in het projectgebied en bestaande **hoofdgebouwen** buiten het projectgebied, tenzij de situatie alleen naast elkaar gelegen **zijgevels** of **scheidingsmuren** betreft;
- De toegangszone tot de **projectsite** is minimum 8 meter breed en is gericht op de ontsluiting van de ontwikkeling. Ze sluit ook gepast en kwalitatief aan op de bestaande bebouwde omgeving en werkt ze in voorkomend geval op een kwalitatieve manier af;
- Aan aangrenzende **percelen** buiten het projectgebied wordt een achterontsluiting aangeboden voor fietsers en voetgangers, indien dit ruimtelijk mogelijk is;
- Wanneer 20 of meer nieuwe **zelfstandige woonegelegenheden** in de zin van 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen' worden gerealiseerd, geldt dat minimum 20% van het totale aantal gerealiseerde **zelfstandige woonegelegenheden eengezinswoningen** zijn. Eventuele verplichtingen voortvloeiend uit 'Afdeling 3: Beschermen van **eengezinswoningen**' mogen binnen dit aandeel van 20% **eengezinswoningen** worden gerealiseerd.
- Dit voorschrift geldt niet voor **zelfstandige woonegelegenheden** in eigendom van of voor verhuur via een woonmaatschappij of sociale instantie, voor zover hierbij een specifieke door het Vlaamse gewest vastgelegde ontwerpleidraad onverkort van toepassing is.

*Ook andere relevante voorschriften van deze verordening die van toepassing zijn op het project blijven onverminderd van kracht. Denk bijvoorbeeld aan voorschriften omtrent groenaanleg, minimale afmetingen van **tuinzones**, **bouwdiepte**, **bouwhoogte**, **ontharden / verhard**, parkeren, enzovoort (niet limitatieve opsomming).*

MASTERPLAN

Vooraf aan de aanvraag voor **omgevingsvergunning** wordt een stedenbouwkundige studie met een **masterplan** voor het volledige **bouwblok** opgemaakt (indien dit in het verleden nog niet gebeurde) en voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid.

AFDELING 6: PUBLICITEIT EN RECLAME

Publiciteit of reclame kent vele vormen, maten en kleuren. Denk bijvoorbeeld aan uithangborden, panelen, **totems**, zuilen, logo's, lichtbakken, letters, posters, stickers, enzovoort.

In Mechelen gelden reeds gedurende tientallen jaren voorschriften omtrent het aanbrengen van **publiciteit** aan gebouwen en in omgevingen. **Publiciteit** of reclame heeft immers een belangrijke impact op het uitzicht, de beeldkwaliteit, de beleving en de leesbaarheid van gebouwen en de ons omringende (open) ruimte. Slecht geplaatste, te grote of lichtgevende **publiciteit** kan als storend en zelfs schadelijk worden ervaren in zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte.

Om kwaliteitsvolle **publiciteit** te garanderen die zich inpast binnen de onmiddellijke en ruimere context en die geen impact heeft op de beeldkwaliteit van de omgeving, zijn de onderstaande voorschriften met betrekking tot **publiciteit** voor het volledige grondgebied van de stad opgesteld. Daarnaast is het omwille van deze reden ook mogelijk dat in een aktenaam van een melding of in een **omgevingsvergunning** voor **publiciteit** via voorwaarden bijvoorbeeld de oppervlakte of de verlichting ervan wordt beperkt of het kleurgebruik wordt gewijzigd.

Het is belangrijk om bij de beoordeling van reclame en opschriften rekening te houden met de kwaliteit van de omliggende bebouwde omgeving en de natuur, het gevelbeeld, het **straatbeeld**, cultuurhistorisch erfgoed, bedrijventerreinen, open ruimte, groenzones, landelijke gebieden, enzovoort en de goede inpassing van de **publiciteit** in deze opsomming.

Publiciteit op privaat domein is in de eerste plaats gericht op de (subtiele) vindbaarheid en zichtbaarheid van het eigen bedrijf of de eigen instelling.

Bij het voeren van reclame moeten bedrijven en instellingen rekening houden met andere in de nabijheid aanwezige **functies**. Vooral wanneer er **woningen** in de buurt zijn, kan reclame een negatief effect hebben op het woongenot waardoor ze hier strenger zal worden beoordeeld.

Bij bedrijventerreinen en werklocaties in een omgeving met een zelfde karakter zijn meer mogelijkheden voor het toelaten van **publiciteit**.

OVEREENSTEMMINGMET DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR PUBLICITEITSINRICHTINGEN

Indien een voorschrift van de 'Afdeling 6: Publiciteit en reclame' strijdig wordt bevonden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, dan primeren de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen op die van deze verordening.





COSTA

ARTIKEL 33: MELDINGS- EN VERGUNNINGSPLICHTIGE PUBLICITEIT

Voor niet-lichtgevende **zaakgebonden publiciteit** met een totale oppervlakte van maximaal 4 m², zoals bedoeld in punt 1^o van artikel 9 van het Vrijstellingsbesluit, wordt de vrijstelling vervangen door een meldingsplicht.

*De meldingsplicht wordt hier ingevoerd omdat 4m² **publiciteit** in verstedelijkte gebieden, zoals de binnenstad of de dorpskernen, vaak de helft of meer van de oppervlakte van de **voorgevel** van een **gelijkvloerse verdieping** kan innemen.*

VERGUNNINGSPLICHT

In onderstaande gevallen (niet limitatief) moet altijd een **omgevingsvergunning** aangevraagd worden voor de plaatsing van **publiciteit**:

- lichtgevende **publiciteit**, ongeacht de oppervlakte;
- **niet-zaakgebonden publiciteit**, ongeacht de oppervlakte;
- **zaakgebonden publiciteit** met een totale oppervlakte groter dan 4 m² (kleiner dan 4m² is meldingsplichtig volgens de bepalingen van dit artikel);
- **publiciteit** die afwijkt van stedenbouwkundige voorschriften (van bijvoorbeeld een RUP, een BPA, een verkaveling of een stedenbouwkundige verordening), zoals bedoeld in artikel 1.3 en artikel 1.4 van het Vrijstellingsbesluit.

ARTIKEL 34: BEOORDELINGSGRONDEN PUBLICITEIT

Aanvragen voor **publiciteit** worden beoordeeld op alle onderstaande criteria, voor zover ze van toepassing zijn:

- de overeenstemming met de voorschriften van deze afdeling;
- de inpassing in gebied met cultureel, **historische** en/of esthetische waarde, een beschermd stads- en dorpszicht of een beschermd landschap;
- het respect voor gebouwen die vallen onder het toepassingsgebied van 'HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN' van deze verordening;
- de materiële en visuele kwaliteit van de **publiciteit** en hun dragers;
- de impact op het gevel- en **straatbeeld** van het gebouw zelf en de (directe) omgeving;
- de verhouding van de **publiciteit** tot de grootte van het gebouw;
- verkeerstechnische aspecten;
- veiligheidsaspecten;
- hinderaspecten voor omwonenden;
- het advies van de wegbeheerder.

ARTIKEL 35: NIET-TOEGELATEN PUBLICITEIT

De onderstaande soorten **publiciteit** zijn niet toegelaten:

- nieuwe of niet vergunde **publiciteit** op blinde (**wacht**)gevels of op daken;
- nieuwe of niet vergunde permanente **publiciteit** die geen betrekking heeft op de huidige of de geplande **functie** op een privaat **perceel**, tenzij het **publiciteit** van **sponsors** van de huidige of de geplande **functie** betreft.

ARTIKEL 36: VERPLICHTE PUBLICITEIT

§1: Verplichte aankondiging van (gemengde) woonprojecten

(Gemengde) projecten waarbij 5 of meer **woongelegenheden** die vallen onder 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen' of 'Subafdeling 3: Gemeenschappelijk wonen' zullen worden gerealiseerd, moeten op hun **projectsite** via tijdelijke **publiciteit** worden aangekondigd van zodra zij een definitieve en uitvoerbare **omgevingsvergunning** ontvangen van de vergunningverlenende overheid.

§2: Verplichte fotosimulatie op steigerdoeken

Bij gebouwen die vallen onder het toepassingsgebied van 'Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed' of bij gebouwen in het **kerngebied** of in een beschermd landschap geldt dat wanneer het uitzicht op een **gevel** van deze gebouwen vanaf het **openbaar domein** door een steigerdoek wordt belemmerd:

- op minimaal de helft van de oppervlakte van het steigerdoek een fotosimulatie van de nieuwe toestand van de betreffende **gevel** wordt aangebracht;
- andere **publiciteit** dan een fotosimulatie maximaal 1/3 van de oppervlakte van het steigerdoek beslaat.

Deze verplichting geldt niet voor **perceelsgebonden eengezinswoningen**.

ARTIKEL 37: PUBLICITEIT OP BOUWWERVEN

Bij bouwwerven kan tijdelijke **publiciteit** op werfafsluitingen, steigerdoeken, (vrijstaande) werfborden, enzovoort worden aangebracht die voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:

- Bij geplande of reeds in uitvoering zijnde werken wordt ze slechts toegestaan over de noodzakelijke periode van de werken;
- Ze geeft louter informatie over de betrokken (uitvoerende) partijen, de geplande of in uitvoering zijnde werken of de geplande of aanwezige **functie(s)**.

In afwijking van deze bepaling zijn ook afbeeldingen, tekst, enzovoort die los staan van de bestaande of de geplande **functie** toegestaan op voorwaarde dat deze een positieve bijdrage leveren aan het gevel- en **straatbeeld** tijdens de duurtijd van de geplande werken.

*Het kan bijvoorbeeld gaan over raadsels, poëzie, grafische kunst, tekeningen, enzovoort die in basis niets te maken hebben met de site, het gebouw of de bestaande of de geplande **functie** op het **perceel**.*

ARTIKEL 38: PUBLICITEIT OP HET GEVELVLAK

Publiciteit kan horizontaal of verticaal en evenwijdig aan of haaks op het **gevelvlak** worden aangebracht indien wordt voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:

- Ze springt in totaal maximaal 0,60 meter uit het **gevelvlak**;
- Ze wordt niet voorbij de zijdelingse **perceelsgrenzen** aangebracht;
- Indien ze uitspringt over het **openbaar domein** wordt de onderzijde op minimaal 3 meter boven het gemiddelde peil van het **voetpad** aangebracht;
- Ze wordt aangebracht tussen of naast gevelopeningen;
- Ze reikt niet hoger dan de bovenzijde van de gevelopeningen van de eerste verdieping;
- Per **gevelvlak** dat zichtbaar is vanaf het **openbaar domein** worden maximaal 2 publiciteitsdragers of -inrichtingen aangebracht.

ARTIKEL 39: TOTEMS EN VRIJSTAANDE RECLAMEBORDEN

§1: Meervoudig gebruik

Indien er meerdere bedrijven in een gebouw, op een **perceel** of op een site aanwezig zijn, dient een **totem** of vrijstaand reclamebord gemeenschappelijk te worden gebruikt.

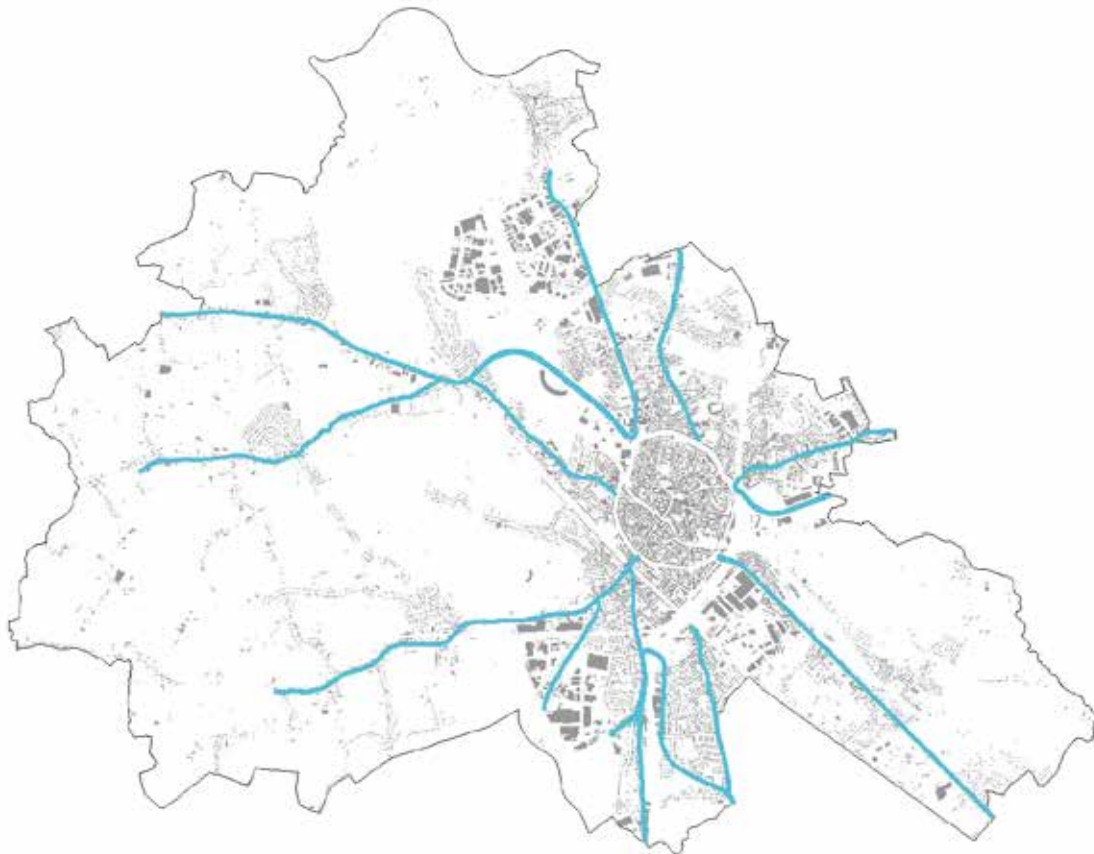
§2: Advies wegbeheerder

Totems en vrijstaande reclameborden zijn slechts uitvoerbaar mits positief advies van de wegbeheerder.

§3: Toegestane locaties

Totems en vrijstaande reclameborden zijn alleen toegelaten in de onderstaande gevallen:

- bij tankstations, **groothandel**, geclusterde kantoor sites, bedrijventerreinen of industriegebieden;
- in functie van de verplichte aankondiging van (gemengde) **woonprojecten**, zoals bedoeld in paragraaf 1 van 'Artikel 36: Verplichte publiciteit';
- in functie van bouwwerven, zoals bedoeld in 'Artikel 37: Publiciteit op bouwwerven';
- bij **functies** gelegen langs de invalswegen naar het **centrumgebied**, zoals weergegeven op de onderstaande kaart.



Figuur 1: weergave waar er langs de invalswegen totems en vrijstaande reclameborden zijn toegestaan

Deze kaartgegevens kan je raadplegen via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup

ARTIKEL 40: VERLICHTING VAN PUBLICITEIT

Op privatieve **percelen** kan voor het verlichten van **publiciteit** alleen klemtoonverlichting of indirecte verlichting worden toegepast.

*Het verlichten van **publiciteit** zorgt ervoor dat ze ook 's avonds en 's nachts zichtbaar en leesbaar blijft voor passanten en gebruikers. In de meeste gevallen valt verlichte **publiciteit** net meer op in het donker dan overdag, waardoor ze lichthinder kunnen veroorzaken voor omwonenden of dieren. Wanneer verschillende verlichte vormen van **publiciteit** op korte afstand van elkaar worden geplaatst, kan de lichthinder ontoelaatbaar worden voor omwonenden, maar ook de verkeersveiligheid en de beeldkwaliteit hinderen. Hierbij geldt dat hoe feller of hoe dynamischer de verlichting is, hoe storender ze wordt voor omwonenden en de omgeving.*

*Daarom wordt alleen klemtoonverlichting of indirecte verlichting van **publiciteit** toegestaan.*

HOOFDSTUK 3 - FUNCTIES EN GEBRUIK

AFDELING 1: VERBLIJFSKWALITEIT

Verblijfsruimtes zijn ruimtes waarin mensen veel tijd doorbrengen om te leven of te werken, waardoor het belangrijk is dat deze ruimtes voldoende hoog zijn en beschikken over voldoende natuurlijke lichtinval en mogelijkheid tot zicht op de buitenomgeving. Voorbeelden van **verblijfsruimtes** zijn **leefruimtes** (zitten/of eetruimtes), keukens, slaapruidtes, (hotel)kamers, kantoor- of bureauruimtes, onderwijslokalen, personeelsruimtes enzovoort.

Enkele voorbeelden van ruimtes die niet als **verblijfsruimtes** worden beschouwd zijn **badkamers, toiletten, handelszaken**, ruimtes in restaurants en cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen, enzovoort.

Vanuit het oogpunt van comfort en hygiëne voor **bewoners** en gebruikers van een gebouw waar meerdere **gezinnen** en/of **functies** samen gebruik van maken, is het belangrijk dat men over een eigen, **afgescheiden** en voldoende verluchte **afvalberging** beschikt. Dit vergemakkelijkt - samen met een eventuele aanbiedlocatie - de afvalophaling en voorkomt grote opstapelingen van vuilnis op het **openbaar domein**. De **afvalberging** en de aanbiedlocatie moeten voldoende groot en kwalitatief zijn.

ARTIKEL 41: DAGLICHT- EN ZICHTNORM

Een nieuwe **verblijfsruimte** moet voldoende daglicht ontvangen en rechtstreeks uitzicht hebben op de buitenomgeving via doorzichtige beglaasde oppervlakken in verticale wanden of schuine **dakvlakken**, met volgende minimale lichtdoorlatende oppervlaktes:

- Voor **leefruimtes**, slaapruidtes, kantoor- of bureauruimtes, **studentenkamers, hospita kamers** en onderwijslokalen: minimaal 1/6 van de **netto vloeroppervlakte** van de ruimte;
- Voor keukens, (hotel)kamers en andere **verblijfsruimtes**: minimaal 1/8 van de **netto vloeroppervlakte** van de ruimte;
- Voor slaapruidtes met alleen dakvlakramen: minimaal 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de ruimte.

Van eventuele vaste **uitsprongen**, vaste luifels, **terrassen**, enzovoort die zich direct boven de daglichtopening van de **verblijfsruimte** bevinden, moet voor de daglichtberekening hun oppervlakte opgeteld worden bij de **netto vloeroppervlakte** van de **verblijfsruimte**.

ARTIKEL 42: MINIMALE HOOGTE VAN RUIMTES

Bij nieuwbouw, **herbouw, uitbreidingen** en **functiewijzigingen** hebben ruimtes onderstaande interne **vrije hoogtes** tussen het afgewerkte **vloerniveau** en de plafondafwerking. Wanneer de bovenliggende **vloerconstructie** zichtbaar wordt gelaten wordt er gemeten vanaf de onderzijde van de constructie-elementen:

- Voor een dubbelhoge **fietsenstalling** geldt een interne **vrije hoogte** van minimaal 2,80 meter;
- Bij nieuwbouw of **herbouw** van een volledige **gelijkvloerse verdieping** geldt:
 - een interne **vrije hoogte** van minimaal 2,80 meter;
 - voor functies anders dan wonen bijkomend een afstand van minimaal 3,50 meter tussen het afgewerkte **vloerniveau** en de onderzijde van de bovenliggende vloerconstructie-elementen;
- Voor andere ruimtes niet onder hellende daken of vlakken geldt een interne **vrije hoogte** van minimaal 2,50 meter. Bestaande ruimtes met een lagere interne **vrije hoogte** die **van functie wijzigen**, kunnen afwijken van dit voorschrift op voorwaarde dat de bestaande interne **vrije hoogte** voldoende kwaliteit garandeert voor de geplande **functie** in de bestaande ruimte;
- Voor ruimtes onder hellende daken of vlakken geldt een interne **vrije hoogte** van minimaal 1,80 meter en minimaal de helft van de **netto vloeroppervlakte** van de ruimte voldoet aan de respectievelijke bovenstaande minimale **vrije hoogte**.

*Delen van deze ruimtes die lager zijn dan 1,80 meter tellen niet mee bij de **netto vloeroppervlakte** van de ruimte of de **binnenoppervlakte** van de **functie**.*

ARTIKEL 43: HOOGTE VAN VLOERNIVEAUS

Bij nieuwbouw of **herbouw**, uitgezonderd in functie van industrie en bedrijvigheid, ligt het afgewerkte **vloerniveau** van de **gelijkvloerse verdieping** minimaal 0,15 meter en maximaal 0,70 meter hoger dan het gemiddelde peil van het **maaiveld** ter hoogte van de **rooilijn**. Wanneer de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid van toepassing is, mag het afgewerkte **vloerniveau** van een (gemeenschappelijke) inkomhal gelijk zijn aan het gemiddelde peil van het **maaiveld** voor deze inkom.

Elk hoogteverschil dient op privaat domein te worden opgelost.

*Het verhogen van het **gelijkvloerse vloerniveau** is een mogelijke oplossing om de privacy van **verblijfsruimtes** aan de straatzijde te verbeteren. Voor de belevingswaarde en sociale veiligheid van het **openbaar domein** is het daarentegen ook belangrijk dat er voldoende contact is tussen openbaar -en privaat domein. Daarom wordt zowel een minimum als een maximum aan het **gelijkvloerse vloerniveau** gesteld.*

ARTIKEL 44: (HALF)ONDERGRONDSE VERBLIJFSRUIMTE

Bij nieuwbouw of **herbouw** mag een **verblijfsruimte** niet geheel of gedeeltelijk onder het gemiddeld **maaiveldniveau** van het aangrenzende **openbaar domein** worden ingericht.

Een afwijking op dit verbod is mogelijk indien de **tuinzone** lager ligt ten opzichte van het aangrenzende **openbaar domein** en indien er voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden:

- Het **perceel** is niet gelegen in effectief -of mogelijk overstromingsgevoelig gebied of in een risicozone voor overstromingen;
- De **tuinzone** is rechtstreeks toegankelijk vanuit de (half)ondergrondse **verblijfsruimte**;
- De (half)ondergrondse **verblijfsruimte** voldoet aan de bepalingen van:
 - Artikel 41: Daglicht- en zichtnorm;
 - Artikel 42: Minimale hoogte van ruimtes;

ARTIKEL 45: AFVALVERZAMELING

§1: Afvalberging

Voor **afvalbergingen** gelden de onderstaande algemene principes:

- Ze kunnen in een (bij)gebouw of overdekt buiten een gebouw op het privatieve **perceel** voorzien worden;
- Ze zijn voldoende verlucht;
- Ze geven niet rechtstreeks uit in **verblijfsruimtes**, verkoopsruimtes, **verbruikersruimtes** of werkplekken;
- Ze kunnen privaat of gemeenschappelijk ingericht worden;
- Een gemeenschappelijke **afvalberging** mag gedeeld worden door verschillende **functies** en gebruikers.
- Ze komen niet als aanbiedlocatie voor de afvalophaling in aanmerking.

Elke nieuwe **woongelegenheden**, tenzij anders vermeld in een artikel, beschikt over:

- a) ofwel een privatieve **afvalberging**, met een minimale **netto vloeroppervlakte** van 1,50 m²;
- b) ofwel een gemeenschappelijke **afgescheiden afvalberging** met een minimale **netto vloeroppervlakte** van 1,50 m² per gebruikmakende **woongelegenheden**. Op basis van een (pre)advies van de verantwoordelijke instantie voor huisvuilophaling kan hierop een afwijking overwogen worden of de **netto vloeroppervlakte** van een gemeenschappelijke **afvalberging** kan worden geplafonneerd;
- c) ofwel ondergrondse afvalcontainers, zoals bepaald in onderstaande 'paragraaf 2: Ondergrondse afvalcontainers'.

Functies anders dan wonen beschikken over een **afgescheiden** (gemeenschappelijke) **afvalberging** met een **netto vloeroppervlakte** van minimaal 4 m².

*Functies met een hoge(re) afvalproductie hebben mogelijks een nog grotere **afgescheiden afvalberging** nodig voor hun bedrijfsvoering.*

§2: Ondergrondse afvalcontainers (sorteerstraat)

Bij grotere (gemengde) **woonprojecten** kan de vergunningverlenende overheid de aanvrager verplichten tot het aanleggen van ondergrondse afvalcontainers, in overeenstemming met het retributiereglement betreffende sorteerstraten van de stad Mechelen.

In voorkomend geval wordt de verplichte plaatsing van ondergrondse afvalcontainers onder de vorm van een (financiële) last opgelegd in de **omgevingsvergunning**.

De installatie van ondergrondse afvalcontainers moet gebeuren in samenspraak met de verantwoordelijke instantie voor huisvuilophaling; het is niet toegelaten om een installatie van een private afvalinzamelaar te plaatsen.

De richtlijnen voor het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers kunnen verkregen worden bij de verantwoordelijke instantie voor huisvuilophaling.

Woongelegenheden die gebruik (kunnen) maken van deze afvalcontainers hoeven niet te beschikken over een privatieve of gemeenschappelijke **afvalberging**.

*Standaard wordt voor ondergrondse afvalcontainers een bedieningszone aangenomen van 125 meter loopafstand, gemeten van de inkom van de gebruikmakende **woongelegenheden** tot de dichtstbijzijnde container. Dit betekent concreet dat zowel nieuwe als bestaande **hoofdzakelijk vergunde woongelegenheden** die gelegen zijn binnen deze bedieningszone geen privatieve of gemeenschappelijke **afvalberging** hoeven te voorzien. Deze factor dient dus meegenomen te worden in de dimensionering van nieuwe ondergrondse afvalcontainers.*

*Het is ook mogelijk om ondergrondse afvalcontainers uit te rusten met een toegangsbadge waardoor de gebruikmakende **woongelegenheden** kunnen worden gestuurd of beperkt.*

AANBIEDLOCATIE VOOR HET OPHALEN VAN AFVAL

*De aanbiedlocatie voor het ophalen van afval situeert zich ter hoogte van de grens tussen het privaat **perceel** en het **openbaar domein (rooilijn)** en indien ruimtelijk mogelijk op het privaat **perceel** zelf (bijvoorbeeld in de **voortuin**). Een aanbiedlocatie mag niet als afvalberging gebruikt worden en is vlot bereikbaar voor een (tijdelijk stationaire) vrachtwagen vanaf het **openbaar domein** (dus niet achter bijvoorbeeld paaltjes, een poort, een slagboom, enzovoort).*

AFDELING 2: WOONVORMEN EN WOONKWALITEIT

WOONKWALITEIT

*De woonkwaliteit van **woongelegenheden** en **meergezinswoningen** laat soms te wensen over. Om de woonkwaliteit van **woongelegenheden** gevoelig te verbeteren, is het noodzakelijk om eigen stedelijke woonkwaliteitsnormen vast te leggen in deze verordening. De normen van de Vlaamse Codex Wonen, die van toepassing zijn in heel Vlaanderen, zijn immers te minimaal.*

*Het is de bedoeling richtlijnen mee te geven waaraan een bepaald soort **woongelegenheden** dient te voldoen om samen met een degelijk, goed uitgewerkt ontwerp te resulteren in een leefbare en kwalitatieve **woning**, die bruikbaar is voor haar doelpubliek.*

*Daarnaast is het niet de bedoeling de opgegeven minimale oppervlaktes te gebruiken als loutere optelsom en daaruit te concluderen dat de **woning** kwalitatief is. Het betreft immers minimale maten die bij een onlogisch of te ingewikkeld plan evenzeer kunnen uitdraaien in een minder kwalitatieve **woning**. Het is evenmin de bedoeling enige creativiteit van de bouwheer of ontwerper te ontnemen. De ruimtes dienen niet strikt gescheiden te worden door wanden of muren. Men mag uitgaan van open plannen zolang er principieel wordt aangeduid dat alle minimale oppervlaktes en de nodige **functies** binnen **woningen** aanwezig zijn.*

WOONVORMEN

Reeds geruime tijd doen nieuwe woonconcepten en woonvormen die afwijken van de klassieke **eengezinswoning** en het klassieke **appartement** hun intrede in de maatschappij. Door de snelle evoluties in de manier van (samen)wonen loopt de Vlaamse stedenbouwkundige regelgeving hieromtrent vaak achter op de realiteit waardoor er onduidelijkheden en onzekerheden ontstaan. Daarom doet deze verordening uitspraken over een aantal veel voorkomende woonvormen en biedt ze er een duidelijk stedenbouwkundig kader voor.

