# algemene stedenbouwkundige verordening

definitief vastgesteld door gemeenteraad xx maand 2023

goedgekeurd door departement Omgeving & deputatie provincie Antwerpen xx maand 2023

verschenen in Belgisch Staatsblad xx maand 2023


AUTEURS

| | |
|---|---|
| Elke Du Bin | gemeentelijk omgevingsambtenaar |
| Yves Guldentops | stedenbouwkundige – ruimtelijk planner |


IN SAMENWERKING MET

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

Opvolgende schepenen:

- Patrick Princen — plaatsvervangend eerste schepen
- Greet Geypen — tweede schepen

Stadsdiensten:

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

MECHELEN

# INHOUDSOPGAVE


*INHOUDSOPGAVE* ..... *2*

*LEESWIJZER* ..... *5*

*DEEL 1: VISIE EN TOEPASSINGSGEBIED* ..... *5*

Artikel 1: Toepassingsgebied ..... 7

Artikel 2: Algemene afwijkingsmogelijkheid ..... 7

*DEEL 2: RUIMTELIJKE KWALITEIT* ..... *8*

**HOOFDSTUK 1 - HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN** ..... **8**

Afdeling 1: Categorisering ..... 10

Artikel 3: Categorie 1 - Bouwkundig erfgoed ..... 10

Artikel 4: Categorie 2 - Erfgoedstraten en -pleinen ..... 11

Artikel 5: Categorie 3 - Waardevolle gevels ..... 11

Afdeling 2: Beoordelingsgronden voor gevel- en dakwerken bij historisch waardevolle gebouwen ..... 12

Artikel 6: Wenselijkheid van behoud ..... 12

Artikel 7: Gevelgeleding en winkelpuien ..... 12

Artikel 8: Gevelafwerking en kroonlijst ..... 13

Artikel 9: Bedaking ..... 13

Artikel 10: Schrijnwerk en glas in lood ..... 14

Artikel 11: Sierelementen ..... 15

**HOOFDSTUK 2 - GEBOUWEN EN TERREINEN** ..... **16**

Afdeling 1: Inplanting, bouwvolume en tuinzones ..... 16

Artikel 12: Bouwlijn ..... 16

Artikel 13: Bouwbreedte ..... 17

Artikel 14: Zijdelingse afstand ..... 17

Artikel 15: Minimale tuinzones ..... 17

Artikel 16: Bouwdiepte ..... 18

Artikel 17: Bouwhoogte ..... 19

Artikel 18: Dakvorm ..... 20

Artikel 19: Dakkapellen ..... 20

Artikel 20: Groendaken en ondergrondse bouwlagen ..... 20

Afdeling 2: Gevels ..... 22

Artikel 21: Meldings- en vergunningsplichtige gevelafwerking ..... 22

Artikel 22: Gevelritmiek ..... 22

Artikel 23: Voorgevel van gelijkvloerse bouwlaag ..... 23

Artikel 24: Uitwendig isoleren ..... 24

Artikel 25: Gevelwijzigingen in eenheidswijk of eenheidsbebouwing ..... 26

Artikel 26: Uitsprongen en luifels aan voorgevels ..... 26

Afdeling 3: Terrassen op verdiepingen ..... 27

Artikel 27: Dakterrassen ..... 27

Artikel 28: Inpandige terrassen ..... 28

Afdeling 4: Verhardingen en bijgebouwen in tuinzones ..... 28

Artikel 29: Vrijgestelde kleine tuinconstructies ..... 29

Artikel 30: Beperken van verhardingen en bijgebouwen ..... 29

Artikel 31: Kleinschalige fietsenstalling ..... 31

Afdeling 5: Inbreiden van bouwblokken ..... 31

Artikel 32: Inbreiden van bouwblokken en binnengebieden ..... 32

Afdeling 6: Publiciteit en reclame ..... 33
Artikel 33: Meldings- en vergunningsplichtige publiciteit ..... 33
Artikel 34: Beoordelingsgronden publiciteit ..... 34
Artikel 35: Niet-toegelaten publiciteit ..... 34
Artikel 36: Verplichte publiciteit ..... 34
Artikel 37: Publiciteit op bouwwerven ..... 35
Artikel 38: Publiciteit op het gevelvlak ..... 35
Artikel 39: Totems en vrijstaande reclameborden ..... 35
Artikel 40: Verlichting van publiciteit ..... 36

**HOOFDSTUK 3 - FUNCTIES EN GEBRUIK ..... 37**

Afdeling 1: Verblijfskwaliteit ..... 37
Artikel 41: Daglicht- en zichtnorm ..... 37
Artikel 42: Minimale hoogte van ruimtes ..... 37
Artikel 43: Hoogte van vloerniveaus ..... 38
Artikel 44: (Half)ondergrondse verblijfsruimte ..... 38
Artikel 45: Afvalverzameling ..... 38
Afdeling 2: Woonvormen en woonkwaliteit ..... 39
Subafdeling 1: Woonkwaliteit ..... 41
Artikel 46: Woonkwaliteit ..... 41
Artikel 47: Open planopbouw ..... 41
Artikel 48: Evenwichtige indeling ..... 41
Artikel 49: Slaapruimtes en bureauruimtes ..... 42
Artikel 50: Buitenruimte ..... 42
Subafdeling 2: Zelfstandig wonen ..... 43
Artikel 51: Vrijgestelde zelfstandige woongelegenheden ..... 43
Artikel 52: Eengezinswoningen, appartementen en zelfstandige woongelegenheden ..... 43
Artikel 53: Meergezinswoning ..... 44
Subafdeling 3: Gemeenschappelijk wonen ..... 45
Artikel 54: Leefgemeenschap ..... 45
Artikel 55: Cohousing ..... 45
Artikel 56: Solidaire cohousing ..... 47
Artikel 57: Co-wonen ..... 47
Subafdeling 4: Kamerwonen ..... 48
Artikel 58: Domiciliekamers ..... 48
Artikel 59: Studentenkamers ..... 49
Artikel 60: Hospitawoning en homesharing ..... 52
Subafdeling 5: Ondersteund wonen ..... 54
Artikel 61: Assistentiewoningen en serviceflats ..... 54
Artikel 62: Zorgwonen ..... 54
Artikel 63: Kangoeroewonen ..... 55
Afdeling 3: Beschermen van eengezinswoningen ..... 56
Artikel 64: Opdelen van eengezinswoningen ..... 56
Artikel 65: Functiewijziging van eengezinswoningen ..... 56
Artikel 66: Sloop van eengezinswoningen ..... 57
Afdeling 4: Verweving van wonen en andere functies ..... 57
Artikel 67: Aandeel functies anders dan wonen in woonprojecten ..... 57
Afdeling 5: Functies in kerngebied ..... 58
Artikel 68: Gelijkvloerse functies in kerngebied ..... 58
Artikel 69: Levendige plint in kerngebied ..... 58
Artikel 70: Wonen boven functies anders dan wonen in kerngebied ..... 59
Artikel 71: Bereikbaarheid van verdiepingen in kerngebied ..... 59
Afdeling 6: Verblijfsrecreatie ..... 60

