

## RAGHENO - Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling

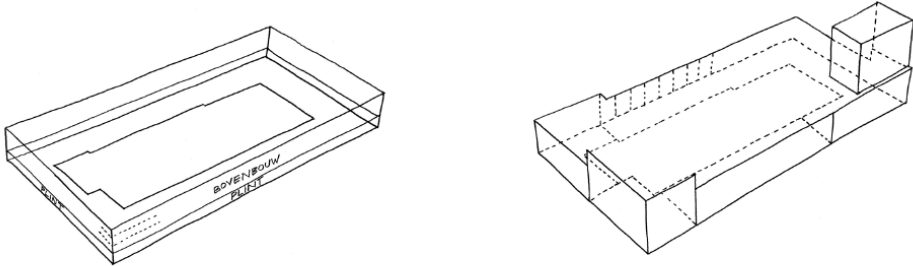

Bijlage 3: Minimale randvoorwaarden en aanbevelingen

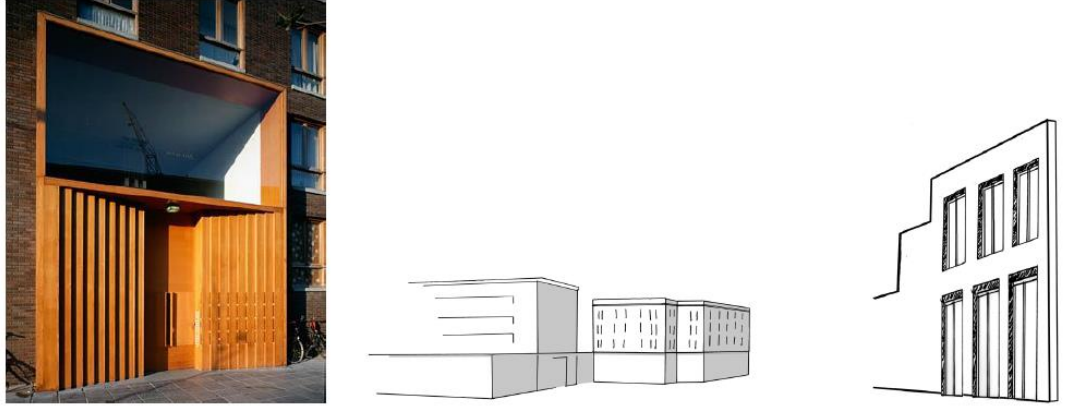
MINIMALE RANDVOORWAARDEN		
Minimale randvoorwaarde	Bewijslast	Toelichting
<b>ENERGIEPRESTATIE</b>		
<b>Residentieel</b>		
Energie-efficiëntie (S-peil): maximaal S28	EPB-berekening opgemaakt door erkend EPB-verslaggever.	Het 'S-Peil' of 'schilpeil' drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit. Het vat alle energetische kwaliteiten van de schil (zowel de winsten als de verliezen) samen tot één getal. Het zegt hoe goed de schil bestand is tegen koude winterdagen, maar ook of er genoeg zonnewering is op hete zomerdagen en of de woning een efficiënte vorm heeft. Het S-peil geldt per wooneenheid, dus voor een appartement en niet voor een appartementsgebouw. Hoe minder energie nodig is om de temperatuur van de wooneenheid op peil te houden en hoe efficiënter de vorm, hoe lager en hoe beter het S-peil. Hoe lager het S-peil, hoe beter het dus gesteld is met de schil van de woning, energetisch gezien.
Energieprestatie (E-peil): maximaal E20	EPB-berekening opgemaakt door erkend EPB-verslaggever.	Het E-peil is een maat voor de globale energieprestatie van een gebouw. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw.
<b>Niet-residentieel</b>		
Voor niet-residentiële functies (nieuwbouw of gelijkaardig) gelden de maximale U-waarden volgens de geldende EPB-eisen vanaf 1 januari 2021 en vermeld in <a href="https://energiesparen.login.kanooh.be/sites/default/files/atoms/files/epbuwaarden2018.pdf">https://energiesparen.login.kanooh.be/sites/default/files/atoms/files/epbuwaarden2018.pdf</a> en latere wijzigingen.	EPB-berekening opgemaakt door erkend EPB-verslaggever.	
