

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 24 februari 2015

Aanwezig:

Christiaan Backx, voorzitter
 Bart Somers, burgemeester
 Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Bart De Nijn, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Wim Jorissen, Björn Siffer, Koen Anciaux, schepenen
 Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Stefaan Deleus, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Loïc Verstraeten, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Marc Van hammée, Rita Van den Bossche, Daniëlle Van Neck, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, gemeenteraadsleden
 Erik Laga, stadssecretaris

10. RUIMTELIJKE ORDENING.

- 1) Goedkeuring vaststelling stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.
- 2) Intrekking gemeenteraadsbesluit van 25 november 2014 inzake vaststelling stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.

Motivering

Voorgeschiedenis

20 september 1933	Bouwverordening.
8 september 1983	Gemeenteraadsbesluit ontwerp gemeentelijke beplantingsverordening.
17 oktober 1985	Politieverordening: bouwverordening op de publiciteit.
3 oktober 1988	Collegebesluit ivm het vaststellen van een norm ivm toelaatbaarheid van garagepoorten in voorgevels.
23 februari 1995	Bouwverordening – aanvullend bouwreglement in verband met het plaatsen van schotelantennes.
29 februari 1996	Bouwverordening tot uitvoering van een afzonderlijke toegang tot verdiepingen boven handelspanden – gemeenteraad.
15 juli 1997	Decreet Vlaamse Wooncode.
3 oktober 2003	Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.
26 februari 2004	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid.
26 mei 2005	Stedenbouwkundige verordening: Inname openbaar domein binnenstad en stationsomgeving Mechelen/terrassen.
19 april 2007	Stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen.
19 april 2007	Stedenbouwkundige verordening: 'het versterken van de woonkwaliteit'.
27 maart 2009	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Decreet Ruimtelijke Ordening, houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere wijzigingen, uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven.
17 februari 2010	Collegebesluit van 17 februari 2010 inzake parkeernormen en compensatie.

28 februari 2010	Reglement voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen.
19 maart 2010	Collegebesluit betreffende de vaststelling van algemene richtlijnen inzake de plaatsing van automaten in het kader van de beoordeling van vergunningsaanvragen.
1 maart 2012	Stad Mechelen – Algemene Bestuurlijke Politieverordening.
2013	Bestuursakkoord 2013-2018.
juni 2013 – december 2013	Via een stuurgroep werden de bestaande verordeningen geactualiseerd, uitgebreid en/ of aangepast om finaal te komen tot een ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
21 maart 2014	Het college bepaalt de werkwijze en timing van het project bouwverordening.
24 maart – 22 april 2014	De ontwerpverordening werd ter advies voorgelegd aan externe deskundigen en aan betrokken interne diensten: <ul style="list-style-type: none"> - Commissie Monumentenzorg - GECORO - Architecten Mechelen en Omgeving - Vlaamse Overheid en de Deputatie - Notarissen - Externe architecten
28 mei en 6 juni 2014	Het college kiest ervoor de Codex als regelgevend kader te kiezen voor verdere uitwerking bouwverordening en neemt enkele principesbeslissingen voor het verdere project (duurzaamheid, hoogbouw, parkeernormen).
26 september en 3 oktober 2014	26 september 2014: Het college beslist het agendapunt "Bouwverordening. Vaststellen definitief voorontwerp" te verdagen met 1 week. Bepaalde punten dienen verder uitgewerkt of aangepast te worden: * minimale oppervlakte woongelegenheden * Publiciteit * retributieregeling parkeren * gevelwijzigingen * automatenshops 3 oktober 2014: Het college gaat akkoord met het voorontwerp mits volgende artikels aan te passen: 2, 24, 65, 3, 21, 58, 71, 34.
7 oktober 2014	Het definitief voorontwerp van de Bouwverordening wordt aangetekend verzonden voor advies naar Ruimte Vlaanderen en de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (Gecoro).
31 oktober 2014	Het college ontvangt het advies van Ruimte Vlaanderen.
5 november 2014	Het advies van de Gecoro aangaande de verordening wordt via mail ontvangen.
14 november 2014 Punt 57	Het college verwijst het ontwerp van bouwverordening naar de gemeenteraad.
25 november 2014	De gemeenteraad stelt de bouwverordening vast.
1 december 2014	Toezening besluit van de gemeenteraad van 25 november 2014 aan de Bestendige Deputatie.
januari 2015	Terugkoppeling beleid en administratie van de Stad Mechelen met de administratie van de Deputatie van de Provincie Antwerpen aangaande de in de Gemeenteraad van 25 november 2014 vastgestelde stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen. Naar aanleiding van dit overleg wordt geoordeeld om de aanvraag tot goedkeuring in te trekken en de opmerkingen die gegeven werden op te nemen in een aangepaste versie.
13 februari 2015 punt 78	Collegebesluit ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

1. Huidige Vlaamse en lokale regelgeving:

Gemeenteraad van 24 februari 2015 - agendapunt nr. 10.

1.1 Wijziging Vlaamse regelgeving

Op 1 december 2010 traden het nieuwe vrijstellingenbesluit en het besluit van meldingsplichtige werken van de Vlaamse Regering in werking. De besluiten gaan uit van het principe dat alle werken en handelingen met ruimtelijke impact vergunningsplichtig zijn, met uitzondering van onderhoudswerken, meldingsplichtige en vrijgestelde werken. Onder meer de categorie vrijgestelde werken werd door de nieuwe Vlaamse regelgeving fors uitgebreid. Er werd eveneens een nieuw instrument geïntroduceerd: de stedenbouwkundige meldingsplicht. Voor de bouw van een aantal constructies geldt een meldingsplicht in plaats van een vergunningsplicht. Bij meldingsplichtige werken moet de aanvrager zijn voorgenomen werken melden bij de gemeente, maar die kan geen oordeel vellen. Het college neemt akte van de melding maar er bestaat geen mogelijkheid om de gemelde ingreep tegen te houden. Aktename betekent evenmin dat het college akkoord gaat. Gemeenten kunnen via lokale verordening meldingsplichtige werken wel weer vergunningsplichtig maken. Vrijgestelde werken kunnen niet vergunningsplichtig gemaakt worden, wel meldingsplichtig. Niet vergunningsplichtige werken kunnen vergunningsplichtig gemaakt worden.

Essentieel is dat, zowel bij vrijgestelde als meldingsplichtige werken, zij alleen zonder vergunning mogen worden gerealiseerd, indien er geen andere regelgeving is die dit belet. Als er in een BPA, een RUP of een verkavelingsvergunning stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen die deze werken verbieden, gaan ze voor op de algemene regel. Concreet voorbeeld: het optrekken van een klein bijgebouw (tot 40m², max 4m hoog) is volgens de nieuwe Vlaamse regelgeving enkel meldingsplichtig. Indien echter in een BPA staat dat een klein bijgebouw niet mogelijk is, kan dit ook niet worden gerealiseerd.

De nieuwe Vlaamse regelgeving voorziet dus een duidelijke versoepeling ten opzichte van de vroegere regelgeving, maar is in Mechelen niet rechtstreeks van toepassing, in die zin dat de lokale verordeningen van kracht blijven tot ze worden opgeheven.

1.2 Lokale verordeningen

De huidige stedenbouwkundige regelgeving is zeer divers, zowel naar vorm als naar inhoud en ouderdom: collegebesluiten, (politie)verordeningen,... Het merendeel van de regelgeving is toe aan actualisatie.