Artikel 72: Vakantiewoningen ..... 60

**HOOFDSTUK 4 - MOBILITEIT ..... 62**
Artikel 73: Toepassingsgebied parkeernormen ..... 62
Artikel 74: Berekeningswijze parkeerbehoefte ..... 63
Artikel 75: Verplichte mobiliteitstoets of MOBER ..... 63
Afdeling 1: Fietsen ..... 65
Artikel 76: Parkeernorm fietsen ..... 65
Artikel 77: Inrichting fietsenstallingen en fietsparkeersystemen ..... 66
Artikel 78: Ontbrekende fietsparkeerplaatsen ..... 68
Afdeling 2: Auto's ..... 69
Artikel 79: Parkeernorm auto's ..... 69
Artikel 80: Meervoudig gebruik autoparkeerplaatsen ..... 70
Artikel 81: Deelwagens ..... 71
Artikel 82: Inrichting autoparkeerplaatsen ..... 73
Artikel 83: Ontbrekende autoparkeerplaatsen ..... 73
Artikel 84: Laadinfrastructuur auto's ..... 74

**HOOFDSTUK 5 - GROEN ..... 75**
Artikel 85: Groenbescherming ..... 75
Artikel 86: Boomcompensatie ..... 75
Artikel 87: Verplaatsen of vellen van straatbomen ..... 76

***DEEL 3: TECHNISCHE KWALITEIT ..... 77***

**HOOFDSTUK 1 - WATERHUISHOUDING ..... 77**
Afdeling 1: Hemelwater en grondwater ..... 77
Artikel 88: Plaatsing hemelwaterput, infiltratievoorziening en buffervoorziening ..... 77
Artikel 89: Bronbemaling en retourbemaling ..... 77
Afdeling 2: Vervuild water ..... 78
Artikel 90: Septische put ..... 78
Artikel 91: Bijkomende afscheiders en installaties ..... 79
Afdeling 3: Waterafvoer ..... 79
Artikel 92: Grachten dempen, beschoeien, overwelven of inbuizen ..... 79
Artikel 93: Gescheiden riolering ..... 80
Artikel 94: Aansluiting met openbaar rioolstelsel ..... 80
Artikel 95: Afwatering op openbaar domein ..... 80

**HOOFDSTUK 2 - BOUWTECHNIEKEN ..... 81**
Artikel 96: Technische installaties ..... 81

***DEEL 4: OVERGANGS- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN ..... 82***
Artikel 97: Overgangsbepalingen ..... 82
Artikel 98: Opheffingsbepalingen ..... 82

***DEEL 5: DEFINITIES ..... 83***

# 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 schetsten 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 noename van het aantal gezinnen met jonge kinderen, de vergrijzing en de noodzaak om denser 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 $CO^2$-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 voor 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;
- werken 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.

# 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 ontwerpgewestplannen 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 stadsweefsel 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 inachtname 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 geïnventariseerd 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;
- geïnventariseerd 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).

§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 bouwvolume 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.

## 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.

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;

  <u>Gevelafwerking:</u>
  - 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;

  <u>Sierelementen:</u>
  - 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
Bij meldings- 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 basiskenmerken 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 gebou*wen 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.

Het is niet toegelaten om een gevel aan de buitenzijde te bekleden met een isolerende of andere bekleding, die ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de gevel en/of kroonlijst zodat specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en -elementen verloren zouden gaan.

## 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 winkelpuien;
- 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.onroerenderfgoed.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.

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.

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, enzo*voort) 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 bouwvolumes die zo compact mogelijk zijn als het op één lijn proberen te brengen van voor- en achtergevels. 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 bouwvolumes in de mate van het mogelijke te weren uit de bebouwing, met inachtname 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 bouwhoogtes 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 architecurale 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 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 wenslijk. 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.

## 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 totaalafwerking.

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 en een dakhelling van minder dan 15°. 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 privatieve 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 milderen. 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, slaapruimte, 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, inpandige 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 'b*linde 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.

§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 vervlakken 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 buren (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;
- Ze moeten minimum 2,50 meter boven het voorliggende openbaar domein blijven;
- 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 privatieve 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 privatieve 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 zichtscherm 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/beslissingsbomen.
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 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.

### §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;
- 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 privatief 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.

§5: Voortuinen

In voortuinen zijn de onderstaande verhardingen en bijgebouwen toegelaten:

- De strikt noodzakelijke looppaden, opritten of rijwegen om de gebouwen of autoparkeerplaats(en) te bereiken;
  Standaard wordt slechts één oprit per privatief perceel toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat meerdere opritten 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 privatief 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;
  - recreatie;
  - gemeenschapsvoorzieningen;
- 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 garage of carport;
- een (verplaatsbare) zorgunit, zoals bedoeld in ‘Artikel 62: Zorgwonen’.

§7: Achtertuinen

Bij woonfuncties wordt in de achtertuin de totale oppervlakte van alle bestaande en nieuwe verhardingen en bijgebouwen samen, exclusief die in functie van een (verplaatsbare) zorgunit (Artikel 62: Zorgwonen), 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 overschrijdt.

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.

Nieuwe opritten, rijwegen, garages, carports of open autoparkeerplaatsen zijn niet toegestaan in achtertuinen, ongeacht de functie van het perceel, 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.

## 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 publiek toegankelijke 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 woongelegenheden in de zin van 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen' worden gerealiseerd, geldt dat minimum 20% van het totale aantal gerealiseerde zelfstandige woongelegenheden 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 woongelegenheden 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 / verharden, 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 aktename 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.

OVEREENSTEMMING MET 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.