Voor niet-residentiële functies gelden de E-peileisen volgens de geldende EPB-eisen vanaf 2021 en vermeld in <a href="https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/E-peil/eis-niet-residentieel-2021">https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/E-peil/eis-niet-residentieel-2021</a> en latere wijzigingen.	EPB-berekening opgemaakt door erkend EPB-verslaggever.	
<b>HERNIEUWBARE ENERGIE</b>		
Er wordt ingezet op hernieuwbare energie. De keuze voor een hernieuwbare energietechniek wordt gemotiveerd op basis van een haalbaarheidsstudie energietechnieken.	<p>Een haalbaarheidsstudie energietechnieken bij elk project voor nieuwbouw (zowel residentieel, als niet-residentieel) waarvoor een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd met een totale bruto vloeroppervlakte groter dan 500m<sup>2</sup>.</p> <p>Volgende indicatoren moeten minstens in deze haalbaarheidsstudie worden gerapporteerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Energieprestatie en energieverbruik <ol style="list-style-type: none"> <li>a. E-peil</li> <li>b. Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik</li> <li>c. Jaarlijks eindenergieverbruik en primair energieverbruik voor ruimteverwarming</li> <li>d. Jaarlijks eindenergieverbruik en primair energieverbruik voor koeling</li> <li>e. Jaarlijkse hoeveelheid opgewekte en/of gebruikte hernieuwbare energie per m<sup>2</sup> bruikbare vloeroppervlakte</li> </ol> </li> <li>2. CO<sub>2</sub>-emissies <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Jaarlijkse CO<sub>2</sub>-emissies voor totale</li> </ol> </li> </ol>	<p>Bij de uitwerking van de projecten wordt rekening gehouden dat het de ambitie van de stad is om de wijk Ragheno op termijn in een micro-grid te laten functioneren.</p> <p>Een hernieuwbaar energiesysteem gebruikt natuurlijke en onuitputtelijke energiebronnen als wind, zon en/of aardwarmte. Het minimumaandeel hernieuwbare energie wordt uitgedrukt als een minimale primaire energiehoeveelheid (kWh) per eenheid bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>) en per jaar.</p> <p>In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning is het wenselijk maar niet verplicht een haalbaarheidsstudie energietechnieken ter verduidelijking van de keuzes in hernieuwbare energie bij de aanvraag te voegen.</p>

	energieconsumptie Jaarlijkse bespaarde CO <sub>2</sub> -emissies door hernieuwbare energieproductie																																					
Minimale productie residentieel: 15kWh/m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte/jaar	EPB-berekening opgemaakt door erkend EPB-verslaggever.																																					
Minimale productie niet-residentieel: 20kWh/m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte/jaar	EPB-berekening opgemaakt door erkend EPB-verslaggever.																																					
<p>Elk gebouw wordt zo ontworpen dat het bij oplevering (of later) kan aansluiten op een warmtenet (warmtenet ready).</p> <p>Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen niet-residentieel en residentieel vanaf 15 wooneenheden met een gemeenschappelijke verticale circulatie, moeten deze gebouwen voorzien zijn van een centrale stookruimte en bijhorende leidingschachten. De stookruimte is gemakkelijk bereikbaar vanuit het openbaar domein. De grootte van de stookruimte is afhankelijk van het aantal wooneenheden:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>#wooneenheden</th> <th>Min. BVO</th> <th>Max. lengte langste zijde</th> <th>Min. hoogte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15-32</td> <td>16</td> <td>4.5</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>33-48</td> <td>20</td> <td>5</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>49-64</td> <td>24</td> <td>5.5</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>65-80</td> <td>28</td> <td>6</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>81-96</td> <td>31</td> <td>6.3</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>97-112</td> <td>33</td> <td>6.5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>113-128</td> <td>37</td> <td>6.8</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>129-144</td> <td>40</td> <td>7</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>De tabel geeft de minimale afmetingen van de stookplaats weer tot 144 wooneenheden. Bij meer dan 144 wooneenheden wordt de minimale afmeting van de stookplaats bepaald door per bijkomende groep van wooneenheden de overeenkomstige afmeting bij te tellen. Een bouwblok van 200 wooneenheden resulteert zo in een minimale stookplaats van 64 vierkante meter.