De huidige lokale regelgeving is strikter, wat gestoeld is op een bewuste (gedurende jaren opgebouwde) stedenbouwkundige visie.

Juridische grond

Zie voorgeschiedenis

Argumentatie

1. Afgelopen werkwijze

De gemeenteraad kan stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met naleving van de door de Vlaamse Regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen. (Vlaamse Codex, artikel 2.3.2)

Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

Het college van burgemeester en schepenen legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan Ruimte Vlaanderen en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Ruimte Vlaanderen geeft bindend advies over de verenigbaarheid met gewestelijke verordeningen. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd. Wanneer er geen advies is verleend binnen deze termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling aan de deputatie ter goedkeuring toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Het college heeft ervoor gekozen een geïntegreerde nieuwe stedenbouwkundige verordening op te maken waarvoor de Codex Ruimtelijke Ordening de basis, het uitgangspunt, vormt. Dit betekent dat er vrijgestelde en meldingsplichtige werken mogelijk zijn. Een aantal niet-vergunningsplichtige werken worden vergunningsplichtig. Sommige zaken die niet geregeld zijn in de Codex krijgen een duidelijke bepaling in de verordening.

De nieuwe verordening vormt de basis bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen en voortrajecten.

De huidige verordening op de publiciteit van 17 oktober 1985 blijft evenwel van kracht. Dit wordt ingegeven vanuit het feit dat het vrijstellingenbesluit uitgaat van publiciteit kleiner dan 4 m² vrij te stellen van vergunning. In de binnenstad betreft dit een zeer grote oppervlakte ten aanzien van de eerder kleinere percelen (en de daaruit volgende gevelbreedtes) waardoor de kans bestaat dat de historische binnenstad overstemd zou kunnen raken door niet handhaafbare reclamevoering.

Via een stuurgroep – samengesteld uit leden van het college - werden de bestaande verordeningen geactualiseerd, uitgebreid en/ of aangepast om finaal te komen tot een definitief ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met regels die zo helder en transparant mogelijk zijn, wars van overdreven betutteling. Daarnaast is het van belang dat transparante regelgeving een kordate handhaving toelaat.

De vaststelling van de stedenbouwkundige verordening werd een eerste maal voor goedkeuring doorgestuurd naar de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen na de Gemeenteraad van 25 november 2014. Hoewel op regelmatige basis het ontwerpdocument werd besproken met de administratie van de Bestendige Deputatie, waren er een aantal zaken die volgens de administratie van de Bestendige Deputatie niet of onvoldoende of punt stonden. In de loop van januari 2015 werden nieuwe besprekingen gehouden en werd het ontwerp aangepast op een aantal punten.

Er werd opnieuw advies gevraagd aan het Vlaams Gewest en aan de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening.

Onderhavig document bevat de opmerkingen en bespreking annex eventuele aanpassingen van het nieuwe definitieve ontwerp dat geagendeerd wordt ter goedkeuring van de Gemeenteraad op 24 februari 2015.

Omwille van juridische zekerheid werd gevraagd een aantal herwerkte delen uit de nieuwe verordening te laten. Suggestie werd gegeven dat de betreffende diensten en/of departementen de uitgewerkte delen zelf kunnen vastleggen in een nieuwe verordening of reglement. Het gaat expliciet over:

- Hernieuwbare energiesystemen: windturbines
- Bepalingen inzake huishoudelijk afvalwater
- Bepalingen inzake hemelwater
- Bepalingen inzake overwelfen of inbuizen van openbare grachten en stoepverlagingen
- Conformiteitsattesten studentenkamers

2. Advies Ruimte Vlaanderen

Het advies van Ruimte Vlaanderen van 11 februari 2015 (referentie 2.31/10025/46.3) bevindt zich in bijlage.

In dit advies staat beschreven dat er geen strijdigheden werden vastgesteld met gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen. Daarnaast wordt aangehaald dat naar aanleiding van het overleg dat plaatsvond op 10 april 2014 (Deputatie provincie Antwerpen, Ruimte Vlaanderen en stad Mechelen) er met de bemerkingen en suggesties die toen gemaakt werden in verband met de vergunningsplicht, meldingsplicht alsook de woonoppervlakte in relatie tot het opdelen in meergezinswoningen, rekening werd gehouden binnen het huidige ontwerp.

3. Advies Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (Gecoro)

De Gecoro heeft naar aanleiding van haar advies enkele opmerkingen gemaakt. Het college heeft op 13 februari 2015 kennis genomen van het advies van de Gecoro.

Het college stelt aan de gemeenteraad voor het advies van de Gecoro te volgen op een aantal punten, zoals besproken in het collegebesluit van 13 februari 2014 en hieronder weergegeven: Gemeenteraad van 24 februari 2015 - agendapunt nr. 10.

Het advies van 3 november 2014 wordt door de Gecoro (her)bevestigd. De opmerkingen gemaakt op 9 februari 2015 moeten samen met het advies van 3 november 2014 gelezen worden. Wanneer er tegenstrijdigheden zouden voorkomen tussen de verschillende adviezen, dan stelt de Gecoro dat het laatste advies doorslaggevend is.

Indien er bepaalde artikels niet vermeld worden betekent dit dat er vanuit de GECORO geen opmerkingen op geformuleerd werden.

Hieronder wordt dit advies punt per punt besproken en daar waar het opportuun is, wordt het ontwerp van de verordening aangepast naar aanleiding van dit advies.

"Bij de artikels die tussendoor niet worden vermeld, zijn er vanuit de GECORO geen bemerkingen.

Advies college ten aanzien van het advies van de Gecoro aangaande het definitief voorontwerp van de stedenbouwkundige verordening:

Algemeen

Het is niet altijd duidelijk welke zaken volgens de V.C.R.O. blijven/ zijn en wat er wijzigt t.a.v. de V.C.R.O. Met de verordening kan men enkel zaken uit de V.C.R.O. verstrengen of meer voorwaarden opleggen, maar niet versoepelen.

>> Het college laat op pagina 2 (in de versie GR25/11/2014 pagina 3) (onder deel 1: Visietoepassingsgebied) een schuine toelichtende tekst toevoegen dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als uitgangspunt genomen wordt als basis voor de nieuwe verordening.

Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Algemene suggestie naar verbetering leesbaarheid document: toelichting links plaatsen en verordenende artikelen rechts (of in kolommen naast elkaar). Dit moet toelaten om een duidelijker onderscheid te maken tussen het voorschrift en de toelichting bij het voorschrift.

>> Het college begrijpt de opmerking maar is van oordeel dat, aangezien op pagina 3 (onder deel 1: Visie- toepassingsgebied, alinea 14) duidelijk staat beschreven dat de verordenende bepalingen voorafgegaan worden door een toelichting die het regelgevend kader verduidelijkt, de lezer telkens de toelichting krijgt per onderdeel en dit duidelijk is.

Daarnaast wordt momenteel een communicatieplan opgesteld door de stad dat uit zal gaan van een duidelijke en gebruiksvriendelijke website-pagina, aparte folders per thema en een hardcopy- document. Dit gebeurt door de dienst Marketing & Communicatie, de dienst ICT en de Bouwdienst zelf.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

In plaats van de vette tekst, zou het beter zijn om in de tekst hyperlinks in te passen. Deze zijn natuurlijk alleen in de digitale versie leesbaar, maar de huidige vorm met een veelheid aan vette tekst maakt de verordening net onoverzichtelijk.