Een aantal woonconcepten hebben echter geen specifieke stedenbouwkundige insteek en zijn terug te leiden tot een specifiek ontwerpconcept of gebruik van een zelfstandige **eengezinswoning** of **appartement**. Denk bijvoorbeeld aan:

- Levenslang wonen, flexwonen, meegroeiwonen of doorgroeiwonen wat betekent dat een **woning** zodanig wordt ontworpen en ingericht dat ze in de toekomst makkelijk en met weinig kosten kan aanpast worden aan de nieuwe noden van de **bewoners**;
- Aanleunwoning is een **woning** die naast of in de buurt van een woonzorg- of dienstencentrum gelegen is zodat een oudere persoon kan gebruikmaken van de aanwezige diensten en toch zelfstandig kan blijven wonen in zijn **woning**;
- Samenhuizen of woningdelen wat doorgaans betekent dat personen die geen klassiek familiaal **gezin** vormen (bijvoorbeeld een groep vrienden, broers of zussen, enzovoort) een **woning** huren, kopen of (her)bouwen met de bedoeling er uit vrije wil **duurzaam** samen te wonen, de **woongelegenheid** integraal te delen en gezamenlijk een huishouden te voeren.

Sommige woonconcepten hebben eerder een juridische, notariële of fiscale insteek. Denk bijvoorbeeld aan:

- Hamsterhuren of woonkoop wat betekent dat men een **woning** huurt, maar dat de huurgelden ook worden gebruikt om de **woning** af te betalen zodat men er op termijn eigenaar van wordt;
- Community Land Trust wat betekent dat een organisatie zonder winstoogmerk eigenaar blijft van de grond, maar dat de **woningen** erop goedkoper kunnen worden verkocht.

De bovenstaande opgesomde woonvormen en -concepten worden bijgevolg niet opgenomen in deze verordening.

Echter zal 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit' en 'Subafdeling 1: Woonkwaliteit' minstens van toepassing zijn op alle woonvormen, tenzij anders bepaald in een artikel.

Indien een bepaalde woonvorm of woonconcept ook valt onder 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen', 'Subafdeling 3: Gemeenschappelijk wonen', 'Subafdeling 4: Kamerwonen' of 'Subafdeling 5: Ondersteund wonen' spreekt het voor zich dat het ontwerp aan de betreffende voorschriften voldoet.

VERBAND MET SOCIALE, FISCALE EN MEDISCHE WETGEVING

De stedenbouwkundige mogelijkheden tussen verschillende woonvormen staan los van de Vlaamse en federale sociale, fiscale en medische wetgeving en andere. Deze wetgeving is op het moment van inwerkingtreding van deze verordening nog niet aangepast aan de huidige, al dan niet stedenbouwkundige, vormen van (samen)wonen.

Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer verschillende personen met of zonder familiale band samenwonen op één adres beschouwd worden als een **gezin**. Hierdoor is het bijvoorbeeld mogelijk dat samenwonende personen lagere uitkeringen uitbetaald krijgen (werkloosheid, werkonbekwaamheid, ziekte, pensioenen, enzovoort) of net meer of minder belast worden op hun woonsituatie.

Het is dus heel belangrijk dat men zich op voorhand informeert over deze mogelijke gevolgen bij de bevoegde overheidsinstanties, en dus niet alleen bij de dienst omgeving (bouwdienst) over de louter stedenbouwkundige mogelijkheden.

VERGUNNINGSPLICHT

Het wijzigen van het aantal **woongelegheden**, ongeacht de beoogde woonvorm, is steeds vergunningsplichtig, conform artikel 4.2.1. van de **VCRO**.

Daarnaast is het mogelijk dat bij een omvorming van een bepaalde woonvorm naar een andere woonvorm die in deze verordening is opgenomen afwijkingen ontstaan op de voorschriften van de beoogde woonvorm. In dit geval is ook een **omgevingsvergunning** vereist, conform artikel 1.3. van het Vrijstellingsbesluit.

I SUBAFDELING 1: WOONKWALITEIT

ARTIKEL 46: WOONKWALITEIT

In geval van nieuwbouw, **herbouw** of **uitbreiding** van een **woongelegenheid** of **functiewijziging** naar een **woongelegenheid** moeten alle nieuwe of **van functie gewijzigde** ruimtes in de **woongelegenheid** voldoen aan de van toepassing zijnde artikels van 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit'.

ARTIKEL 47: OPEN PLANOPBOUW

De verschillende ruimtes in een **woongelegenheid** of in gemeenschappelijke delen van **woonprojecten** hoeven niet strikt van elkaar gescheiden te zijn. Een open planopbouw of open inrichting is mogelijk, op voorwaarde dat voldaan blijft aan de minimale oppervlaktes zoals gesteld in de van toepassing zijnde artikels van 'Afdeling 2: Woonvormen en woonkwaliteit'.

*Met een open planopbouw of open inrichting wordt een aaneenschakeling van woonfuncties in één ruimte zonder tussenmuren bedoeld. Denk bijvoorbeeld aan een **loftappartement**.*

ARTIKEL 48: EVENWICHTIGE INDELING

Voor elke **woongelegenheid** is er een evenwichtige oppervlakteverhouding tussen het slaapgedeelte, het (gemeenschappelijke) leefgedeelte en de (gemeenschappelijke) voorzieningen (**toilet**, **badkamer** en keuken). Alle noodzakelijke faciliteiten en meubels moeten in deze ruimtes kunnen worden ondergebracht om een goede woonkwaliteit te garanderen.

*Een evenwichtige oppervlakteverhouding en een goede woonkwaliteit kan bekomen worden indien de ruimtes in een **woongelegenheid** voldoen aan de onderstaande richtwaarden:*

RUIMTES	MINIMALE NETTO VLOEROPPERVLAKTE	GANGBARE AFMETINGEN
Inkomruimte	min. 1,5 m ²	150 x 100 cm
Leefruimte	min. 23 m ² + 1 m ² per bewoner	zitruimte min. 360 cm breed eetruimte min. 320 cm breed
Keuken	min. 4,5 m ² + 0,5 m ² per bewoner	180 x 240 cm / 180 x 300 cm / 240 x 240 cm
Badkamer	min. 3 m ² + 0,5 m ² per bewoner	170 x 240 (voor 2 bewoners)
Toilet	min. 1,17 m ²	min. 80 x 130 cm
Bergruimte	min. 1,5 m ² per bewoner + 1 m ² voor wasmachine + 1,5 m ² voor afvalberging (indien deze niet in een aparte of gemeenschappelijke ruimte wordt voorzien)	150 x 100 cm / 120 x 120 cm
Slaapruimtes Bureauruimte	Zie 'Artikel 49: Slaapruimtes en bureau- ruimtes'	Hoofd- of grote slaapruimte: 340 x 360 cm / 280 x 420 cm Kleine slaapruimte: min. 210 cm breed / 240 x 360 cm / 260 x 320 cm / 280 x 300 cm
Gang		min. 90 cm breed
Binnentrap		min. 90 cm breed

ARTIKEL 49: SLAAPRUIMTES EN BUREAURUIMTES

§1: Slaapruimtes

Wanneer in het privaatieve gedeelte van een nieuwe, **herbouwde** of **ingrijpend verbouwde woongelegenheid** een al dan niet **afgescheiden** slaapruimte wordt ingericht of moet worden ingericht volgens hiernavolgende artikels van de 'Afdeling 2: Woonvormen en woonkwaliteit', gelden de onderstaande minimale **netto vloeroppervlaktes**:

- grote slaapruimte (2 **bewoners**): 12 m²;
- kleine slaapruimte (1 **bewoner**): 8 m².

De voorschriften van deze paragraaf gelden niet voor **woongelegheden** in eigendom van of voor verhuur via een woonmaatschappij of sociale instantie, voor zover hierbij een specifieke door het Vlaamse gewest vastgelegde ontwerpleidraad onverkort van toepassing is.

§2: Bureauimte

Een **afgescheiden** bureauimte in een nieuwe, **herbouwde** of **ingrijpend verbouwde woongelegenheid** wordt beschouwd als een **afgescheiden** slaapruimte en dient bijgevolg te worden gedimensioneerd volgens de bovenstaande paragraaf 1.

ARTIKEL 50: BUITENRUIMTE

§1: Minimale netto vloeroppervlakte

Wanneer bij een **woongelegenheid** een **buitenruimte** wordt ingericht of moet worden ingericht volgens hiernavolgende artikels van de 'Afdeling 2: Woonvormen en woonkwaliteit', gelden de onderstaande voorschriften, tenzij de **woongelegenheid** reeds beschikt over een **buitenruimte** die hieraan voldoet:

- De **buitenruimte** heeft een aaneengesloten minimale **netto vloeroppervlakte** van 6m² (voor maximum 2 **bewoners**), vermeerderd met 2 m² per bijkomende **bewoner** in de **woongelegenheid**;
- De **buitenruimte** wordt zodanig gedimensioneerd dat ze kwalitatief bemeubelbaar is in verhouding tot het aantal **bewoners** in de **woongelegenheid**;

*Een **buitenruimte** kan voorkomen in vele vormen, denk bijvoorbeeld aan een (stads)tuin, koer, **terras**, **dakterras**, **in pandig terras**, enzovoort.*

§2: Privaatieve buitenruimte

Een privaatieve **buitenruimte** is bereikbaar vanuit een **verblijfsruimte** in de **woongelegenheid**.

§3: Gemeenschappelijke buitenruimte

(Een gedeelte van) een aantal **buitenruimtes** in een **woonproject** kunnen gekoppeld worden tot een gemeenschappelijke **buitenruimte** die minimaal overeenstemt met de som van de respectievelijke minimale **netto vloeroppervlaktes** van de **buitenruimten**, zoals bepaald in de bovenstaande paragraaf 1. Een gemeenschappelijke **buitenruimte** dient ofwel direct toegankelijk te zijn vanuit de **woongelegheden** die erop aangewezen zijn, ofwel toegankelijk te zijn via de gemeenschappelijke circulatie -of ruimte(s);

§4: Bestaande buitenruimte

Een bestaande, **hoofdzakelijk vergunde buitenruimte** bij een **woongelegenheid** die groter is dan de minimale **netto vloeroppervlakte** in de bovenstaande paragraaf 1, mag niet verkleind worden tot onder de minimale **netto vloeroppervlakte**. Tenzij de **woongelegenheid** over een andere **hoofdzakelijk vergunde buitenruimte** beschikt die ook voldoet aan de minimale **netto vloeroppervlakte** in de bovenstaande paragraaf 1.

§5: Vrijstelling bij interne verbouwing

Een bestaande **woongelegenheid** die **hoofdzakelijk vergund** is en niet beschikt over een **buitenruimte**, hoeft geen **buitenruimte** te voorzien wanneer er alleen interne **verbouwingswerken** of structurele **onderhoudswerken** gebeuren aan het bestaande, **hoofdzakelijk vergunde bouwvolume**.

I SUBAFDELING 2: ZELFSTANDIG WONEN

Een **zelfstandige wooneenheid** beschikt in het private woongedeelte over de vier **basisvoorzieningen**: een leef- en slaapgedeelte, een keuken, een **badkamer** en een **toilet**.

Klassieke voorbeelden van **zelfstandige wooneenheden** zijn **eengezinswoningen** en **appartementen in meergezinswoningen**.

Een doelstelling van het stadsbestuur is meer kansen te geven aan (jonge) **gezinnen** met kinderen om in Mechelen te komen wonen en ook te blijven wonen.

Bijna een kwart van de Mechelse **woningen** heeft een beperkte oppervlakte, kleiner dan 65m². Deze **woningen** beschikken door de band niet over voldoende uitbreidingsmogelijkheden om **gezinnen** met meer dan 2 personen huisvesting te bieden. Omwille van die reden worden voorschriften ingevoerd die de minimale grootte van **zelfstandige woningen** bepalen. Op deze wijze kan de mix van het type **woningen** langzaam hersteld worden zodanig dat het **woningenpatrimonium** terug in evenwicht komt wat betreft de woonoppervlakte. Dit wil echter niet zeggen dat kleinere **woningen** nergens meer kunnen worden voorzien.

© S3Architecten i.o.v. Woonmaatschappij Rivierenland



ARTIKEL 51: VRIJGESTELDE ZELFSTANDIGE WOONGELEGENHEDEN

De hiernavolgende artikels van de 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen' zijn niet van toepassing op:

- a) een **zelfstandige woongelegenheid** in eigendom van of voor verhuur via een woonmaatschappij of sociale instantie en voor zover hierbij een specifieke door het Vlaamse gewest vastgelegde ontwerpleidraad onverkort van toepassing is.
- b) een bestaande of nieuwe **zelfstandige woongelegenheid** die is of wordt ingericht op de verdieping(en) van een gebouw dat gelegen is in het **kerngebied** en waarvan de **gelijkvloerse verdieping** volledig door een **functie** anders dan wonen is of wordt ingenomen, uitgezonderd een eventuele afzonderlijke toegang vanaf het **openbaar domein** tot de verdiepingen van het gebouw.

In dit geval zijn onderstaande artikels van deze afdeling richtinggevend, ze gelden dus als streefdoel;

- c) een nieuwe **zelfstandige woongelegenheid** die wordt ingericht in een voormalige handels- of horecafunctie die gelegen is buiten het **kerngebied**.

In dit geval zijn onderstaande artikels van deze afdeling richtinggevend, ze gelden dus als streefdoel.

ARTIKEL 52: EENGEZINSWONINGEN, APPARTEMENTEN EN ZELFSTANDIGE WOONGELEGENHEDEN

Een nieuwe of **herbouwde zelfstandige woongelegenheid**, zoals een **eengezinswoning** of een **appartement**, voldoet aan alle onderstaande voorschriften:

- Ze voldoet aan alle van toepassing zijnde artikels van de 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit' en 'Subafdeling 1: Woonkwaliteit';
- Ze beschikt minstens over:
 - de vier voldoende ruim gedimensioneerde **basisvoorzieningen** (leef- en slaapgedeelte, keuken, **badkamer** en **toilet**);
 - één grote slaapruimte, ingericht volgens 'Artikel 49: Slaapruimtes en bureauimtes';
 - één **buitenruimte**, ingericht volgens 'Artikel 50: Buitenruimte';
- De binnenoppervlakte bedraagt:
 - minimum 60 m² voor een **woongelegenheid** met 1 slaapruimte;
 - minimum 80 m² voor een **woongelegenheid** met 2 slaapruimtes;
 - minimum 100 m² voor een **woongelegenheid** met 3 slaapruimtes;
 - minimum 135 m² voor een **woongelegenheid** met 4 slaapruimtes;
- Indien het ruimtelijk mogelijk is, voldoet ze aan het doorzon-principe.

*Een doorzon-woongelegenheid loopt door over de ganse **bouwdiepte** van het gebouw en ontvangt op die manier zowel aan de voor- als achterzijde rechtstreeks daglicht en uitzicht op de omgeving. Ze heeft aldus minstens twee **gevels** die in contact staan met de omgeving via raam- of deuropeningen of **terrassen**.*

*Eenzijdig gerichte **zelfstandige woongelegenheden** aan de voor- of achterzijde van een gebouw blijven echter mogelijk en kunnen zelfs een goede oplossing zijn in bepaalde ruimtelijke configuraties of woonconcepten. Het is echter niet de bedoeling dat dit inrichtingsprincipe eenzijdig wordt toegepast over een volledig gebouw met **zelfstandige woongelegenheden**.*

ARTIKEL 53: MEERGEZINSWONING

§1: Gemiddelde binnenoppervlakte

Bij nieuwbouw of **herbouw** van een **meergezinswoning**, een **functiewijziging** naar een **meergezinswoning** of het opdelen van een **eengezinswoning** in een meergezinswoning, geldt dat alle **zelfstandige woonegelegenheden** samen een gemiddelde **binnenoppervlakte** van minimaal 80 m² hebben.

*Dit voorschrift heeft tot doel dat een nieuwe **meergezinswoning** beschikt over een gezonde mix van verschillende woninggroottes. Het voorkomt ook dat een nieuwe **meergezinswoning** met alleen maar kleinere **zelfstandige woonegelegenheden** wordt ingericht.*

§2: Eengezinswoning in meergezinswoning

Een **eengezinswoning** kan als een **zelfstandige woonelegenheden** worden ontworpen in een **meergezinswoning** onder de volgende voorwaarden:

- Ze voldoet aan de voorschriften van 'Artikel 52: Eengezinswoningen, appartementen en zelfstandige woonegelegenheden';
- Ze wordt (minstens gedeeltelijk) ingericht op het **gelijkvloers** van de **meergezinswoning**;
- Ze bestaat uit minstens 2 onderling verbonden **bouwlagen**;
- Ze heeft een rechtstreekse privatieve toegang vanop de voorliggende toegangsweg of het **openbaar domein**;
- Op de verdiepingen boven de **eengezinswoning** kunnen andere **functies** of **woonegelegenheden** worden ingericht, voor zover dit mogelijk is volgens 'Artikel 17: Bouwhoogte'.





I SUBAFDELING 3: GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

De definitie zoals die wordt beschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021 wordt overgenomen:

“Gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als **functie** heeft en uit verschillende **woongelegenheden** bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één **leefruimte** delen en daarnaast elk over minimaal één private **leefruimte** beschikken en waarbij de **bewoners** samen instaan voor het beheer.”

Dit betekent dat elke **woongeleghheid** in een gemeenschappelijk **woonproject** nog steeds in het private gedeelte moet beschikken over een **toilet**, een bad of douche en een kookgelegenheid. Mocht dit niet het geval zijn dan zou de **woongeleghheid** volgens hetzelfde artikel van de Vlaamse Codex wonen als een **‘kamer’** beschouwd moeten worden. Het inrichten van **kamerwoningen (domiciliekamers)** in Mechelen is echter verboden, zoals bepaald in de ‘Subafdeling 4: Kamerwonen’.

In deze afdeling worden voorschriften opgesteld waaraan een gemeenschappelijk **woonproject (cohousing)** dient te voldoen om niet beschouwd te worden als een **zelfstandige woongeleghheid** en aldus niet beoordeeld te worden volgens de voorschriften van ‘Subafdeling 2: Zelfstandig wonen’. **Cohousingprojecten** hebben een dermate specifieke aanpak en eigenschappen die een eigen regelgeving nodig hebben.

ARTIKEL 54: LEEFGEMEENSCHAP

De volledige 'Subafdeling 3: Gemeenschappelijk wonen' is niet van toepassing op leefgemeenschappen die samen een volledig gemeenschappelijk huishouden vormen.

Bijvoorbeeld een kazerne, een internaat, een klooster, woonzorgcentra, (gesloten) instellingen, enzovoort. Deze woonvormen hebben hun eigen specifieke noden en voorschriften.

ARTIKEL 55: COHOUSING

Cohousing betekent binnen het kader van deze verordening dat minimum twee **woongelegenheden** binnen eenzelfde gebouw of project (een gedeelte van) hun **leefruimte** onttrekken aan de privaatieve woongedeelten en deze bundelen tot een gemeenschappelijke **leefruimte**. In de privaatieve woongedeelten rest dus nog minstens een slaapgedeelte, een keuken of kookgelegenheid, een **badkamer** en een **toilet**. Op die manier realiseren de **woongelegenheden** samen voldoende woonkwaliteit.

Ook zeer specifiek aan een **cohousingproject** is dat er voorafgaand aan de aanvraag van het project steeds sprake is van een hechte bewonersgroep en/of een intentionele gemeenschap.

§1: Gemeenschappelijke ruimtes

Voor gemeenschappelijke ruimtes in een nieuw **cohousingproject**, geldt het volgende:

- Minstens een gemeenschappelijke **leefruimte** is verplicht, andere ruimtes mogen gemeenschappelijk worden ingericht;
- Ze voldoen aan alle van toepassing zijnde artikels van de 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit' en 'Subafdeling 1: Woonkwaliteit';
- Ze worden ingericht in hetzelfde gebouw van alle **woongelegenheden** die er gebruik van maken, zodat deze gemeenschappelijke ruimtes onlosmakelijk verbonden, altijd bereikbaar en bruikbaar zijn voor de ervan afhankelijke **woongelegenheden**;
- Ze hanteren als uitgangspunt de onderstaande minimale **netto vloeroppervlaktes** of aantallen per gemeenschappelijke ruimte, tenzij het een **cohousingproject** betreft in eigendom van of voor verhuur via een woonmaatschappij of sociale instantie en voor zover voor de specifieke gemeenschappelijke ruimte een door het Vlaamse gewest vastgelegde ontwerpleidraad onverkort van toepassing is.

Uit de plannen moet in alle gevallen de geschiktheid blijken voor het aantal personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimte. Dit aantal wordt bepaald aan de hand van het aantal **bewoners** volgens de respectievelijke private slaapruidtes in de **woongelegenheden**.

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIJITE	MINIMALE NETTO VLOEROPPERVLAKTE MINIMALE AANTALLEN
Leefruimte	min. 26 m ² + 2 m ² per gebruikmakende bewoner
Keuken	min. 6 m ² + 1,5 m ² per gebruikmakende bewoner
Slaapruidte gast(en)	min. 8 m ² (1 gast) min. 12 m ² (t.e.m. 2 gasten)
Bureau-ruidte / werkplek	min. 12 m ² + 2 m ² per gebruikmakende bewoner
Berg-ruidte	min. 1 m ² per gebruikmakende bewoner + 1 m ² per wasmachine of droogkast
Badkamer	1 bad of douche per begonnen schijf van 5 gebruikmakende bewoners
Buitenruimte / tuinzone	Zie 'Artikel 50: Buitenruimte'
Afvalberging	Zie 'Artikel 45: Afvalverzameling'
Andere	Staan in goede verhouding tot het aantal gebruikmakende bewoners



§2: Privatieve woongedeelten

Voor een **woongelegenheden** in een nieuw **cohousingproject**, geldt het volgende:

- Ze wordt niet beschouwd als een **zelfstandige woongelegenheden**; de artikels van ‘Subafdeling 2: Zelfstandig wonen’ zijn dus niet van toepassing;
- Ze beschikt privaat over een slaapgedeelte, een keuken, een **badkamer** en een **toilet**. Wanneer in het project een gemeenschappelijke keuken wordt ingericht die voldoet aan de voorschriften van bovenstaande paragraaf 1, volstaat een privaat kitchenette. Het gemeenschappelijk inrichten van één of meerdere van deze voorzieningen kan geen aanleiding geven tot een vrijstelling van het privaat inrichten van deze voorzieningen in elke **woongelegenheden**;
- Ze voldoet aan alle van toepassing zijnde artikels van de ‘Afdeling 1: Verblijfskwaliteit’ en ‘Subafdeling 1: Woonkwaliteit’;
- Ze heeft een minimale **binnenoppervlakte** van 40 m², tenzij het een **cohousingproject** betreft in eigendom van of voor verhuur via een woonmaatschappij of sociale instantie en voor zover hierbij een specifieke door het Vlaamse gewest vastgelegde ontwerpleidraad onverkort van toepassing is;
- **Afgescheiden** privaat slaapruidtes en bureauruidtes voldoen aan de bepalingen van ‘Artikel 49: Slaapruidtes en bureauruidtes’;
- Indien ze geen gebruik kan of mag maken van een voldoende grote gemeenschappelijke tuin of **buitenruimte**, dan moet een privaat **buitenruimte** ingericht worden die voldoet aan de bepalingen van ‘Artikel 50: Buitenruimte’.

HECHTE BEWONERSGROEP EN/OF INTENTIONELE GEMEENSCHAP

*Belangrijke voorwaarden om te kunnen spreken van een **cohousingproject** zijn:*

- *Een intentionele gemeenschap van de **bewoners** of een hechte bewonersgroep;*
- *De planning en het management van het **cohousingproject** is in handen van de aanvragers of de **bewoners** zelf;*
- *Er bestaan duidelijke afspraken of contracten omtrent het gedeeld gebruik en de bereikbaarheid van de gemeenschappelijke ruidtes.*

*Een aanvraag voor een **cohousingproject** dient de bovenstaande voorwaarden dan ook voldoende te verduidelijken en hieromtrent de nodige documenten te bevatten. Op die manier kan een beoordeling ten gronde gebeuren door de vergunningverlenende overheid.*

HUISNUMMER

*Aan elke **woongelegenheden** die deel uitmaakt van een **cohousingproject** kan een apart huisnummer worden toegekend.*

ARTIKEL 56: SOLIDAIRE COHOUSING

*Solidaire **cohousing** is een **cohousingproject** zoals bedoeld in ‘Artikel 55: Cohousing’, maar dat gericht is op een specifieke (sociale) doelgroep die na de realisatie van het project een hechte bewonersgroep vormt, in voorkomend geval samen met de eigenaars, initiatiefnemers en/ of begeleiders.*

Een specifieke (sociale) doelgroep kan zijn: personen met een handicap, hulpbehoevenden, ouderen, jongeren, starters of jongvolwassenen, expats (uitgestuurde buitenlandse werknemers), seizoensarbeiders, niet-kapitaalkrachtige personen, daklozen, coöperanten, enzovoort.

*Bijkomend kunnen de **woongelegenheden** in een solidair **cohousingproject** gedeeltelijk of allemaal worden verhuurd.*

§1: Gemeenschappelijke ruidtes en privaat woongedeelten

Alle gemeenschappelijke ruidtes en **woongelegenheden** in een solidair **cohousingproject** worden ingericht volgens de voorschriften van ‘Artikel 55: Cohousing’.

§2: Voorwaarden en overeenkomsten

Een solidair **cohousingproject** kan gerealiseerd worden onder de volgende voorwaarden:

- Alle **woongelegenheden** of een gedeelte ervan kunnen worden verhuurd;
- Er wordt een overeenkomst afgesloten tussen de eigenaar(s) / initiatiefnemer(s) en de stad Mechelen met betrekking tot de solidaire aspecten van het project.

Een dergelijke overeenkomst is niet vereist wanneer de initiatiefnemer een woonmaatschappij of sociale instantie betreft.

*In de overeenkomst worden de (sociale) doelgroep, de te verhuren **woongelegenheden**, de maximale huurprijzen, de indexeringsvoorwaarden, het gedeeld gebruik en de bereikbaarheid van de gemeenschappelijke ruimtes, het huisreglement, de maatregelen ter bevordering van een hechte bewonersgroep, enzovoort beschreven.*

*Een aanvraag voor een solidair **cohousingproject** dient de bovenstaande voorwaarden van deze paragraaf voldoende te verduidelijken en hieromtrent de nodige documenten te bevatten. Op die manier kan een beoordeling ten gronde gebeuren door de vergunningverlenende overheid.*

HUISNUMMER

*Aan elke **woongelegenheid** die deel uitmaakt van een solidair **cohousingproject** kan een apart huisnummer worden toegekend.*

CONFORMITEITSATTEST

*Verhuur van een **woongelegenheid** in een solidair **cohousingproject** is pas mogelijk na het verkrijgen van een **conformiteitsattest** voor de **woongelegenheid**.*

ARTIKEL 57: CO-WONEN

§1: Co-wonen

Co-wonen is een woonvorm die gemeenschappelijke ruimtes heeft maar die omwille van onderstaande redenen niet kan worden beschouwd als **cohousing** of solidaire **cohousing**:

- a) Voorafgaand aan de aanvraag van het project is er geen hechte bewonersgroep en/ of een intentionele gemeenschap gekend die samen instaan voor het beheer van het project, zoals bedoeld in de definitie van '**Cohousing**';
- b) Het project richt zich niet op een specifieke (sociale) doelgroep en/ of voldoet niet aan de voorwaarden zoals beschreven in 'Artikel 56: Solidaire cohousing';
- c) Er is geen gemeenschappelijke **leefruimte** die voldoet aan de voorschriften van paragraaf 1 van 'Artikel 55: Cohousing'.

Met het oog op voldoende, gegarandeerde en blijvende woonkwaliteit voor alle **woongelegenheden** in het project, moet een dergelijk project worden ontworpen als een **meergezinswoning** met **zelfstandige woongelegenheden** en bijkomende gemeenschappelijke ruimtes.

§2: Inrichtingsvoorschriften

Gemeenschappelijke ruimtes worden ingericht volgens de voorschriften van paragraaf 1 van 'Artikel 55: Cohousing'.

De co-wonende **zelfstandige woongelegenheden** worden ontworpen volgens de voorschriften van 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen'.

HUISNUMMER

*Aan elke **woongelegenheid** die deel uitmaakt van een co-**woonproject** kan een apart huisnummer worden toegekend.*

I SUBAFDELING 4: KAMERWONEN

Een **kamer** is een **woongelegenheid** waarin een **toilet**, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de **bewoners** voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de **woongelegenheid** deel uitmaakt (gebaseerd op de definitie van ‘**Kamer**’ in de Vlaamse Codex Wonen, artikel 1.3, §1).