</p> <p>Gebouwen met meer dan 50 wooneenheden mogen voorzien worden van meer dan 1 centrale ruimte voor warmteproductie. Elk van deze lokalen wordt toegekend aan een deel van het bouwproject en voldoet aan de minimale eisen voor dat deel.</p>	#wooneenheden	Min. BVO	Max. lengte langste zijde	Min. hoogte	15-32	16	4.5	2.5	33-48	20	5	2.5	49-64	24	5.5	2.8	65-80	28	6	2.8	81-96	31	6.3	2.8	97-112	33	6.5	3	113-128	37	6.8	3	129-144	40	7	3	Plannen aanvraag omgevingsvergunning.	<p>Er moet voorzien worden in een gemeenschappelijke ruimte die de nodige installaties kan herbergen en gemakkelijk bereikbaar is vanuit het openbaar domein. Daarnaast moet er in het ontwerp voldoende ruimte zijn voor de realisatie van een warmteverdeelnet vanuit deze centrale ruimte naar elke wooneenheid. De structuur van het gebouw moet toelaten een verdeelnet te ontwerpen waarbij de warmtelevering aan elke wooneenheid apart te meten is en desnoods te sturen. De verordening legt enkel minimumeisen, afhankelijk van het technisch concept kan de werkelijk benodigde ruimte groter zijn. De verordening legt bovendien geen eisen op aan de realisatie van de technische installatie zelf. De ondergrens van 15 wooneenheden in combinatie met een gemeenschappelijke verticale circulatie werd bepaald om te vermijden dat projecten op een smal perceel worden geconfronteerd met een overbelasting van het programma op het gelijkvloers.</p>
#wooneenheden	Min. BVO	Max. lengte langste zijde	Min. hoogte																																			
15-32	16	4.5	2.5																																			
33-48	20	5	2.5																																			
49-64	24	5.5	2.8																																			
65-80	28	6	2.8																																			
81-96	31	6.3	2.8																																			
97-112	33	6.5	3																																			
113-128	37	6.8	3																																			
129-144	40	7	3																																			
<b>WATER</b>																																						
<p>De afvoer van regenwater wordt benaderd zoals hierna in afnemende graad van prioriteit vermeld :</p> <p>1° opvang voor hergebruik;</p> <p>2° infiltratie op eigen terrein;</p> <p>3° buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;</p> <p>4° lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat. Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.</p>	Er wordt een nota met betrekking tot het hemelwater opgesteld.	<p>Het gebruik van leidingwater moet beperkt worden. Het gebruik van regenwater kan hierin een grote rol spelen. Binnen een project moet dan ook het hemelwater optimaal ingezet worden. Het afvoeren van hemelwater naar het rioleringsstelsel dient beperkt te worden tot een minimum. Binnen de site van Ragheno wordt maximaal herbruik van regenwater opgelegd. Binnen een project is het vrij te kiezen welke technieken van buffering (groendaken, slimme groendaken,...) en technieken voor herbruik worden toegepast.</p> <p>In de nota hemelwater wordt aangetoond hoeveel herbruik en infiltratie mogelijk is alvorens er moet aangesloten worden op de riolering.</p>																																				
Alle daken worden integraal voorzien van groendaken (excl. de ruimte benodigd voor technieken). Uitgezonderd bij grondgebonden woningen: enkel bij platte en lichthellende daken wordt minimaal 60% van de nuttige oppervlakte voorzien van een groendak. Dit kan	Ontwerpplannen van de dakverdieping.																																					