### Artikel 33: Meldings- en vergunningsplichtige publiciteit

Voor niet-lichtgevende zaakgebonden publiciteit met een totale oppervlakte van maximaal 4 m², zoals bedoeld in punt 1° 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 privatief 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

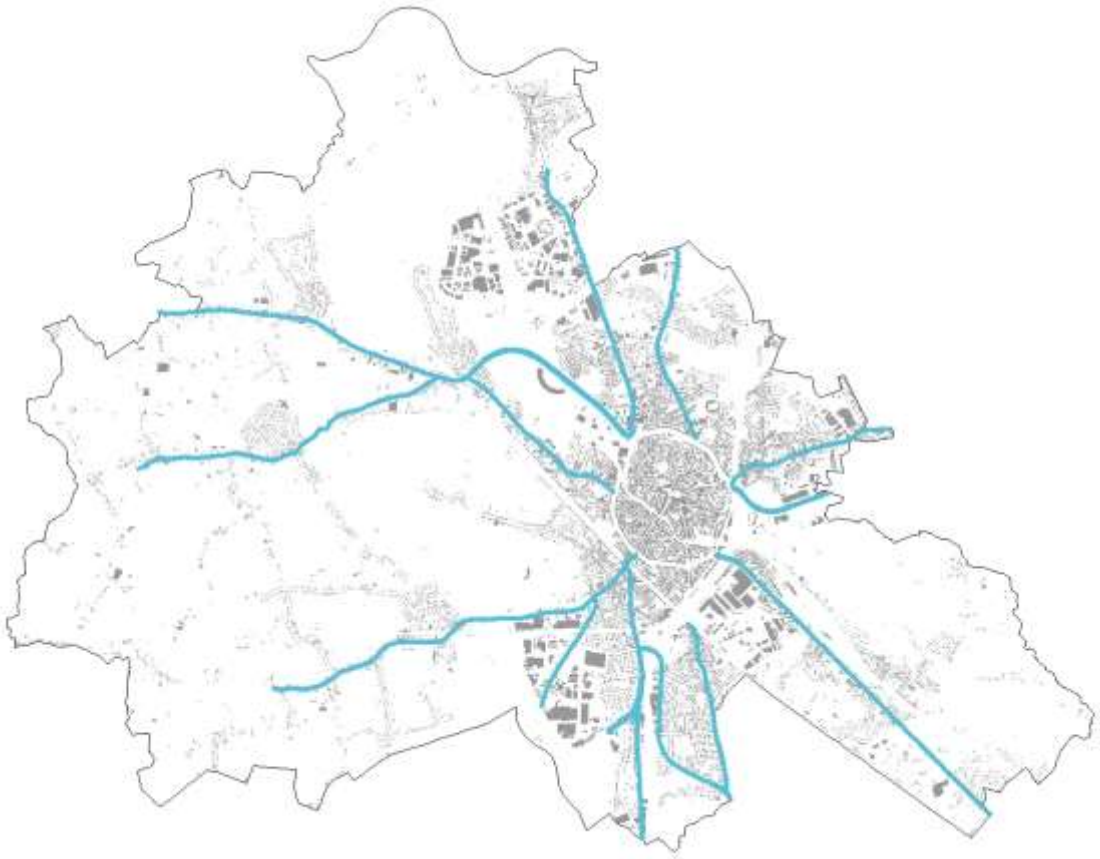
Totems en vrijstaande reclameborden zijn slechts uitvoerbaar mits positief advies van de wegbeheerder.

§3: Toegestane locaties

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

- bij tankstations, groothandel, geclusterde kantoorsites, 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

## 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 nacht*s 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 (zit- en/of eetruimtes), keukens, slaapruimtes, (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, kantoor- of bureauruimtes, studentenkamers, hospitakamers en onderwijslokalen: minimaal 1/6 van de netto vloeroppervlakte van de ruimte;
- Voor keukens, slaapruimtes, (hotel)kamers en andere verblijfsruimtes: minimaal 1/8 van de netto vloeroppervlakte van de ruimte;
- Voor slaapruimtes 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 ruimte voor een dubbelhoge fietsenstalling en bij nieuwbouw of herbouw van een volledige gelijkvloerse verdieping geldt een interne vrije hoogte van minimaal 2,80 meter;
- 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 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, verbruiksruimtes of werkplekken;
- Ze kunnen privatief 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 woongelegenheid, 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 woongelegenheid. 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 woongelegenheid 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 privatief perceel en het openbaar domein (rooilijn) en indien ruimtelijk mogelijk op het privatief 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 woongelegenheid 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 woongelegenheden, 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.

## 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 m² | 150 x 100 cm |
| Leefruimte | min. 23 m² + 1 m² per bewoner | zitruimte min. 360 cm breed<br>eetruimte min. 320 cm breed |
| Keuken | min. 4,5 m² + 0,5 m² per bewoner | 180 x 240 cm / 180 x 300 cm / 240 x 240 cm |
| Badkamer | min. 3 m² + 0,5 m² per bewoner | 170 x 240 (voor 2 bewoners) |
| Toilet | min. 1,17 m² | min. 80 x 130 cm |
| Bergruimte | min. 1,5 m² per bewoner + 1 m² voor wasmachine + 1,5 m² voor afvalberging (indien deze niet in een aparte of gemeenschappelijke ruimte wordt voorzien) | 150 x 100 cm / 120 x 120 cm |
| Slaapruimtes<br>Bureauruimte | *Zie* 'Artikel 49: Slaapruimtes en bureauruimtes' | 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 privatieve 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 woongelegenheden 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: Bureauruimte

Een afgescheiden bureauruimte 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, inpandig terras, enzovoort.

§2: Privatieve buitenruimte

Een privatieve 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 woongelegenheden 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.

## Subafdeling 2: Zelfstandig wonen

Een zelfstandige woongelegenheid beschikt in het privatieve woongedeelte over de vier basisvoorzieningen: een leef- en slaapgedeelte, een keuken, een badkamer en een toilet. Klassieke voorbeelden van zelfstandige woongelegenheden 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 langzaamaan 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 voorzien worden.

### 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 bureauruimtes’;
    - 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 woongelegenheden 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 woongelegenheden wordt ingericht.

§2: Eengezinswoning in meergezinswoning

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

- Ze voldoet aan de voorschriften van ‘Artikel 52: Eengezinswoningen, appartementen en zelfstandige woongelegenheden’;
- 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 woongelegenheden worden ingericht, voor zover dit mogelijk is volgens ‘Artikel 17: Bouwhoogte’.