Bij een traditionele **kamerwoning** zijn er een aantal indicaties dat het over een **kamerwoning** gaat: er zijn verschillende bellen, verschillende brievenbussen of postvakken, verschillende meters voor nutsvoorzieningen, de **kamers** zijn genummerd en kunnen op slot, het gemeenschappelijke sanitair (douche en **toilet**) kan op slot, er hangen instructies van de verhuurder aan de **bewoners**, enzovoort.

Als (een aantal van) die feitelijke elementen ter plaatse aanwezig zijn, duidt dat erop dat het pand is ingericht voor kamerbewoning en dus bestemd is voor de huisvesting van verschillende **alleenstaanden, gezinnen of studenten**. Het is dan geen **zelfstandige woning** waarin wordt samengewoond of die wordt gedeeld, maar een gebouw met verschillende **kamers (kamerwoning)**.

VERBOD OP **KAMERWONEN** OF **DOMICILIEKAMERS**

Een klassieke **kamerwoning** valt onder ‘Artikel 58: Domiciliekamers’ van deze verordening en is niet toegelaten in Mechelen.

STUDENTENKAMERS EN HOSPITAWONEN

De enige kamertypes die als **woongelegenheden** worden toegestaan in Mechelen zijn **studentenkamers** en **hospitakamers**. Om een slechte woonkwaliteit van deze **woongelegenheden** en eventuele wantoestanden te vermijden worden er in deze afdeling strikte voorschriften voor opgesteld.

ARTIKEL 58: DOMICILIEKAMERS

Geen enkel gebouw kan ingericht worden met, opgedeeld worden in of **van functie wijzigen** naar één of meerdere **domiciliekamers**, al dan niet gecombineerd met andere woonvormen.

Een **domiciliekamer** is een **kamer** die bestemd is voor verhuur en waar de huurder zijn domicilie kan vestigen. Het betreft een **woongelegenheid** waarin privaatief een **toilet**, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de **bewoner(s)** voor één of meer van die voorzieningen aangewezen is op de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de **domiciliekamer** deel uitmaakt.

ARTIKEL 59: STUDENTENKAMERS

§1: Opdelen van een eengezinswoning

Wanneer een bestaande en **hoofdzakelijk vergunde eengezinswoning** die gelegen is in het **kerngebied** of het **centrumgebied** wordt opgedeeld in **studentenkamers**, is ‘Artikel 64: Opdelen van eengezinswoningen’ niet van toepassing.

Dit betekent dat **eengezinswoningen** in deze gebieden ongeacht hun **binnenoppervlakte** integraal kunnen worden opgedeeld in **studentenkamers**.

§2: Studentenkamers

Een nieuwe, **herbouwde** of een **ingrijpend verbouwde studentenkamer** voldoet aan alle onderstaande voorschriften:

- Ze voldoet aan alle van toepassing zijnde artikels van de 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit' en 'Subafdeling 1: Woonkwaliteit';
- Ze beschikt minstens over een wastafel of gootsteen met koud en warm water in haar privatieve gedeelte;
- Ze beschikt over een **toilet**, een bad of douche en een kookgelegenheid. Deze voorzieningen mogen gemeenschappelijk of in het privatieve gedeelte worden ingericht;
- Een privaat **toilet** wordt steeds in een **afgescheiden** ruimte of in een **badkamer** in het privatieve gedeelte van de **studentenkamer** ingericht;
- Ze heeft een totale minimale **netto vloeroppervlakte** van 12 m², vermeerderd met 3 m² per niet **afgescheiden** privatieve kookgelegenheid of per niet **afgescheiden** privatieve bad of douche in de **studentenkamer**. Een **afgescheiden** privatieve keuken, **badkamer** of **toilet** in de **studentenkamer** worden niet meegeteld in de **netto vloeroppervlakte** van de **studentenkamer**.

Enkele rekenvoorbeelden:

- Een **studentenkamer** zonder enige privatieve voorziening is minimum 12 m²;
- Een **studentenkamer** met een privatieve kitchenette en een privatieve douchecabine in de ruimte zelf en een privaat **afgescheiden toilet** is minimum 18 m², exclusief het **toilet**;
- Een **studentenkamer** met een privatieve kitchenette in de ruimte zelf en een privatieve **afgescheiden badkamer met toilet** is minimum 15 m², exclusief de badkamer;
- Een **studentenkamer** met een privatieve **afgescheiden** keuken en een privatieve **afgescheiden badkamer met toilet** is minimum 12 m², exclusief de keuken en de **badkamer**.

Voor **studentenkamers** voor één persoon die gerealiseerd werden voor 01/09/1998 geldt echter een minimale **netto vloeroppervlakte** van 8 m², indien een **conformiteitsattest** werd aangevraagd voor 01/09/2001 en vervolgens toegekend, dat zonder onderbreking verlengd werd en nooit werd ingetrokken of vervallen was vanwege een ander criterium dan de oppervlakte.

§3: Gemeenschappelijke voorzieningen

Nieuwe, **herbouwde** of **ingrijpend verbouwde studentenkamers** beschikken over de onderstaande gemeenschappelijke ruimtes met hun bijhorende minimale **netto vloeroppervlakte** en voorschriften:

a) Leefruimte:

- steeds te voorzien;
- minimaal 6 m², vermeerderd met 1,5 m² per gebruikmakende **student**;
- er wordt één **leefruimte** per begonnen groep van 12 gebruikmakende **studenten** ingericht;

b) Keuken:

- te voorzien wanneer minstens één **studentenkamer** geen privatieve kookgelegenheid heeft;
- minimaal 6 m², vermeerderd met 1,5 m² per gebruikmakende **student** die niet beschikt over een privatieve kookgelegenheid.

*Op die manier is er voldoende ruimte om een functionele keuken voor het aantal gebruikmakende **studenten** in te richten met voldoende werkblad en de aanwezigheid van de noodzakelijke vaste toestellen;*

- de keuken mag in dezelfde ruimte als de **leefruimte** ingericht worden, voor zover de ruimte voldoet aan de optelsom van de benodigde **netto vloeroppervlaktes**.

*Dit resulteert in een voldoende grote en kwalitatieve gemeenschappelijke **leefruimte** met keuken waar alle **studenten** samen aan tafel kunnen zitten in een eetruimte (inclusief keuken) én een ruimte waar men samen in een zitplaats kan vertoeven;*

- er wordt één keuken per begonnen groep van 12 gebruikmakende **studenten** ingericht;

c) Toilet:

- te voorzien wanneer minstens één **studentenkamer** geen privaat **toilet** heeft;
- minimaal één **toilet** per begonnen groep van 6 gebruikmakende **studenten** die niet beschikken over een privaat **toilet**;
- het **toilet** is **afgescheiden** en onafhankelijk functionerend;
- hierop zijn geen afwijkingen mogelijk, rekening houdend met de gestelde minima in de Vlaamse Codex Wonen;

d) Douche of bad:

- te voorzien wanneer minstens één **studentenkamer** geen privatieve douche of bad heeft in het gebouw;
- minimaal één douche of bad per begonnen groep van 10 gebruikmakende **studenten** die niet beschikken over een privatieve douche of bad;
- de douche of het bad is **afgescheiden** en onafhankelijk functionerend;
- hierop zijn geen afwijkingen mogelijk, rekening houdend met de gestelde minima in de Vlaamse Codex Wonen;

e) Afvalberging:

- te voorzien wanneer er 6 of meer **studentenkamers** zijn in het gebouw;
- inrichtingsprincipes volgens 'Artikel 45: Afvalverzameling';
- minimaal 0,75 m² **netto vloeroppervlakte** voor de **afvalberging** per **studentenkamer** in het gebouw, in afwijking van 'Artikel 45: Afvalverzameling';
- de **afvalberging** mag ook gebruikt worden voor het opbergen van onderhoudsmateriaal;

f) Gemeenschappelijke buitenruimte:

- wenselijk te voorzien (niet verplicht);
- inrichtingsprincipes volgens 'Artikel 50: Buitenruimte';
- er geldt geen minimale **netto vloeroppervlakte**, in afwijking van 'Artikel 50: Buitenruimte';

g) Fietsenstalling en autoparkeerplaatsen:

- te voorzien conform 'HOOFDSTUK 4 - MOBILITEIT';

h) Andere gemeenschappelijke ruimtes volgens de specifieke noden van het project.

Gemeenschappelijke voorzieningen:

- voldoen aan alle van toepassing zijnde artikels van de 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit' en 'Subafdeling 1: Woonkwaliteit';
- die zijn beschreven onder de bovenstaande punten a), b), c) en d) worden ingericht in hetzelfde gebouw van alle **studentenkamers** die er gebruik van maken, zodat deze gemeenschappelijke voorzieningen onlosmakelijk verbonden, altijd bereikbaar en bruikbaar zijn voor de ervan afhankelijke **studentenkamers**. Deze gemeenschappelijke voorzieningen zijn dus niet uitsluitend bereikbaar via de (overdekte) buitenomgeving.
Op dit principe zijn geen afwijkingen mogelijk, rekening houdend met de voorschriften van de Vlaamse Codex Wonen.

§4: Aangepaste studentenkamers

Bij nieuwbouw, **herbouw** of **ingrijpende verbouwing** van 8 of meer nieuwe **studentenkamers**, dient per begonnen schijf van 8 **studentenkamers** minimaal 1 **aangepaste studentenkamer** te worden ingericht.

*Als inrichtingsprincipes voor looppaden naar en de **aangepaste studentenkamers** zelf wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.*

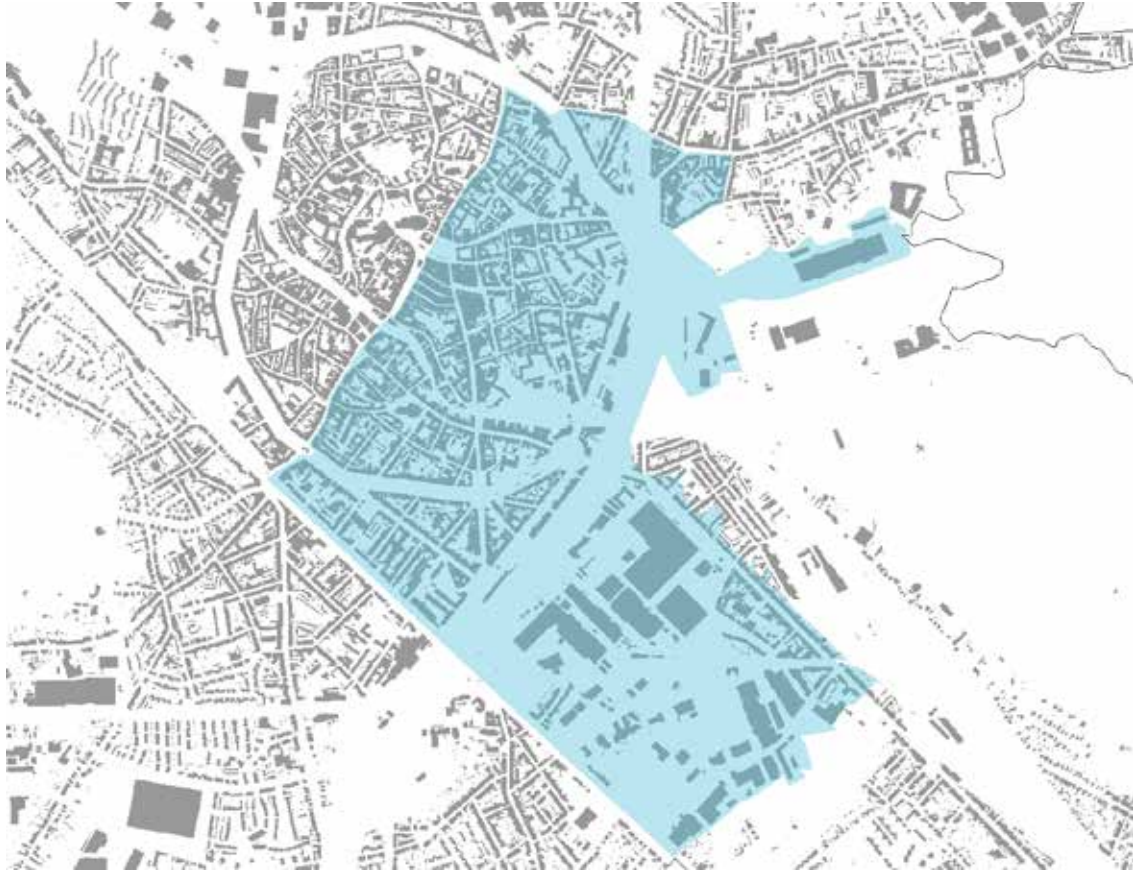
Dit voorschrift geldt niet wanneer in een bestaand gebouw **studentenkamers** worden ingericht en de toegang(en) en/ of de verticale circulatie ervan niet worden aangepast en niet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

§5: Maximaal aantal studentenkamers in een gebouw

In een gebouw worden maximum 24 **studentenkamers** ingericht in de zone zoals weergegeven op de onderstaande kaart, erbuiten maximum 10 **studentenkamers**.

De creatie van monofunctionele studentenbuurten of -straten dient ten allen tijde te worden vermeden. Daarom kan het maximaal aantal **studentenkamers** in een gebouw (nog verder) worden beperkt, ook in de bovenvermelde zones.

De bestaande Mechelse studentenhuisvesting wordt gekenmerkt door een kleine korrel en een zekere fijnmazigheid en verspreiding over het grondgebied van de stad. Dit komt de integratie van studentenhuisvesting in het bestaande woonweefsel ten goede en bevordert ook de draagkracht ervan. De stad Mechelen wenst vast te houden aan deze goed werkende principes. Daarom dienen te grote projecten die louter gericht zijn op studentenhuisvesting of de creatie van monofunctionele studentenbuurten te worden vermeden.



Figuur 2: afbakening van het gebied voor studentenhuisvesting met maximaal 24 **studentenkamers** in het gebouw

Deze kaartgegevens kan je raadplegen via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup

§6: Overlast

Wanneer nieuwe **studentenkamers** worden ingericht dient extra aandacht te worden besteed aan het beperken van eventuele overlast voor omwonenden.

*Mogelijke maatregelen kunnen bijvoorbeeld zijn: een doordachte ruimtelijke positionering van de gemeenschappelijke ruimtes en **buitenruimte**, het voorzien van een **buitenruimte** om hanggedrag in de buurt te voorkomen, een huisreglement, het aanbrengen van geluidsisolatie tegen **scheidingsmuren**, enzovoort.*

HUISNUMMER

Aan het volledige geheel aan **studentenkamers** in een gebouw wordt slechts één huisnummer toegekend.

CONFORMITEITSATTEST

Verhuur van een **studentenkamer** is pas mogelijk na het verkrijgen van een **conformiteitsattest** voor de **studentenkamer**.

ARTIKEL 60: HOSPITAWONING EN HOMESHARING

*Hospitawoning of homesharing betekent dat de eigenaar in zijn of haar bestaande en **hoofdzakelijk vergunde zelfstandige woongelegenheden** (bijvoorbeeld **eengezinswoning** of **appartement**) hospita-kamers voor verhuur en met aparte domiciliemogelijkheid inricht en tegelijkertijd ook zelf in een hoofdgedeelte gedomicilieerd blijft.*

§1: Opdelen van een eengezinswoning

Wanneer een bestaande en **hoofdzakelijk vergunde eengezinswoning** wordt opgedeeld in een **hospitawoning** of ten behoeve van **homesharing**, is Artikel 64: 'Opdelen van eengezinswoningen' niet van toepassing.

§2: Hoofdgedeelte

Het hoofdgedeelte in een **hospitawoning**:

- heeft een **grotere binnenoppervlakte** dan het geheel van de **hospitakamer(s)**;
- wordt en blijft bewoond door de eigenaar, hij of zij behoudt hier zijn of haar domicilie.

*Een aanvraag voor een **hospitawoning** dient deze voorwaarde voldoende te verduidelijken en hieromtrent de nodige documenten te bevatten. Op die manier kan een beoordeling ten gronde gebeuren door de vergunningverlenende overheid.*

§3: Gemeenschappelijk gebruik van voorziening(en)

In het hoofdgedeelte wordt minstens ofwel het **toilet**, ofwel de **badkamer** ofwel de keuken opengesteld voor gemeenschappelijk gebruik met de **hospitakamer(s)**. Ook twee of alle van deze voorzieningen in het hoofdgedeelte mogen gemeenschappelijk gebruikt worden.

Het gemeenschappelijk gebruik dient duidelijk te worden aangeduid op de plannen van de aanvraag.

§4: Hospitakamers

Hospitakamers in een **hospitawoning** voldoen aan de volgende voorschriften:

- Ze worden ingericht in hetzelfde gebouw als het hoofdgedeelte, niet in een vrijstaand **bijgebouw** bij de oorspronkelijke **zelfstandige woongelegenheden**;
- Ze zijn bestemd voor verhuur;
- Ze beschikt minstens over een wastafel of gootsteen met koud en warm water in haar privatieve gedeelte;
- Ze beschikt in haar privatieve gedeelte over een **toilet**, een bad of douche of een kookgelegenheid, voor zover één of meerdere van deze voorzieningen niet gemeenschappelijk worden gebruikt met het hoofdgedeelte in de **hospitawoning**;
- Een privaat **toilet** wordt steeds in een **afgescheiden** ruimte of in een **badkamer** in het privatieve gedeelte van een **hospitakamer** ingericht;
- Ze heeft een totale minimale **netto vloeroppervlakte** van 12 m², vermeerderd met 3 m² per niet **afgescheiden** privatieve kookgelegenheid of per niet **afgescheiden** privatieve bad of douche in de **hospitakamer**. Een **afgescheiden** privatieve keuken, **badkamer** of **toilet** in de **hospitakamer** worden niet meegeteld in de **netto vloeroppervlakte** van de **hospitakamer**.

Enkele rekenvoorbeelden:

- Een **hospitakamer** zonder enige privatieve voorziening is minimum 12 m²;
- Een **hospitakamer** met een privatieve kitchenette en een privatieve douchecabine in de ruimte zelf is minimum 18 m²;
- Een **hospitakamer** met een privatieve kitchenette in de ruimte zelf en een privaat **afgescheiden toilet** is minimum 15 m², exclusief het **toilet**;
- Een **hospitakamer** met een privatieve **afgescheiden** keuken en een privatieve **afgescheiden badkamer** is minimum 12 m², exclusief de keuken en de **badkamer**.

- Ze zijn vrijgesteld van:
 - Artikel 45: Afvalverzameling;
 - Artikel 76: Parkeernorm fietsen;
 - Artikel 79: Parkeernorm auto's;
- Ze voldoen aan alle van toepassing zijnde artikels van de 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit' en 'Subafdeling 1: Woonkwaliteit';
- Er geldt geen maximaal aantal **hospitakamers** in een **hospitawoning**.

*De bedoeling is dat (leegstaande) ruimtes die zonder **ingrijpende verbouwingswerken** voldoen aan de voorschriften van deze paragraaf kunnen worden omgevormd tot **hospitakamers**. Het aantal **hospitakamers** dat wordt ingericht kan wel een impact hebben op de federale basisnormen voor brandpreventie waaraan al dan niet moet worden voldaan. Deze normen zijn namelijk strenger wanneer er meer dan 2 **hospitakamers** worden ingericht.*

Rekening houdend met de relevante voorschriften van de Vlaamse Codex Wonen en de beoogde minimale woonkwaliteit van deze verordening zijn geen afwijkingen mogelijk op de voorschriften van deze paragraaf.

§5: Tijdelijke omgevingsvergunning

De **omgevingsvergunning** voor een **hospitawoning** wordt afgeleverd voor een periode van vijf jaar.

*Indien de eigenaar de **hospitawoning** na het verstrijken van deze geldigheidsdatum wenst verder te zetten, dient tijdig een nieuwe **omgevingsvergunning** te worden aangevraagd voor een nieuwe periode van 5 jaar. Meerdere opeenvolgende periodes van 5 jaar zijn mogelijk.*

*Indien het gebruik als **hospitawoning** niet wordt verlengd wordt het gebouw na het verstrijken van de geldigheidsdatum automatisch weer een **zelfstandige woongelegenheden**, vervallen de huisnummers voor de **hospitakamers** en kunnen deze bijgevolg niet langer worden verhuurd.*

VERGUNNINGSPLICHT

Hospitawoning of **homesharing** moet volgens artikel 4.2.1. van de **VCRO** beschouwd worden als 'het vergunningsplichtig wijzigen van het aantal **woongelegenheden**'. Dit betekent dat er steeds een **omgevingsvergunning** vereist is voor **hospitawoning** of **homesharing**.

HUISNUMMER

Aan het hoofdgedeelte en aan elke **hospitakamer** in een **hospitawoning** die voldoen aan de bovenstaande voorschriften van dit artikel, kan een apart huisnummer worden toegekend.

CONFORMITEITSATTEST

Verhuur van een **hospitakamer** in een **hospitawoning** is pas mogelijk na het verkrijgen van een **conformiteitsattest** voor de **hospitakamer**.

I SUBAFDELING 5: ONDERSTEUND WONEN

ARTIKEL 61: ASSISTENTIEWONINGEN EN SERVICEFLATS

§1: Erkend

Erkende **assistentiewoningen** en serviceflats, zoals bedoeld in het Zorgdecreet, worden beschouwd als een aparte woonvorm voor een specifiek doelpubliek die niet onder ‘Subafdeling 2: Zelfstandig wonen’ valt.

Assistentiewoningen en serviceflats dienen wel te voldoen aan alle van toepassing zijnde artikels van de ‘Afdeling 1: Verblijfskwaliteit’, ‘Subafdeling 1: Woonkwaliteit’ en ‘HOOFDSTUK 4 - MOBILITEIT’.

Eventuele gemeenschappelijke ruimtes in het project voldoen aan de voorschriften van paragraaf 1 van ‘Artikel 55: Cohousing’.

TOEGANKELIJKHEID

*Gelet op het doelpubliek van erkende **assistentiewoningen** en serviceflats wordt geadviseerd om alle delen van het project te ontwerpen en uit te voeren in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, ook al valt het project buiten het toepassingsgebied ervan.*

OVEREENSTEMMING MET ANDERE WOONVORM

*Het wordt aangeraden nieuwe erkende **assistentiewoningen** en serviceflats zodanig te ontwerpen dat ze ook voldoen aan een bepaalde andere woonvorm in deze verordening, zodat ze in de toekomst zonder ingrijpende aanpassingswerken kunnen worden omgevormd naar deze woonvorm wanneer bijvoorbeeld het erkend statuut wordt beëindigd of de **woongelegenheden** niet hulpbehoevende **bewoners** krijgen.*

§2: Niet erkend

Niet erkende -of **assistentiewoningen** en serviceflats waarvan het erkend gebruik, zoals bedoeld in het Zorgdecreet, wordt beëindigd, dienen te voldoen aan de voorschriften in deze verordening die gelden voor de beoogde woonvorm of het nieuwe gebruik van de bestaande **woongelegenheden**.

*Bijvoorbeeld (solidaire) **cohousing** of co-wonen voor oudere of hulpbehoevende personen (gemeenschappelijk wonen), een klassieke **meergezinswoning** (zelfstandig wonen), enzovoort.*

ARTIKEL 62: ZORGWONEN EN TIJDELIJK WONEN

§1: Zorgwonen

Zorgwonen is mogelijk zoals bepaald in de **VCRO** en haar uitvoeringsbesluiten.

Meer informatie hieromtrent is na te lezen op de website: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/zorgwonen-zonder-zorgen>

§2: Tijdelijk Wonen

Tijdelijk wonen voor de huisvesting van asielzoekers, erkende vluchtelingen of burgers wiens **woning** onbewoonbaar is geworden, is mogelijk zoals bepaald in de van toepassing zijnde artikels van het Meldingsbesluit.

Concreet gaat het over de artikels 5/1 en 5/2 van het Meldingsbesluit.

§3: Vrijstellingen

De ondergeschikte **woongelegenheid** of tijdelijke verplaatsbare **constructie** in functie van **zorgwonen** of **tijdelijk wonen**:

- wordt niet beschouwd als een **zelfstandige woongelegenheid**, waardoor de artikels van 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen' niet van toepassing zijn;
- is vrijgesteld van:
 - alle artikels van de 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit';
 - alle artikels van de 'Subafdeling 1: Woonkwaliteit';
 - Artikel 76: Parkeernorm fietsen;
 - Artikel 79: Parkeernorm auto's.

Het hoofdgedeelte van de woning voldoet blijvend aan de van toepassing zijnde voorschriften van deze verordening.

Denk bijvoorbeeld aan de artikels van de 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit' en 'Subafdeling 1: Woonkwaliteit'.

ARTIKEL 63: KANGOEROEWONEN

Kangoeroewonen is een verzamelterm waarmee verschillende woonvormen kunnen worden bedoeld. De voorschriften van deze verordening voor de beoogde woonvorm en de specifieke situatie dienen te worden gevolgd.

Met kangoeroewonen kan bijvoorbeeld worden bedoeld:

- *Artikel 62: Zorgwonen en tijdelijk wonen:*
*De creatie van een ondergeschikte **woongelegenheid** voor een oudere persoon of een hulpbehoevende (al dan niet met familiale band) in een bestaande **woongelegenheid**;*
- *Artikel 64: Opdelen van eengezinswoningen:*
*Bijvoorbeeld wanneer ouders en (één van) hun volwassen kinderen, al dan niet inclusief hun eigen **gezin**, samen een **eengezinswoning** willen bewonen en:*
 - *ofwel hierin twee of meerdere **zelfstandige woongelegenheden** willen creëren. In voorkomend geval zijn ook de artikels van 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen' van toepassing;*
 - *ofwel hierin twee of meerdere **zelfstandige woongelegenheden** willen creëren die bijvoorbeeld alleen de tuin of een logeerkamer gemeenschappelijk gebruiken. In voorkomend geval is ook 'Artikel 57: Co-wonen' van toepassing;*
 - *ofwel hierin twee of meerdere **woongelegenheden** willen creëren die beschikken over een gemeenschappelijke **leefruimte**. In voorkomend geval is ook 'Artikel 55: Cohousing' van toepassing;*
- *andere mogelijkheden in de ruime zin van de bovenstaande situaties.*

De aanwezigheid van een familiale band geeft geen aanleiding tot bijkomende afwijkingsmogelijkheden van de voorschriften van deze verordening.

*Dit heeft als reden dat **omgevingsvergunningen** een permanent karakter hebben en de nieuw gecreëerde stedenbouwkundige situatie ook voor andere toekomstige **bewoners** van een dergelijk **woonproject** voldoende woonkwaliteit en privacy moet kunnen bieden zonder dat hiervoor **ingrijpende verbouwingswerken** nodig zouden zijn.*



AFDELING 3: BESCHERMEN VAN EENGEZINSWONINGEN

*Een doelstelling van het stadsbestuur is meer kansen te geven aan (jonge) **gezinnen** met kinderen om in Mechelen te komen wonen en ook te blijven wonen.*

*Het is de bedoeling om de **woningen** voor **gezinnen** met kinderen te beschermen zodat het bestaande aanbod aan **woningen** voor **gezinnen** maximaal behouden blijft.*

*Deze bevolkingscategorie moet garanties krijgen op kwalitatieve en betaalbare **woningen**. Een te hoog percentage aan opgedeelde gebouwen kan het sociale weefsel van een buurt ontwrichten. Ook kan de draagkracht van een buurt worden overschreden, bijvoorbeeld door toename van autoverkeer. Bovendien lenen heel wat **woningen** zich niet tot opdeling in meerdere **woongelegenheden**, met weinig kwalitatieve **appartementen** tot gevolg.*

*Het bestaande patrimonium in Mechelen kan geoptimaliseerd worden door bestaande **woningen** van opdeling te vrijwaren. Deze staan immers onder druk omdat kleinere woonéénheden een grotere huur- en/ of verkoopopbrengst genereren.*

*Om het aanbod aan **woningen** met private **buitenruimte** maximaal te behouden is het noodzakelijk om het bestaande patrimonium te optimaliseren door de bestaande **woongelegenheden** voor **gezinnen** van opdeling en van **functiewijziging** te vrijwaren. De **woongelegenschap** met private **buitenruimte** dient beschermd te worden. Hiertoe worden regels voor opdeling en voor **functiewijzigingen** vastgelegd.*

ARTIKEL 64: OPDELEN VAN EENGEZINSWONINGEN

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is niet van toepassing op een **eengezinswoning**:

- die gelegen is in het **kerngebied** of het **centrumgebied** en die wordt opgedeeld in **studentenkamers** in de zin van 'Artikel 59: Studentenkamers';
- die wordt opgedeeld in functie van een **hospitawoning** of **homesharing** in de zin van 'Artikel 60: Hospitawoning en homesharing';
- waarin een ondergeschikte **woongelegenschap** in functie van **zorgwonen** of **tijdelijk wonen** wordt gecreëerd, in de zin van 'Artikel 62: Zorgwonen en tijdelijk wonen';
- die wordt opgedeeld in functie van **woongelegenschappen** in eigendom van of voor verhuur via een woonmaatschappij of sociale instantie en voor zover hierbij een specifieke door het Vlaamse gewest vastgelegde ontwerpleidraad onverkort van toepassing is.