<p>geclusterd per logisch samenhangend geheel bv per bouwblok worden bekeken.  Het is toegestaan om op het groendak zonnepanelen en/of zonneboiler te voorzien.  Bij het voorzien van bomen op de daken moet minimaal 1m substraat worden voorzien opdat bomen en onderbeplanting kwalitatief kunnen groeien.</p>		
<b>MATERIALEN</b>		
<p>Een duurzaam materiaalgebruik binnen een levenscyclus benadering wordt vooropgesteld. Het is wenselijk ter motivatie van het duurzaam materiaalgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een sloopinventaris op te maken (bij nieuwbouw);</li> <li>• de ontwerprichtlijnen opgemaakt door OVAM (<a href="https://www.ovam.be/ontwikkeling-integratie-evaluatiekader">https://www.ovam.be/ontwikkeling-integratie-evaluatiekader</a>) toe te passen,</li> <li>• Vermijden van materialen waarvan de herkomst maatschappelijk niet verantwoordbaar is;</li> <li>• Bij gebruik van hout wordt er hout van duurzaam beheerde bossen gebruikt (aan te tonen via label);</li> </ul> <p>en/of</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De TOTEM-tool op elementniveau toe te passen (<a href="https://www.totem-building.be/">https://www.totem-building.be/</a>).</li> </ul>		
<b>AFVAL</b>		
<p>In de projecten moet rekening gehouden worden dat afvalinzameling op een collectieve manier gebeurt aan de hand van sorteerstraten.</p>	<p>In voorkomend geval volgens plan sorteerstraten op te nemen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwerpplannen</li> <li>• Plannen aanvraag wegenisdossier + nota technische specificaties sorteerstraat</li> </ul>	<p>De stad Mechelen bepaalt de locaties. Zowel de investerings- als de beheerskost zijn ten laste van de stad Mechelen, tenzij anders bepaald via overeenkomst.</p>
<b>KLIMAATADAPTIE</b>		
<p>Er wordt minstens voor de publieke delen (in het kader van het wegenisdossier) een gedetailleerd beplantingsplan opgemaakt. Hierbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorgestelde soorten zijn standplaatsgeschikt en niet invasief.</li> <li>• Bomen in verhardingen, dienen voldoende ondergrondse ruimte te krijgen (bunkersystemen). Deze ruimte is aangepast aan de grootteorde van de boom.</li> </ul>	<p>Een gedetailleerd beplantingsplan met o.a. vermelding van plantensoorten, plantdichtheid en plantmaat. Het beplantingsplan bevat minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Namen van plantensoorten (Nederlands en latijn).</li> <li>• Plantmaten en plantdichtheden.</li> </ul> <p>Het beplantingsplan wordt ontworpen door een landschapsarchitect en bij voorkeur in een voortraject besproken. Het beplantingsplan dient goedgekeurd te worden door de Stad/ dienst Natuur- en Groenontwikkeling.</p>	<p>In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning is het wenselijk maar niet verplicht voor de private delen een beplantingsplan bij de aanvraag te voegen.</p>
<p>Er wordt een groenbeheerplan opgemaakt voor minstens de publieke delen (in het kader van het wegenisdossier).</p>	<p>Een groenbeheersplan.</p>	<p>Maak een groenbeheerplan op met ecologische meerwaarde, zonder gebruik van pesticiden en gemakkelijk onderhoud bij de gebiedsinrichting en maak dit op zodat er zicht is op de impact van het beheer en welke keuzes er gemaakt worden. Het is essentieel om duurzaam groenbeheer toe te passen. Dit kan bekomen worden volgens de principes van Harmonisch Park en Groenbeheer.</p> <p>In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning is het wenselijk maar niet verplicht voor de private delen een groenbeheerplan bij de aanvraag te voegen.</p>
<p>Het hitte-eilandeffect wordt berekend en moet minimaal voldoen aan de ambitie 'beter' of 'uitstekend'- hiervoor wordt het aangeleverde Excelblad gebruikt (in Bijlage 1) (cf. verwijzing naar berekeningsmethode en ambitielijst).</p>	<p>Een nota met rekenblad met berekening van het hitte-eilandeffect en motivatie waarbij aangetoond wordt dat de ambitie valt onder 'beter' of 'uitstekend'.</p>	<p>Een stedelijk hitte-eiland ontstaat wanneer er een temperatuurverschil optreedt tussen de stad en haar omliggende platteland. Dit temperatuurverschil is vooral een gevolg van de bebouwde en verharde omgeving in een stad. De materialen waaruit een stad is opgebouwd (asfalt, beton, natuursteen) slaan meer warmte op, die dan vertraagd aan de lucht wordt afgegeven. Er is ook minder verdamping in de stad omdat er minder groen is en de bodem meer is afgedicht.</p>
<b>MOBLITEIT</b>		

<b>Parkeren – auto</b>		
<p><u>Aantal parkeerplaatsen:</u> Er worden per bestemmingscategorie volgende parkeerplaatsen gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen: 0,66/100m<sup>2</sup></li> <li>• Kantoren: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1,20/100m<sup>2</sup> (zone E en F)</li> <li>○ 1,00/100m<sup>2</sup> (zone C en D)</li> <li>○ 0,67/100m<sup>2</sup> (zone A en B)</li> </ul> </li> <li>• Handel: 1,40/100m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Voorzieningen: geen</p>	Ontwerpplannen	Voor de bestemmingscategorie voorzieningen moeten geen parkeerplaatsen voorzien worden.