>> Het college begrijpt de opmerking maar is van oordeel dat onderaan op pagina 4 (in de versie GR25/11/2014 pagina 3) (onder deel 1: Visie- toepassingsgebied, laatste alinea) voldoende duidelijk aangegeven is dat de woorden die in vet gedrukt staan achteraan in het document een definitie omvatten.

Daarnaast wordt dit eveneens mee opgenomen in het communicatieplan (zie opmerking hierboven).

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Hoofdstuk 3 uiterlijke kenmerken

Afd. 1 inplanting en hoogte van gebouwen

Harmonieregel: er wordt opgemerkt dat de gehanteerde definitie voor interpretatie vatbaar is. Het is duidelijk dat de stad wil inzetten om eenheid te creëren (met mogelijke afwijkingen bv. via RUP) door te verwijzen naar een referentiebeeld maar de vraag blijft zich stellen wat dit referentiebeeld inhoudt in heterogene gebieden met sterk wisselende profielen (bijvoorbeeld de Vesten).

>> Het college is van mening dat artikel 2 (in de versie GR25/11/2014 artikel 1) zich in beperkende zin uitspreekt wat betreft homogene bebouwing. Het is evident te concluderen dat wanneer het referentiebeeld heterogeen is, er op deze plaats meer marge is naar type bebouwing. In die zin is er voldoende interpretatie mogelijk naar heterogene gebieden.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

De bepaling dat niet gerefereerd kan worden naar bebouwing die niet in harmonie is met dit referentiebeeld is subjectief en maakt een soort kringredenering (zie opnieuw voorbeeld Vesten - welke kroonlijsthoogte moet gevolgd worden, deze van de oude herenhuizen of deze van de appartementen uit de jaren 70 ?).

>> Het college is van mening dat artikel 2 zich in beperkende zin uitspreekt wat betreft homogene bebouwing. Het is evident te concluderen dat wanneer het referentiebeeld heterogeen is, er op deze plaats meer marge is naar type bebouwing. In die zin is er voldoende interpretatie mogelijk naar heterogene gebieden.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

De bepaling dat 'naburige percelen die duidelijk niet gebouwd zijn volgens de principes van harmonie, of die zonder bouwvergunning opgetrokken zijn' is subjectief. Wat met een verjaard bouwbedrijf ?

>> Het college schrapte de bepaling aangaande 'zonder bouwvergunning' (in de toelichting bij hoofdstuk 3, afdeling 1, alinea 2) aangezien de rechtspraak van de Raad voor Vergunningenbetwistingen stelt dat de bestaande toestand de omgeving bepaalt waarmee rekening dient gehouden te worden - los van de vraag naar de vergunningstoestand van het pand.

Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Het feit dat een kroonlijst 'niet lager mag zijn dan of niet hoger dan' weerspiegelt onvoldoende de ambitie en betekent dat er ergens tussen de twee in gemikt wordt, terwijl het op sommige plaatsen verantwoord kan zijn om duidelijk af te wijken. De vraag is of dit nog kan

>> De voorschriften uit de verordening zijn stedenbouwkundige voorschriften in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Dit betekent dat hiervan, binnen de grenzen van hetgeen bepaald wordt in dit artikel, beperkte afwijkingen mogelijk zijn. Specifiek wat kroonlijsthoogten betreft, is m.a.w. een afwijking mogelijk, nu dit de afmetingen van het gebouw betreft (in de veronderstelling dat het aantal bouwlagen dat toegestaan wordt niet gewijzigd wordt). Derhalve wordt dit niet aangepast.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

De ambitie inzake compact verdichten door bv. hoger te bouwen vindt men niet terug in het document. We zijn van oordeel dat ondanks het feit dat een verordening een algemeen kader biedt voor de beoordeling van alle aanvragen, het fundamenteel belangrijk is om lokale verschillen ten gevolge van de specifieke omgeving in te bouwen. Dit wordt in het voorliggend document al gedaan door bijvoorbeeld een verschil te maken tussen gesloten en halfopen bebouwing een aan deze typologie andere ontwikkelingsmogelijkheden toe te kennen. De GECORO blijft er voor pleiten om voor enkele steenwegen of invalswegen, de stationsomgeving en enkele strategische plekken reeds in de verordening de mogelijkheid tot hoger bouwen expliciet in te schrijven.

Tevens wil de GECORO bij het beleid aandringen om een studie naar compacte verdichting uit te voeren (in sommige steden met de eerder ongelukkige term 'hoogbouwnota' omschreven). Vanuit deze studie kunnen dan beleidskeuzes voorgesteld worden die waar mogelijk juridisch verankerd kunnen worden, bijvoorbeeld in de voorschriften van een RUP.

Er worden concreet potenties gezien voor:

- Steenwegen
- Stationsomgeving
- Andere strategische plekken

>> Dit betreft een suggestie die géén voorwerp uitmaakt van voorliggende verordening.

Het college besliste immers in de vergadering van 6 juni 2014 hoogbouwmogelijkheden niet expliciet te behandelen in de verordening.

"Het uitschrijven van een hoogbouwnota via een verordening of RUP zal enerzijds een effect hebben op de totale inhoud van deze verordening en anderzijds op de timing ervan. Het omvat immers een globale stedenbouwkundige studie die vele facetten aanraakt zoals mobiliteit, functiewijzigingen, inrichtingsstudie, verdichting en zo meer...

Daarom wordt voorgesteld hoogbouw, of ruimer gesteld, verdichtingsinstrumentaria te behandelen buiten deze verordening."

Indien een RUP opgemaakt wordt, kan voor de betrokken zones in andere voorschriften voorzien worden dan wat voorzien wordt in deze verordening. Dit is evenwel geen oefening die vandaag gemaakt moet worden.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Art. 7 (in de versie GR25/11/2014 artikel 6)

Er is een contradictie tussen de tekst die in §2 een nokhoogte vermeldt van 4,5 m en de afbeelding onder §3 die 6m vermeldt.

>> Het college volgt deze redenering en de afbeelding wordt aangepast voor de betreffende artikels.

Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Het dient duidelijk te zijn of men onder §2 'en' bedoelt of 'of'.

Op het eerste zicht pleit de GECORO voor een nokhoogte van maximaal 6.00m boven kroonlijsthoogte of aansluitend bij het profiel van de aanpalende geuur (indien dit profiel een hogere nokhoogte heeft dan kan deze ook voor het perceel van de aanvraag gehanteerd worden).

>> Het college past dit artikel aan naar 'en'. In het geval men een nokhoogte op maximaal 6m00 wenst, kan dit steeds via een afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO gebeuren.

Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Afdeling 2: profielen en volume van gebouwen

Art.9 (in de versie GR25/11/2014 artikel 8)

§1: Het lijkt logisch om hier ook 'uitbreiding' te vermelden i.p.v. verbouwing. Zodat er een congruentie ontstaat met de andere paragrafen.

>> Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

§2: Dit artikel dient voorrang te krijgen boven art. 5 en art. 6. Het lijkt immers logisch om in eerste instantie aan te sluiten bij het profiel van de aanpalende buur.