§2: Kleiner dan 200 m²

Een **eengezinswoning** met een **binnenoppervlakte** kleiner dan 200 m² kan niet opgedeeld worden in meerdere **woongelegenschappen**.

§3: Vanaf 200 m²

Een **eengezinswoning** met een **binnenoppervlakte** van 200 m² of meer kan opgedeeld worden in meerdere **woongelegenschappen** op voorwaarde dat minstens één **zelfstandige woongelegenschap** blijft behouden met een **binnenoppervlakte** van minimaal 135 m² en met een aaneengesloten **buitenruimte** met een **netto vloeroppervlakte** van minimaal 20 m².

Deze voorwaarde vervalt wanneer de opdeling gebeurt in functie van:

- Artikel 55: Cohousing;
- Artikel 56: Solidaire cohousing;
- Artikel 61: Assistentiewoningen en serviceflats.

ARTIKEL 65: FUNCTIEWIJZIGING VAN EENGEZINSWONINGEN

§1: Toepassingsgebied voor vakantiewoning

Dit artikel is niet van toepassing op een **functiewijziging** van een **eengezinswoning** (wonen) naar een **vakantiewoning** (verblijfsrecreatie) in de zin van 'Artikel 72: Vakantiewoningen'.

§2: Kleiner dan 200 m²

De **functie** van een **eengezinswoning**, gelegen in een **woongebied in de ruime zin** en met een **binnenoppervlakte** kleiner dan 200 m², kan niet geheel of gedeeltelijk wijzigen naar een **functie** anders dan wonen.

Bovenstaand voorschrift geldt niet voor **functiewijzigingen** naar kleinschalige **buurtondersteunende functies**.

*Denk bijvoorbeeld aan een bakker, slager, apotheek, een huisarts, een kinesist, een therapeut of psycholoog, een groepspraktijk, een kinderdagverblijf, een kapper, enzovoort. Een **functiewijziging** naar een café of restaurant is echter niet wenselijk, tenzij de **eengezinswoning** gelegen is in het **kernegebied** of in de dorpskernen.*

§3: Vanaf 200 m²

De **functie** van een **eengezinswoning**, gelegen in een **woongebied in de ruime zin** en met een **binnenoppervlakte** van 200 m² of meer, kan gedeeltelijk wijzigen naar een **functie** anders dan wonen, op voorwaarde dat na de **functiewijziging** minstens één nieuwe **zelfstandige woonegelegenheid** blijft behouden met een **binnenoppervlakte** van minimaal 135 m² en met een aaneengesloten **buitenruimte** met een **netto vloeroppervlakte** van minimaal 20 m².

§4: Complementaire functies

Functies complementair aan het wonen, zoals bedoeld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige **functiewijzigingen** (14 april 2000), blijven in alle bovenstaande paragrafen principieel mogelijk.

ARTIKEL 66: SLOOP VAN EENGEZINSWONINGEN

Indien één of meerdere bestaande **eengezinswoningen** worden gesloopt in functie van een nieuw (gemengd) **woonproject** met **zelfstandige woonegelegenheden** in de zin van 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen', dan dient er in het project per gesloopte **eengezinswoning** (ongeacht haar **binnenoppervlakte**) één nieuwe **zelfstandige woonegelegenheid** ingericht te worden met een **binnenoppervlakte** van minimaal 135 m² en met een aaneengesloten **buitenruimte** met een **netto vloeroppervlakte** van minimaal 20 m².

Een nieuw (gemengd) **woonproject** van of voor een woonmaatschappij of sociale instantie is vrijgesteld van de bovenstaande voorschriften van dit artikel, voor zover er voor de beoogde **woonegelegenheden** een specifieke door het Vlaamse gewest vastgelegde ontwerpleidraad onverkort van toepassing is.

AFDELING 4: VERWEVING VAN WONEN EN ANDERE FUNCTIES

ARTIKEL 67: AANDEEL FUNCTIES ANDERS DAN WONEN IN WOONPROJECTEN

Bij nieuwbouw, **herbouw** of **functiewijziging** naar een (gemengd) **woonproject** met 20 of meer **woonegelegenheden** gelden de onderstaande voorschriften voor het ganse project:

- Op de **projectsite** worden **functies** anders dan wonen ingericht of (een gedeelte van) de bestaande **functies** anders dan wonen blijven bewaard. Hun totale **bruto vloeroppervlakte** is gelijk aan minimum 1/4 van de oppervlakte van de **projectsite**.

*Deze **functies** hoeven niet uitsluitend op het **gelijkvloers** te worden ingericht, ze mogen zich ook uitstrekken over de verdiepingen van de gebouwen op de **projectsite**;*

- Nieuwe **functies** anders dan wonen veroorzaken geen ontoelaatbare hinder voor de omgeving.

Een nieuw (gemengd) **woonproject** van of voor een woonmaatschappij of sociale instantie is vrijgesteld van de bovenstaande voorschriften van dit artikel.

Dergelijk grote woonontwikkelingen leggen vaak eenzijdig de nadruk op het creëren van nieuwe bijkomende **woongelegenheden**. Het aandeel aan **functies** anders dan wonen ter ondersteuning van deze nieuwe woonontwikkelingen dienen echter mee te groeien of ingevoerd te worden naast het nieuwe woningaanbod om op termijn een krapte aan deze ondersteunende **functies** in de buurt te vermijden.

Goede voorbeelden van ondersteunende **functies** aan het wonen zijn gemeenschapsvoorzieningen en economische **functies**. Gemeenschapsvoorzieningen zijn voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Denk bijvoorbeeld aan een school, kinderopvang, een zorginstelling, een medische instelling, enzovoort. Met economische **functies** worden **functies** met economische activiteit bedoeld, zoals bijvoorbeeld een winkel, een vrij beroep, een bedrijf, een kantoor, een werkplaats, enzovoort.

AFDELING 5: FUNCTIES IN KERNGEBIED

Handelszaken, restaurants en cafés (horeca) dragen in belangrijke mate bij tot de levendigheid van de directe omgeving waarin ze gelegen zijn en bij **uitbreiding** de stad. Net door deze levendigheid kunnen deze **functies** ook overlast (mobiliteit, geluid, enzovoort) creëren in omgevingen waarin hoofdzakelijk gewoond wordt. Het is dus aangewezen om deze **functies** ruimtelijk te clusteren zodat de levendigheid gemaximaliseerd wordt.

Daarom voert Mechelen een kernversterkend beleid, zowel in het **centrumgebied** als in de dorpskernen, waar deze levendige **functies** ruimtelijk gezien het meest aangewezen zijn. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar het **kerngebied**; zoals in veel centrumsteden kampen ook Mechelse **handelspanden** in het **centrumgebied** met onderbezetting of leegstand van hun verdiepingen. Om deze problematiek te verhelpen moedigt de stad in het **kerngebied** activatie van de bovenliggende verdiepingen aan via een aantal voorschriften of afwijkingsmogelijkheden van voorschriften in deze verordening.

ARTIKEL 68: GELIJKVLOERSE FUNCTIES IN KERNGEBIED

In het **kerngebied** wordt minstens de helft van de **binnenoppervlakte** van de **gelijkvloerse verdieping** ingenomen door een voldoende levendige **functie**, zodat ze bijdraagt aan de bestemming en verdere opwaardering van het **kerngebied**.

De voorkeur gaat hier logischerwijs uit naar **handel** of horeca. Er zijn echter ook andere (buurt) ondersteunende of gerelateerde **functies** denkbaar, zoals bijvoorbeeld (thuis)praktijken, vrije beroepen, kleinschalige kantoren, wellness, fitness, (kunst)galerijen, B&B's, polyvalente ruimtes, jeugdvoorzieningen, enzovoort.

De belangrijkste voorwaarde is dat er achter de **gelijkvloerse voorgevels** levendige ruimtes aanwezig kunnen zijn die volop de relatie aangaan met het omliggende **openbaar domein** en de stadskern.

Daarom is het omvormen van een bestaande **gelijkvloerse** handels- of horecafunctie in het **kerngebied** naar een woonfunctie niet wenselijk; wonen vereist immers een grotere mate van privacy ten opzichte van de omgeving.

ARTIKEL 69: LEVENDIGE PLINT IN KERNGEBIED

Alle **gelijkvloerse** levendige **functies** in het **kerngebied** dienen in elke **gelijkvloerse gevel** die gericht is naar het **openbaar domein** minstens één voldoende lage (ten opzichte van het voorliggende **maaiveld**) en grote doorzichtige gevelopening te hebben in functie van de achterliggende levendige ruimte. De **gelijkvloerse gevels** mogen niet volledig gesloten zijn of worden; er dient te allen tijde voldoende wederzijds contact mogelijk te zijn tussen de **gelijkvloerse** levendige **functie** en het **openbaar domein**. Voorbeelden van levendige ruimtes zijn etalages, verkoopr ruimtes, **verbruiksruimtes**, keukens, wachtzalen, vergaderzalen, werkplekken, kantooruimtes, ateliers, enzovoort. Volledig blinde **geveldelen** of vitrines die met **publiciteit**, stickers of andere volledig worden dicht gemaakt zijn niet toegestaan.





Rolluiken of andere afsluitingen in de bovenvermelde gevelopeningen moeten openmazig zijn.

Bovenstaande voorschriften gelden slechts voor zover er hiermee geen erfgoedkenmerken worden aangetast van gebouwen die onder het toepassingsgebied van 'HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN' vallen.

ARTIKEL 70: WONEN BOVEN FUNCTIES ANDERS DAN WONEN IN KERNGEBIED

Bij een bestaande of nieuwe **zelfstandige woongelegenheden** die is of wordt ingericht op de verdieping(en) van een gebouw dat gelegen is in het **kernegebied** en waarvan de **gelijkvloerse verdieping** volledig, afgezien van een eventuele afzonderlijke toegang tot de verdiepingen, door één of meerdere **functies** anders dan wonen is of wordt ingenomen:

- zijn de artikels van 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen' niet van toepassing, zoals beschreven in 'Artikel 51: Vrijgestelde zelfstandige woongelegenheden';
De artikels zijn wel richtinggevend, ze gelden dus als streefdoel;
- is 'Artikel 45: Afvalverzameling' niet van toepassing;
- is een **buitenruimte**, zoals bedoeld in 'Artikel 50: Buitenruimte' niet vereist;
- geldt een vrijstelling van de **parkeernorm** voor fietsen (Artikel 76: Parkeernorm fietsen);
- geldt een vrijstelling van de **parkeernorm** voor auto's (Artikel 79: Parkeernorm auto's).

*Vroeger woonden handelaars vaak – en nu soms nog – boven hun eigen **handelszaak**: men had een winkel waarboven men woonde. Dit fenomeen komt de laatste decennia steeds minder voor wat vooral in het **kernegebied**, samen met de schaalvergroting van **handelszaken**, vaak heeft geleid tot onderbezetting of leegstand op de verdiepingen van **handelspanden**. Om het tij te keren wenst de stad in het **kernegebied** extra in te zetten op het wonen boven winkels en andere **gelijkvloerse functies**. De daar aanwezige ruimtes lenen zich hiertoe vaak goed omdat er vroeger immers al gewoond werd. Daarnaast zorgen woonfuncties op de verdiepingen 's avonds na sluitingstijd voor de verderzetting van voldoende activiteit en sociale controle in het **kernegebied**. Daarom voorziet dit artikel in een aantal vrijstellingsbepalingen, zodat wonen op de verdiepingen van gebouwen in het **kernegebied** maximaal kan worden gefaciliteerd.*

ARTIKEL 71: BEREIKBAARHEID VAN VERDIEPINGEN IN KERNGEBIED

Bij nieuwbouw, **herbouw** of **ingrijpende verbouwing** van de **gelijkvloerse** plint van een **gelijkvloerse functie** anders dan wonen dient een afzonderlijke toegang vanaf het **openbaar domein** tot de verdiepingen van het gebouw uitgevoerd te worden.

Deze afzonderlijke toegang bestaat uit:

- een **afgescheiden** inkom met naar binnen draaiende deur (tenzij ander bepaald in het brandweeradvis);
- minstens een kwalitatieve vaste trap naar de verdiepingen;
- een aparte bel en brievenbus voor elke bovenliggende **woongelegenheden** of aparte **functie**.

*Een goede oplossing die in veel gevallen kan worden toegepast is het voorzien van een inkomnis waarlangs zowel de **gelijkvloerse functie** als de verdiepingen via een aparte toegang bereikbaar worden gemaakt.*

Een dergelijke afzonderlijke toegang is niet verplicht:

- indien de **voorgevel** smaller is dan 6 meter;
- indien het gebouw onder het toepassingsgebied van 'HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN' valt en een afzonderlijke toegang afbreuk zou doen aan de cultuurhistorische waarde van de **voorgevel**.

De verdiepingen van **handelspanden** in het **kerngebied** zijn nog vaak alleen bereikbaar via de **gelijkvloerse functie**, wat ook bijdraagt tot de onderbezetting of leegstand van deze verdiepingen. Door een afzonderlijke toegang vanaf het **openbaar domein** tot deze verdiepingen te voorzien, kunnen deze onafhankelijk (beginnen) functioneren van de **gelijkvloerse functie(s)**. Deze maatregel zal op zijn beurt bijdragen tot de verdere opwaardering van het **kerngebied**. De onderbezette of leegstaande verdiepingen van **handelspanden** bieden immers een enorme potentie om ook in het stadscentrum kwaliteitsvol te verdichten.

AFDELING 6: VERBLIJFSRECREATIE

Toerisme naar en in Mechelen groeit sterk. De logiesector is nog steeds in ontwikkeling. Naast de meer traditionele logiesvormen - hotel en B&B - groeit de vraag naar **vakantiewoningen** en andere kamergebonden logies. Deze kleinschalige logiesvormen dragen bij tot het imago van Mechelen als een stad op mensenmaat. Ze passen ook perfect binnen de visie van de toeristische ontwikkeling tot een florerende bestemming, waarin behoeftes van ondernemers, **bewoners** en bezoekers in evenwicht zijn. Daarom voorziet deze afdeling in een afwijkingsbepaling voor een **functiewijziging** van een **eengezinswoning** naar een **vakantiewoning**. Tegelijkertijd zijn er ook voorschriften opgesteld omtrent de erkenning(en) en het huisreglement voor **vakantiewoningen** om hun kwaliteit blijvend te waarborgen.

VRIJSTELLING EN VERGUNNINGSPLICHT

Een meldingsakte of een **omgevingsvergunning** is niet vereist voor het inrichten van verblijfsrecreatie of een **vakantiewoning** wanneer het één van de onderstaande gevallen betreft:

- een tijdelijke **functiewijziging** (maximaal 4 x 30 aaneengesloten dagen per jaar), zoals bedoeld in Artikel 7.3. van het Vrijstellingsbesluit;
- een **complementaire functie** aan het wonen (gelegen in **woongebied in de ruime zin** en de **complementaire functie** is maximaal 100 m² en kleiner in oppervlakte dan de woonfunctie), zoals bedoeld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige **functiewijzigingen** (14 april 2000).

Voor alle andere gevallen en situaties is een **omgevingsvergunning** vereist voor het inrichten (en verhuren) van verblijfsrecreatie, bed&breakfasts, **vakantiewoningen**, enzovoort.

ARTIKEL 72: VAKANTIEWONINGEN

§1: Toepassingsgebied

Dit artikel is niet van toepassing op:

- hotels;
- toeristische verblijfsaccommodatie die als **complementaire functie** wordt ingericht in een **woongebied**, zoals bedoeld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige **functiewijzigingen** (14 april 2000).

*Denk bijvoorbeeld aan een bed & breakfast in de **woning** van de uitbaters van de bed & breakfast.*

§2: Vakantiewoning in bestaande eengezinswoning

Wanneer een bestaande en **hoofdzakelijk vergunde eengezinswoning** van **functie** wijzigt naar verblijfsrecreatie (**vakantiewoning**), is 'Artikel 65: Functiewijziging van **eengezinswoningen**' niet van toepassing.

*Een **eengezinswoning** kan dus volledig worden omgevormd tot een **vakantiewoning**, ongeacht de **binnenoppervlakte** van de **eengezinswoning** en voor zover dit in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften.*

Zodra het gebruik als **vakantiewoning** van een voormalige **eengezinswoning** eindigt, wordt in het kader van het beschermen van **eengezinswoningen** de **functie** opnieuw gewijzigd naar een **eengezinswoning** of een kleinschalige **buurtondersteunende functie**, voor zover dit in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften.

Denk voor een kleinschalige **buurtondersteunende functie** bijvoorbeeld aan een bakker, slager, apotheek, een huisarts, een kinesist, een therapeut of psycholoog, een groepspraktijk, een kinderdagverblijf, een kapper, enzovoort. Een **functiewijziging** naar een café of restaurant is echter niet wenselijk, tenzij de **eengezinswoning** gelegen is in het **kerngebied** of in de dorpskernen.

§3: Erkenningen

Een nieuw gecreëerde **vakantiewoning** beschikt maximaal 6 maanden na het verkrijgen van een **omgevingsvergunning** over:

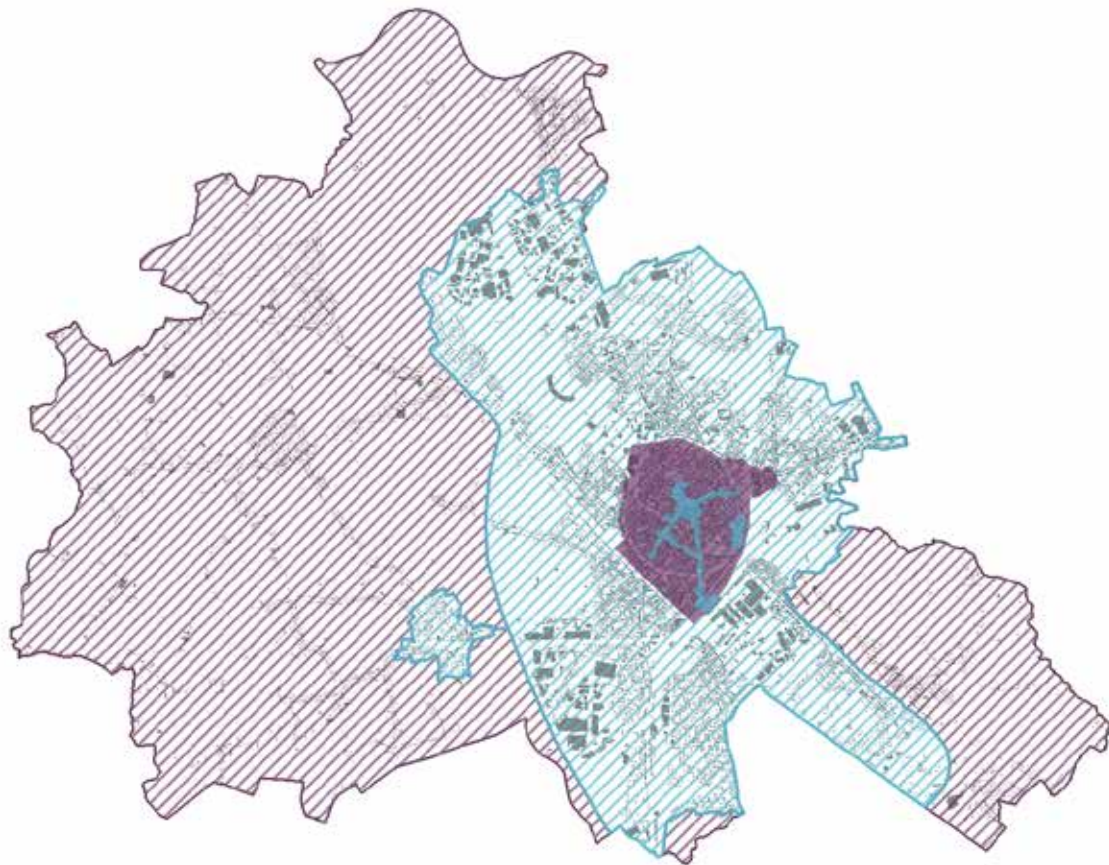
- een erkenning bij Toerisme Vlaanderen;
- een erkenning als **vakantiewoning**.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Een nieuw gecreëerde **vakantiewoning** beschikt over een huishoudelijk reglement.

HOOFDSTUK 4 - MOBILITEIT

In dit hoofdstuk worden **fietsenstallingen** en autoparkeerplaatsen geregeld. Er wordt uitgegaan van een aantal zones (zie onderstaande figuur) en vervolgens worden **parkeernormen** vastgelegd per **functie** (**zelfstandige woningen, sociale woningen, (solidaire) cohousing, hospita kamers, studentenkamers, serviceflats, zorgwonen, tijdelijk wonen, handel, diensten, vrije beroepen, kantoren en bedrijven**). Er wordt uitgelegd wanneer een **MOBER** of een **mobilitiestoets** nodig is en waarop moet worden gelet bij het inrichten van **fietsenstallingen** en autoparkeerplaatsen. Dit alles heeft als doel voorschriften op te maken die de aanvrager in staat moet stellen een duidelijk beeld weer te geven van de impact van zijn project op het vlak van fiets- en gemotoriseerd verkeer.



Toelichtende figuur 3: overzicht afbakening van 4 zones:

-  overig gebied
-  verstedelijkt gebied
-  centrumgebied
-  kerngebied

Deze kaartgegevens kan je raadplegen via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup

ARTIKEL 73: TOEPASSINGSGEBIED PARKEERNORMEN

De **parkeerbehoefte** voor fietsen en auto's wordt bepaald volgens 'Artikel 76: Parkeernorm fietsen' en 'Artikel 79: Parkeernorm auto's' in de onderstaande gevallen:

- nieuwbouw;
- **herbouw**;
- **uitbreiding** van de vloeroppervlakte van **functies** anders dan wonen;
- **functiewijzigingen**;
- het vermeerderen van het aantal **woongelegenheden** ten opzichte van de **hoofdzakelijk vergunde** situatie.

Hoofdzakelijk vergunde situaties in het project die ongewijzigd blijven hoeven niet in rekening te worden gebracht in de **parkeernorm**.

ARTIKEL 74: BEREKENINGSWIJZE PARKEERBEHOEFTE

De totale **parkeerbehoefte** voor fietsen en auto's in een (gemengd) project wordt volgens onderstaande volgorde berekend:

- a) Voor elke **functie** wordt de **parkeerbehoefte** apart berekend volgens 'Artikel 76: Parkeernorm fietsen' en 'Artikel 79: Parkeernorm auto's';
- b) De benodigde vloeroppervlakte van de **fietsenstallingen** en autoparkeerplaatsen zelf en **hoofdzakelijk vergunde** situaties die ongewijzigd blijven, worden niet meegenomen in de berekening;
- c) Per **functie** wordt de **parkeerbehoefte** afgerond tot een geheel getal; naar boven als het deel achter de komma 0,5 of hoger is, naar beneden als het deel achter de komma lager is dan 0,5;
- d) De **parkeerbehoeften** van alle **functies** worden opgeteld tot de totale **parkeerbehoefte** van het (gemengd) project.

ARTIKEL 75: VERPLICHTE MOBILITEITSTOETS OF MOBER

§1: Mobiliteitstoets

Een **mobilitetstoets** is een relatief eenvoudige manier om de verkeers- en mobiliteitseffecten in te schatten van een plan of project, waarvan de omvang relatief beperkt is.

Bij vergunningsplichtige nieuwbouw, (ingrijpende) **verbouwingen** of **uitbreidingen** dient er een **mobilitetstoets** te worden opgemaakt en toegevoegd aan de aanvraag van een **omgevingsvergunning**:

- wanneer de volgende drempels worden overgeschreden of gehaald:
 - 20 of meer **woongelegenheden**;
 - 4.000 m² of meer **bruto vloeroppervlakte** industrie, bedrijvigheid of KMO;
 - 1.000 m² of meer **bruto vloeroppervlakte** kantoren of diensten;
 - 400 m² of meer **bruto vloeroppervlakte** handel en wanneer een **omgevingsvergunning** voor kleinhandelsactiviteiten vereist is;
- wanneer significante verkeers- en mobiliteitseffecten ontstaan bij:
 - gemeenschapsvoorzieningen;
 - onderwijsinstellingen;
 - cultuurinstellingen;
 - recreatie.

De vergunningverlenende overheid kan ook een **mobilitetstoets** opvragen in een specifieke mobiliteitscontext, zelfs als het project niet onder de bovenstaande gevallen valt.

Bijvoorbeeld in geval van een nieuwe activiteit in een zeer congestiegevoelig gebied, een gebied dat reeds een grote parkeerdruk ervaart of een project dat aansluit op een drukke verkeersweg.

§2: MOBER

Er dient een **MOBER** te worden opgemaakt en toegevoegd aan de aanvraag van een **omgevingsvergunning** voor projecten die vallen onder het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de **omgevingsvergunning**.

De onderstaande projecten worden bedoeld:

- vanaf 250 **woongelegenheden**;
- **handel**, horeca, kantoren of diensten vanaf 7.500 m² **bruto vloeroppervlakte**;
- industrie, KMO of ambachten vanaf 15.000 m² **bruto vloeroppervlakte**;
- parkeergelegenheden met 200 autoparkeerplaatsen of meer.

*Daarnaast kan het ook wenselijk zijn een **MOBER** op te maken bij grootschalige gemengde projecten waarbij een aantal of alle **functies** elk afzonderlijk de bovenstaande drempels bijna overschrijden of door hun optelsom zouden overschrijden.*

§3: Relatie tot meervoudig gebruik van autoparkeerplaatsen

Wanneer volgens de bovenstaande paragrafen een mobiliteitsstudie of een **MOBER** moet worden opgemaakt, dan dient in deze studie de mogelijkheid omtrent meervoudig gebruik van autoparkeerplaatsen te worden onderzocht, zoals bedoeld in 'Artikel 80: Meervoudig gebruik autoparkeerplaatsen'.



AFDELING 1: FIETSEN

ARTIKEL 76: PARKEERNORM FIETSEN

FUNCTIE	KERNGEBIED	CENTRUMGEBIED	VERSTEDELIJK GEBIED		NORMEENHEID	AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm)
			VERSTEDELIJK GEBIED	OVERIG GEBIED		
Alle woonvormen boven functies anders dan wonen	0	zie overeenkomstige norm hieronder			per wooneenheid	0
Perceelsgebonden eengezinswoning op een bestaand perceel smaller dan 8 meter in gesloten bebouwing met een voortuin ondieper dan 2 m	0				per wooneenheid	0
Zelfstandig wonen Sociale woningen (Solidaire) Cohousing Co-wonen	min. 0,2, vermeerderd met min. 1 per bewoner		min. 1,2, vermeerderd met min. 1 per bewoner		per wooneenheid	0,2
Hospitawoning Homesharing	0				per hospitakamer	0
Studentenkamers	min. 1,2				per kamer	0,2
Assistentiewoningen Serviceflats	min. 0,7				per wooneenheid	0,1
Zorgwonen Tijdelijk wonen	0				per ondergeschikte wooneenheid	0
Dienstverlening Vrije beroepen Kantoren	min. 2				per begonnen 100 m ² BVO	5%
(Detail)handel	0	min. 3			per begonnen 100 m ² WVO	85%
Personeelsintensieve bedrijven	min. 1,5				per begonnen 100 m ² BVO	5%
Personeelsextensieve bedrijven	min. 0,8				per begonnen 100 m ² BVO	5%
Onderwijs • kleuter • lager • secundair • overig	30% 60% 80% op maat				van beoogde leerlingen-capaciteit	n.v.t.
Andere functies	op maat - te motiveren in nota bij aanvraag					

* 0 = geen **fietsenstalling(en)** vereist, maar ze mogen wel voorzien worden.