<p><u>Autodelen:</u> van het vereist aantal parkeerplaatsen worden minimaal het volgend aantal autodeelparkeerplaatsen gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 autodeelparkeerplaats per 20 wooneenheden</li> <li>• 0,2 autodeelparkeerplaats per 1.000m<sup>2</sup> kantoorfunctie</li> </ul> <p>In de te realiseren parking worden autodeelparkeerplaatsen exclusief voor autodelen gereserveerd en deze zijn publiek toegankelijk. Hierbij zijn 2 keuze opties mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optie 1: Er wordt een bedrag van minimaal 50.000 euro per vereiste autodeelparkeerplaats gestort op een derde-rekening. De stad Mechelen of een door de stad aangeduide partij kan dit budget gebruiken ter ondersteuning van het duurzame mobiliteitsbeleid.</li> <li>• Optie 2: De initiatiefnemer sluit een langdurige (minimaal 15 jaar) en sluitende overeenkomst met een organisatie die deelmobiliteit aanbiedt. De organisatie dient minimaal ondersteuning te bieden qua reservatiesysteem dat online en telefonisch 24/24u, 7/7dagen werkt en er moet een aangepaste verzekering afgesloten zijn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota autodelen</li> <li>• Bewijs van betaling in geval van optie 1</li> </ul> <p>Een langdurige en sluitende overeenkomst met een autodeelorganisatie in geval van optie 2</p>	<p>Het aantal vereiste parkeerplaatsen werd verlaagd. Het is dan ook essentieel in het parkeerverhaal dat er voldoende ingezet wordt op autodelen.</p> <p>Om een publiek gebruik van de autodeelparkeerplaatsen te garanderen mogen de vereiste autodeelparkeerplaatsen niet particulier beheerd worden en zich niet op afgesloten parkeerplaatsen bevinden.</p> <p>Indien de optie wordt gekozen om een budget te voorzien kan de stad Mechelen of een door haar aangestelde entiteit met dit budget zelf autodelen opstarten (via een autodeelorganisatie). Dit kan onder andere dienen voor aankoop van wagens, dekking kosten in beginfase en als aanmoediging voor nieuwe gebruikers.</p>
<p>Elektrisch laden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7% van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen moet uitgerust worden met een laadpaal</li> <li>• 1/3 van de parkeerplaatsen wordt voorzien van bekabeling zodat er een laadpaal kan ingeplugd worden wanneer noodzakelijk/wenselijk.</li> </ul>	Ontwerpplannen	
<p>De benodigde parkeerplaatsen worden volledig ondergronds of in een parkeergebouw geïntegreerd binnen een logisch samenhangend geheel bv. bouwblok gerealiseerd. Bij de keuze voor een parkeergebouw moet aangetoond worden dat het parkeergebouw eenvoudig kan herbestemd worden naar een andere functie (kantoren, wonen,...). Dit door rekening te houden met onder andere verdiepingshoogtes, inplanting stijstructuren, overspanning,....</p>	Ontwerpplannen	
<p>90% van het aantal te realiseren parkeerplaatsen gekoppeld aan wonen en 100% van het aantal te realiseren parkeerplaatsen gekoppeld aan kantoren , diensten, handel, recreatie, ... kennen geen absoluut gebruik van de parkeerplaats door één partij/eigenaar/huurder. Voor deze parkeerplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stelt de eigenaar zijn/haar parkeerplaats ter beschikking aan parkeerexploitant/parkeerbedrijf voor het gebruik van de plaats wanneer hij/zij niet aanwezig is;</li> <li>• Kan de eigenaar blijven van de parkeerplaats en behoudt het recht om van de parkeerplaats gebruik te maken, maar stelt</li> </ul>	Contract met parkeerexploitant en/of parkeerbedrijf	<p>Door het gegeven dat de parkeerexploitant/parkeerbedrijf de parkeerplaatsen kunnen gebruiken wanneer de eigenaar er niet is, wordt er op deze parkeerplaatsen een meervoudig gebruik gerealiseerd. Hieraan hangt een vergoeding (al dan niet deels) ten bate van de parkeerexploitant/parkeerbedrijf. In return neemt de parkeerexploitant/parkeerbedrijf een aantal kosten voor hun rekening.</p>

<p>het gebruiksrecht ervan ter beschikking;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staat de parkeerexploitant/parkeerbedrijf in voor het beheer van de parking.</li> </ul>		
<b>Parkeren – fiets</b>		