## 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 woongelegenheid in een gemeenschappelijk woonproject nog steeds in het privatieve gedeelte moet beschikken over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid. Mocht dit niet het geval zijn dan zou de woongelegenheid volgens *hetzelfde artikel van de Vlaamse Codex wonen als een '*kamer*' beschouw*d 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 woongelegenheid 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 heeft.

### 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 privatieve woongedeelten en deze bundelen tot een gemeenschappelijke leefruimte. In de privatieve 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 slaapruimtes in de woongelegenheden.

| GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE | MINIMALE NETTO VLOEROPPERVLAKTE<br>MINIMALE AANTALLEN |
|---|---|
| Leefruimte | min. 26 m² + 2 m² per gebruikmakende bewoner |
| Keuken | min. 6 m² + 1,5 m² per gebruikmakende bewoner |
| Slaapruimte gast(en) | min. 8 m² (1 gast) |
| | min. 12 m² (t.e.m. 2 gasten) |
| Bureauruimte / werkplek | min. 12 m² + 2 m² per gebruikmakende bewoner |
| Bergruimte | min. 1 m² per gebruikmakende bewoner<br>+ 1 m² 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 woongelegenheid in een nieuw cohousingproject, geldt het volgende:

- Ze wordt niet beschouwd als een zelfstandige woongelegenheid; de artikels van 'Subafdeling 2: Zelfstandig wonen' zijn dus niet van toepassing;
- Ze beschikt privatief 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 privatieve kitchenette. Het gemeenschappelijk inrichten van één of meerdere van deze voorzieningen kan geen aanleiding geven tot een vrijstelling van het privatief inrichten van deze voorzieningen in elke woongelegenheid;
- 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 privatieve slaapruimtes en bureauruimtes voldoen aan de bepalingen van 'Artikel 49: Slaapruimtes en bureauruimtes';
- Indien ze geen gebruik kan of mag maken van een voldoende grote gemeenschappelijke tuin of buitenruimte, dan moet een privatieve 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 ruimtes.

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 woongelegenheid 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 ruimtes en privatieve woongedeelten
Alle gemeenschappelijke ruimtes 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.

## 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 defin*itie 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 privatief 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 privatief 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 privatief 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 13 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 13 gebruikmakende studenten ingericht;

c) Toilet:
    - te voorzien wanneer minstens één studentenkamer geen privatief toilet heeft;
    - minimaal één toilet per begonnen groep van 6 gebruikmakende studenten die niet beschikken over een privatief 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;

a) 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;

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

c) Fietsenstalling en autoparkeerplaatsen:
    - te voorzien conform 'HOOFDSTUK 4 - MOBILITEIT';

d) 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 26 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.



Figuur 2: afbakening van het gebied voor studentenhuisvesting met maximaal 26 studentenkamers in het gebouw

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.

§6: Overlast
Wanneer nieuwe studentenkamers worden ingericht dient extra aandacht te worden besteed aan het beperken van eventuele overlast voor omwonenden. De maatregelen worden beschreven in een nota bij de aanvraag.
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 woongelegenheid (bijvoorbeeld eengezinswoning of appartement) hospitakamers 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 ‘Afdeling 3: Artikel 64: 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 woongelegenheid;
- 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 privatief 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 privatief 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 woongelegenheid, 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.

## 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

Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheid in of bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woongelegenheid 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.

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

De ondergeschikte woongelegenheid of zorgunit:
- 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;
- voldoet aan alle van toepassing zijnde artikels van de 'Afdeling 1: Verblijfskwaliteit' en 'Subafdeling 1: Woonkwaliteit'.

Het hoofdgedeelte van de zorgwoning 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:
  De creatie van een zorgunit 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 woongelegenheid 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’;
- die wordt opgedeeld in een zorgwoning in de zin van ‘Artikel 62: Zorgwonen’;
- die wordt opgedeeld in functie van woongelegenheden 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 woongelegenheden.

§3: Vanaf 200 m²

Een eengezinswoning met een binnenoppervlakte van 200 m² of meer kan opgedeeld worden in meerdere woongelegenheden op voorwaarde dat minstens één zelfstandige woongelegenheid 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 kerngebied 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 woongelegenheid 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 woongelegenheden in de zin van ‘Subafdeling 2: Zelfstandig wonen’, dan dient er in het project per gesloopte eengezinswoning (ongeacht haar binnenoppervlakte) één nieuwe zelfstandige woongelegenheid 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 woongelegenheden 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 woongelegenheden 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 bestendiging 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, enzovo*ort.
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, verkoopruimtes, verbruiksruimtes, keukens, wachtzalen, vergaderzalen, werkplekken, kantoorruimtes, 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 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, 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 kerngebied, 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 kerngebied 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 kerngebied. Daarom voorziet dit artikel in een aantal vrijstellingsbepalingen, zodat wonen op de verdiepingen van gebouwen in het kerngebied 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 brandweeradvies);
- minstens een kwalitatieve vaste trap naar de verdiepingen;
- een aparte bel en brievenbus voor elke bovenliggende woongelegenheid 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 logiessector 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 woongelegenheid, 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:

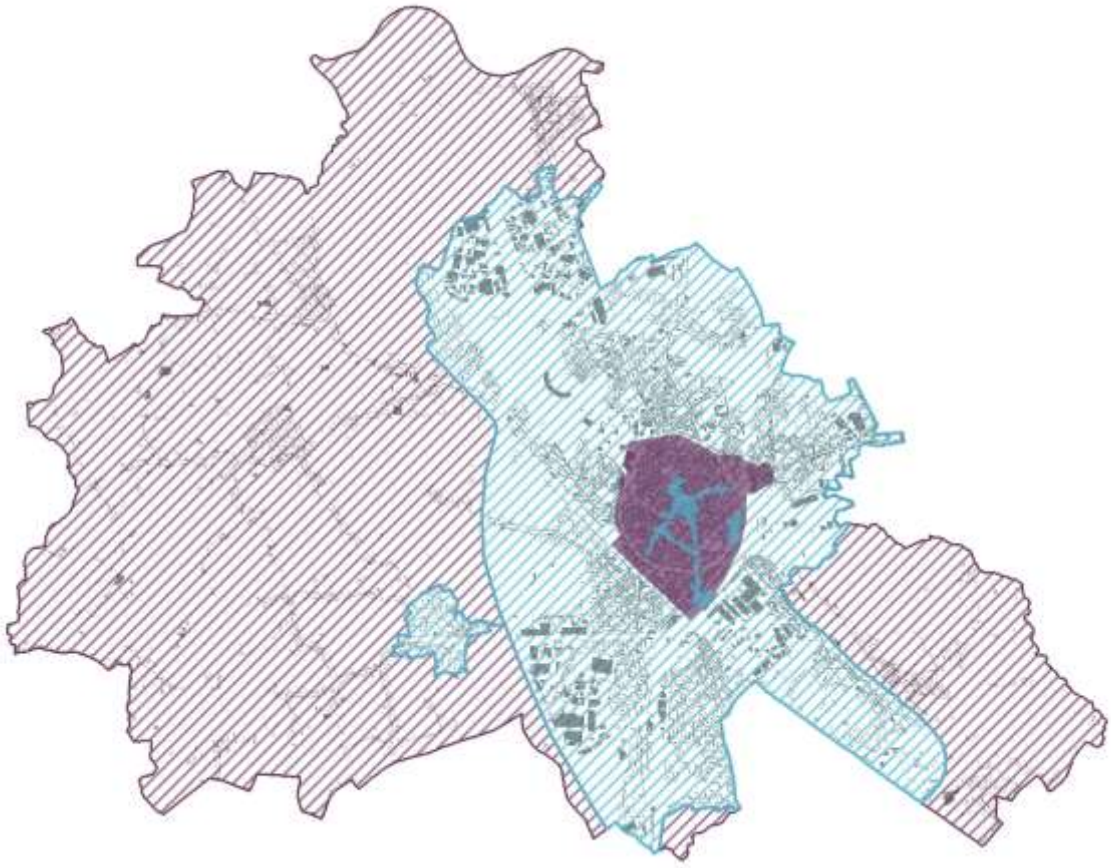
- een erkenning bij Toerisme Vlaanderen;
- een erkenning als vakantiewoning.

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, hospitakamers, studentenkamers, serviceflats, zorgwonen, handel, diensten, vrije beroepen, kantoren en bedrijven).
Er wordt uitgelegd wanneer een MOBER of een mobiliteitstoets 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

## 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 mobiliteitstoets 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 mobiliteitstoets 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 mobiliteitstoets 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 wenslijk 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 | NORMEENHEID | KERNGEBIED | CENTRUMGEBIED<br>VERSTEDELIJKT GEBIED<br>OVERIG GEBIED | AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm) |
|---|---|---|---|---|
| Alle woonvormen boven functies anders dan wonen | wooneenheid | 0 | zie overeenkomstige norm hieronder | 0 |
| Perceelsgebonden eengezinswoning op een bestaand perceel smaller dan 8 meter in gesloten bebouwing met een voortuin ondieper dan 2 m | wooneenheid | 0 | | 0 |
| Zelfstandig wonen<br>Sociale woningen<br>(Solidaire) Cohousing<br>Co-wonen | wooneenheid | min. 0,2, vermeerderd met min. 1 per bewoner | | 0,2 |
| Hospitawoning<br>Homesharing | hospitakamer | 0 | | 0 |
| Studentenkamers | kamer | min. 1,2 | | 0,2 |
| Assistentiewoningen<br>Serviceflats | wooneenheid | min. 0,7 | | 0,1 |
| Zorgwonen | zorgunit | 0 | | 0 |
| Dienstverlening<br>Vrije beroepen<br>Kantoren | 100 m² BVO | min. 2 | | 5% |
| (Detail)handel | 100 m² WVO | 0 | min. 3 | 85% |
| Personeelsintensieve bedrijven | 100 m² BVO | min. 1,5 | | 5% |
| Personeelsextensieve bedrijven | 100 m² BVO | min. 0,8 | | 5% |
| Onderwijs<br>kleuter<br>lager<br>secundair<br>overig | beoogde leerlingen-capaciteit | 30%<br>60%<br>80%<br>op maat | | 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 privatief perceel of op de projectsite gerealiseerd;
- Ze kan privatief 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.

| FIETSPARKEER-SYSTEEM | BESCHRIJVING | IN BEELD |
|---|---|---|
| Standaard | 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. |  |
| Dubbelhoog | 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). |  |
| Buitenmaats | Een fietsparkeersysteem voor bakfietsen, fietsen met fietskarren of fietsen die door het formaat of door accessoires vaak niet in een andere stalling passen. |  |

§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% vanaf 20 fietsen of meer |

§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 voor buitenmaatse fietsen;
  - minimum 0,90 meter in andere gevallen;
- 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 met de volgende netto binnenafmetingen:
        - minimum 1,10 meter op minimum 2,10 meter wanneer er alleen standaard fietsen mee worden vervoerd;
        - minimum 1,40 meter op minimum 2,60 meter wanneer er ook buitenmaatse fietsen mee worden vervoerd.

### Artikel 78: Ontbrekende fietsparkeerplaatsen

Wanneer in een project een benodigde fietsparkeerplaats niet wordt of ruimtelijk niet kan worden gerealiseerd op het privatief 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 | NORMEENHEID | KERNGEBIED | CENTRUMGEBIED | VERSTEDELIJKT GEBIED | OVERIG GEBIED | AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alle woonvormen boven functies anders dan wonen | wooneenheid | 0 | zie overeenkomstige norm hieronder | | | |
| Alle woonvormen boven kleinschalige buurtondersteunende functies in bestaande gebouwen (geen vrijstelling bij nieuwbouw of herbouw) | wooneenheid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Perceelsgebonden eengezinswoning op een bestaand perceel smaller dan 8 meter in gesloten bebouwing met een voortuin ondieper dan 5,50 m | wooneenheid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zelfstandig wonen<br>Co-wonen | wooneenheid | min. 0,7 | min. 1 | min. 1 | min. 1,3 | 0,1 |
| Sociale woningen | wooneenheid | 0 | min. 0,7 | min. 0,9 | min. 0,9 | 0,3 |
| Hospitawoning<br>Homesharing | hospitakamer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Studentenkamers | (begonnen) schijf van 10 kamers | verbod | verbod | verbod | min. 1 | 0 |
| Assistentiewoningen<br>Serviceflats | wooneenheid | verbod | min. 0,3 | min. 0,3 | min. 0,6 | 0,15 |
| Zorgwonen | zorgunit | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (Solidaire) Cohousing<br>Andere woonvormen | wooneenheid | op maat – te motiveren in nota bij aanvraag | | | | |