* BVO = **bruto vloeroppervlakte**

* WVO = **winkelvloeroppervlakte**

ARTIKEL 77: INRICHTING FIETSENSTALLINGEN EN FIETSPARKEERSYSTEMEN

§1: Toepassingsgebied

De voorschriften van dit artikel zijn niet van toepassing op kleinschalige projecten in bestaande gebouwen die een totale **parkeerbehoefte** van maximaal 10 fietsen hebben.

In voorkomend geval dienen de onderstaande voorschriften van dit artikel als richtinggevend beschouwd te worden.

§2: Algemene principes

Een **fietsenstalling** in een project voldoet aan de volgende algemene principes:

- Ze wordt op het privaat **perceel** of op de **projectsite** gerealiseerd;
- Ze kan privaat of gemeenschappelijk worden ingericht;
- Ze is overdekt;
- Ze biedt een aanhechtingsmogelijkheid of een mogelijkheid voor diefstalbeveiliging.

§3: Soorten fietsparkeersystemen

De fietsparkeersystemen in de onderstaande tabel komen in aanmerking om er een **fietsenstalling** in een project mee uit te rusten.

De toepassing van andere fietsparkeersystemen wordt als afwijking beschouwd.

FIETSPARKEERSYSTEEM	BESCHRIJVING	IN BEELD
Standaard	<i>Het meest gebruiksvriendelijke fietsparkeersysteem; een zogenaamd fietsnietje -of beugel met aanhechtingsmogelijkheid waarbij de fietsen op gelijke hoogte en zonder instap naast elkaar gestald worden, mogelijks één aan elke zijde van een beugel.</i>	
Dubbelhoog	<i>Een fietsparkeersysteem met hoge capaciteit waarbij de fietsen in twee verdiepingen worden gestald binnen dezelfde stallingstructuur. De stallingen op de verdieping zijn echter minder toegankelijk en niet alle soorten fietsen passen hier standaard in. Dit systeem komt vaak voor in combinatie met een tweezijdige hoog-laag opstelling (verticaal niveauverschil tussen twee naast elkaar gelegen plaatsen).</i>	
Buitenmaats	<i>Een fietsparkeersysteem voor bakfietsen, fietsen met fietskarren of fietsen die door het formaat of door accessoires vaak niet in een andere stalling passen.</i>	

§4: Afmetingen, aantal fietsen en toepassingspercentage voor fietsparkeersystemen

Voor de mogelijke fietsparkeersystemen volgens paragraaf 3 worden hun minimale afmetingen, het maximaal aantal fietsen en hun toepassingspercentage bepaald in de onderstaande tabel.

Afwijkingen op het toepassingspercentage zijn mogelijk wanneer er een specifieke hoofddoelgroep is in een project en dit voldoende gemotiveerd wordt in de aanvraag.

Op de plannen van de aanvraag dienen:

- de fietsen individueel te worden opgetekend;
- de toegepaste fietsparkeersystemen duidelijk te worden aangeduid;
- de fietsen en fietsparkeersystemen voldoende te worden bemaat.

FIETSPARKEER-SYSTEEM	HART-OP-HART AFSTAND	LENGTE	AANTAL FIETSEN per stallingsmogelijkheid of beugel	TOEPASSINGS-PERCENTAGE
Standaard	min. 1 m	min. 2,00 m	max. 2	min. 70%
Dubbelhoog standaard	min. 0,75 m	min. 2,00 m	max. 1	max. 30%
Dubbelhoog in combinatie met hoog-laag	min. 0,50 m	min. 2,00 m	max. 1	max. 30%
Buitenmaats	min. 1,25 m	min. 2,60 m	max. 1	min. 10%

§5: Locatie van fietsenstalling

Een **fietsenstalling** is vlot bereikbaar vanaf het **openbaar domein**. Daarom wordt ze bij voorkeur ingericht op het **gelijkvloers** en rechtstreeks toegankelijk vanuit de buitenomgeving met zo weinig mogelijk tussenliggende gangen, sassen en deuren.

Een **fietsenstalling** kan ook ondergronds of op verdiepingen worden ingericht als de realisatie op het **gelijkvloers** ruimtelijk niet (volledig) mogelijk is en op voorwaarde dat ze zo dicht mogelijk bij de verticale circulatie wordt ingericht.

§6: Toegankelijkheid van fietsenstalling

Voor **fietsenstallingen** gelden de onderstaande voorschriften met betrekking tot hun toegankelijkheid:

- Gangen, paden en deuren naar een **fietsenstalling** hebben een vrije doorgangsbreedte van minimum 1,40 meter. In bestaande gebouwen kan de breedte beperkt worden tot minimum 0,90 meter;
- Paden tussen fietsparkeersystemen hebben een breedte:
 - van minimum 1,40 meter wanneer er minder dan 20 fietsen op uitgeven;
 - van minimum 2 meter wanneer er 20 tot 100 fietsen op uitgeven;
 - van minimum 3 meter wanneer er meer dan 100 fietsen op uitgeven;
 - die is aangepast aan de technische fiche van een dubbelhoog parkeersysteem wanneer een dergelijk systeem uitgeeft op het pad;

- Trappen waarlangs fietsen naar een **fietsenstalling** worden gebracht:
 - zijn minimum 1,40 meter breed;
 - beschikken over een fietsgoot, bij voorkeur één aan elke zijde van de trap.

Een fietsgoot dient breed genoeg te zijn zodat alle courante types fietsen erin passen (minimaal 6 centimeter). De minimale afstand tussen het midden van een fietsgoot en de balustrade of muur bedraagt 0,40 meter zodat de fiets conflictvrij naar boven of beneden kan bewegen;
 - worden breder uitgevoerd en beschikken over meerdere fietsgoten naargelang de gebruiksintensiteit van de **fietsenstalling**;
 - indien de trap te steil of te moeilijk beloopbaar is met een fiets aan de hand, is de plaatsing van een fietstoegankelijke helling of lift verplicht.

De aanbevolen hellingsgraad voor een dergelijke trap is 15° met een maximum van 20°;
- Toegangshellingen naar een **fietsenstalling** worden als volgt uitgevoerd:
 - Ze wordt gescheiden uitgevoerd van gemotoriseerd verkeer;
 - Breedte:
 - → Minimum 2 meter naar een **fietsenstalling** voor maximum 100 fietsen;
 - → Minimum 3 meter naar een **fietsenstalling** voor meer dan 100 fietsen;
 - → Een nog grotere breedte kan vereist zijn bij een **fietsenstalling** met een zeer grote gebruiksintensiteit;
 - Hellingsgraad:
 - → Maximum 20% bij een toegang te voet.

Een hellingsgraad van maximum 15% is nog beter toegankelijk;
 - → Maximum 8% bij een toegang al fietsend en een niveauverschil van kleiner dan 2,50 meter;
 - → Maximum 4% bij een toegang al fietsend en een niveauverschil van 2,50 meter of meer;
 - **Vrije hoogte** aan top of voet:
 - → Minimum 2,20 meter naar een **fietsenstalling** voor maximum 100 fietsen;
 - → Minimum 3 meter naar een **fietsenstalling** voor meer dan 100 fietsen;
- Een fietslift of een lift waarlangs (ook) fietsen naar een **fietsenstalling** kunnen worden gebracht:
 - kan niet de enige toegang van een **fietsenstalling** zijn, er is afhankelijk van het aantal fietsparkeerplaatsen ook een fietstoegankelijke trap of helling vereist;
 - is verplicht wanneer buitenmaatse fietsen ondergronds of op verdiepingen worden gestald en hun **fietsenstalling** niet bereikbaar is via een toegangshelling met een hellingsgraad kleiner dan of gelijk aan 10%;
 - heeft een liftkooi van minimum 1,40 meter op minimum 2,60 meter.

ARTIKEL 78: ONTBREKENDE FIETSPARKEERPLAATSEN

Wanneer in een project een benodigde fietsparkeerplaats niet wordt of ruimtelijk niet kan worden gerealiseerd op het privaat **perceel**, spreken we van een ontbrekende fietsparkeerplaats en gelden de onderstaande voorschriften.

Er dient te allen tijde minstens een gedeelte van de **parkeerbehoefte** voor fietsen in een project te worden opgevangen.

Ontbrekende fietsparkeerplaatsen kunnen alleen worden toegestaan wanneer ze ruimtelijk op geen enkele manier kunnen worden ingericht in overeenstemming met de voorschriften van 'Artikel 77: Inrichting fietsenstallingen en fietsparkeersystemen'. Ontbrekende **fietsenstallingen** dienen afdoende gemotiveerd te worden in de aanvraag, zodat de vergunningverlenende overheid de afwijking ten gronde kan beoordelen en hierover een standpunt kan innemen.

AFDELING 2: AUTO'S

ARTIKEL 79: PARKEERNORM AUTO'S

WOONFUNCTIES	KERNGEBIED	CENTRUMGEBIED	VERSTEDELIJK GEBIED	OVERIG GEBIED	NORMEENHEID	AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm)
Alle woonvormen boven functies anders dan wonen	0	zie overeenkomstige norm hieronder			per wooneenheid	0
Alle woonvormen boven kleinschalige buurtondersteunende functies in bestaande gebouwen (geen vrijstelling bij nieuwbouw of herbouw)	0	0	0	0	per wooneenheid	0
Perceelsgebonden eengezinswoning op een bestaand perceel smaller dan 8 meter in gesloten bebouwing met een voortuin ondieper dan 5,50 m	0	0	0	0	per wooneenheid	0
Zelfstandig wonen Co-wonen	min. 0,7	min. 1	min. 1	min. 1,3	per wooneenheid	0,1
Sociale woningen	0	min. 0,7	min. 0,9	min. 0,9	per wooneenheid	0,3
Hospitawoning Homesharing	0	0	0	0	per hospitakamer	0
Studentenkamers	verbod	verbod	verbod	min. 1	per begonnen schijf van 10 kamers	0
Assistentiewoningen Serviceflats	verbod	min. 0,3	min. 0,3	min. 0,6	per wooneenheid	0,15
Zorgwonen Tijdelijk wonen	0	0	0	0	per ondergeschikte wooneenheid	0
(Solidaire) Cohousing Andere woonvormen	op maat – te motiveren in nota bij aanvraag				per wooneenheid	

* 0 = geen autoparkeerplaats(en) vereist, maar ze mogen wel voorzien worden

FUNCTIES ANDERS DAN WONEN	KERN GEBIED	CENTRUM GEBIED	VERSTEDELIJK GEBIED	OVERIG GEBIED	NORMEEN HEID	AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm)	LAAD-EN LOSZONE + PARKEERPLAATS VOOR VRACHTWAGEN
Dienstverlening Vrije beroepen Kantoren < 300 m ² BVO	0 max. 2	0 max. 2	0 max. 2	0	per begonnen 100 m ² BVO	5%	niet ver- plicht
≥ 300 m ² BVO	0 max. 2	min. 0,5 max. 2	min. 1,3 max. 2	min. 2	per begonnen 100 m ² BVO		
(Detail)handel < 300 m ² BVO	0 max. 2,5	0 max. 2,5	0	0	per begonnen 100 m ² BVO	85%	vanaf 500 m ² BVO
≥ 300 m ² BVO	0 max. 2,5	0 max. 2,5	min. 3	min. 4	per begonnen 100 m ² BVO		
Personeels- intensieve bedrijven	0 max. 1	0 max. 1	min. 0,5 max. 1,5	min. 1 max. 2	per begonnen 100 m ² BVO	5%	vanaf 500 m ² BVO
Personeels- extensieve bedrijven	0 max. 0,3	0 max. 0,3	min. 0,3 max. 0,6	min. 0,6 max. 1	per begonnen 100 m ² BVO	5%	vanaf 500 m ² BVO
Andere functies	op maat – te motiveren in nota bij aanvraag						

* 0 = geen autoparkeerplaats(en) vereist, maar ze mogen wel voorzien worden

* BVO = **bruto vloeroppervlakte**

* WVO = **winkelvloeroppervlakte**

ARTIKEL 80: MEERVOUDIG GEBRUIK AUTOPARKEERPLAATSEN

Meervoudig gebruik betekent dat verschillende **functies** een aantal autoparkeerplaatsen gemeenschappelijk gebruiken gespreid in de tijd; bijvoorbeeld overdag door werknemers en 's avonds door **bewoners** of omwonenden.

§1: Algemeen

Meervoudig gebruik van autoparkeerplaatsen wordt algemeen mogelijk geacht voor gemengde projecten of niet-woonontwikkelingen grenzend aan of in woongebied, ongeacht hun grootte. De **parkeerbehoefte** voor auto's wordt initieel nog steeds per **functie** berekend volgens 'Artikel 73: Toepassingsgebied parkeernormen', 'Artikel 74: Berekeningswijze parkeerbehoefte' en 'Artikel 79: Parkeernorm auto's', maar een goed werkend meervoudig gebruik gespreid in de tijd kan aanleiding geven tot een verlaging van de totale **parkeerbehoefte** in het project. De complementariteit van de **parkeerbehoefte** van de **functies** en de werkwijze dient voldoende te worden aangetoond en gemotiveerd door de aanvrager, zodat de vergunningverlenende overheid het meervoudig gebruik ten gronde kan beoordelen.

§2: Openbaar gebruik

Wanneer in een project 30 of meer autoparkeerplaatsen meervoudig worden gebruikt, dient het openbaar gebruik ervan te worden onderzocht. Indien openbaar gebruik mogelijk en haalbaar blijkt, is dit verplicht.

§3: Relatie tot mobiliteitsstudie of MOBER

De mogelijkheid omtrent meervoudig gebruik van autoparkeerplaatsen dient verplicht te worden onderzocht wanneer volgens 'Artikel 75: Verplichte mobiliteitstoets of MOBER' een mobiliteitsstudie of een **MOBER** moet worden opgemaakt voor een project.

ARTIKEL 81: DEELWAGENS

*Deelwagens spelen een belangrijke rol in de verdere verduurzaming van ons verplaatsingsgedrag. Daarom wil deze verordening de implementatie van bijkomende **deelwagens** bevorderen via de onderstaande voorschriften. Echter wenst de stad Mechelen wel een regierol te behouden in de spreiding en het management van **deelwagens** op haar grondgebied.*

§1: Algemene mogelijkheid en voorwaarden

Een **deelwagen** kan principieel voorzien worden in functie van een project zodra er een **parkeerbehoefte** voor auto's ontstaat, in toepassing van 'Artikel 73: Toepassingsgebied parkeernormen', 'Artikel 74: Berekeningswijze parkeerbehoefte' en 'Artikel 79: Parkeernorm auto's'.

§2: Bij woonfuncties

Bij woonfuncties geldt een **deelwagen** als vervanging van een gedeelte van de **parkeerbehoefte** en is in sommige gevallen een **deelwagen** verplicht, zoals bepaald in de onderstaande tabel.

	KERNGEBIED	CENTRUMGEBIED	VERSTEDELIJK GEBIED	OVERIG GEBIED
Vervangratio <i>Aantal autoparkeerplaatsen dat één deelwagen kan vervangen.</i>	max. 7	max. 6	max. 5	max. 4
Percentage van de totale parkeerbehoefte dat mag worden vervangen door deelwagens . <i>De uitkomst van het percentage wordt afgerond tot een geheel getal; naar boven als het deel achter de komma 0,5 of hoger is, naar beneden als het deel achter de komma lager is dan 0,5.</i>	max. 30 %			
Verplichte realisatie van minimum 1 deelwagen	Vanaf een totale parkeerbehoefte van 12 autoparkeerplaatsen of meer, tenzij er reeds voldoende deelwagens aanwezig zijn in de buurt.			

§3: Bij functies anders dan wonen

Een **deelwagen** mag voorzien worden bij een **functie** anders dan wonen, maar geldt niet als vervanging van een gedeelte van de **parkeerbehoefte** voor deze **functie**.

§4: Inrichtingsvoorschriften voor deelwaginfrastructuur

Deelwaginfrastructuur voldoet aan de onderstaande voorschriften:

- Ze is ten allen tijde rechtstreeks publiek toegankelijk, zodat elke gebruiker de **deelwagen(s)** op een zelfstandige en vlotte manier kan bereiken;
- Elke **deelwagen** is zichtbaar en duidelijk in beeld voor gebruikers via duidelijke signalisatie (vanop het **openbaar domein**) naar en aan de deelwagparkeerplaats zelf;
- Elke deelwagparkeerplaats wordt uitgerust met een **laadpunt** en een internetconnectie;
- Ze wordt steeds in overleg met de stad Mechelen aangelegd op het voorliggende **openbaar domein** of ter **uitbreiding** van een bestaande deelwagcluster in de buurt.

Echter, voor projecten met een grote **parkeerbehoefte** voor auto's of die vallen onder 'Artikel 32: Inbreiden van bouwblokken en binnengebieden' geldt het volgende:

- a) Ze wordt in eerste instantie bovengronds aangelegd op (toekomstig) **openbaar domein** op de **projectsite** zelf;
- b) Ondergrondse inrichting kan alleen worden overwogen wanneer bovengrondse inrichting op (toekomstig) **openbaar domein** op geen enkele manier mogelijk is en op voorwaarde dat de deelwaginfrastructuur wordt ingericht vóór de privatieve ondergrondse gedeelten van het project (poorten, slagbomen, autoparkeerplaatsen, enzovoort).

§5: Last in natura

Deelwaginfrastructuur wordt gerealiseerd door de aanvrager of vergunninghouder bij:

- ondergrondse inrichting;
- inrichting op toekomstig **openbaar domein**. In dit geval wordt na realisatie de deelwaginfrastructuur samen met het **openbaar domein** kostenloos overgedragen aan de stad Mechelen.

§6: Financiële last

De vergunningverlenende overheid zal per te realiseren **deelwagen** een aangepaste financiële last heffen die afhankelijk is van de mate waarin het management en de uitvoering van de **deelwagen**(infrastructuur) bij de stad Mechelen komt te liggen.

De financiële lasten voor deelmobiliteit worden beschreven in het belastingreglement van de stad Mechelen.

OVEREENKOMST MET STAD MECHELEN

*Met betrekking tot de regeling omtrent **deelwagens** in een project wordt er een overeenkomst afgesloten tussen de aanvrager of vergunninghouder en de stad Mechelen.*

BESCHRIJVING DEELMOBILITEIT

Een aanvraag voor een project met deelmobiliteit dient de inrichting en de modaliteiten hieromtrent voldoende te verduidelijken en de nodige documenten te bevatten. Op die manier kan een beoordeling ten gronde gebeuren door de vergunningverlenende overheid.

ARTIKEL 82: INRICHTING AUTOPARKEERPLAATSEN

§1: Clustering

Autoparkeerplaatsen in een project worden zoveel als mogelijk ruimtelijk geclusterd.

§2: Locatie

Autoparkeerplaatsen worden op de volgende wijzen op een privaat **perceel** ingericht:

- a) Ondergronds maximaal onder het **bouwwolume**:
 - bij (sociale) **meergezinswoningen**, co-wonen, serviceflats;
 - bij (gemengde) **woonprojecten** met een grote **parkeerbehoefte**;
 - bij **functies** anders dan wonen indien het ruimtelijk aangewezen en mogelijk is;
- b) Bovengronds kan alleen:
 - bij woonfuncties met een zeer beperkte **parkeerbehoefte**.
*Denk bijvoorbeeld aan een **perceelsgebonden eengezinswoning**;*
 - bij **functies** anders dan wonen;
 - voor zover als mogelijk volgens de voorschriften van 'Artikel 30: Beperken van verhardingen en bijgebouwen'.

§3: Afmetingen

Een privaatieve autoparkeerplaats heeft de volgende netto afmetingen:

- bij langsparkeren: minimum 6 meter lang en minimum 2,35 meter breed;
- bij haaks parkeren: minimum 5,50 meter diep en minimum 2,50 meter breed.

Een rijweg die autoparkeerplaatsen bedient is minimum 6 meter breed, tenzij het een oprit betreft.

Zie voor opritten 'Artikel 30: Beperken van verhardingen en bijgebouwen'.

§4: Toegankelijkheid

- **Toegang**: één gemeenschappelijke toegang vanop het **openbaar domein** wordt voorzien voor het geheel aan autoparkeerplaatsen in het project, tenzij dit verkeerstechnisch niet mogelijk is. Een in- en uitrit dient voldoende zichtbaarheid te bieden op aankomende weggebruikers;
- **Wachtruimte**: er dient een wachtruimte te worden aangelegd op eigen terrein wanneer het doorgaand verkeer op de voorliggende weg kan worden gehinderd door het bestemmingsverkeer van het project;
- **Helling**: hellende in- en uitritten worden inpandig ingericht. Indien de helling net achter de **rooilijn** wordt ingericht, heeft de eerste 5 meter ervan een maximaal hellingspercentage van 4% als overgangshelling. Op **openbaar domein** worden geen hellingen toegelaten.

*Een helling betreft een grote **verharde** oppervlakte die een nefaste impact heeft op de **verhardingspercentages** van een **perceel**, daarom dienen deze maximaal inpandig te worden voorzien. Ook wordt op die manier het grondverzet op het **perceel** beperkt en is het eenvoudiger om ondergrondse **bouwlagen** te beveiligen tegen instromend **hemelwater**. Het maximum hellingspercentage voor de laatste meters van een helling net achter de **rooilijn** zorgt ervoor dat een omhoog rijdende auto niet te snel komt afgereden op het **voetpad** en de veiligheid van voorbijgangers gerespecteerd wordt.*

- **Voetgangerstoegang**: bij grootschalige projecten, anders dan wonen, moet er minstens één voetgangerstoegang tot de geclusterde parking rechtstreeks vanaf het **openbaar domein** bereikbaar zijn.

*Door de parking niet alleen via de collectieve delen te ontsluiten maar door eveneens een autonome toegang te voorzien die vlot bereikbaar is vanaf het **openbaar domein**, wordt (in de toekomst) meervoudig gebruik of het gebruik als buurtparking mogelijk.*

ARTIKEL 83: ONTBREKENDE AUTOPARKEERPLAATSEN

Wanneer in een project een benodigde autoparkeerplaats niet wordt of ruimtelijk niet kan worden gerealiseerd op het privaatief **perceel**, spreken we van een ontbrekende autoparkeerplaats en gelden de onderstaande voorschriften.

§1: Financiële compensatie

Per ontbrekende autoparkeerplaats in een project moet een financiële compensatie betaald worden.

Deze financiële compensatie wordt beschreven in het belastingreglement van de stad Mechelen.

§2: Financiële compensatie van de volledige parkeerbehoefte

Functies anders dan wonen ongeacht hun **parkeerbehoefte** en **woonprojecten** met een **parkeerbehoefte** van 12 of meer auto's mogen niet hun volledige **parkeerbehoefte** financieel compenseren. Met andere woorden dient minstens een gedeelte van hun **parkeerbehoefte** op het privaatief **perceel** te worden opgevangen (Artikel 82: Inrichting autoparkeerplaatsen) of te worden gerealiseerd via meervoudig gebruik (Artikel 80: Meervoudig gebruik autoparkeerplaatsen) of **deelwagens** (Artikel 81: Deelwagens).

§3: Verwijderde autoparkeerplaats

De vergunningverlenende overheid kan eveneens een financiële compensatie voor een ontbrekende autoparkeerplaats opleggen wanneer in het kader van een aanvraag op een privaatief **perceel** een bestaande, **hoofdzakelijk vergunde functie** niet langer voldoet aan het benodigde aantal autoparkeerplaatsen volgens haar **parkeerbehoefte**, doordat een bestaande autoparkeerplaats verdwijnt en deze niet elders op het privaatief **perceel** wordt ingericht.

Een **perceelsgebonden eengezinswoning** is echter vrijgesteld van deze financiële compensatie.

ARTIKEL 84: LAADINFRASTRUCTUUR AUTO'S

§1: Deelwagens

Elke nieuwe autoparkeerplaats voor een **deelwagen** wordt uitgerust met een elektrisch **laadpunt**.

§2: Woonfuncties

Bij nieuwe woonfuncties, uitgezonderd een **perceelsgebonden eengezinswoning** in **gesloten bebouwing** zonder parkeermogelijkheid op eigen terrein, wordt:

- minimum één elektrisch **laadpunt** ingericht per begonnen schijf van 4 autoparkeerplaatsen;
- de nodige voorbereidende infrastructuur aangelegd of een laadplan uitgewerkt om op termijn alle autoparkeerplaatsen in het project van een elektrisch **laadpunt** te voorzien.

§3: Functies anders dan wonen

Bij nieuwe **functies** anders dan wonen wordt:

- minimum 10% van het aantal autoparkeerplaatsen voorzien van een elektrisch **laadpunt** met een minimum van 2 elektrische **laadpunten**;
- de nodige voorbereidende infrastructuur aangelegd of een laadplan uitgewerkt om op termijn alle autoparkeerplaatsen in het project van een elektrisch **laadpunt** te voorzien.

§4: Tankstations

Bij nieuwbouw of **herbouw** van tankstations of bij **verbouwingen** van de tankinfrastructuur van bestaande tankstations worden per tankstelplaats voor fossiele brandstof(fen) minimum 2 elektrische **laadpunten** met bijhorende autoparkeerplaatsen ingericht op het privaatief **perceel**.

Er worden snelladers geïnstalleerd indien hiervoor de benodigde nutsvoorzieningen op het **openbaar domein** reeds aanwezig zijn tijdens de uitvoering van de werken. Indien dit niet het geval is, volstaan gewone elektrische **laadpunten**.





HOOFDSTUK 5 - GROEN

Groenelementen verhogen de (leef)kwaliteit en de ecologische waarde van zowel de verstedelijkte omgeving als de open ruimte gebieden. Vaak zijn groenelementen ook overblijfselen van oudere landschappelijke structuren en hebben ze als herinnering hieraan een belangrijke **historische** waarde. Daarnaast is het beschermen, versterken en verder uitbouwen van **waardevol groen** één van de belangrijkste maatregelen die kunnen genomen worden om de gevolgen van de klimaatverandering te milderen en zelfs tegen te gaan. Vooral **hoogstammige bomen** spelen hierin een belangrijke rol; hun aantal moet daarom minstens op peil worden gehouden, maar ook verder worden aangevuld. Ze zijn immers erg moeilijk te vervangen.

Ook natuurinclusief bouwen draagt bij tot de bovenstaande streefdoelen. Denk bijvoorbeeld aan groene gevels of met (klim)planten begroeide gevels, groendaken, het integreren van verblijfsplaatsen voor dieren die in gebouwen wonen (bijvoorbeeld vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen, enzovoort).

Deze afdeling tracht door verschillende soorten voorschriften in te spelen op de bovenstaande doelstellingen en aandachtspunten.

Zo dient elke **hoogstammige boom** die **geveld** wordt vervangen te worden door nieuwe (**hoogstammige**) bomen, hetzij op het eigen privaat **perceel** door de aanvrager, hetzij elders op het grondgebied door de stad Mechelen zelf (via een financiële compensatie). Daarnaast dienen bouwprojecten vanaf hun prille conceptfase nieuwe gebouwen zodanig in te planten dat bestaande **waardevolle groenelementen** maximaal behouden kunnen blijven.



ARTIKEL 85: GROENBESCHERMING

§1: Behoud van waardevolle groenelementen

Vergunningsplichtige **constructies** en **handelingen** moeten zodanig worden ingepland op het **terrein** dat bestaande **waardevolle groenelementen** maximaal behouden kunnen blijven.

§2: Beschermingszone

Rond een te behouden **waardevol groenelement** wordt een beschermingszone ingericht die voldoet aan de onderstaande voorschriften:

- Ze is minstens even groot als de kroonprojectie van het groenelement;
- Nutsleidingen en graafwerken in de wortelzone zijn niet toegelaten, tenzij er wordt aangetoond dat er ruimtelijk geen andere mogelijkheid is. In voorkomend geval mag er geen onherstelbare schade worden toegebracht aan de wortelzone;
- Ze wordt afgebakend met werfhekken voor de start der werken;
- Ze blijft vrij van werfverkeer, (geparkeerde) voertuigen, werfketen, stockage van bouwmaterialen, bouwafval, enzovoort;
- Er wordt geen vervuild (werf)water of andere derivaten in geloosd;
- Wanneer ze overlapt met een bemalingszone wordt retourbemaling of irrigatie voorzien voor de beschermingszone.