<p>Fietsenstallingen worden op een logische locatie voorzien in functie van een vlotte toegang naar het gebouw en minimaal overdekt gerealiseerd.</p>	<p>Ontwerpplannen</p>	
<p><u>Aantal fietsenstallingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen: minimaal 2 fietsenstallingen per wooneenheid met 1,3 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2<sup>de</sup> kamer) met afmetingen cf. stedenbouwkundige verordening stad Mechelen.</li> <li>• Bijkomend worden voor 10% van het aantal wooneenheden fietsenstallingen voorzien voor bijzondere fietsen (bakfietsen, bredere fietsen, fietskarren,...) en elektrische laadpunten en deelfietsen. Deze fietsenstallingen hebben volgende minimale afmetingen: 2,5m diepte en 0,9m breedte. Deze fietsenstallingen worden gebundeld per gebouw.</li> <li>• Kantoren: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2,5 fietsenstalling/100m<sup>2</sup> (zone A en B)</li> <li>○ 3,5 fietsenstalling/100m<sup>2</sup> (zone C, D, E en F)</li> </ul> </li> </ul>	<p>Plannen omgevingsvergunning</p>	<p>Volgens de stadsmonitor heeft 3% van de gezinnen een bakfiets. Daarnaast is er een stijgend gebruik van fietskarren.</p>
<b>STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTURALE KWALITEIT</b>		
<p><u>Bouwblok: gesloten bouwblok als stadsblok</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesloten hoeken</li> <li>• Percelering of beukmaatverdeling</li> <li>• In voorkomend geval verschillende typologieën en/of programma per perceel zonder dat dit een bestemmingswijziging zou impliceren</li> </ul>		
<p><u>Basement en optopping</u></p> <p>Basement van 4 bouwlagen op schaal van de stad Mechelen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plint (begane grond)</li> <li>• Bovenbouw (verdieping 1,2 en 3)</li> </ul> <p>Optopping (bovenop basement)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optopping is uitzonderlijk en dus niet systematisch. De locaties worden in het masterplan aangegeven</li> <li>• Staat bovenop basement en niet autonoom op de grond</li> <li>• Aantal bouwlagen van de optopping is variabel</li> </ul>		

<p><u>De plint</u> De plint of begane grond is bepalend voor hoe het gebouw op de straat wordt ervaren. De plint dient een bijdrage te leveren aan de levendigheid van de straat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Basement van 4 bouwlagen op schaal van de stad Mechelen</li> <li>• De toegangen liggen met herkenbare portieken aan de straatzijde</li> <li>• De hoogte van de plint is minimaal 4,50m, uitgezonderd voor grondgebonden woningen waar de hoogte van de plint minimaal 4,00m bedraagt</li> <li>• De gevel is reliëfrijk, o.a. met voldoende dagdiepte → schaduwwerking versterkt de plasticiteit</li> <li>• De plint is een solide basis, drager van de bovenbouw</li> <li>• De programmering dient voldoende interessant te zijn ifv levendigheid</li> <li>• Logistieke toegangen en geveldelen dienen hoogwaardig te worden uitgewerkt</li> </ul>	 <p>PLINT MET DUIDELIJKE PORTIEKEN, VAN VOLDOENDE HOOGTE, MET RELIËFWERKING</p>
<p><u>Bovenbouw</u> De bovenbouw is, naast de plint, het overige deel van het basement. Het onderscheidt zich van de plint en zoekt terzelfdertijd verwantschap:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verticale gevelordening</li> <li>• Staande verhoudingen van de raamopeningen</li> <li>• Verwante raamopeningen tussen de verschillende gebouwen</li> <li>• Een goed gedetailleerde kroonlijst maakt deel uit van het ontwerp</li> </ul>	
<p><u>Toren en optopping</u> Een toren als verbijzonderd onderdeel van het stadsblok.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De toren is geen autonoom element, maar staat op of in het basement</li> <li>• De toren is te onderscheiden van het basement.</li> </ul> <p>Een optopping is een hoger gebouw binnen het geheel van het basement.</p> <p>Voor beiden geldt voor de opbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verticale gevelordening</li> <li>• Staande verhoudingen van de raamopeningen</li> <li>• Een goed gedetailleerde kroonlijst maakt deel uit van het ontwerp</li> <li>• Reliëfrijke gevel, o.a. met voldoende dagdiepte → schaduwwerking versterkt de plasticiteit</li> </ul>	