>> Het college is van oordeel dat artikel 9§2 artikel 5 en 6 niet uitsluit (in de versie GR25/11/2014 artikel 8). Daarenboven betreft artikel 9 enkel halfopen en open bebouwing. Derhalve wordt dit niet aangepast.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Art. 11 (in de versie GR25/11/2014 artikel 10)

De mogelijkheden om af te wijken worden enkel vermeld bij §3, de halfopen bebouwing. Het lijkt beter om de afwijking op te nemen onder een afzonderlijke paragraaf die van toepassing is voor gesloten, halfopen en open bebouwing.

>> Deze redenering klopt, het college neemt de afwijkingsmogelijkheid op voor §1,2, 3 en 4.

Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Art. 12 (in de versie GR25/11/2014 artikel 11)

Het is logischer dat dit artikel dat handelt over opengaande delen van gebouwen geplaatst wordt onder 'afd.4 uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld'.

>> Het college volgt deze redenering niet: de term 'uitsprong' is expliciet gedefinieerd en verschilt van het concept 'opengaande delen'.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Als uitzondering 'luiken' vermelden.

>> Het college volgt deze redenering en neemt dit als uitzondering op voor zover het 'historische' luiken betreft.

Deze opmerking van de Gecoro wordt deels weerhouden.

Art. 17 dakkapellen in het hellend dakvlak (in de versie GR25/11/2014 artikel 16)

Deze worden aan de achterzijde nu niet meer over de volledige breedte voorzien. De Gecoro onderschrijft dit principe.

>> De Gecoro gaat akkoord met het artikel.

Afdeling 5 Kelderverdiepingen, maaiveld en hoogte vloerpeilen

Art. 21, §1 (in de versie GR25/11/2014 artikel 20)

De eis dat het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping minimaal 10 cm hoger moet liggen dan de straatzijde lijkt niet verenigbaarheid met de eisen in verband met toegankelijkheid voor bv. rolstoelgebruikers? We pleiten ervoor dat deze hoogte herleid wordt tot 0cm of indien hier praktische bezwaren tegen zijn tot 2cm boven straatniveau.

>> Het college gaat hier niet mee akkoord. Het klopt dat gebouwen in overeenstemming dienen te zijn met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Uiteraard vallen niet alle gebouwen onder deze verordening. Er kan daarnaast steeds een afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO gevraagd worden. De minimale 10 cm is afkomstig van het feit enige buffer te creëren tegen onder andere wateroverlast.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Een hoogteverschil van 70 cm tussen straatniveau en afgewerkt vloerpeil lijkt anderzijds te laag te zijn in functie van de privacy. De GECORO stelt voor het maximale hoogteverschil op 90cm vast te leggen.

>> Het college is van mening dat 70cm een voldoende grote maat is om enige publiek-private gradiënt op te kunnen bouwen. Dit betekent immers dat vanaf 1 meter borstweringshoogte reeds een verticale afstand gecreëerd kan worden van 1m70. Dit wordt als ruim voldoende beschouwd om in functie van de privacy een barrière met het openbaar domein op te bouwen. Er kan daarnaast steeds een afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO gevraagd worden.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

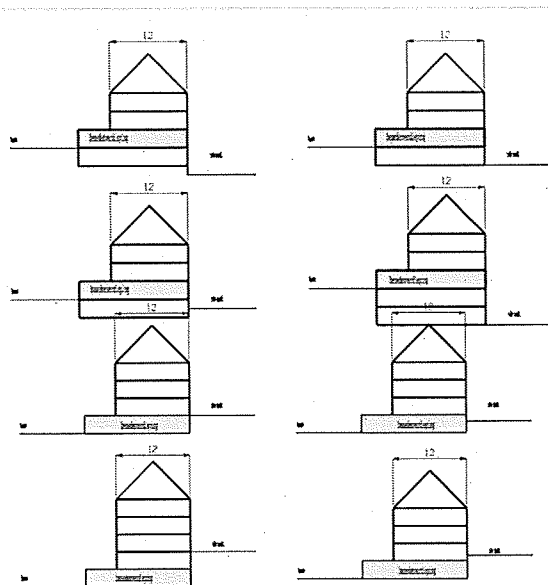
Er wordt van uitgegaan dat het vloerpeil steeds hoger ligt dan het straatniveau. Nochtans zijn er ook in Mechelen straten waar de tuinzone beduidend lager ligt dan het straatniveau. Hier lijkt in voorliggend ontwerp geen rekening mee gehouden. Kan naar analogie met de verordening van Leuven hier een extra bepaling rond toegevoegd worden (zie artikel 2,,3.1.7 van de bouwverordening van de stad Leuven)

>> Het college stelt dat deze bepaling wel degelijk is voorzien op pagina 60 (in de versie GR25/11/2014 pagina 73) **bij de definities die de stad zal hanteren.**
Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

2.3.1.7. Bij woningen waarbij er tussen de straatzijde en de tuinzijde een niveauverschil heerst wordt als benedenverdieping beschouwd: de laag die aan tuinzijde over de volledige hoogte over natuurlijk daglicht beschikt én die qua vloerpeil het dichtste aansluit bij het natuurlijk maaiveldniveau aan tuinzijde.

Deze definitie kan niet worden toegepast indien het bedoelde perceel deel uitmaakt van een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning waar een andere interpretatie van benedenverdieping is vermeld of kan worden afgeleid uit de geest van de voorschriften.

Bij deze woningen kan aan tuinzijde een uitbouw over één bouwlaag worden gerealiseerd.



Bij woningen met niveauverschil valt de benedenverdieping dus niet noodzakelijk samen met de bouwlaag die de toegang tot de woning verschaft.

Afdeling 6: Uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik

Art. 23 (in de versie GR25/11/2014 artikel 22)

De GECORO bemerkt dat de toelichting hier duidelijker is dan het artikel zelf. De omschrijving is ontoereikend en voor interpretatie vatbaar. Het zou duidelijker kunnen aangeven waar men naartoe wil. Hier wordt geen melding gemaakt van de harmonieregel terwijl deze misschien een beter afwegingskader zou leveren.

>> Voorafgaand aan dit ontwerp werden notarissen, architecten, milieuverenigingen (waaronder kamp C) bevroegd in verband met verordenende artikels omtrent materiaalgebruik. Hier kwam onvoldoende replek op.

Met artikel 23 (in de versie GR25/11/2014 artikel 22) **kan voldoende gemotiveerd worden of een materiaal al dan niet ruimtelijk te verantwoorden is. Bovendien blijft de algemene harmonieregel gelden. Deze geldt in principe voor alle aspecten die aan de bebouwing verbonden zijn. Harmonie sluit het gebruik van nieuwe, dan wel contrasterende gebouwen niet per se uit.**

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Hoofdstuk 4 gebruikskennmerken

De GECORO betreurt dat het hier enkel gaat over wonen en niet over andere functies waarvoor het nuttig kan zijn om een kader te stellen.

>> Het college haalt aan dat de problematiek omtrent het wonen een historisch gegeven is binnen de stad waar bleek dat een heel arsenaal van woningen niet

voldeed aan de basisbehoeften. Vanuit dit gegeven werden de verordeningen omtrent de woonkwaliteit en de opdeling van woningen opgesteld. Deze beide verordeningen hebben een grote positieve weerslag op de kwaliteit van de stedenbouwkundige aanvragen die hieruit voortvloeien.