ZORGPLICHT

Binnen het kader van groenbescherming wordt ook verwezen naar de zorgplicht zoals gesteld in artikel 14 van het Decreet Natuurbehoud en haar bijlagen. Indien wijzigingen worden aangebracht aan habitats, ecosystemen, waterrijke gebieden, vegetaties, fauna, flora of kleine landschapselementen moeten alle maatregelen worden genomen om vernietiging of schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

ARTIKEL 86: BOOMCOMPENSATIE

Indien op een privaat **perceel** een **hoogstammige boom** (zoals bedoeld in artikel 4.2.1., punt 3° van de **VCRO**) die niet gelegen is in een **bos** (zoals bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet) wordt **geveld**, moeten op het privaat **perceel** 3 nieuwe bomen worden geplant ter compensatie van de **gevelde hoogstammige boom**.

Indien één van deze nieuwe bomen op het privaat **perceel** niet kan worden geplant dan kan hiervoor een financiële compensatie worden geïnd door de stad Mechelen.

Deze financiële compensatie wordt beschreven in het belastingreglement van de stad Mechelen.

ARTIKEL 87: VERPLAATSEN OF VELLEN VAN STRAATBOMEN

Het verplaatsen of **vellen** van straatbomen in functie van **handelingen** op privaat **percelen** wordt niet toegestaan.

DEEL 3: TECHNISCHE KWALITEIT

HOOFDSTUK 1 - WATERHUISHOUDING

AFDELING 1: HEMELWATER EN GRONDWATER

Om overstromingsrisico's en droogte te vermijden moet de sponsfunctie van de bodem dringend hersteld worden. De sponswerking is het hoogst bij een gezonde bodem. Daarom stappen we beter af van een aantal klassieke beheersmaatregelen: afgevallen bladeren en dood hout laten we beter liggen, zware machines worden enkel hoogst noodzakelijk en selectief ingezet, gras laten we beter wat langer groeien en een groot gazon vervangen we beter door houtige planten. Tot slot zijn wortels van oudere bomen en hagen noodzakelijk om nuttige schimmelnetwerken tot stand te brengen.

*Inzetten op **infiltratie** en natuurlijk beheer wapenen ons tegen overstromingen en droogte tegelijk. Het bergen en hergebruiken van water zal in de toekomst steeds belangrijker worden.*

*Wat **infiltratiesystemen** betreft, genieten natuurlijke ingrepen of op de natuur gebaseerde oplossingen de voorkeur op technische ingrepen, omdat ze naast hun watertechnische functie ook de omgevingskwaliteit verbeteren (biodiversiteit, landschappelijke waarde, speelelementen, enzovoort).*

*Natuurlijke **infiltratiesystemen** zoals wadi's, **grachten**, kommen en watertuinen zijn gemakkelijker te controleren en onderhouden dan kunstmatige ondergrondse systemen en bieden nog meer ecosysteemdiensten als ze beplant worden met plantensoorten die goed gedijen in dat soort omgevingen.*

ARTIKEL 88: PLAATSING HEMELWATERPUT, INFILTRATIEVOORZIENING EN BUFFERVOORZIENING

§1: Overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening

De plaatsing van een **hemelwaterput**, **infiltratievoorziening** of buffervoorziening is verplicht in de situaties en volgens de voorschriften zoals beschreven in de gewestelijke hemelwaterverordening.

§2: Plaatsingsvoorschriften

Infiltratievoorzieningen worden in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening bovengronds aangelegd.

De volgende voorzieningen worden zoveel als (technisch) mogelijk geplaatst onder gebouwen of nieuwe of heraan te leggen **verhardingen**:

- nieuwe ondergrondse **hemelwaterputten** of buffervoorzieningen;
- **infiltratievoorzieningen** die in afwijking van de gewestelijke hemelwaterverordening omwille van aanvaardbare technische redenen alleen ondergronds kunnen geplaatst worden.

ARTIKEL 89: BEMALINGEN EN GRONDWATERVERONTREINIGING

§1: Verplichte retourbemaling

Bij een bronbemaling voor een bouwwerf of een andere situatie is retourbemaling verplicht.

Een afwijking hierop is mogelijk indien in de aanvraag gemotiveerd wordt aangetoond dat dit technisch niet mogelijk is.

§2: Vermijden van bodem- en/of grondwaterverontreiniging

Bij bemalingen, het plaatsen van **infiltratievoorzieningen**, het verwijderen van **verhardingen** of het slopen van gebouwen dienen de richtlijnen van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij en de Vlaamse Milieumaatschappij in acht te worden genomen om verontreiniging van de bodem en/of het grondwater te vermijden.

Deze richtlijnen kan je raadplegen en downloaden via de website: <https://ovam.vlaanderen.be/bemalingsvoorschriften>



AFDELING 2: VERVUID WATER

Wanneer **vervuild water** komende van gebouwen en menselijke activiteiten kan doordringen in de bodem zorgt dit op termijn voor verontreinigingsrisico's van het leefmilieu en bij uitbreiding ook voor de mens zelf.

Daarom is het belangrijk dat dergelijk **vervuild water** afdoende wordt opgevangen, afgevoerd en gezuiverd voordat het weer wordt vrijgegeven aan de natuurlijke watercyclus.

ARTIKEL 90: SEPTISCHE PUT

§1: Verplichting

Ongeacht de ligging volgens de **zoneringsplannen** is de plaatsing van een **septische put** verplicht indien één van onderstaande werken worden uitgevoerd en indien er in het gebouw minstens één **toilet** voorzien is of wordt:

- a) nieuwbouw of **herbouw** van een gebouw;
- b) **verbouwen** of een **horizontale uitbreiding** groter dan 20 m² van een bestaand en **hoofdzakelijk vergund** gebouw in halfopen of **open bebouwing** waar het rioleringsstelsel kan worden aangepast;
- c) **verbouwen** of **horizontaal uitbreiden** van een bestaand en **hoofdzakelijk vergund** gebouw in **gesloten bebouwing** waarbij:
 - ofwel de vloerplaat deels of volledig wordt vervangen;
 - ofwel het gebouw deels of volledig is of wordt **onderkelderd**;
 - ofwel een combinatie van de vorige twee punten, zodat het rioleringsstelsel kan worden aangepast.

Bestaande **septische putten** dienen ofwel behouden te blijven ofwel vervangen te worden door een nieuwe die voldoet aan de bepalingen van paragraaf 2.

§2: Dimensionering

Een **septische put** wordt gedimensioneerd volgens de richtlijnen van Vlario.

§3: Aansluitingen

In centraal gebied en geoptimaliseerd buitengebied mag alleen **fecaal water** worden aangesloten op een **septische put**.

In collectief of individueel te optimaliseren buitengebied moet zowel het **fecaal water** als het **vervuild water** worden aangesloten op een **septische put**.

*In voorkomend geval is het aangeraden om het rioleringsstelsel zodanig aan te leggen via bijvoorbeeld het gebruik van toezichtspuiten of een wachtbuis dat van zodra een gescheiden **openbare riolering** wordt gerealiseerd, het **vervuild water** zeer eenvoudig kan worden afgekoppeld van de **septische put** en worden aangesloten op de aansluiting van het **vervuild water**.*

§4: Plaatsingsvoorschriften

Nieuwe ondergrondse **septische putten** worden geplaatst onder gebouwen of nieuwe of heraan te leggen (waterdoorlatende) **verhardingen**.

BIJKOMENDE INSTALLATIES VOOR **FECAAL WATER**

Het is mogelijk dat afhankelijk van de ligging volgens de **zoneringsplannen** bijkomende installaties (bijvoorbeeld IBA, bezinkput, enzovoort) voor **vervuild water** moeten aangelegd worden conform de richtlijn van Vlario.

ARTIKEL 91: BIJKOMENDE AFSCHEIDERS EN INSTALLATIES

§1: Koolwaterstofafscheid

Wanneer **hemelwater** of **vervuild water** kan vervuild worden met koolwaterstoffen worden de onderstaande afscheiders verplicht geplaatst:

- een standaard koolwaterstofafscheid wanneer het **vervuild water** wordt geloosd in de **openbare riolering**;
- een coalescentiefilter wanneer het **vervuild water** wordt geloosd in oppervlaktewater of hemelwaterafvoeren.

§2: Vetafscheid

In (groot)keukens waar professioneel voedsel wordt bereid en bij horeca, wordt verplicht een vetafscheid geplaatst op de afvoer van hun **vervuild water**.

§3: Plaatsingsvoorschriften

Bijkomende afscheiders of installaties worden geïnstalleerd op privaat domein en stroomopwaarts de aansluitingspunten op het openbaar rioolstelsel.

Ze worden zoveel als mogelijk geplaatst onder gebouwen of nieuwe of heraan te leggen (waterdoorlatende) **verhardingen**.

AFDELING 3: WATERAFVOER

ARTIKEL 92: GRACHTEN DEMPEN, BESCHOEIEN, OVERWELVEN OF INBUIZEN

§1: Dempen

Het is verboden om een **gracht** geheel of gedeeltelijk te dempen, tenzij deze maatregel tot doel heeft infiltratie te bevorderen of ongewenste drainage te verhelpen of voorkomen.

§2: Beschoeien

Het is verboden om een **gracht** te beschoeien. Dit betekent dat er geen rechtopstaande waterdichte wand en/of een waterdichte **vloer** mag voorzien worden in de **gracht**.

*Een dergelijke ingreep verhindert immers de **infiltratie** van **hemelwater** in de bodem.*

§3: Overwelven en inbuizen

Een overwelling of inbuizing van een **gracht**:

- is steeds vergunningsplichtig, zoals bepaald in artikel 6.2 van het Vrijstellingsbesluit;
- is maximaal 3 meter lang, inclusief eventuele kopmuren, in functie van één **eengezinswoning**, zachte weggebruikers of een enkele rijrichting voor gemotoriseerd verkeer;
- is maximaal 6 meter lang, inclusief eventuele kopmuren, in functie van een gedeelde toegang tot 2 **percelen**, een dubbele rijrichting voor gemotoriseerd verkeer of een hoge verkeerstrafiek of zwaar vervoer;
- is minimaal 5 meter en maximaal 6 meter lang, inclusief eventuele kopmuren, voor een perceel dat gebruikt wordt voor landbouw in de ruime zin;
- kan per **perceel** maximaal één maal worden toegestaan, tenzij er meerdere noodzakelijk zijn in functie van de bedrijfsvoering op het **perceel**. De noodzaak dient in voorkomend geval aangetoond te worden in de aanvraag.

De minimale of aangewezen diameter van een inbuizing wordt bepaald door de vergunningverlenende overheid, een betrokken adviesinstantie en/of de rioolbeheerder.

Buizen dienen geplaatst te worden in een volledig ontruimde grachtbodem. Ze worden geplaatst zonder schade toe te brengen aan de grachtkanten en mogelijks aanwezige nutsleidingen.

Afvoeren van **hemelwater** of **vervuild water** mogen niet uitmonden in de overwelling of inbuizing.

De plaatsingskost zal via een financiële last in de **omgevingsvergunning** door de vergunningverlenende overheid worden doorgerekend aan de aanvrager.

Deze financiële last wordt beschreven in het belastingreglement van de stad Mechelen.

De vergunninghouder of zijn rechtsverkrijger:

- is steeds verantwoordelijk voor de goede staat en werking van de overwelling of inbuizing. Hij is verplicht deze te ruimen en vrij te houden van alle obstakels die een goede afwatering verhinderen;
- mag nooit de goede afwatering in het gedrang brengen;
- is verplicht om het oppervlak van de overwelling in goede staat te houden zodat steeds een gelijkaardig dwarsprofiel met de (openbare) weg wordt aangehouden;

ARTIKEL 93: GESCHEIDEN RIOLERING

Nieuwe rioleringsstelsels of aan te passen bestaande rioleringsstelsels op privaat domein worden zodanig aangelegd dat het **hemelwater** steeds gescheiden blijft van het **fecaal** -en **vervuild water**.

ARTIKEL 94: AANSLUITING MET OPENBAAR RIOOLSTELSEL, GRACHT OF WATERLOOP

§1: Verplichte aansluiting

Indien er (gescheiden) **openbare riolering** aanwezig is, wordt een privaat rioleringsstelsel hierop verplicht (gescheiden) aangesloten zodra de mogelijkheid zich voordoet.

Aansluitingspunten zijn verplicht aan te vragen via het meldingsloket op de website www.mechelen.be

Echter, wanneer er aangrenzend aan het **perceel** een **gracht** of waterloop is en het technisch haalbaar is om de privaatieve hemelwaterafvoer hierop aan te sluiten en dit gunstig wordt geadviseerd door de betrokken adviesinstanties, dan wordt de privaatieve hemelwaterafvoer in eerste instantie aangesloten op deze waterloop of **gracht**.

§2: Plaatsingsvoorschriften

Aansluitingspunten voor **hemelwater** en **vervuild water** op de **openbare riolering** worden ondergronds geplaatst ter hoogte van de **rooilijn**.

§3: Terugslagklep

Elk aansluitingspunt op de **openbare riolering** wordt uitgerust met een terugslagklep.

*Dit is een ventiel of klep die ervoor zorgt dat water niet terug kan stromen vanuit de **openbare riolering** naar het privaatief rioleringsstelsel.*

§4: Toezichtmogelijkheid

Bij elk aansluitingspunt op de **openbare riolering** wordt op privaatief domein verplicht een toezichtmogelijkheid of toezichtput voorzien.

Hierbij gelden de volgende diameters voor de schacht:

- **vervuild water**: 315 millimeter;
- **hemelwater**: 250 millimeter.

ARTIKEL 95: AFWATERING OP OPENBAAR DOMEIN

Gebouwen, **verhardingen** en de omgevingsaanleg op een privaatief **perceel** dienen zodanig te worden gebouwd en aangelegd dat **hemelwater** of **vervuild water** komende van het privaatief **perceel** niet bovengronds afwatert naar het **openbaar domein**.

Nieuwe verticale regenwaterafvoeren die worden geïnstalleerd vóór de **rooilijn**, mogen niet bovengronds afwateren over het **openbaar domein** of rechtstreeks worden aangesloten op de **openbare riolering**. Ze dienen net boven of onder het **maaiveld** op het privaatieve rioleringsstelsel te worden aangesloten.

HOOFDSTUK 2 - BOUWTECHNIEKEN

ARTIKEL 96: TECHNISCHE INSTALLATIES

De recente evoluties met betrekking tot de uitrusting van gebouwen brengen dikwijls **technische installaties** met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan (schotel)antennes, afvoeren en uitlaten van gassen (uitgezonderd gemetselde schouwen), machinekamers van liften, zonnepanelen, zonnecollectoren, klimaatbeheersingssystemen, buitenunits van warmtepompen, enzovoort.

Onderstaande voorschriften van dit artikel willen er in eerste instantie voor zorgen dat dergelijke **technische installaties** zo weinig mogelijk opvallen door ze op esthetische wijze te groeperen of af te werken om op die manier hun visuele hinder te beperken.

Voor **technische installaties** geldt het volgende:

- Ze mogen niet worden aangebracht in of aan **voorgevels** van gebouwen, tenzij dit wordt ontworpen als een esthetisch verantwoord totaalconcept van de **voorgevel**;
- Indien ze in de **tuinzone** geplaatst zijn worden ze omkast of ingebed in groen, tenzij het zonnepanelen en zonnecollectoren betreffen;
- Indien ze zijn aangebracht op **zijgevels**, **achtergevels** of daken en zichtbaar zijn vanop het **openbaar domein** worden ze esthetisch verantwoord geplaatst en afgewerkt in het **gevel- of dakvlak** van het gebouw.

*Een esthetische verantwoorde afwerking kan bijvoorbeeld bekomen worden door **technische installaties** in te werken met de toegepaste gevelmaterialen of **dakbedekking**, errond een omkasting aan te brengen die goed bij de gevelmaterialen of **dakbedekking** past of hun kleurstelling af te stemmen op die van de gevelmaterialen of **dakbedekking**. Zonnepanelen en zonnecollectoren worden omwille van hun optimale werking uiteraard best niet omkast.*

Zonnepanelen en zonnecollectoren die worden aangebracht op gebouwen die onder het toepassingsgebied van 'Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed' vallen, respecteren de cultuurhistorische elementen en ritmiek van het gebouw en passen zich in de cultuurhistorische architectuur.

Voorbeelden van maatregelen hieromtrent kunnen zijn:

- *Cultuurhistorische decoratieve of constructieve elementen (bijvoorbeeld **dakkapellen**, schoorstenen, enzovoort) worden niet verwijderd of aangepast;*
- *De installatie wordt met een regelmatig geordend patroon gelegd; alle onderdelen in eenzelfde stand, van hetzelfde type en dezelfde grootte;*
- *De installaties zijn uniform qua uitzicht (matte look, volledig egaal van kleur, geen opvallende kaders en belijning);*
- *Leidingen, bedrading, bevestigingsmiddelen, enzovoort worden voorzien in dezelfde kleur als de panelen of de collectoren.*



ARTIKEL 97: GEMEENSCHAPPELIJKE TECHNISCHE RUIMTE

Bij nieuwbouw of **herbouw** van een (gemengd) gebouw met een woonfunctie die een totale **binnenoppervlakte** van 1.000 m² of meer heeft en beschikt over gemeenschappelijke verticale circulatie, moet in het gebouw één centrale, gemeenschappelijke technische ruimte met bijhorende leidingschacht(en) worden ingericht.

Een gebouw met meer dan 50 **woongelegenheden** mag voorzien worden van meer dan één centrale, gemeenschappelijke technische ruimte. Elk van deze ruimtes wordt dan toegekend aan een deel van het bouwproject en voldoet aan de minimale eisen voor dat deel.

De grootte van een centrale, gemeenschappelijke technische ruimte is afhankelijk van het aantal **woongelegenheden** dat erop wordt aangesloten, zoals bepaald in de onderstaande tabel:

AANTAL WOONGELEGEN- HEDEN	MINIMALE NETTO VLOEROPPERVLAKTE	MAXIMALE LENGTE LANGSTE ZIJDE	MINIMALE VRIJE HOOGTE
t.e.m. 32	16 m ²	4,5 m	2,5 m
33 - 48	20 m ²	5 m	2,5 m
49 - 64	24 m ²	5,5 m	2,8 m
65 - 80	28 m ²	6 m	2,8 m
81 - 96	31 m ²	6,3 m	2,8 m
97 - 112	33 m ²	6,5 m	3 m
113 - 128	37 m ²	6,8 m	3 m
129 - 144	40 m ²	7 m	3 m

*Deze tabel geeft de minimale afmetingen van een centrale, gemeenschappelijke technische ruimte weer tot 144 erop aangesloten **woongelegenheden**. Bij meer dan 144 **woongelegenheden** wordt de minimale afmeting van de technische ruimte bepaald door per bijkomende groep van **woongelegenheden** de overeenkomstige afmetingen bij te tellen. Een gebouw met bijvoorbeeld 200 **woongelegenheden** resulteert zo in een centrale, gemeenschappelijke technische ruimte van minimaal 64 m².*

*Omwille van alle onderstaande redenen is het van groot belang dat de inplanting van een centrale, gemeenschappelijke technische ruimte op een strategische locatie wordt voorzien, namelijk in de **kelder** of op het gelijkvloers van een gebouw en dat deze ruimte vanaf de straatzijde eenvoudig aansluitbaar is op de openbare nutsvoorzieningen.*

Een centrale, gemeenschappelijke technische ruimte biedt de mogelijkheid om:

- het gebouw en de **woongelegenheden** op een eenvoudige manier en zonder **ingrijpende verbouwingen** aan te passen aan en aan te sluiten op (nieuwe) toekomstige technieken door de rechtstreekse verbinding met de leidingschacht(en) en de nutsvoorzieningen in de straat;
- collectief te verwarmen. Dit is een systeem dat centraal warmte opwekt voor verwarming met op niveau van een **woongeleghheid** de mogelijkheid tot temperatuursverhoging ten behoeve van sanitair warm water. Collectieve verwarmingsinstallaties bieden de mogelijkheid om later op een eenvoudige manier over te schakelen op een ander (fossielvrij) verwarmingssysteem;
- op eenvoudige wijze elke **woongeleghheid** in het gebouw aan te sluiten op andere collectieve **technische installaties** voor bijvoorbeeld koeling, hergebruik van **hemelwater**, zonnepanelen of zonnecollectoren, ventilatie, enzovoort.

De toepassing van dergelijke collectieve **technische installaties** in een centrale, gemeenschappelijke technische ruimte zorgen voor:

- een lager algemeen (energie)verbruik en een lagere piekbelasting op het net;
- een goedkopere installatie- en aansluitingskost en minder inname van vloeroppervlakte ten opzichte van individuele systemen per **woongeleghheid**;
- meer vrije woonruimte in de **woongelegenheden** zelf doordat er minder ruimte wordt ingenomen door individuele **technische installaties**;
- minder zichtbare **technische installaties** op de **gevels** en/of daken van het gebouw.

DEEL 4: OVERGANGS- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 98: OVERGANGSBEPALINGEN

1. Deze verordening is van toepassing op meldingen en aanvragen tot **omgevingsvergunning** die werden ingediend op of na de datum van inwerkingtreding van deze verordening.
2. De meldingsplicht voor werken die voorheen vrijgesteld waren van vergunning is van toepassing op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze verordening.
3. De vergunningsplicht voor werken die voorheen meldingsplichtig waren is van toepassing op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze verordening.

ARTIKEL 99: OPHEFFINGSBEPALINGEN

Op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze nieuwe stedenbouwkundige verordening worden de volgende verordeningen opgeheven:

1. De stedenbouwkundige verordening, definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015;
2. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid, definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 28 januari 2004, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 26 februari 2004, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 2 april 2004, van kracht vanaf 26 april 2004;
3. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de publiciteit, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 januari 1989;
4. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor inname openbaar domein binnenstad en stationsomgeving Mechelen – Terrassen, definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 26 mei 2005, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 20 oktober 2005, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 13 december 2005.

DEEL 5: DEFINITIES

Aangepaste studentenkamer

Een **studentenkamer** waarvan de inrichting gericht is op een **student** met een handicap of een hulpbehoevende **student**.

Achtergevel

(gedefinieerd zoals in het Vrijstellingsbesluit)

Een **gevel** die geen **voorgevel** of **zijgevel** is.

In de meeste gevallen bevindt hij zich aan de achterzijde van een gebouw.

Achtertuint

De **achtertuint** is de zone op een **perceel** tussen de **perceelsgrenzen**, de **zijtuin(en)**, en de **achtergevels** van het **hoofdgebouw** en/of eventuele **horizontale uitbreidingen** aan dit **hoofdgebouw**.

Wanneer één van de **perceelsgrenzen** een **rooilijn** betreft, moet (minstens een gedeelte van) de zone worden beschouwd als een **voortuint**.

Afgescheiden ruimte

Een **afgescheiden** ruimte betekent dat ze over haar volledige hoogte fysiek is **afgescheiden** van naastgelegen ruimtes. Dit kan gebeuren door bijvoorbeeld een muur, een lichte wand, een glazen wand, een (schuif)deur, enzovoort. Te lichte elementen komen niet in aanmerking als afscheiding, zoals bijvoorbeeld gordijnen.

Afvalberging

Een ruimte voor de tijdelijke opslag van huishoudelijk afval en/ of vergelijkbaar bedrijfsafval.

Appartement

Een zeer vaak voorkomende vorm van een **zelfstandige woongelegenheden** die door één **gezin** wordt bewoond in een **meergezinswoning**. Een **appartement** strekt zich meestal uit over (een gedeelte van) één **bouwlaag**, maar kan zich ook uitstrekken over 2 of 3 (delen van) **bouwlagen** in een **meergezinswoning**. Men spreekt dan vaak over een duplex -of triplexappartement.

Architecturaal geheel

Een geheel van naast elkaar gelegen gebouwen met een hoge beeldwaarde doordat (niet limitatieve lijst):

- Elk gebouw afzonderlijk over een hoogwaardige architectuur en/ of typerende (al dan niet **historische**) bouwstijl beschikt;
- De typerende bouwstijlen van eenzelfde tijdsgeslacht zijn, zonder dat het **eenheidsbebouwing** betreft of dat de bouwstijlen verschillend zijn maar wel een **harmonisch** geheel vormen;
- Er is een zekere uniformiteit (maar geen eenheid) of doordachte onderlinge afstemming op vlak van bijvoorbeeld **bouwvolume**, **bouwbreedte**, **bouwhoogte**, **kroonlijsthoogte**, ritmering van de gevelopeningen, **uitsprongen**, **gevelafwerking**, enzovoort. Echter is het ook mogelijk dat er in het **architecturaal geheel** doelbewust wordt afgeweken van deze uniformiteit of onderlinge afstemming om een accent binnen het **architecturaal geheel** te vormen en op die manier ook bij te dragen aan de beeldkwaliteit.

Assistentiewoning

(gedefinieerd zoals in artikel 31 van het Woonzorgdecreet)

Een groep van **assistentiewoningen** is een woonzorgvoorziening waar in een aangepaste infrastructuur en binnen een organisatorisch geheel ouderen zelfstandig en permanent verblijven, waarbij gedurende de dag en de nacht permanentie georganiseerd wordt, en waarbij zorg en ondersteuning aangeboden wordt waarop de gebruiker facultatief een beroep kan doen.

Badkamer

Een ruimte met minimaal een bad of douche en een wastafel, eventueel aangevuld met een **toilet**.

Basisvoorziening

De volgende 4 delen of ruimtes in een **woongelegenheid** worden beschouwd als een **basisvoorziening**:

- 1) het leef- en slaapgedeelte;
- 2) een keuken;
- 3) een **badkamer**;
- 4) een **toilet**.

Bewoner

Een persoon, ongeacht leeftijd, die in een **woongelegenheid** of **woonproject** woont en de faciliteiten ervan gebruikt.

Het aantal **bewoners** in een **woongelegenheid** of **woonproject** wordt berekend in relatie tot 'Artikel 49: Slaapruimtes en bureauruimtes'. Aan de hand van het aantal en de grootte van de slaapruimtes en de **afgescheiden** bureauruimtes in de **woongelegenheid** of het **woonproject** kan het totale aantal bewoners ervan worden berekend, vertrekkende van de onderstaande vuistregels:

- 2 **bewoners** voor elke grote slaapruimte of **afgescheiden** bureauruimte (min. 12 m², zie 'Artikel 49: Slaapruimtes en bureauruimtes');
- 1 **bewoner** voor elke kleine slaapruimte of **afgescheiden** bureauruimte (min. 8 m², zie 'Artikel 49: Slaapruimtes en bureauruimtes').

Bijgebouw

Een **bijgebouw** is een gebouw dat is gebouwd op hetzelfde **perceel** als het **hoofdgebouw**. Het **bijgebouw** kan vrijstaand zijn, maar kan ook gebouwd zijn tegen een ander gebouw dat op een aanpalend **perceel** staat. Ook een permanente **overkapping** of luifelstructuur wordt als een **bijgebouw** beschouwd.

Een gebouw dat tegen het **hoofdgebouw** op hetzelfde **perceel** is of wordt gebouwd, wordt als een **horizontale uitbreiding** van dat **hoofdgebouw** beschouwd.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het **hoofdgebouw** op vlak van bebouwde oppervlakte, **bouwwolument** en gebruik of **functie**.

Binnengebied

De middenzone van een **bouwblok** die wordt afgebakend door de maximale **bouwdiepte**, zoals bepaald in 'Artikel 16: Bouwdiepte'. Het is dus mogelijk dat de achterzijde van bestaande gebouwen langs de randen van het **bouwblok** in het **binnengebied** van het **bouwblok** ligt.

Binnenoppervlakte

De vloeroppervlakte van een **woongelegenheid** of aaneengesloten **functie** is de som van de oppervlakte van alle delen op elke verdieping die ze beslaat, gemeten op het **vloerniveau** langs de binnenomtrek van de opgaande **constructies** die de **woongelegenheid** of aaneengesloten **functie** afbakenen. Onderstaande situaties worden niet bij de **binnenoppervlakte** gerekend:

- Delen van ruimtes onder hellende daken of vlakken die lager zijn 1,80 meter;
- **Vloerniveaus** die zich dieper dan 1 meter onder het aangrenzende **maaiveld** bevinden;
- Vloeroppervlaktes van **overkappingen**;
- Vloeroppervlaktes van **buitenruimtes**;
- Vloeroppervlaktes van **bijgebouwen** die tegen het **hoofdgebouw** zijn gebouwd, maar alleen via de buitenomgeving toegankelijk zijn;
- Niet **hoofdzakelijk vergunde** stedenbouwkundige situaties.

Bos

(gedefinieerd zoals in het Bosdecreet)

Grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestand-

deel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer **functies** vervullen.