<p><u>Terrassen en balkons</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langs de straatzijde bevinden alle buitenruimtes zich binnen het gevelvlak</li> <li>• Franse balkons zijn langs de straatzijde toegelaten.</li> <li>• Een alternatief zijn ondiepe loggia's (max. 2m diepte)</li> <li>• Langs het binnengebied zijn er meer vrijheden om terrassen te voorzien (tot max 3m uit het gevelvlak)</li> </ul>	<p>Een Frans balkon is geen betreedbaar, ondiep balkon, en wordt gevormd door naar binnendraaiende planfondhoge deuren/raamdeuren met aan de buitenzijde (gevelzijde ) een ballustrade als borstwering.</p>
<p><u>Daken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daken zijn volwaardig onderdeel van het gebouw, met</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• gelijkwaardige aandacht en uitwerking als gevelvlak</li> <li>• Installaties worden zorgvuldig weggewerkt</li> </ul>	
<u>Materialen en kleur</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhang primeert op verschil tussen de gebouwen</li> <li>• Hoogwaardige en streekeigen materialen</li> <li>• Materialen met een robuuste uitstraling</li> <li>• Blinkende materialen zijn niet toegelaten</li> <li>• Kleurstelling gebouw eerder licht</li> <li>• Plint onderscheidt zich van bovenbouw (kleurstelling, reliëf, materialiteit)</li> </ul>	
<u>Parkeren</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegangen tot de ondergrondse garages maken volwaardig deel uit van het gebouw</li> <li>• Parkeerkelders bevinden zich niet onder de grondgebonden woningen</li> <li>• Bovengronds parkeren wordt als gebouw of als gebouwdeel opgelost, volwaardige architectuur</li> </ul>	
<b>BETAALBAAR WONEN</b>	
<p>Er wordt minimaal 5% van het totaal aantal woningen als betaalbaar wonen gerealiseerd.</p> <p>De woningen zijn gericht op sociaal kwetsbare doelgroepen: zorgbehoevenden, jonge starters, sociaal zwakkeren,...</p> <p>Het aandeel betaalbaar wonen kan gerealiseerd worden via sociaal wonen of niet-traditionele woonvormen zoals co-housing, coöperatief wonen, zorgwonen,...</p>	<p>Een concrete en uitgewerkte nota betaalbaar wonen, goedgekeurd door het college van de stad Mechelen.</p>
	<p>Naast het aandeel betaalbaar wonen dat door de private markt zal gerealiseerd worden, realiseert de stad Mechelen samen met een sociale huisvestingsmaatschappij 5% sociale huurwoningen.</p>

<b>AANBEVELINGEN</b>			
Naast de minimale randvoorwaarden is het vereist een keuze te maken uit onderstaande aanbevelingen opdat een score van <b>minimaal 5</b> bereikt wordt.			
Aanbeveling	Bewijslast	In te brengen score	Toelichting
<b>ENERGIEPRESTATIE</b>			
Woonfunctie			
Geen.	-	-	-
Niet-woonfunctie			
Geen.	-	-	-
<b>HERNIEUWBARE ENERGIE</b>			
Geen.	-	-	-
<b>WATER</b>			
Hergebruik van grijswater.	Nota met betrekking tot gekozen technologie en implementatie in gebouw.	3	
Er worden nieuwe, innovatieve en duurzamere toiletten voorzien. Waterloze urinoirs zijn ook mogelijk indien dit binnen het concept van het totale gebouw en onderhoud past.	Nota met betrekking tot gekozen technologie en implementatie in gebouw.	1	
<b>MATERIALEN</b>			
Geen.	-	-	-
<b>AFVAL</b>			

Er wordt een buurtcomposteerplaats of een kippenren op privaat terrein voorzien.	Aanduiden van locatie op ontwerpplannen	1	Om te voldoen aan een circulaire kringloop, kan er een buurtcomposteerplaats of een kippenren voorzien worden.
<b>KLIMAATADAPTIE</b>			
De gevels worden voorzien met een substantieel aandeel gevelgroen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Nota met een verduidelijking van het type gevelbegroeiing dat zal worden gerealiseerd en bijhorend groenbeheersplan.</li> <li>•Ontwerpplannen</li> </ul>	3	Een verticale gevelbegroeiing biedt voor een groot deel dezelfde voordelen als een groendak, met name een vermindering van het hitte-eilandeffect, een verhoging van de beeldkwaliteit en biodiversiteit,... De aanplantingen dienen bij voorkeur te gebeuren met inheems of autochtoon plantgoed.