Daarnaast stelt deze problematiek zich niet in die mate bij andere functies dan wonen en worden voorwaarden aangaande de kwaliteit van bijvoorbeeld voortuinen, parkeren en dergelijke door de band ondervangen bij de stedenbouwkundige aanvragen zelf.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Afdeling 1 versterken van de woonkwaliteit

Art. 25 (in de versie GR25/11/2014 artikel 24)

De GECORO stelt voor dat bij gebouwen waar meerdere woongelegenheden gecreëerd worden minimum 1 woning kleiner zou mogen zijn dan 80m². Deze 'kruimelregel' willen we invoeren om de mogelijkheden van het opsplitsen van woningen van net iets meer dan 200m² toepassen volgens artikel 39 mogelijk te maken. Dit zou bijvoorbeeld ook toelaten dat Kangoeroewoningen mogelijk zijn.

>> Het college stelt dat kangoeroewonen een type is dat juridisch niet bestaat als 'type'. Dit betreft immers zorgwonen en wordt geregeld via de Codex. Die zijn tevens niet onderhevig aan de regelgeving omtrent opdelen conform de bepalingen van de VCRO.

Daarnaast is de regel aangaande 'een gebouw waar meerdere woongelegenheden worden voorzien er maar 20% kleiner mag zijn dan 80m²', een beleidskeuze. Deze beslissing is ingegeven vanuit het feit dat de stad Mechelen binnen de centrumsteden in Vlaanderen reeds over een zeer groot areaal kleine woningen beschikt (24,3% van Mechelse woningen kleiner dan 65m²; 11,8% van provincie Antwerpen kleiner dan 65m²; 9,2% van Vlaams Gewest kleiner dan 65m²). Deze gegevens komen uit een Dexia-studie van maart 2010. Deze studie wees eveneens uit dat de gemiddelde grootte van de bewoonbare oppervlaktes in de periode 1998-2008 gedaald was met 32,3% (van een gemiddelde grootte van 126m² in 1998 naar een gemiddelde grootte van 85m²). Vanuit deze gegevens is het logisch dat het beleid wenst in te zetten op minimale oppervlaktes bij nieuwbouwwoningen zodanig dat deze evenwichtsverhouding zich langzaam kan herstellen.

Bij het opdelen van een woning van minimum 200m² is er minimum 1 woning van 135m², de andere woning kan dan 65m² zijn wat zelfs kleiner is dan 80m². Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Art. 26 ruimten per woongelegenheden (in de versie GR25/11/2014 artikel 25)

Het opleggen van de ruimten waarover een woning moet beschikken stelt problemen bij aanvragen voor de ontwikkelingen van casco woningen of appartementen. De vraag kan gesteld worden of alle ruimtes die voorkomen op de lijst essentieel zijn en steeds als dusdanig onderscheidbaar moeten zijn. Het artikel vermeldt alleszins enkel bij leefruimte dat deze geïntegreerd mag zijn in één ruimte.

>> Het college gaat hier niet volledig mee akkoord. Ook casco- woningen of casco-appartementen dienen bij een bouwvergunning een voldoende duidelijk plan toe te voegen naar ruimtegebruik toe. Dit om te kunnen oordelen of ze beantwoorden aan de verordening aangaande de woonkwaliteit.

Er staat daarnaast nergens geschreven dat er muren of afscheidingen voorzien dienen te worden tussen de verschillende ruimten. Dit zal als bemerking opgenomen worden in de verordening bij het artikel.

Deze opmerking van de Gecoro wordt deels weerhouden.

De GECORO sluit zich wel aan bij het verplicht voorzien van een buitenruimte. Positief is dat er geen onderscheid gemaakt wordt tussen private of collectieve buitenruimte.

>> De Gecoro gaat akkoord met het artikel.

De vraag wordt ook gesteld of een terras aansluitend bij een leefruimte wel steeds haalbaar is en zal zijn? Welke afwijkingsmogelijkheden zijn er te voorzien.

>> Het college gaat ervan uit dat bij nieuwbouw of herbouw er wel degelijk rekening gehouden kan worden met het voorzien van een buitenruimte aansluitend bij de leefruimte. Bij verbouwingen wordt dit niet gevraagd. Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Tabel 1: Kunnen de voorbeelden in cursief zodat dit duidelijk toelichting is en niet verordenend?

>> Het college gaat akkoord met deze bemerking. Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Art. 27 (in de versie GR25/11/2014 artikel 26)

Doorzonwoningen: De GECORO onderschrijft de ambitie, maar stelt zich wel de vraag of de doorzonwoning steeds de best aangewezen typologie is. Het lijkt beter om deze alinea te schrappen of enkel in het toelichtend gedeelte te vermelden. De vrees bestaat dat het anders zal leiden tot tal van afwijkingen.

>> Het college gaat niet akkoord om de alinea te schrappen of louter ter toelichting te laten staan. Er wordt immers gesteld 'indien het mogelijk is'. Er dient geen afwijking gegeven te worden aangezien het artikel voldoende ruimte openlaat om uitzonderingen te geven. Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Art. 28 (in de versie GR25/11/2014 artikel 27), paragraaf 3 werd toegevoegd nav de nieuwe versie

§3 'Dit artikel (§2) geldt niet voor verbouwingen waarvan de vergunde buitenmuren volledig behouden worden. Met andere woorden, een woning die vergund is en niet beschikt over een buitenruimte, hoeft dit niet te voorzien wanneer de geplande werken zich beperken tot werken binnen het bestaande vergunde volume, zonder wijzigingen aan de buitenmuren.'

De huidige formulering geeft aanleiding tot discussies over het feit of er al dan niet grotere raamopeningen gemaakt kunnen worden. Immers de bepalingen van de VCRO geven aan dat onder verbouwen verstaan wordt dat 60% van de buitenmuren ongewijzigd moeten blijven. In die zin zou zelfs de kleinste wijziging aan de raamopeningen leiden tot het moeten voorzien van een buitenruimte, terwijl omwille van de woonkwaliteit het vergroten van een raam net aangewezen kan zijn. Om die reden stelt de GECORO voor om het laatste zinsdeel te schrappen.

→ De GECORO stelt dan ook voor om het artikel als volgt aan te passen :

'Dit artikel (§2) geldt niet voor verbouwingen waarvan de vergunde buitenmuren volledig behouden worden. Met andere woorden, een woning die vergund is en niet beschikt over een buitenruimte, hoeft dit niet te voorzien wanneer de geplande werken zich beperken tot werken binnen het bestaande vergunde volume.'

>> Het college gaat akkoord met dit advies. Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden. Het artikel wordt in die zin aangepast.

Art. 29 (in de versie GR25/11/2014 artikel 28)

Opslaan van huishoudelijk afval: De GECORO vraagt zich af of deze verplichting gezien het grote areaal aan kleine rijhuizen wel realistisch is. De GECORO stelt voor deze bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval met een minimum oppervlakte van 1,5m² enkel verplicht op te leggen voor nieuwbouw wooneenheden.

>> Het college gaat niet akkoord: in realiteit stelt zich deze problematiek niet in de bouwvergunningen, noch in die van nieuwbouw, evenmin in die van verbouwingen of herbouw. Het gaat hier niet over enkel rijhuizen, maar des te meer appartementen waar – wanneer dit niet wordt opgelegd – terrassen en zichtbare buitenruimtes deze rol gaan vervullen. Daarnaast worden rijwoningen vaak in zulke mate verbouwd dat dit geen probleem vormt om te integreren in de aanvraag.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Afdeling 2 leefkwaliteit voortuinen/ tuinzone achter de woning/ terrassen

Art. 32 (in de versie GR25/11/2014 artikel 31)

Suggestie om '3,5 m' te wijzigen naar '4 m boven straatniveau' om diepere daglichttoetreding te krijgen in de woning.