Een **bos** heeft geen minimale oppervlakte. De onderliggende stedenbouwkundige bestemming is niet relevant om te bepalen of al dan niet sprake is van een **bos**.

Bouwblok

Een **bouwblok** is een geheel van **percelen** dat grotendeels of volledig begrensd wordt door **openbaar domein** of natuurlijke grenzen en waarvan minstens de randen deels of volledig bebouwd zijn met gebouwen. Deze gebouwen vormen de zogenaamde schil van het **bouwblok**.

Bouwbreedte

De breedte van een gebouw, gemeten tussen de **zijgevels** en/of **scheidingsmuren** ervan, inclusief de dikte van de **gevels** en muren zelf.

Bouwdiepte

De diepte van een gebouw, gemeten vanaf de **voorgevel(s)** tot aan de **achtergevel(s)** ervan, inclusief de dikte van de **gevels** zelf en eventuele (constructieve) **uitsprongen** (bijvoorbeeld uitkragende **terrassen** of erkers).

Bouwhoogte

De hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het niveau van het **maaiveld** grenzend aan het gebouw tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, enzovoort.

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door **vloeren** of plafonds is begrensd. Ook het **gelijkvloers** wordt als een **bouwlaag** beschouwd, een **kelder** en een zolder onder een hellend dak niet.

Bouwlijn

De **bouwlijn** is de lijn die bepaalt waar de **voorgevel** van een gebouw is of moet worden opgetrokken.

Bouwvolume

(gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Het bruto-**bouwvolume** van een **constructie** en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het **hoofdgebouw**, zoals een aangebouwde **garage**, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke **onderkeldering** onder het **maaiveld**.

Buitenruimte

Een toegankelijke ruimte die in contact staat met de open lucht, horende bij een **functie**. Een **tuinzone**, een **terras** (al dan niet op de verdiepingen), een patio, een koer, enzovoort komen in aanmerking als **buitenruimte**.

Buurtondersteunende functie

Een kleinschalige **functie** in een buurt of wijk waar de nadruk ligt op wonen en die gericht is op het aanbieden van producten en diensten aan haar directe woonomgeving. Denk bijvoorbeeld aan een bakker, een slager, een dagbladhandel, een apotheek, een huisarts, een kinesist, een therapeut of psycholoog, een groepspraktijk, een kinderdagverblijf, een kapper, enzovoort.

Functies die gericht (kunnen) zijn op een ruimer publiek dan dat van de wijk worden niet bedoeld. Zo zijn bijvoorbeeld een café of restaurant eerder aangewezen in het **kerngebied** of in de dorpskernen.

Bruto vloeroppervlakte

De **bruto vloeroppervlakte** (BVO) van een gebouw is de som van de BVO van alle **vloerniveaus**.

Vloerniveaus zijn verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen en **zolders**. De BVO van een **vloerniveau** wordt gemeten langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie van het gebouw.

Tot de BVO van een **vloerniveau** dient gerekend:

- de gemeenschappelijke delen en technische ruimten;
- een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk **vloerniveau**;
- een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5m².

Tot de BVO van een **vloerniveau** wordt niet gerekend:

- voor **woongelegenheden**: technische ruimten en bergingen die niet in de **woongelegenheden** gelegen zijn;
- **garages** en **fietsenstallingen** (ongeacht privaat of publiek, ondergronds of bovengronds).

Carport

Een **overkapping** voor het stallen van gemotoriseerde voertuigen met minder dan drie buitenmuren of -wanden.

Centrumgebied

Het centrale gedeelte van de stad, exclusief het **kernegebied** en begrensd zoals weergegeven op de onderstaande kaart.



Figuur 4: afbakening van het **centrumgebied**

Deze kaartgegevens kan je raadplegen via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup

CHE-gebied

Cultureel, **historisch** en/of esthetisch waardevol gebied zoals aangeduid in het gewestplan, in bijzondere plannen van aanleg en in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Cohousing

Minimum twee **woongelegenheden** binnen eenzelfde gebouw of project onttrekken (een gedeelte van) hun **leefruimte** aan de privatieve woongedeelten en bundelen deze tot een gemeenschappelijke **leefruimte**. In de privatieve woongedeelten rest dus nog minstens een slaapgedeelte, een keuken of kookgelegenheid, een **badkamer** en een **toilet**.

Andere belangrijke voorwaarden om te kunnen spreken van een **cohousingproject** zijn:

- Er is sprake van een intentionele gemeenschap van de **bewoners** of een hechte bewonersgroep;
- De planning en het management van het **cohousingproject** is in handen van de aanvragers of de **bewoners** zelf;
- Er bestaan duidelijke afspraken of contracten omtrent het gedeeld gebruik en de bereikbaarheid van de gemeenschappelijke ruimtes.

Complementaire functie

(Gedefinieerd zoals in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige **functiewijzigingen**)

Het in een woongebouw* uitoefenen van **functies**, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, **detailhandel**, restaurant, café en bedrijvigheid, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° het woongebouw* is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;

2° de woonfunctie blijft behouden als **hoofdfunctie**;

3° de **complementaire functie** beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

4° de **complementaire functie** is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsverordeningen, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, minder dan vijftien jaar oude verkavelingsvergunningen of minder dan vijftien jaar oude **omgevingsvergunningen** voor het verkavelen van gronden.

*woongebouw = **woongelegenheden** in het kader van deze verordening.

Conformiteitsattest

Een officieel document dat door de stad Mechelen of de Vlaamse Overheid wordt afgeleverd en dat aantoonst dat een **woongelegenheden** aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet.

Constructie

(gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een **verharding**, al dan niet bestaande uit **duurzame** materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Dagkant

De zijkanten en bovenkant van een muur- of gevelopening.

Dakbedekking

Geheel van materialen waarmee de dakstructuur wordt bedekt of bekleed teneinde de waterdichting te verzekeren en het **hemelwater** af te voeren. Vaak toegepaste materialen zijn: pannen, leien, zink, lood, bitumen, epdm, enzovoort.

Dakkapel

Een uitspringend **bouwwolume** uit een hellend **dakvlak** waarin een gevelopening voorkomt en dat ook wordt afgewerkt met een dak.

Dakoppervlakte

De horizontale projectie van de buitenafmetingen van een dak.

Dakterras

Een toegankelijke **buitenruimte** op (een gedeelte van) het dak van een gebouw dat is aangelegd als een **terras**.

Dakvlak

Buitenzijde van het dak, **uitsprongen** en **insprongen** buiten beschouwing gelaten.

Deelwagen

Een wagen die systematisch en beurtelings openbaar beschikbaar wordt gesteld aan meerdere personen die er tegen betaling via een vereniging voor autodelen gebruik van maken. Deze **deelwagen** maakt deel uit van een vloot van **deelwagens** van een erkende autodeelaanbieder.

Hiermee wordt dus niet bedoeld: een bedrijfswagen die wordt gedeeld tussen verschillende werknemers van het bedrijf, een wagen die uitsluitend kan worden gedeeld tussen de **bewoners** van een bepaald **woonproject**, enzovoort.

Domiciliekamer

Een **kamer** die bestemd is voor verhuur en waar de huurder zijn domicilie kan vestigen.

Duurzaamheid / duurzame ontwikkeling

Een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de toekomstige generaties in gevaar te brengen.

Eengezinswoning

Een **eengezinswoning** is een **zelfstandige wooneenheid** die wordt bewoond door één **gezin**. Daarnaast is ze ook grondgebonden; dit betekent dat de volledige of minstens een gedeelte van de **gelijkvloerse verdieping** op hetzelfde niveau ligt als het aangrenzende **maaiveld**. Ze is toegankelijk via een eigen toegang (voordeur), niet via een gemeenschappelijke (inkom)hal.

Een **eengezinswoning** kan het enige **hoofdgebouw** zijn dat voorkomt op een privaat **perceel**, we spreken dan van een **perceelsgebonden eengezinswoning**.

Een **eengezinswoning** kan echter ook onderdeel uitmaken van een **meergezinswoning**, zie de voorwaarden in 'Artikel 53: Meergezinswoning'.

Eenheidsbebouwing

Gebouwen die naast elkaar gelegen zijn en die identieke **gevels** of **gevels** met zeer sterk gelijkende architecturale kenmerken hebben.

Eenheidswijk

Een groter geheel van **eenheidsbebouwing** dat zich uitstrekt langs meerdere straten of pleinen.

Erfgoedstraten en -pleinen

Aaneengesloten straten en pleinen waar veel **historisch** waardevolle gebouwen (zie HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN) voorkomen, zoals weergegeven op de onderstaande kaart. Het betreffen de volgende (delen van) straten en pleinen:

- | | | | |
|-----|----------------------------|-----|--------------------------|
| 1) | A.B.-straat | 50) | Leopoldstraat |
| 2) | Adegemstraat | 51) | Leuvensesteenweg |
| 3) | Albert Geudensstraat | 52) | Liersesteenweg |
| 4) | Arsenaalstraat | 53) | Louizastraat |
| 5) | Augustijnenstraat | 54) | Maurits Sabbestraat |
| 6) | Auwegemvaart | 55) | Melaan |
| 7) | Battelsesteenweg | 56) | Milsenstraat |
| 8) | Befferstraat | 57) | Nauwstraat |
| 9) | Biest | 58) | Nekkerspoelstraat |
| 10) | Bleekstraat | 59) | Nieuwe Beggaardenstraat |
| 11) | Blokstraat | 60) | Nieuwwerk |
| 12) | Brusselsepoortstraat | 61) | Olivetenvest |
| 13) | Bruul | 62) | Onder-den-Toren |
| 14) | Colomastraat | 63) | Ontvoeringsplein |
| 15) | Coxiestraat | 64) | Onze-Lieve-Vrouwekerkhof |
| 16) | Dijle | 65) | Onze-Lieve-Vrouwestraat |
| 17) | Drabstraat | 66) | Raghenoplein |
| 18) | Edgard Tinellaan | 67) | Rik Woutersstraat |
| 19) | Frans Halsvest | 68) | Scheerstraat |
| 20) | Frederik de Merodestraat | 69) | Schoenmarkt |
| 21) | Ganzendries | 70) | Schuttersvest |
| 22) | Gebroeders Verhaegenstraat | 71) | Sint-Janskerkhof |
| 23) | Gerechtstraat | 72) | Sint-Janstraat |
| 24) | Goswin de Stassartstraat | 73) | Sint-Katelijnestraat |
| 25) | Graaf van Egmontstraat | 74) | Sint-Pietersberg |
| 26) | Grootbrug | 75) | Sint-Romboutskerkhof |
| 27) | Grote Markt | 76) | Stationsstraat |
| 28) | Guido Gezellelaan | 77) | Steenweg |
| 29) | Guldenstraat | 78) | 't Plein |
| 30) | Hanswijkstraat | 79) | 't Veer |
| 31) | Haverwerf | 80) | 't Vlietje |
| 32) | Hendrik Consciencestraat | 81) | Vaardijk |
| 33) | Hendrik Speecqvest | 82) | Van Beethovenstraat |
| 34) | Hoogstraat | 83) | Van Benedenlaan |
| 35) | IJzerenleen | 84) | Van Hoeystraat |
| 36) | Jef Denynplein | 85) | Veemarkt |
| 37) | Kanunnik De Deckerstraat | 86) | Vekestraat |
| 38) | Kardinaal Mercierplein | 87) | Veluwestraat |
| 39) | Karmelietenstraat | 88) | Vijfhoek |
| 40) | Keizerstraat | 89) | Vismarkt |
| 41) | Keldermansvest | 90) | Vleeshouwersstraat |
| 42) | Koning Albertplein | 91) | Willem Geetsstraat |
| 43) | Koningin Astridlaan | 92) | Willem Herreynsstraat |
| 44) | Korenmarkt | 93) | Willem Rosierstraat |
| 45) | Korte Maagdenstraat | 94) | Wollemarkt |
| 46) | Lange Heergracht | 95) | Zandpoortvest |
| 47) | Lange Pennincstraat | 96) | Zoutwerf |
| 48) | Lange Schipstraat | 97) | Zwartzustersvest |
| 49) | Leegheid | | |



Figuur 5: afbakening van de **erfgoedstraten en -pleinen**

Deze kaartgegevens kan je raadplegen via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup

Fecaal water

Water dat verontreinigd is met ontlasting.

Fietsenstalling

Een box of ruimte waarin fietsparkeerplaatsen of fietsparkeersystemen worden ingericht.

Functie

(gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

Een onroerend goed kan de volgende **functies** hebben:

- wonen;
- verblijfsrecreatie;
- dagrecreatie;
- **detailhandel**;
- dancing, restaurant, café;
- kantoren;
- dienstverlening;
- vrije beroepen;
- industrie;
- bedrijvigheid;
- gemeenschapsvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen.

Functiewijziging

Het wijzigen van de **hoofdfunctie** of één of meerdere van de **hoofdfuncties** van een gebouw.

Garage

Een gebouw voor het stallen van gemotoriseerde voertuigen met aan één zijde ervan een poort of een hek.

Gedetailleerde motivering

Een nota of document bestaande uit:

- een korte, tekstuele omschrijving van de bestaande toestand;
- een tekstuele gefundeerde onderbouwing van hetgene wat gemotiveerd wordt;
- een gedetailleerde fotoreportage van de huidige bewaringstoestand, de verouderingsproblematiek en/of de structurele gebreken:
 - minstens één overzichtsfoto van de **gevel** en/of het dak;
 - één overzichtsfoto per **geveldeel**;
 - voldoende detailfoto's om een correcte beoordeling mogelijk te maken.

Geïventariseerd bouwkundig erfgoed

Gebouwen opgenomen in:

- de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, beschikbaar op de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed;
- de **stedelijke inventaris** van het bouwkundig erfgoed, beschikbaar op de website van de stad Mechelen.

Gelijkvloers

Onderste **bouwlaag** van een gebouw, gelegen boven het peil van het aangrenzende **maaiveld**.

Gescheiden riolering

Een dubbel stelsel van leidingen of openluchtgreppels waarvan het ene stelsel bestemd is voor het opvangen en transporteren van **vervuild water**, en het andere stelsel bestemd is voor opvangen en transporteren van **hemelwater**.

Gesloten bebouwing

Bebouwingverband waarbij het **hoofdgebouw** tot tegen de zijdelingse **perceelsgrenzen** is of wordt gebouwd en bijgevolg 2 **scheidingsmuren, wachtgevels** of beide heeft.

Gevel

De buitenzijde van een buitenmuur of buitenwand van een gebouw.

Gevelafwerking

Materiaal en/of techniek waarmee de **gevel** geheel of deels wordt afgewerkt en/of bekleed ten behoeve van zijn bouwfysische en/of esthetische kwaliteiten.

Gevel- en dakwerken

Alle werken aan **gevels** of daken.

Gevelverlakkings

Een vaak voorkomend fenomeen wanneer een **gevel** aan de buitenzijde wordt geïsoleerd. De **gevel** en al zijn in- en uitspringende elementen (dorpels, plinten, **dagkanten** van gevelopeningen, horizontale banden, **kroonlijsten**, ornamenten, enzovoort) worden letterlijk ingepakt en vaak afgewerkt met een nieuw gevelmateriaal dat een minder uitgesproken reliëf en textuur heeft dan het bestaande gevelmateriaal. Al deze ingrepen hebben tot gevolg dat het nieuwe gevelbeeld veel minder dieptewerking kent dan de oorspronkelijke toestand en aldus leidt tot een verarming van de architectuurtaal en het gevelbeeld.

Gevelvlak

Het gedeelte van een **gevel** waarbij **uitsprongen** en **insprongen** buiten beschouwing worden gelaten.

Gezin

(gedefinieerd zoals in de Vlaamse Codex Wonen)

Meerdere personen die op **duurzame** wijze in dezelfde **woning** samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben.

Gracht

Een aangelegde of natuurlijke waterweg met als doel **hemelwater** te transporteren naar het dichtst bijgelegen oppervlaktewater of **gracht** van hogere categorie.

Groen

Onverharde, waterdoorlatende, onbebouwde en met planten begroeide oppervlakte.

Groendak

(gedefinieerd zoals in de gewestelijke hemelwaterverordening)

Een dak waar het water wordt opgeslagen onder of in de afwerkingslaag en waarbij de afwerkingslaag uit een vegetatielaag bestaat.

INTENSIEVE GROENDAKEN OF DAKTUINEN

*Intensieve **groendaken** zijn betreedbare, groene ruimten die bestaan uit grassen, kruiden, struiken en/of bomen. De intensieve begroeiing van dergelijke daken vraagt om een voldoende dikke substraatlaag en vergt ook een aangepaste draagconstructie voor het dak. De bergingscapaciteit van de diverse lagen waaruit een intensief **groendak** is opgebouwd, heeft best een bufferend vermogen van 50 liter water per 1m² **dakoppervlakte** (1mm water = 10m³/ha).*

EXTENSIEVE GROENDAKEN OF VEGETATIEDAKEN

Daken begroeid met mossen, vetplanten en/of kruiden. De draineerlaag heeft best een waterbergend vermogen van minstens 35 liter water per m². Ze vergen geen of weinig onderhoud.

Halfopen bebouwing

Bebouwingverband waarbij het **hoofdgebouw**:

- aan één zijde tot tegen een zijdelingse **perceelsgrens** is of wordt gebouwd en hier bijgevolg een **scheidingsmuur** of **wachtgevel** heeft;
- aan de andere zijde op afstand van een zijdelingse **perceelsgrens** is of wordt gebouwd en hier bijgevolg een **zijgevel** heeft die doorgaans met gevelopeningen is of wordt uitgewerkt.

Handel / handelszaak

Het kopen en verkopen van goederen of materiële zaken.

Handelingen

Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.

Handelsruimte

Ruimte waar **handel** wordt gedreven.

Harmonie(principe) / harmonisch

Harmonieprincipes gaan uit van het samengaan van het gebouw met zijn omgeving. In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, kan het wenselijk zijn om de schaal en de geleding van de bestaande bebouwing te volgen. Dit betekent niet dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet niet altijd uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving. In sommige gevallen is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt.

Harmonie wordt bekeken vanuit een ruimer gebied wat het **referentiebeeld** wordt genoemd. Soms is het **referentiebeeld** een **bouwblok** of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend **referentiebeeld**

om de **harmonie** te bepalen. Meestal kijkt men naar de gebouwen aan dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend en dit van straathoek tot straathoek. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een **harmonische** samenhang merkbaar is. Het kan echter ook voorkomen dat de gebouwen in de omgeving zodanig heterogeen zijn ten opzichte van elkaar dat er geen **referentiebeeld** en bijgevolg geen **harmonie** kan worden vastgesteld.

Harmonie is dus een interpretabel gegeven en elke situatie waar het mogelijk of wenselijk is om uit te gaan van het **harmonieprincipe**, zal daarom op zichzelf beschouwd moeten worden.

Hart-op-hart (afstand)

De afstand tussen de middelpunten van elementen.

Hemelwater

(gedefinieerd zoals in de gewestelijke hemelwaterverordening)

Verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater.

Hemelwaterput

(gedefinieerd zoals in de gewestelijke hemelwaterverordening)

Een **constructie** voor de opvang van **hemelwater** die geleidigd wordt door het water te gebruiken.

Herbouw

(gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Een **constructie** volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een **constructie** afbreken, en binnen het bestaande **bouwwolume** van de geheel of gedeeltelijk afgebroken **constructie** een nieuwe **constructie** bouwen.

Historisch

Deel uitmakend van de waardevolle gegroeide toestand van een gebouw.

Homesharing

Zie de definitie van 'hospitawoning'.

Hoofdfunctie

De voornaamste of belangrijkste **functie(s)** van een onroerend goed. Dit staat los van de oppervlakte van een betreffende **functie**. Zodus kan een onroerend goed ook meerdere **hoofdfuncties** hebben, bijvoorbeeld een **handelsfunctie** op het **gelijkvloers** en een **meergezinswoning** op de verdiepingen van een gebouw.

Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een **perceel** door zijn **constructie** of afmetingen (inclusief al zijn **uitbreidingen**) en door zijn **functie** als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Hoogbouw

Een gebouw waarvan het afgewerkte **vloerniveau** van de hoogste **bouwlaag** hoger is dan 25 meter ten opzichte van het laagste peil van het **maaiveld** aan de voet van het gebouw.

Hoogstammige boom

(zoals bedoeld in artikel 4.2.1., punt 3° van de **VCRO**)

Een boom die op een hoogte van één meter boven het **maaiveld** een stamotrek van één meter of meer heeft en niet gelegen is in een **bos**.

Een meerstammige boom wordt als **hoogstammig** beschouwd als op een hoogte van één meter boven het **maaiveld** de gezamenlijke stamotrek één meter of meer bedraagt.

Een **hoogstammige boom** kan alleenstaand, maar ook in groeps- of rijverband voorkomen.

Hoofdzakelijk vergund

(gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Een vergunningstoestand, waarbij voor de **omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige **handelingen** geldt dat:

- a) bedrijven en hun **constructies** slechts **hoofdzakelijk vergund** zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke **constructies** vergund of vergund geacht zijn, ook wat de **functie** betreft,
- b) overige **constructies** slechts **hoofdzakelijk vergund** zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-**bouwvolume** van de **constructie**, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke **onderkeldering** onder het **maaiveld** en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het **hoofdgebouw**, vergund of vergund geacht is, ook wat de **functie** betreft.

Horizontale dakoppervlakte

(gedefinieerd zoals in de gewestelijke hemelwaterverordening)

De oppervlakte van de verticale projectie van de buitenafmetingen van de overdekte **constructie** op een horizontaal vlak met inbegrip van de dakgoten.

Horizontale uitbreiding

Een **uitbreiding** in de breedte of diepte van het **hoofdgebouw** zelf of een **bijgebouw** dat tegen het **hoofdgebouw** is of wordt gebouwd.

Hospitakamer

Een **kamer** in een **hospitawoning** die bestemd is voor verhuur en waar de huurder desgewenst zijn domicilie kan vestigen.

Hospitawoning

Een **zelfstandige woonegelegenheid** (bijvoorbeeld **eengezinswoning** of **appartement**) waarin **hospitakamers** voor verhuur ingericht zijn of worden, terwijl de eigenaar in het hoofdgedeelte van de **hospitawoning** gedomicilieerd blijft.

Infiltratie / infiltreren

(gedefinieerd zoals in de gewestelijke hemelwaterverordening)

Het insijpelen van **hemelwater** in de bodem en de ondergrond.

Infiltratievoorziening

(gedefinieerd zoals in de gewestelijke hemelwaterverordening)

Een voorziening voor de opvang van **hemelwater** die geleidigd wordt door de **infiltratie** van **hemelwater**.
Bovengrondse voorbeelden hiervan zijn een wadi, een infiltratiekom, een infiltratiegracht, enzovoort.

Ingrijpende verbouwing

Een **verbouwing** van een gebouw waarbij ook de interne indeling grotendeels of volledig wordt gewijzigd.

Insprong

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het **gevelvlak** of **dakvlak**.

Kamer

(gebaseerd op de definitie zoals in de Vlaamse Codex Wonen) Een **woonegelegenheid** waarin privaatief een **toilet**, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de **bewoners** voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de **woonegelegenheid** deel uitmaakt.

Kamerwoning

Een gebouw dat uitsluitend bestaat uit **domiciliekamers**.

Karrenspoor

Een **karrenspoor** is een oprit of rijweg met slechts twee **verharde** stroken zodat er voor iedere rij wielen van een gemotoriseerd voertuig een apart 'spoor' is.

*De fundering bestaat uit een waterdoorlatende laag, bijvoorbeeld steenpuin van circa 15 centimeter dik. Zorg ervoor dat de stroken ongeveer 40 tot 60 centimeter breed zijn en positioneer de stroken zodat ze een autowielspanwijdte van 1,60 tot 2,00 meter aankunnen. Tussen het **karrenspoor** wordt vervolgens weer aarde aangebracht en worden laagblijvende planten geplant die tegen beloop kunnen. Denk bijvoorbeeld aan grassen, kruiden, sedum, muurpeper, kruiptijm, enzovoort.*

Kelder

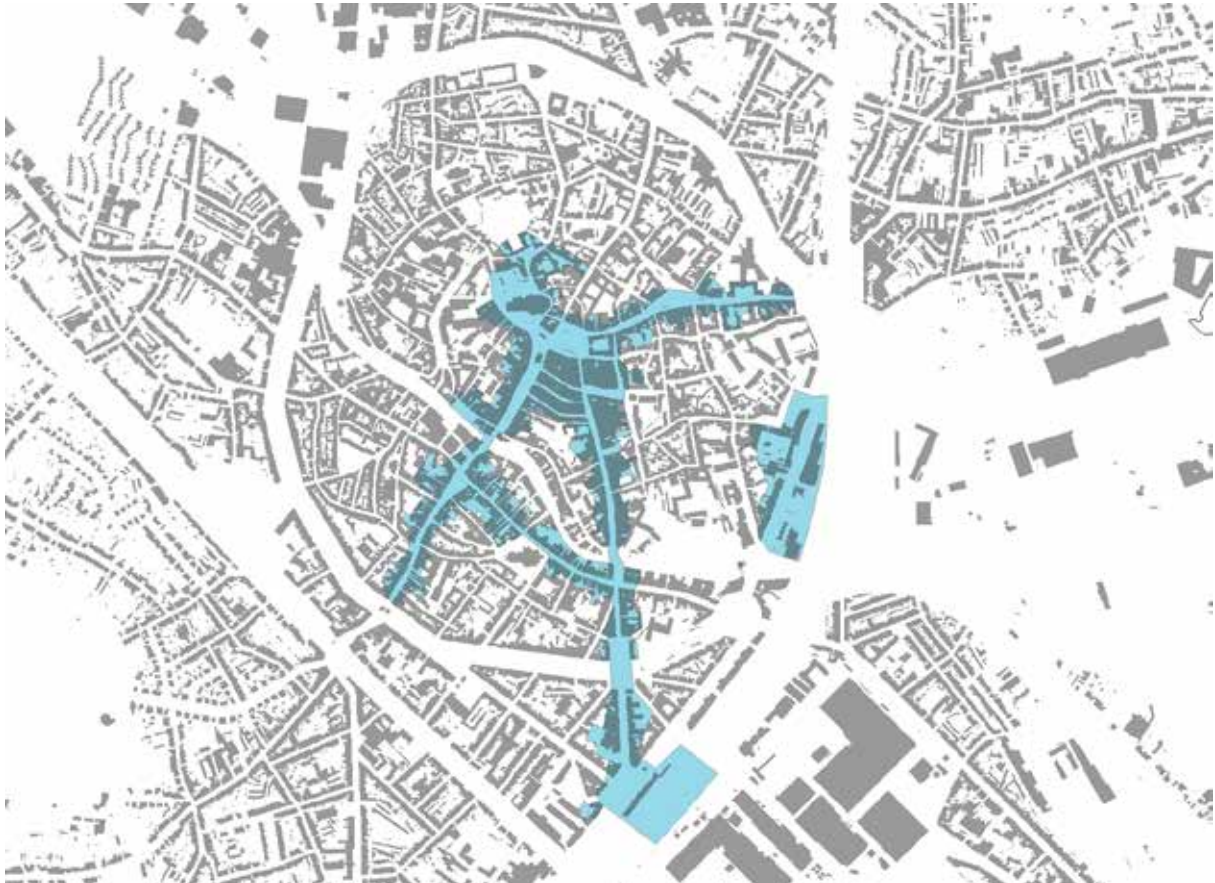
Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het **maaiveld** ligt tussen de fundering en het **gelijkvloers**.

Kerngebied

Een gebied in het stadscentrum waarin veel **handel**, horeca en andere levendige **functies** gebundeld zijn. Het **kerngebied** omvat de volgende (delen van) straten en pleinen:

- 1) Adegemstraat (van Korenmarkt tot Zwaanstraatje (huisnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10))
- 2) Beffersstraat
- 3) Blauwhondstraat
- 4) Borzestraat
- 5) Botermarkt
- 6) Bruul
- 7) Désiré Boucherystraat
- 8) Geitestraat
- 9) Graaf Van Egmontstraat
- 10) Grootbrug
- 11) Grote Markt
- 12) Guldenstraat
- 13) Hanswijkstraat (huisnummers 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12)
- 14) Hoogstraat
- 15) Hallestraat
- 16) Hendrik Consciencestraat
- 17) Ijzerenleen
- 18) Kardinaal Mercierplein
- 19) Keizerstraat
- 20) Koning Albertplein
- 21) Korenmarkt
- 22) Nauwstraat
- 23) Nieuwwerk
- 24) Onder-den-Toren
- 25) Onze-Lieve-Vrouwestraat
- 26) Scheerstraat
- 27) Schoenmarkt
- 28) Sint-Romboutskerkhof
- 29) Steenweg
- 30) Veemarkt (huisnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42)
- 31) Vijfhoek
- 32) Vismarkt
- 33) Vleeshouwersstraat
- 34) Wollemarkt
- 35) Zandpoortvest (van nr. 6 tot en met nr. 70)

Gebouwen die hun officiële adres hebben in of met één zijde grenzen aan de opgesomde straten, behoren eveneens tot het **kerngebied**.