<b>MOBLITEIT</b>			
Er worden in het project laadpunten voor elektrische fietsen voorzien.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ontwerpplannen met locatie laadpunten elektrische fietsen.</li> <li>•Een nota met betrekking tot beheer en toegang tot de elektrische fietsen met in voorkomend geval een bewijs van overeenkomst met beheerder van de laadpunten.</li> </ul>	3	45% van de nieuw verkochte fietsen is elektrisch. Laadinfrastructuur zal in de toekomst steeds belangrijker worden en eveneens te voorzien, al kunnen de batterijen vaak ook uit de fiets gehaald worden. Desondanks kan het gebruikscomfort sterk verhoogd worden wanneer de fiets kan geladen worden in de fietsenstalling.
Er wordt ingestapt in een project rond (bak)fietsdelen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ontwerpplannen met locatie (bak)fietsdelen.</li> <li>•Bewijs van overeenkomst met beheerder (bak)fietsdeelsysteembeheerder.</li> </ul>	3	
Er worden lockers/slimme brievenbussen in het project voorzien.	Nota met overzicht geïnstalleerde lockers/slimme brievenbussen.	2	
Er worden gezamenlijke voorzieningen getroffen om in- en uitladen goederen te vergemakkelijken ('duveltjes', (winkel)karren,...;	Nota met betrekking tot voorzieningen waarin geduid wordt op welke manier in- en uitladen vergemakkelijkt wordt.	1	
Laad- en loszones worden in de parkings aan de toegangen gerealiseerd.	Ontwerpplannen met locatie laad- en loszones.	1	
Bij kantoren worden nabij de fietsenstallingen douche- en kleedruimtes voorzien.	Ontwerpplannen met locatie douche- en kleedruimtes.	2	
Stadslogistiek – aanbieden en afhandelen van pakketten en goederen alsook witgoed, thuisbezorging van boodschappen en maaltijden, bouwlogistiek, bevoorrading van bedrijven, horecavoorzieningen en/of winkels – gebeurt op een duurzame manier zij het met (elektrische) cargofietsen en/of andere 100% emissievrije voertuigen en/of over water.	Een nota waarin garanties worden geboden kaderend binnen een duurzame stadslogistiek.	2	
<b>STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTURALE KWALITEIT</b>			
Geen.			
<b>SOCIALE DUURZAAMHEID</b>			
Op privaat domein wordt een concept met betrekking tot samentuinen gerealiseerd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ontwerpplannen met locatie zone samentuinen</li> <li>•Een nota met een plan van aanpak hoe het samentuinen zal worden gepromoot en gestimuleerd.</li> </ul>	2	Samentuinen zijn tuinen waar mensen samen ecologisch moestuinieren.
Er wordt een bijenkolonie binnen het private project geïnstalleerd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ontwerpplannen met locatie bijenkast(en).</li> <li>•Bewijs van overeenkomst met beheerder bijenkast(en).</li> </ul>	1	

De Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling is van toepassing op de omgevingsvergunningsaanvragen die worden ingediend binnen het projectgebied Ragheno met uitzondering van omgevingsvergunningen met betrekking tot eengezinswoningen (woningen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning en waarbij de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat bestemd is voor huisvesting groter is dan de oppervlakte van het gedeelte dat bestemd is voor andere functies) waarbij voldaan wordt aan één van volgende voorwaarden: de vergunningsaanvraag voorziet (i) in de sloop van een eengezinswoningen ter vervanging navolgende nieuwbouw van deze eengezinswoning, (ii) in de uitbreiding van een eengezinswoning, (iii) in het uitvoeren van renovatiewerken en/of alle andere werken aan en/of ten behoeve van een bestaande gezinswoning. Deze uitzonderingen zijn niet van toepassing zo een welbepaald project kunstmatig zou worden opgedeeld om van deze uitzonderingsregel te kunnen genieten.

De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de geformuleerde 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen'. De afwijking kan worden toegestaan indien de vergunningverlenende overheid op basis van de gemotiveerde omgevingsvergunningsaanvraag oordeelt dat door de afwijking voorgestelde handelingen minstens gelijkwaardig zijn aan de geformuleerde minimale randvoorwaarden en aanbevelingen. De mogelijkheid tot het toestaan van een afwijking geldt onverminderd de verplichting dat de aanvraag dient getoetst te worden aan de heersende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.