>> Het college is van oordeel dat ook hier een afwijking kan bekomen worden in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Bemerking bij definitie begrip 'nulpas': vatbaar voor interpretatie?

>> Het college is van oordeel dat 'nulpas' voldoende gedefinieerd staat achteraan in de verordening bij de definities.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Art. 34 (in de versie GR25/11/2014 artikel 33)

§4 is verwarrend en geeft een inconsistentie: max. 25% verplichting <> gekozen vrijheid groendak.

>> De keuze van een groendak heeft als gevolg dat men vrijgesteld wordt van het hebben van een regenwaterput volgens de Vlaamse verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het is dan niet meer dan logisch dat een beperking wordt opgelegd aan de zone voor het plaatsen van hernieuwbare energie-installaties aangezien anders de mogelijkheid zou ontstaan de verplichting van het hebben van een regenwaterput te omzeilen. Bijgevolg besluit het college dit artikel niet aan te passen.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

De GECORO wil toch de aandacht vestigen op de voordelen van herbruik van regenwater. Men vraagt op te nemen dat platte daken, wanneer zichtbaar vanuit de woning, worden ingericht als groendak. De overige daken kunnen dan ingezet worden voor herbruik regenwater.

>> Aangezien dit ingaat tegen het uitgangspunt van de Vlaamse verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, beslist het college dit artikel niet aan te passen.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Afdeling 3 opdelen in meerdere woongelegenheden en wijzigen van hoofdfunctie woningen

Art. 37 (in de versie GR25/11/2014 artikel 36)

De GECORO stelt voor om de opsomming van straten best in een afzonderlijk besluit op te nemen waarnaar wordt verwezen. Dit maakt het eenvoudiger om deze lijst aan te passen aan gewijzigde omstandigheden in de toekomst (zo niet dient heel de verordening onderworpen te worden aan de procedure).

>> Het college heeft de bedoeling de verordening regelmatig te evalueren en desbetreffend aan te passen. Zo worden in deze verordening straten toegevoegd of geschrapt die in de vorige verordening ontbraken of aanwezig waren. Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Bij punt b) van de gevallen waar de opdeling in meerdere woongelegenheden niet van toepassing is wordt het nut van het uitsluiten van woningen waarvan het hoofdgebouw de volledige perceelsoppervlakte inneemt in vraag gesteld. Wat is de achterliggende motivatie?

>> Dit zijn de gebouwen die zich net niet lenen voor het huisvesten van gezinnen met kinderen. De achterliggende motivatie ligt hierin dat het zeer vaak hoekgebouwen betreft die geen enkele mogelijkheid om een buitenruimte vrij te maken bezitten.

Het zijn vergunde gebouwen die zich eerder lenen voor kleinere woonentiteiten, studentenkamers of andere functies. Ze vertonen niet de typologie van rijbebouwing met achterliggende tuinzone. Vaak gaat het ook over gebouwen met winkels op de gelijkvloerse verdieping die vergund de hele perceelsoppervlakte innemen. De kostbare etalageruimte combineren met een voldoende ruime toegang voor bijvoorbeeld een gezin met kinderen is hier evenmin evident.

De vraag van de Gecoro wordt beschouwd als voldoende gemotiveerd door het college zodat er geen wijzigingen aan punt b) dienen aangebracht te worden. Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Art. 40 (in de versie GR25/11/2014 artikel 39)

De GECORO vraagt een aanpassing van de definitie binnenoppervlakte: 'de potentiële binnenoppervlakte na verbouwing/ uitbreiding' (binnen stedenbouwkundige voorschriften). Dit om te vermijden dat opdelen van woningen die vandaag net niet de grens bereiken van 200m² maar die met een kleine uitbreiding daartoe gemakkelijk omgevormd kunnen worden niet mogelijk is. Door te werken met het begrip 'potentiële binnenoppervlakte' kan een uitbreiding van de woning tot meer dan 200m² en het opsplitsen van de woning in 1 aanvraag aangevraagd en geregeld worden.

>> Het college gaat met deze stelling niet akkoord. Het bestaande patrimonium in Mechelen kan geoptimaliseerd worden door bestaande woningen van opdeling te vrijwaren. De bestaande ééngezinswoningen staan onder druk omdat kleinere wooneenheden een grotere huur- en / of verkoopopbrengst genereren.

De huidige en de nieuwe verordening gaan daar net over: het beschermen van de bestaande eengezinswoningen. Het is niet de bedoeling dat woningen eerst maximaal worden uitgebreid om dan verder te kunnen opdelen. Dit principe toepassen laat immers eveneens bestaande grondgebonden eengezinswoningen van de markt verdwijnen waardoor de vastgoedprijzen voor eengezinswoningen buiten proportie zouden toenemen en onbetaalbaar worden voor net die bewonersgroep die de stad wenst aan te trekken.

Om het aanbod aan eengezinswoningen met private buitenruimte maximaal te behouden is het noodzakelijk om het bestaande patrimonium te optimaliseren door de bestaande eengezinswoningen met private buitenruimte van opdeling en van hoofdfunctiewijziging te vrijwaren.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Afdeling 4 studentenkamers

Art. 43 (in de versie GR25/11/2014 artikel 42)

Door de omschrijving dat gedomicilieerde en niet-gedomicilieerde bewoning uitgesloten is, (cfr §5) bestaat de vrees 'kotmadamformule' hierdoor niet meer mogelijk is; betere formulering zou kunnen zijn: 'Het is niet mogelijk om domicilie- en studentenkamers te mixen.'

>> Het college is van mening dat onder artikel 43 §2 (in de versie GR25/11/2014 artikel 42) wordt verwezen naar de richtlijnen voor het opdelen en in die zin kan gelezen worden onder artikel 40 tabel 2 dat dit nog steeds mogelijk is. Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

De minimale hoogte tussen vloer en plafond van minimaal 2,20m is beduidend te laag zie ook eerder advies)

>> Aangezien deze hoogte voortvloeit uit de Vlaamse Wooncode verandert het college dit artikel niet. Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Tabel 4: De bepalingen met betrekking tot de keuken zijn onduidelijk. De omschrijving 'die er gebruik van maakt' wordt anders formuleren, bv. 'die geen keuken op de kamer hebben'.

>> Het college is van oordeel dat deze bepalingen voldoende duidelijk zijn. Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Afdeling 5 appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, co-housing en het ontwikkelen van binnengebieden

§1 Typfout : Bij de bouw van appartementen en groepswoningbouw wordt bij voorkeur gewerkt met doorzonwoningen.

>> Het college gaat akkoord met de opmerking. Deze zal aangepast worden naar doorzonappartementen en -woningen. Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Art. 46 cohousing

De GECORO onderschrijft de doelstellingen van de verordening m.b.t. cohousing, maar vraagt om dit te laten screenen inzake eventueel misbruik. Men houdt hier best de vinger aan de pols. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat de ruimere mogelijkheden voor cohousing misbruikt worden in functie van een ontwikkeling van appartementen of groepswoningbouw. Er dient voldoende aandacht en garantie te zijn voor het project dat de co-housers doorlopen of doorlopen hebben.