Figuur 6: afbakening van het **kerngebied**

Deze kaartgegevens kan je raadplegen via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup

Kroonlijst

De horizontale beëindiging van de bovenzijde van een **gevel** door bijvoorbeeld een kraal, een profiel, een deksteen, een hanggoot, een bakgoot, enzovoort.

Kroonlijsthoogte

De hoogte gemeten vanaf het niveau van het **maaiveld** grenzend aan een gebouw tot aan de bovenzijde van de dakrand of **kroonlijst**.

Laadpunt

Een stopcontact of stekker die op een laadpaal is voorzien (en al dan niet simultaan kan worden gebruikt) en aangewend kan worden voor het opladen van elektrische voertuigen.

Leefruimte

Een ruimte die zich leent voor verschillende woonactiviteiten. In de meeste gevallen betreft het de voornaamste ruimte in een **woongelegenheid** of gemeenschappelijk **woonproject** waarin er een zitgedeelte en/ of een eetgedeelte wordt ingericht.

Maaiveld

Het afgewerkte bovenvlak van huidig of toekomstig bouwterrein.

Masterplan

Een **masterplan** is het plan dat in de eerste fase van grootschalige, veelal stedenbouwkundige projecten wordt gemaakt. In een **masterplan** wordt een kader geschepd voor de vele onderdelen en (bouw)fasen waaruit het bouwproces bestaat en waarbij meestal vele verschillende partijen betrokken zijn.

Naast de analyse van de huidige en **historische** toestand, de stedenbouwkundige verkenningen (SWOT analyse, mobiliteitsonderzoek, behoeftestudie, ontwerp onderzoek, enzovoort) bevat een **masterplan** ook omschrijvingen van de **functies** die een gebied kan krijgen, een globale inschatting van de financiële haalbaarheid en een inschatting van de invloed die een dergelijk plan zal hebben op zaken als milieu en verkeer.

Een **masterplan** is een overkoepelende ruimtelijke gebiedsvisie op hoofdlijnen op korte, middellange en lange termijn en komt tot stand wat betreft de projectdefinitie in samenwerking met stedelijke diensten en de betreffende stakeholders. Een **masterplan** is nodig om het grote geheel in het oog te houden en de verschillende mogelijke ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen.

Meergezinswoning

Een gebouw waarin meerdere gestapelde of geschakelde **zelfstandige woonegelegenheden**, waarin telkens één **gezin** woont, zijn ondergebracht. De **zelfstandige woonegelegenheden** betreffen meestal **appartementen** die via gemeenschappelijke gangen, trappen en liften bereikbaar zijn.

MOBER

Een **MOBER** is een document waarin de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten van een voorgenomen project worden geanalyseerd en geëvalueerd, en waarin aangegeven wordt op welke wijze de nadelige mobiliteitseffecten vermeden, beperkt of verholpen kunnen worden.

Voor de inhoudelijke vereisten wordt verwezen naar het Richtlijnenboek: Mobiliteitseffectenstudies, **mobiliteitstoets** en **MOBER**, gepubliceerd door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken in mei 2018.

Mobiliteitstoets

Een **mobiliteitstoets** wordt uitgevoerd bij kleinere projecten die beneden de ondergrens van een **MOBER** liggen, maar die toch een impact hebben op de mobiliteit in de omgeving.

Voor de inhoudelijke vereisten wordt verwezen naar het Richtlijnenboek: Mobiliteitseffectenstudies, **mobiliteitstoets** en **MOBER**, gepubliceerd door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken in mei 2018.

Netto vloeroppervlakte

De oppervlakte van een ruimte of mezzanine gemeten tussen de muren, elementen, niveauverschillen of andere die de omtrek van de ruimte vormen.

Niet-zaakgebonden

Niet-zaakgebonden publiciteit (commerciële reclame) maakt **publiciteit** voor niet ter plaatse vervaardigde of verkochte producten of diensten.

Nokhoogte

De hoogte gemeten vanaf het niveau van het **maaiveld** grenzend aan een gebouw tot aan de bovenzijde van de nok van het hellend dak.

De nok is de lijn of het punt waar verschillende hellende **dakvlakken** elkaar ontmoeten.

Omgevingsvergunning

De **omgevingsvergunning** vervangt en verenigt verschillende vergunningen:

- **omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige **handelingen** (vroegere bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning);
- **omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden (vroegere verkavelingsvergunning);
- **omgevingsvergunning** voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten (vroegere milieuvergunning);
- **omgevingsvergunning** voor kleinhandelsactiviteiten (vroegere sociaal-economische vergunning);
- **omgevingsvergunning** voor het wijzigen van kleine landschapselementen of voor het wijzigen van vegetatie (vroegere natuurvergunning).

Onderhoudswerken

(gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Werken, andere dan **stabiliteitswerken**, die het gebruik van een **constructie** voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Openbaar domein

Openbaar domein is de ruimte die voor iedereen toegankelijk is ofwel bestemd is voor het gebruik door een openbare dienst of noodwendigheid.

Vormen van **openbaar domein** zijn: straten, pleinen, spoorwegen, waterwegen, paden, autosnelwegen, buurtwegen, enzovoort. Garagewegen en voetwegen worden niet bedoeld.

Openbare riolering

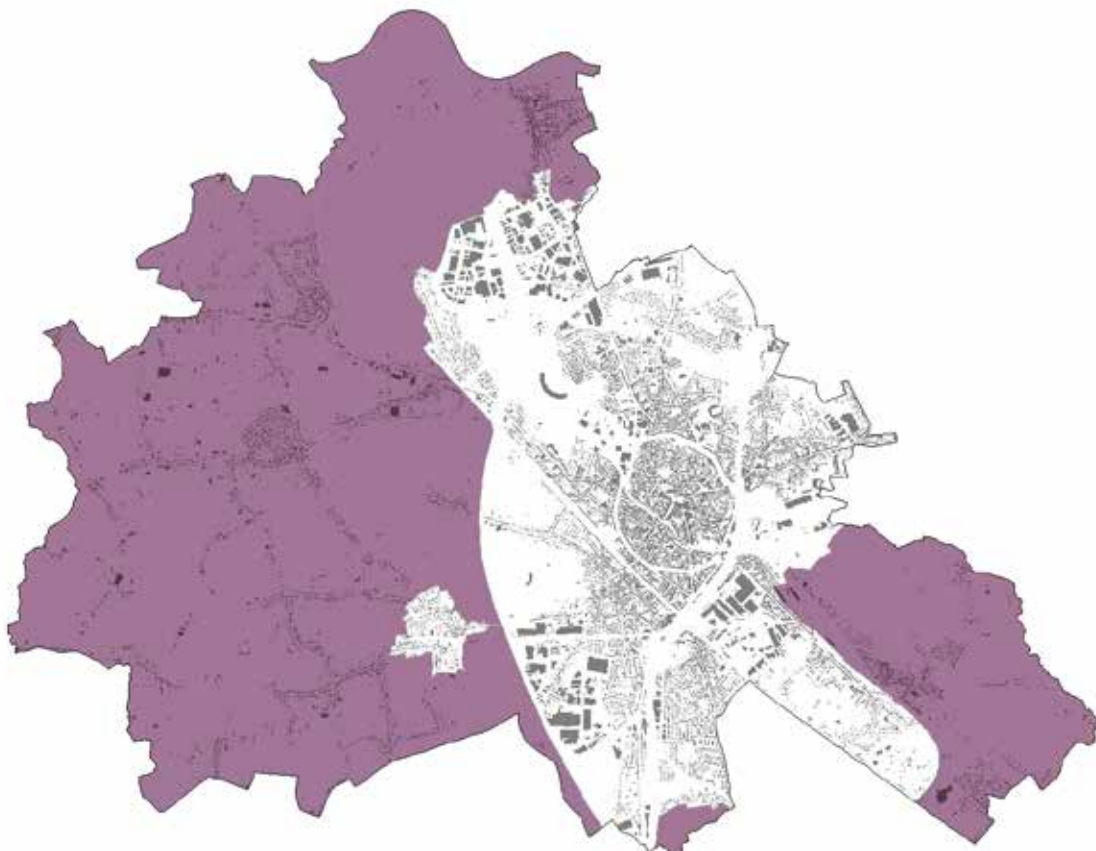
Het geheel van openbare (ondergrondse) leidingen en openluchtgreppels bestemd voor het opvangen en transporteren van **hemelwater** en **vervuild water**.

Open bebouwing

Bebouwingverband waarbij het **hoofdgebouw** op afstand van de zijdelingse **perceelsgrenzen** is of wordt gebouwd en bijgevolg 2 **zijgevels** heeft die doorgaans met gevelopeningen zijn of worden uitgewerkt.

Overig gebied

Het gedeelte van het grondgebied van de stad Mechelen dat niet tot het **kerngebied**, **centrumgebied** of **verstedelijkt gebied** behoort, zoals weergegeven op de onderstaande kaart.



Figuur 7: afbakening van het **overig gebied**

Deze kaartgegevens kan je raadplegen via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup

Overkapping

Een open en lichte structuur met een dak erbovenop.

Parkeerbehoefte

Het aantal benodigde **fietsenstallingen** en autoparkeerplaatsen in een project, berekend volgens de **parkeernormen**.

Parkeernorm

Een getal dat aangeeft hoeveel **fietsenstallingen** en/ of autoparkeerplaatsen voor een **functie** nodig zijn.

Perceel

Een stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk **perceel** is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.

Perceelsgrens

De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere **percelen**.

Perceelsgebonden eengezinswoning

Een **eengezinswoning** die als enige **hoofdgebouw** voorkomt op een privaat **perceel**.

Personeelxextensieve bedrijven

Bedrijven met minder tewerkgestelden ten opzichte van de oppervlakte van het bedrijfsgebouw of -complex. Voorbeelden hiervan zijn logistiek bedrijven, opslagplaatsen, magazijnen, enzovoort.

Personeelsintensieve bedrijven

Bedrijven met meer tewerkgestelden ten opzichte van de oppervlakte van het bedrijfsgebouw of -complex. Voorbeelden hiervan zijn industriegebouwen, garages, labo's, werkplaatsen, enzovoort.

Publiciteit

Onder **publiciteit** of reclame wordt verstaan, ieder visueel middel, zichtbaar vanaf het **openbaar domein** en/of aangebracht op de buitenzijde van een gebouw of **constructie**, en hoofdzakelijk gebruikt voor doeleinden voor **publiciteit** of reclame.

De onderstaande zaken worden niet als **publiciteit** beschouwd en vallen dus niet onder het toepassingsgebied van deze verordening:

- platen van maximaal 0,10 m² welke tot doel hebben de aankondiging van het beroep, de onderneming, de **handelszaak** of de naam van de godsdienstige, filosofische, culturele of sportieve vereniging in het gebouw;
- aankondigingen in verband met de verkoop van een onroerend goed;
- overheidsinformatie;
- aankondigingen van socio-culturele en educatieve aard;
- **publiciteit** op straatmeubilair.

Publiek toegankelijke ruimte

Een ruimte toegankelijk voor alle publiek onafhankelijk van het project waartoe de publieke ruimte behoort. De publieke ruimte kan zowel **openbaar domein** zijn of privaat domein dat (op bepaalde tijdstippen) wordt opengesteld voor alle publiek.

Pui

Het onderste gedeelte van een **gevel** dat zich in materiaalgebruik en invulling onderscheidt van de bovengevel. Veelal bestaat een **pui** uit een samenstelling **schrijnwerk** en glas, al dan niet rustend op een basis in (natuur-) steen.

Projectsite

Een **perceel** of geheel aan **percelen** (al dan niet in eigendom van de aanvrager) waarop men een project

wenst te realiseren. De **projectsite** kan zowel in het **binnengebied** als in de schil van een **bouwblok** liggen.

Referentiebeeld

Harmonie wordt bekeken vanuit een ruimer gebied wat het **referentiebeeld** wordt genoemd. Soms is het **referentiebeeld** een **bouwblok** of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend **referentiebeeld** om de **harmonie** te bepalen. Meestal kijkt men naar de gebouwen aan dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend en dit van straathoek tot straathoek. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een **harmonische** samenhang merkbaar is. Het kan echter ook voorkomen dat de gebouwen in de omgeving zodanig heterogeen zijn ten opzichte van elkaar dat er geen **referentiebeeld** en bijgevolg geen **harmonie** kan worden vastgesteld.

Representatieve eenheidsbebouwing

Eenheidsbebouwing waarbij de identieke of sterk gelijkende architecturale kenmerken van een zodanige kwaliteit zijn dat ze als behoudenswaardig kunnen worden beschouwd.

Rooilijn

De huidige of ontworpen grenslijn tussen het **openbaar domein** en de er aan grenzende eigendommen. Ze heeft tot taak het **openbaar domein** op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen.

Scheidingsmuur

Muur die op of net naast de grens staat tussen twee **percelen** of eigendommen.

Schrijnwerk

Verzameling van al het (veelal niet-constructieve) houten materiaal dat deel uitmaakt van het dak en de **gevel**; bij **uitbreiding** gaat het ook om andere materialen zoals metaal en kunststof. Onder **schrijnwerk** worden onder meer gerekend: ramen, deuren, poorten, **winkelpuien**, **dakkapellen**, daklijsten, **kroonlijsten**, erkers, loggia's, venster- en zolderluiken, jaloeziën en persiennes. Ook de bijhorende metalen onderdelen, zoals beslag, luikhouders, enzovoort, vallen onder de noemer **schrijnwerk**.

Septische put

Ondoorlatende put of **constructie** waarin het **fecaal water** wordt verzameld en die voorzien is van enerzijds één of meerdere tussenschotten om de bezinkbare en zwevende delen van de ontlasting te scheiden van het water en anderzijds van een overloop voor het **vervuild water**.

Sierelementen

Elementen met een bijzondere of opvallende vorm die (al dan gecombineerd met een welbepaalde **functie**) dienen ter versiering van de **gevel** en het dak. Hieronder worden onder meer gerekend: balusters, balustrades, vensterhekkens, diefijzers, voetschrapers, vlaggenstokken, steigergaten en hun afdekkingen, muur-, jaartal- en sierankers, siersmeedwerk, **historische** deurbellen, gevelstenen (met opschrift of voorstelling), cartouches, festoenen, sculpturen, friezen, consoles, heiligenbeelden, beeldnissen, huiskapellen, oude verluchttingsroosters, sgraffiti, schamppalen, hechtingspunten van **historische** tramleidingen, gietijzeren standpijpen, vorstkammen, pironen, enzovoort (niet limitatieve oplijsting).

Sociale woning

Een **sociale woning** zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen.

Sponsor

Een persoon, een organisatie of een bedrijf, die de huidige of de geplande **functie** in een gebouw steunt door geld of andere middelen ter beschikking te stellen, in ruil voor reclame.

Stabiliteitswerken

(gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Werken die betrekking hebben op de **constructieve** elementen van een constructie, zoals :

- a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
- b) het geheel of gedeeltelijk **herbouwen** of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Stedelijke inventaris

Gebouwen opgenomen in de **stedelijke inventaris** van het bouwkundig erfgoed, beschikbaar op de website van de stad Mechelen.

Het betreft een lijst met gebouwen gelegen in de stad Mechelen die als cultuurhistorisch waardevol aanzien worden, doch niet opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch op enige andere wijze beschermd werden.

Straatbeeld

De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte.

Straatwand

Het geheel van alle **voorgevels** tussen twee straathoeken.

Student

Iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de wachtperiode doorloopt met toepassing van de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering.

Studentenkamer

(gebaseerd op de definitie zoals in de Vlaamse Codex Wonen)

Een specifieke **woongegelegenheid** voor een **student** waarin een **toilet**, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de **student** voor een of meer van die voorzieningen aangewezen is op de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de **woongegelegenheid** deel uitmaakt.

Technische installaties

Installaties of zelfstandige onderdelen ervan die geen verblijfsfunctie hebben, zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van het gebouw, zoals HVAC (heating, ventilation, air-conditioning), liften, enzovoort.

Terras

Toegankelijke **verharde buitenruimte** in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.

Terrein

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Tijdelijk wonen

Het tijdelijk plaatsen van een verplaatsbare **constructie** voor bewoning of het tijdelijk creëren van een kleinere **woongegelegenheid** in een bestaande **hoofdzakelijk vergunde woongegelegenheid** om er asielzoekers, erkende vluchtelingen of burgers wiens woning onbewoonbaar is geworden, te huisvesten.

Toilet

Een **afgescheiden** ruimte waarin een **toilet** wordt ingericht. Een **toilet** kan ook in een **badkamer** worden ingericht.

Totem

Publiciteitsdrager bestaande uit een paal waaraan of waarin **publiciteitsborden** bevestigd zijn of worden.

Tuinhuis

Een **constructie** in een **tuinzone**, met als enige **functie** om er iets in op te bergen.

Tuinzone

De onbebouwde delen van een privaat **perceel** rond de erop aanwezige gebouwen, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuinrichting behoren.

Uitbreiden / uitbreiding

Vergroten van een bestaand gebouw buiten het bestaande **bouwvolume** en met volumevermeerdering.

Uitsprong

Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het **gevelvlak** of **dakvlak**.

Vakantiewoning

Toeristisch logies (zoals gedefinieerd in het logiesdecreet):

Elke **constructie**, inrichting, ruimte of **terrein**, in eender welke vorm, dat aan een of meer toeristen tegen betaling de mogelijkheid tot verblijf biedt voor een of meer nachten, en dat wordt aangeboden op de toeristische markt.

Een **vakantiewoning** is een vorm van toeristisch logies zoals hierboven gedefinieerd. De vereisten hiervoor tellen ook voor verwante termen, zoals vakantie**appartement** of vakantiestudio.

Een **vakantiewoning** is een door Toerisme Vlaanderen beschermde benaming.

VCRO

Afkorting voor de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Vellen

Het roeien of kappen van bomen of andere houtachtige gewassen.

Ook de volgende **handelingen** worden als **vellen**, roeien of kappen beschouwd: verminken of vernietigen door ondermeer ringen, verschroeien, ontschorsen, gebruik van scheikundige middelen en inkervingen, enzovoort.

Verblijfsruimte

Ruimte waarin mensen veel tijd doorbrengen om te leven of te werken.

Voorbeelden van **verblijfsruimtes** zijn **leefruimtes**, keukens, slaapruidtes, (hotel)**kamers**, kantoor- of bureauruimtes, onderwijslokalen, personeelsruimtes enzovoort.

Enkele voorbeelden van ruimtes die niet als **verblijfsruimtes** worden beschouwd zijn **badkamers**, **toiletten**, **handelszaken**, **verbruiksruimtes**, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen, enzovoort.

Verbouwen / verbouwing

(gedefinieerd zoals in de **VCRO**)

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande **bouwvolume** van een **constructie** waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Verbruiksruimte

De ruimte bij een horeca-bestemming die te gebruiken is door bezoekers van de horecafunctie (inclusief inpandig **terras**, rookruimte, enzovoort).

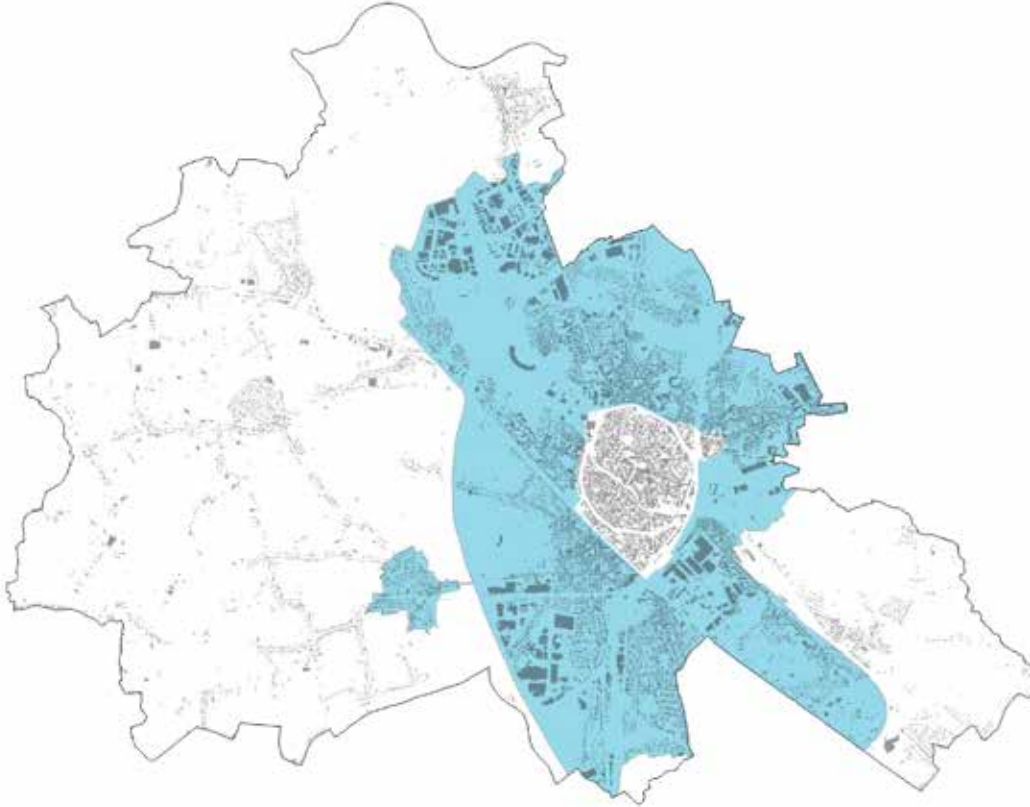
Verharding / verharden

De natuurlijke bodem (plaatselijk) op een kunstmatige manier afdekken om het weerstandsvermogen of gebruiksgemak van de bodem te vergroten, maar waardoor de natuurlijke toestand en de

waterdoorlaatbaarheid van de bodem wordt beperkt.

Verstedelijkt gebied

Het gedeelte van het grondgebied van de stad Mechelen, zoals weergegeven op de onderstaande kaart, exclusief het **kerngebied** en het **centrumgebied**.



Figuur 8: afbakening van het **verstedelijkt gebied**

Deze kaartgegevens kan je raadplegen via www.mechelen.be/bestemmingen-voorschriften-verordeningen-rup

Verticale uitbreiding

Een **uitbreiding** in de hoogte van het **hoofdgebouw**.

Vervuild water

Afvalwater of verontreinigd (hemel)water waarvan men zich ontdoet, wenst te ontdoen of moet ontdoen.

Vloer

Het bodemvlak van een ruimte.

Vloerniveau

Het niveau van de bovenzijde van een afgewerkte **vloer**.

Voetpad

Gedeelte van het **openbaar domein** dat bestemd is voor voetgangers en duidelijk is afgebakend van de gedeelten bestemd voor het overige verkeer.

Voorgevel

Elke **gevel** die gericht is naar het voorliggende **openbaar domein**, met uitzondering van garagewegen of voetwegen. Een hoekpand beschikt dus in de meeste gevallen over twee **voorgevels**.

Voortuin

De voortuin is de zone op een **perceel** tussen de perceelsbrede projectie van de (theoretische) **bouwlijn** en de **rooilijn** of de grens met een aanpalend **perceel** waarop een recht van doorgang rust naar het **openbaar domein**.

Voorzetrolluiken

Een rolluik dat aan de buitenzijde van een gebouw wordt geplaatst, ofwel zichtbaar boven in een gevelopening, ofwel boven de gevelopening op het **gevelvlak**.

Vrije hoogte

Netto hoogteverschil tussen het afgewerkte **vloerniveau** en de onderzijde van het afgewerkt plafond of zichtbare constructie-elementen.

Waardevol groen(element)

Elementen zoals grote **(hoogstammige)** solitaire bomen, **(hoogstammige)** bomenrijen, kleine landschapselementen, groenschermen, hagen, holle wegen, enzovoort die de leefkwaliteit, de ecologische waarde, de verscheidenheid in plantensoorten en -vormen en de biodiversiteit in een verstedelijkte omgeving op peil houden of verhogen. Daarnaast milderen ze wateroverlast en hittestress. Vaak zijn het ook overblijfselen van oudere landschappelijke structuren en hebben ze als herinnering aan voormalige structuren een belangrijke **historische** waarde.

Wachtgevel

Gedeelte van een **scheidingsmuur** waartegen (een **uitbreiding** van) een gebouw op het aangrenzende **perceel** aangebouwd kan worden.

Winkelvloeroppervlakte

De **binnenoppervlakte** van een **handelsruimte** die zichtbaar of toegankelijk is voor klanten van de **handelsfunctie**, inclusief de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (inclusief de loopruimte en eventuele kastruimte voor het personeel daarachter).

Personeelsruimtes, opslagruimtes, sanitair voor personeel, leveringszones, enzovoort tellen niet mee in de **winkelvloeroppervlakte**.

Woning

(gedefinieerd zoals in de Vlaamse Codex Wonen)

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een **gezin** of alleenstaande.

Woongebied in de ruime zin

Alle gebieden die volgens de geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen bestemd zijn voor de oprichting van residentiële **woningen**, ook indien deze onderworpen zijn aan bijzondere voorwaarden.

Woongelegenheden

(gedefinieerd zoals de definitie van 'woning' in de Vlaamse Codex Wonen)

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een **gezin** of alleenstaande.

Woonproject

(gedefinieerd zoals in de Vlaamse Codex Wonen)

Een sociaal **woonproject** of een ander **woonproject** dat wordt opgezet om te voorzien in de huisvesting van **gezinnen** of alleenstaanden of om hun woonsituatie te verbeteren.

Een **woonproject** is sociaal wanneer het de realisatie van **sociale huurwoningen**, **sociale koopwoningen** of sociale kavels, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen en bescheiden huurwoningen betreft.

Een sociaal **woonproject** is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) het **woonproject** omvat of realiseert een menging van **sociale huurwoningen** met **sociale koopwoningen** en/of bescheiden huurwoningen;
- b) de **sociale huurwoningen** en/of **sociale koopwoningen** worden zodanig geïntegreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met **woningen** van de privésector.

Zaakgebonden

Zaakgebonden publiciteit maakt **publiciteit** voor een ter plaatse gevestigde zaak of uitgevoerde activiteit.

Zelfstandige woongelegenheden

Een **zelfstandige woongelegenheden** beschikt in het privaat woongedeelte over de vier **basisvoorzieningen**:

- 1) het leef- en slaapgedeelte;
- 2) een keuken;
- 3) een **badkamer**;
- 4) een **toilet**.

Zijgevel

(gedefinieerd zoals in het Vrijstellingsbesluit)

Een **gevel** aan de zijkant van een gebouw.

Zijtuin

De **zijtuin** is de zone op een **perceel** tussen de **zijgevels** van het **hoofdgebouw** en/of eventuele **horizontale uitbreidingen** aan dit **hoofdgebouw** en de **perceelsgrenzen**.

Zolder

Een ruimte onder een hellend dak.

Zoneringsplan

Plan opgemaakt door de Vlaamse Milieumaatschappij dat de ligging van de vier zuiveringszones inzake de zuivering van afvalwater weergeeft. Per zone zijn bepaalde maatregelen opgelegd met betrekking tot waterafvoer. De zones zijn te raadplegen via het geoloket van de VMM.

De vier zones zijn:

- a) het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);
- b) het collectief geoptimaliseerd buitengebied met recente aansluiting op een zuiveringsstation (groen gearceerd);
- c) het collectief te optimaliseren buitengebied, waar de aansluiting op een zuiveringsstation nog zal worden gerealiseerd (groen);
- d) het individueel te optimaliseren buitengebied, waar het afvalwater individueel zal moeten gezuiverd worden (rood).

Zorgwonen

Het creëren van een kleinere **woongelegenheden** in of bij een bestaande **hoofdzakelijk vergunde woongelegenheden** zodat maximaal twee oudere (65+) of hulpbehoevende personen kunnen wonen bij iemand die hen zorg verleent. Hierdoor kan bijvoorbeeld de partner van de oudere of hulpbehoevende mee inwonen, zonder dat deze zelf oudere of hulpbehoevende moet zijn.