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

| FUNCTIES ANDERS DAN WONEN | NORMEENHEID | KERNGEBIED | CENTRUMGEBIED | VERSTEDELIJKT GEBIED | OVERIG GEBIED | AANDEEL BEZOEKERS (inbegrepen in norm) | LAAD- EN LOSZONE + PARKEERPLAATS VOOR VRACHTWAGEN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dienstverlening<br>Vrije beroepen<br>Kantoren<br>< 300 m² BVO<br>≥ 300 m² BVO<br>bovengrens | <br><br><br>100 m² BVO<br>100 m² BVO | <br><br><br>verbod<br>verbod<br>verbod | <br><br><br>0<br>min. 0,5<br>max. 2 | <br><br><br>0<br>min. 1,3<br>max. 2 | <br><br><br>0<br>min. 2<br>geen | 5% | niet verplicht |
| (Detail)handel<br>< 300 m² BVO<br>≥ 300 m² BVO<br>bovengrens | <br><br>100 m² WVO<br>100 m² WVO | <br>verbod<br>verbod<br>verbod | <br>0<br>0<br>max. 2,5 | <br>0<br>min. 3<br>geen | <br>0<br>min. 4<br>geen | 85% | vanaf 500 m² BVO |
| Personeelsinten-sieve bedrijven | 100 m² BVO | verbod | max. 1 | min. 0,5<br>max. 1,5 | min. 1<br>max. 2 | 5% | vanaf 500 m² BVO |
| Personeelsexten-sieve bedrijven | 100 m² BVO | verbod | max. 0,3 | min. 0,3<br>max. 0,6 | min. 0,6<br>max. 1 | 5% | vanaf 500 m² 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 | VERSTEDELIJKT GEBIED | OVERIG GEBIED |
|---|---|---|---|---|
| Vervangratio<br>Aantal autoparkeerplaatsen dat één deelwagen kan vervangen. | Max. 7 | max. 6 | max. 5 | max. 4 |
| Percentage van de totale parkeerbehoefte dat mag worden vervangen door deelwagens.<br>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. | 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 dienstverlening en kantoren
Een deelwagen geldt niet als vervanging van een gedeelte van de parkeerbehoefte voor de dienstverlening of kantoorfunctie.

Vanaf een bruto vloeroppervlakte van 2.500 m² aan dienstverlening of kantoren in een project wordt minimum één deelwagen voorzien. Per begonnen bijkomende schijf van 2.500 m² bruto vloeroppervlakte wordt een bijkomende deelwagen voorzien.

Van deze verplichting kan afgeweken worden wanneer gemotiveerd wordt aangetoond in de aanvraag dat één of meerdere deelwagens geen zin zou hebben voor de bedrijfsvoering.
Denk bijvoorbeeld aan een bedrijf dat voor zijn werknemers abonnementen voor openbaar vervoer voorziet of een privatieve busservice inlegt vanaf een treinstation.

§4: Bij functies anders dan wonen, dienstverlening of kantoren
Een deelwagen geldt niet als vervanging van een gedeelte van de parkeerbehoefte voor deze functie.

§5: Inrichtingsvoorschriften voor deelwageninfrastructuur
Deelwageninfrastructuur 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 deelwagenparkeerplaats zelf;
- Elke deelwagenparkeerplaats 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 deelwagencluster 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 deelwageninfrastructuur wordt ingericht vóór de privatieve ondergrondse gedeelten van het project (poorten, slagbomen, autoparkeerplaatsen, enzovoort).

§6: Last in natura
Deelwageninfrastructuur wordt gerealiseerd door de aanvrager of vergunninghouder bij:

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

§7: 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 privatief perceel ingericht:

a) Ondergronds maximaal onder het bouwvolume:
   - 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 privatieve 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;
- 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 privatief 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 privatief 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 privatief 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 privatief 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 privatief 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.

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 privatief 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 ingeplant 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 privatief 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 privatief perceel 3 nieuwe bomen worden geplant ter compensatie van de gevelde hoogstammige boom.

Indien één van deze nieuwe bomen op het privatief 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 privatieve 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 spons*functie 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 en aanvulling op 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.

Ter aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening geldt dat wanneer de plaatsing van een hemelwaterput volgens de gewestelijke hemelwaterverordening verplicht is, eventuele horizontale dakoppervlakten die zijn uitgerust met een groendak voor de helft van hun oppervlakte moeten worden meegenomen in de berekening van het minimale volume van de hemelwaterput en ook moeten worden aangesloten op de hemelwaterput.
In voorkomend geval wordt het hemelwater komende van deze groendaken best eerst verzameld in een humusfilter en vervolgens pas in de hemelwaterput.

§2: Plaatsingsvoorschriften

Nieuwe ondergrondse hemelwaterputten, infiltratie- of buffervoorzieningen worden zoveel als mogelijk geplaatst onder gebouwen of nieuwe of heraan te leggen verhardingen en voor zover dit is toegestaan door de gewestelijke hemelwaterverordening.

#### Artikel 89: Bronbemaling en 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.

## Afdeling 2: Vervuild 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 toezichtsputten 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: Koolwaterstofafscheiders

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

- een standaard koolwaterstofafscheider wanneer het vervuild water wordt geloosd in de openbare riolering;
- een coallescentiefilter wanneer het vervuild water wordt geloosd in oppervlaktewater of hemelwaterafvoeren.

§2: Vetafscheider

In (groot)keukens waar professioneel voedsel wordt bereid en bij horeca, wordt verplicht een vetafscheider 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.

§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 overwelving 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;
- 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 overwelving 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 overwelving 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 overwelving 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 privatief domein worden zodanig aangelegd dat het hemelwater steeds gescheiden blijft van het fecaal -en vervuild water.

## Artikel 94: Aansluiting met openbaar rioolstelsel

§1: Verplichte aansluiting

Indien er (gescheiden) openbare riolering aanwezig is, wordt een privatief 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

§2: Plaatsingsvoorschriften

Aansluitingspunten voor hemelwater en vervuild water worden ter hoogte van de rooilijn ondergronds aangeboden aan de openbare riolering.