>> Er werd aangaande cohousing juridisch advies ingewonnen. Bij de definities achteraan in de verordening, wordt voldoende informatie gevraagd om te kunnen besluiten of de aanvraag wel degelijk cohousing betreft. Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Art. 47 bouwen in tweede bouworde of binnengebieden ontwikkelen

'§1: De vergunningsaanvragen die strekken tot het ontwikkelen van een (deel van een) binnengebied, dienen in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten die een globale visie op de ontwikkeling van het gebied aantonen op korte, middellange en lange termijn zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.'

De GECORO doet de suggestie om deze paragraaf te schrappen. De bouwdienst kan op eigen initiatief per dossier beslissen of er meer informatie dient opgevraagd te worden, maar dit moet niet standaard bij elke aanvraag voor het ontwikkelen van een (deel van een) binnengebied toegevoegd worden. Immers in sommige gevallen zijn de ontwikkelingen beperkt
Gemeenteraad van 24 februari 2015 - agendapunt nr. 10.

en is de meerwaarde van een beschrijvende nota beperkt. Voor andere gebieden zal het echter belangrijk zijn dat niet alleen een beschrijvende nota wordt opgesteld maar dat ook een effectenstudie (MOBER, ...) gevraagd wordt om de impact van de aanvraag op het omliggende weefsel in te kunnen schatten en de gevraagde ontwikkelingen te kunnen kaderen in een ruimer kader of visie op het binnengebied of gehele bouwblok.

>> Het college gaat akkoord met de opmerking. Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Art. 49

- §1 'De wegenis dient te worden uitgerust als een openbare weg voorzien van riolering en alle nutsleidingen (gas, water, elektriciteit, telefoon en data van minstens 2 providers, verlichting,...)'

De GECORO merkt op dat de noodzakelijke nutsleidingen in de loop van de tijden veranderen en dat het weinig zin heeft om die vandaag in extenso op te sommen. Om die reden wordt voorgesteld om de opsomming tussen haken te schrappen en te vervangen door de omschrijving, alle nodige nutsleidingen. Het artikel wordt dan gewijzigd als volgt :

'De wegenis dient te worden uitgerust als een openbare weg voorzien van riolering en alle nodige nutsleidingen (~~gas, water, elektriciteit, telefoon en data van minstens 2 providers, verlichting,...~~)'

>> Het college gaat akkoord met de opmerking. Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Art. 50

• Voor wat betreft de oppervlakte van de speelruimte(n) zoals geformuleerd in §2, wordt vastgesteld dat er geen richtcijfers zijn gegeven voor de ontwikkelingen tussen de 50 en de 150 woningen en ontwikkelingen van meer dan 200 woningen. Daarom vraagt de GECORO om de formulering te verbeteren.

• De oppervlaktes voor de kleinste ontwikkeling zijn aan de lage kant. Op 300 m² is het moeilijk om een kwaliteitsvolle speelruimte te realiseren met voldoende afstand (en mogelijkheid tot buffering) t.a.v. de burens. Wanneer speel- en sportuitrusting te dicht bij de burens staat, ontstaan er al snel wrijvingen en samenlevingsproblemen. Er wordt gevraagd om expliciet te vermelden dat de speelruimte rechtstreeks aansluit op het openbaar domein (of deel uitmaakt van). Achterliggende situaties waarbij het speelterrein paalt aan de achtertuin van verschillende woningen moet zeker afgeraden worden.

• Voor ontwikkelingen van 150 à 200 woningen lijkt de oppervlakte van 3000m² dan weer aan de ruime kant (althans in verhouding met de cijfers voor de 30 tot 50 woningen). Ook hier lijkt het belangrijk om een aantal kwaliteitseisen met betrekking tot de ligging (aansluitend bij openbaar domein, niet aanpalend aan achtertuinen, ...) of de inrichting mee op te nemen in de verordening.

>> Het college is akkoord met de opmerking en past het artikel aan. Er wordt een voorwaarde toegevoegd dat het speelterrein dient aan te sluiten bij het openbaar domein en niet rechtstreeks mag aansluiten op private tuinen. Daarnaast merkt het college op dat het voorzien van een groot aantal woningen in alle waarschijnlijkheid quasi steeds gepaard zal gaan met een ruimtelijk uitvoeringsplan of masterplan waar in de voorschriften of randvoorwaarden verfijnde en meer aangepaste artikels op de planningstoestand voorzien dienen te worden.

Wat betreft de grootte, wordt het artikel gewijzigd:

- **30 tot 50 woningen: minimum 500m²**
- **50 tot 200 woningen: minimum 1000m²**

- **Vanaf 200 woningen: minimum 3000m²**
Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Hoofdstuk 5 aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten openbare weg

De GECORO stelt voor om afdeling 6 te laten aansluiten bij hoofdstuk 5 gezien verwantheid.

>> Het college gaat niet akkoord met het voorstel aangezien de bepalingen aangaande het openbaar domein niet overeen komen met de parkeernormen en fietsenstallingen die op eigen terrein voorzien dienen te worden en behoudt derhalve de huidige indeling.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Art. 59 (in de versie van GR25/11/2014, in de versie GR24/02/2015 is dit artikel geschrapt)

Artikel 59 bepaalt dat parkeerplaatsen geen andere functie mogen krijgen. De vraag is wie dit zal opvolgen en hoe vermeden dat garages omgevormd worden tot stapelplaats, werkplaats, berging.

>> Het college sluit zich aan bij de opmerking van de Gecoro en besluit dit artikel te schrappen.

Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.

Art. 60 (in de versie GR25/11/2014 artikel 61)

De GECORO heeft de algemene bemerking dat de gehanteerde parkeernormen voor parkeerplaatsen haaks staat op een meer duurzame mobiliteit. Men stelt zich ook de bedenking of een parkeernorm in de verordening thuis hoort of dat deze niet gefundeerd moet worden vanuit het bredere mobiliteitsplan. Wanneer er een evolutie is in de herziening van het mobiliteitsplan, wordt de opname van normen hier mogelijk gehypothekeerd. Men formuleert dit hier best voldoende open, zodat dit kan worden bekeken binnen het mobiliteitsplan. Eventueel moet in het toelichtend gedeelte of zelfs in de voorschriften dat de parkeernorm aangepast kan worden bij elke herziening van het mobiliteitsplan. Er mag immers verwacht worden dat de bouwverordening langer zal meegaan dan het mobiliteitsplan, zodat het noodzakelijk is vandaag reeds rekening te houden met de mogelijkheid dat de parkeernorm bij de herziening van het mobiliteitsplan wordt aangepast.

>> Het college differentieert de normen per zone in voorliggende verordening, in de ruimtelijke uitvoeringsplannen die in de toekomst opgesteld worden kan verfijnder en contextgebonden ingezet worden op de meer duurzame mobiliteit. Het betreft die delen van de stad die gelegen zijn nabij openbare vervoerknooppunten, die via een RUP ontwikkeld worden. Hier kunnen andere cijfers –afgestemd op de omgeving- gehanteerd worden.

Daarnaast heeft het college de bedoeling de verordening regelmatig te evalueren en desbetreffend aan te passen.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Verder is er vanuit de GECORO de expliciete wens naar ambitieuzere parkeernormen, suggesties vanuit de GECORO daarbij zijn:

- *Stationsomgeving: 0,8 (in verordening nu: 1,3)*
- *Binnenstad: 1,3 (op voorwaarde dat er voldoende geïnvesteerd wordt in collectieve parkeerplaatsen voor buurtbewoners)*
- *Overig woongebied: 1,5*

>> De getallen in de verordening betreffen een beleidskeuze en zijn gedifferentieerd per zone. Zie eveneens opmerking hierboven.

Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.

Bij de norm voor fietsstalplaatsen telkens 'minimum' invoegen.

**>> Het college gaat akkoord met deze zienswijze en past de artikels aan.
Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.**

Hierbij wordt er van uitgegaan dat door een beperkte overcapaciteit aan parkeerplaatsen te creëren het (bewoners) parkeren op de openbare weg op termijn stap voor stap verminderd kan worden in functie van heraanleg en opwaardering van dit openbaar domein met een grotere gebruiks- en verblijfswaarde voor de allerkleinste en de zachte weggebruiker.

>> Het college onderschrijft inderdaad deze zienswijze.

Art. 62 (in de versie GR25/11/2014 artikel 63)

§1: ook mogelijkheid laten voor wie wil inzetten op duurzaamheid en autoluw karakter (als positief element)

**>> Het college onderschrijft inderdaad deze zienswijze en is van mening dat dit artikel hiervoor de mogelijkheid schept.
Deze opmerking van de Gecoro wordt niet weerhouden.**

§4

... 'Wanneer reeds een afwijking werd toegestaan op het benodigde aantal plaatsen en men kan evenmin voldoen aan de afwijking dient slechts het verschil tussen de toegestane afwijking van de vastgestelde norm gecompenseerd worden.'

De GECORO merkt op dat de huidige formulering niet klopt met de na te streven doelstelling en resulteert in een verkeerde berekening. De juiste interpretatie is dat de te betalen compensatie berekend wordt als het verschil tussen de toegestane afwijking en het aantal dat in de bouwvergunning wordt vergund. Merk op dat het aantal vergunde parkeerplaatsen lager kan zijn dan het aantal dat de initiatiefnemer in zijn aanvraag heeft vermeld, bijvoorbeeld omdat na afweging blijkt dat deze parkeerplaatsen de ruimtelijke kwaliteit in het gedrang brengen.

De GECORO suggereert om het artikel als volgt aan te passen :

... 'Wanneer reeds een afwijking werd toegestaan op het benodigde aantal plaatsen en men kan evenmin voldoen aan de afwijking dient slechts het verschil tussen de toegestane afwijking van de vastgestelde norm en het aantal plaatsen vastgelegd met de bouwvergunning gecompenseerd worden.'

**>> Het college gaat akkoord met deze zienswijze en past het artikel aan.
Deze opmerking van de Gecoro wordt weerhouden.**

De GECORO had graag als aandachtspunt aan het college meegegeven dat de parkeernorm heel stringent moet opgevolgd worden. Al het mogelijke moet in het werk gesteld worden om de parkeernorm zoals nu opgenomen te herzien bij elke herziening van het mobiliteitsplan. Op die manier blijft de parkeernorm up-to-date met de inzichten en normen die dan op het vlak van mobiliteit van toepassing zijn. In de acties van het mobiliteitsplan moet expliciet opgenomen worden dat de parkeernorm telkenmale moet geëvalueerd worden en indien noodzakelijk aangepast door een herziening van de voorliggende bouwverordening.

**>> Zoals reeds gesteld bij een aantal voorgaande artikels heeft het college de bedoeling de verordening regelmatig te evalueren en desbetreffend aan te passen.
Deze opmerking van de Gecoro wordt deels weerhouden.**

Art. 75 en 77

Voor de duidelijkheid doet de GECORO de suggestie om het art. 77 op te nemen in art. 75. Beide artikelen regelen immers dezelfde aangelegenheid en kunnen mogelijks tegenstrijdig zijn.

>> Het college gaat akkoord met het feit dat beide artikels quasi hetzelfde zeggen. Het artikel 77 is echter in se bedoeld om lopende dossiers (zowel in gewone als in beroepsprocedure) een beoordelingskader te geven, namelijk de huidige algemene bouwverordening uit 1933, de verordening aangaande schotelantennes uit 1995, de verordening aangaande afzonderlijke toegang uit 1996, de verordeningen aangaande het opdelen en de woonkwaliteit uit 2007 en het collegebesluit aangaande de richtlijnen inzake plaatsing van automaten uit 2010. In die zin wordt het artikel 77 aangepast.

Definities

Bij de definities staat een definitie 'verbouwen' en een definitie 'verbouwen van een woning'. Aangezien de definitie 'verbouwen' verwijst naar de deze in de CODEX lijkt het de GECORO wenselijk om alleen deze definitie te behouden en de definitie 'verbouwen van een woning' te schrappen om verwarring te vermijden. De GECORO vraagt wel een verduidelijking of het cijfer van 60% van het behoud van de buitenmuren slaagt op de oppervlakte van de buitenmuren of het volume. Hierover bestaat er immers onenigheid.

>> Het college gaat akkoord met deze opmerking en de tekst wordt aangepast. Daarnaast klopt de straatnamen van de studentenbuurt niet helemaal met de betreffende bijgevoegde kaart. Dit wordt eveneens aangepast.

4. Aangepast definitief ontwerp stedelijke bouwverordening

Het definitieve voorontwerp wordt naar aanleiding van bovenstaande adviezen aangepast tot het definitieve ontwerp (college 13/02/2015).

Beide versies worden voorgelegd.

5. Fasering

Definitieve vaststelling door gemeenteraad	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening samen met besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gecoro definitief vaststellen	Gemeenteraadszitting 24 februari 2014
Definitieve goedkeuring bestendige deputatie	Binnen 60 dagen na ontvangst dossier	april 2015
Inwerkingtreding stedenbouwkundige verordening	14 dagen na de bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad	april - mei 2015

Na de gemeenteraad wordt het ontwerp samen met de adviezen verzonden naar de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen.

De Bouwdienst startte vanaf 26 november 2014 het communicatieplan naar de gebruiker op zodanig dat bij goedkeuring van de verordening door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen een gebruiksvriendelijke website de nodige ondersteuning biedt en er een duidelijke communicatie met de doelgroepen gevoerd kan worden.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad trekt de aanvraag tot goedkeuring van het definitief ontwerp van de stedenbouwkundige verordening zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 november 2014, in.

Artikel 2

De gemeenteraad maakt zich de motivatie en beslissing van het college van burgemeester en schepenen aangaande de bespreking van het advies van de Gecoro betreffende de stedenbouwkundige verordening - zoals geformuleerd in het collegebesluit van 13 februari 2015 - eigen (zie punt 3).

Artikel 3

De gemeenteraad gaat akkoord met het definitief ontwerp van de stedenbouwkundige verordening en stelt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening definitief vast als volgt:
(bijlage)

Artikel 4

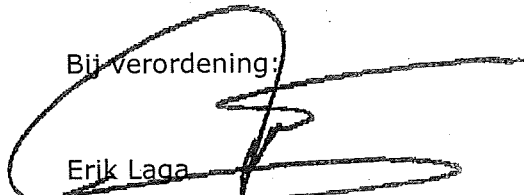
De gemeenteraad geeft de opdracht aan het college van burgemeester en schepenen om de verdere procedure aangaande de goedkeuring af te werken.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

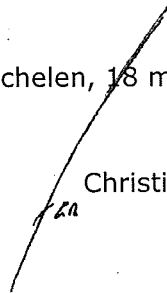
De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 18 maart 2015


Christiaan Backx
voorzitter