§3: Terugslagklep

Elk aansluitingspunt 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 privatief rioleringsstelsel.

§4: Toezichtmogelijkheid

Bij elk aansluitingspunt wordt op privatief 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 privatief perceel dienen zodanig te worden gebouwd en aangelegd dat hemelwater of vervuild water komende van het privatief 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 privatieve 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;
- 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.

# DEEL 4: OVERGANGS- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN

## Artikel 97: Overgangsbepalingen

1. Deze verordening is van toepassing voor aanvragen tot omgevingsvergunning waarvoor de ontvankelijkheidsverklaring is afgeleverd na de 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 98: 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.

Achtertuin
De achtertuin 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 voortuin.

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 woongelegenheid 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 tijdsgeest 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, bouwvolume 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 bestanddeel 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 woongelegenheid 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 kerngebied en begrensd zoals weergegeven op de onderstaande kaart.



Figuur 4: afbakening van het centrumgebied

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 = woongelegenheid in het kader van deze verordening.

Conformiteitsattest
Een officieel document dat door de stad Mechelen of de Vlaamse Overheid wordt afgeleverd en dat aantoont dat een woongelegenheid 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 bouwvolume 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.

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 woongelegenheid 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 privatief 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
2) Adegemstraat
3) Albert Geudensstraat
4) Arsenaalstraat
5) Augustijnenstraat
6) Auwegemvaart
7) Battelsesteenweg
8) Befferstraat
9) Biest
10) Bleekstraat
11) Blokstraat
12) Brusselsepoortstraat
13) Bruul
14) Colomastraat
15) Coxiestraat
16) Dijle
17) Drabstraat
18) Edgard Tinellaan
19) Frans Halsvest
20) Frederik de Merodestraat
21) Ganzendries
22) Gebroeders Verhaegenstraat
23) Gerechtstraat
24) Goswin de Stassartstraat
25) Graaf van Egmontstraat
26) Grootbrug
27) Grote Markt
28) Guido Gezellelaan

29) Guldenstraat
30) Hanswijkstraat
31) Haverwerf
32) Hendrik Consciencestraat
33) Hendrik Speecqvest
34) Hoogstraat
35) lJzerenleen
36) Jef Denynplein
37) Kanunnik De Deckerstraat
38) Kardinaal Mercierplein
39) Karmelietenstraat
40) Keizerstraat
41) Keldermansvest
42) Koning Albertplein
43) Koningin Astridlaan
44) Korenmarkt
45) Korte Maagdenstraat
46) Lange Heergracht
47) Lange Pennincstraat
48) Lange Schipstraat
49) Leegheid
50) Leopoldstraat
51) Leuvensesteenweg
52) Liersesteenweg
53) Louizastraat
54) Maurits Sabbestraat
55) Melaan
56) Milsenstraat
57) Nauwstraat
58) Nekkerspoelstraat
59) Nieuwe Beggaardenstraat
60) Nieuwwerk
61) Olivetenvest
62) Onder-den-Toren
63) Ontvoeringsplein
64) Onze-Lieve-Vrouwekerkhof
65) Onze-Lieve-Vrouwestraat
66) Raghenoplein
67) Rik Woutersstraat
68) Scheerstraat
69) Schoenmarkt
70) Schuttersvest
71) Sint-Janskerkhof
72) Sint-Janstraat
73) Sint-Katelijnestraat
74) Sint-Pietersberg
75) Sint-Romboutskerkhof
76) Stationsstraat
77) Steenweg
78) 't Plein
79) 't Veer
80) 't Vlietje
81) Vaartdijk
82) Van Beethovenstraat
83) Van Benedenlaan
84) Van Hoeystraat

85) Veemarkt
86) Vekestraat
87) Veluwestraat
88) Vijfhoek
89) Vismarkt
90) Vleeshouwersstraat
91) Willem Geetsstraat
92) Willem Herreynsstraat
93) Willem Rosierstraat
94) Wollemarkt
95) Zandpoortvest
96) Zoutwerf
97) Zwartzustersvest



Figuur 5: afbakening van de erfgoedstraten en -pleinen

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.

Geïnventariseerd 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.

Gevelvervlakking
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 geledigd 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 bouwvolume 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 stamomtrek 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 stamomtrek 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 woongelegenheid (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 geledigd 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 woongelegenheid waarin privatief 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.

Kamerwoning
Een gebouw dat uitsluitend bestaat uit domiciliekamers.

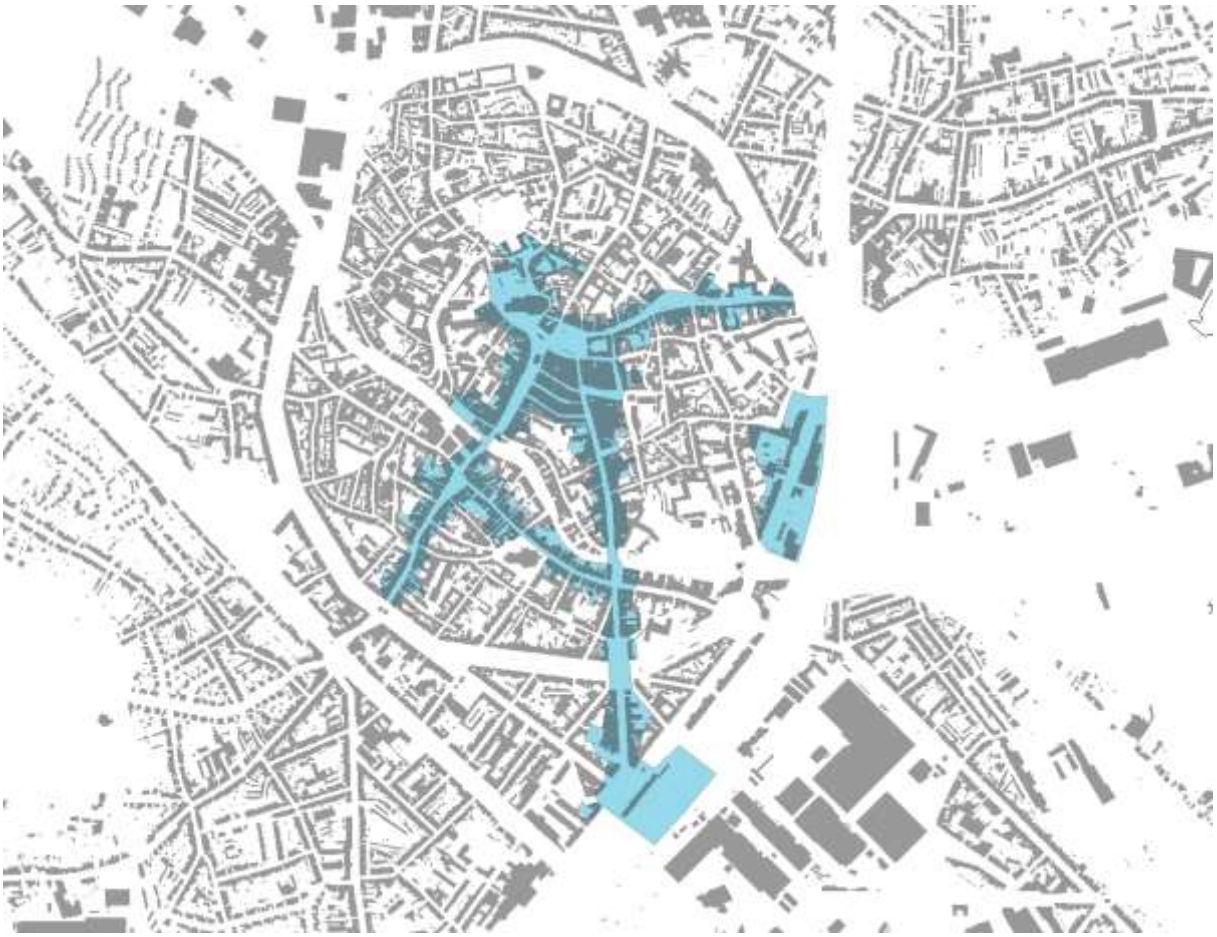
Karrenspoor
Een karrenspoor is een oprit of rijweg met slechts twee verharde stroken zodat er voor iedere rij wielen van een gemotoriseerd voertuig een apart ‘spoor’ is.
De fundering bestaat uit een waterdoorlatende laag, bijvoorbeeld steenpuin van circa 15 centimeter dik. Zorg ervoor dat de stroken 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) Befferstraat
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

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 geschept 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, ontwerpend 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 woongelegenheden, waarin telkens één gezin woont, zijn ondergebracht. De zelfstandige woongelegenheden 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).

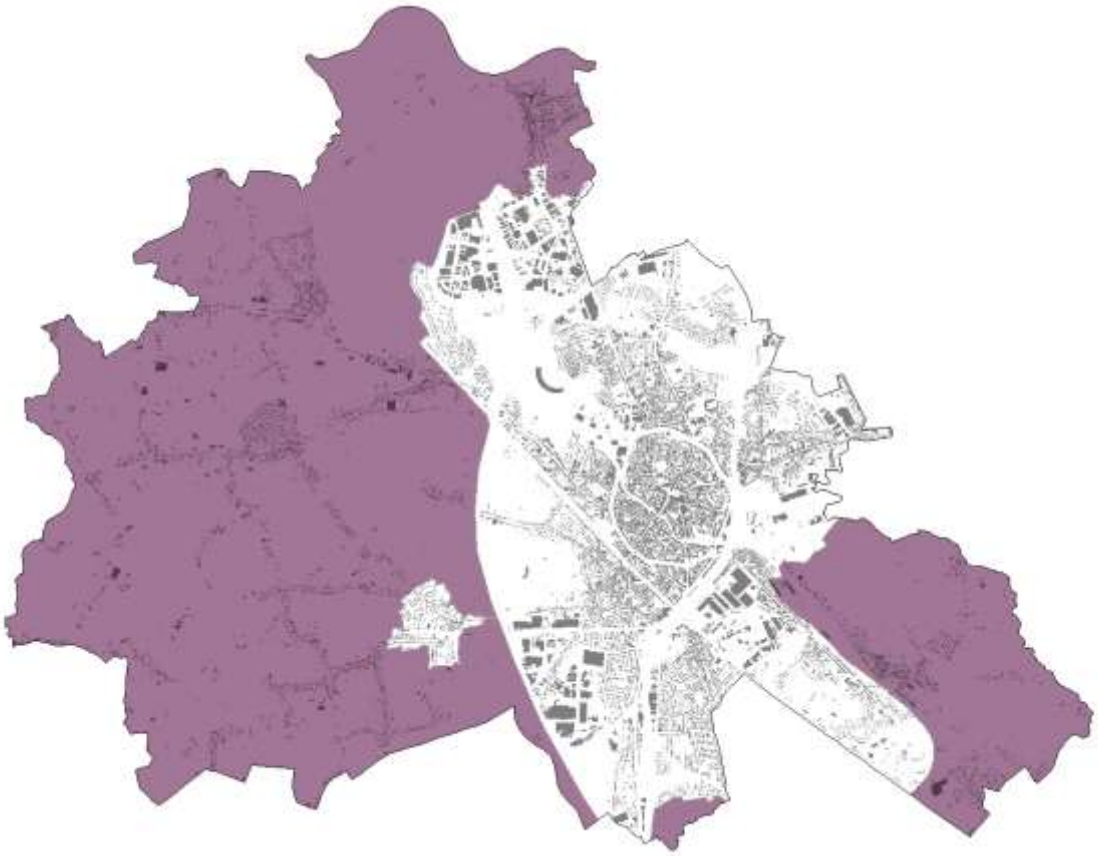
Onderhoudswerken
(gedefinieerd zoals in de VCRO)
Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

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

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 privatief perceel.

Personeelsextensieve 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 verluchtingsroosters, sgraffiti, schamppalen, hechtingspunten van historische tramleidingen, gietijzeren standpijpen, vorstkammen, pirons, 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 woongelegenheid voor een student waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid 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 woongelegenheid 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.

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 privatief perceel rond de erop aanwezige gebouwen, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuininrichting 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 vakantieappartement of vakantiestudio.
Een vakantiewoning is een door Toerisme Vlaanderen beschermde benaming.

VCRO
Afkorting voor de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Vellen
Het rooien of kappen van bomen of andere houtachtige gewassen.
Ook de volgende handelingen worden als vellen, rooien of kappen beschouwd: verminken of vernietigen door ondermeer ringen, verschroeien, ontschorsen, gebruik van scheikundige middelen en inkervingen, enzovoort.

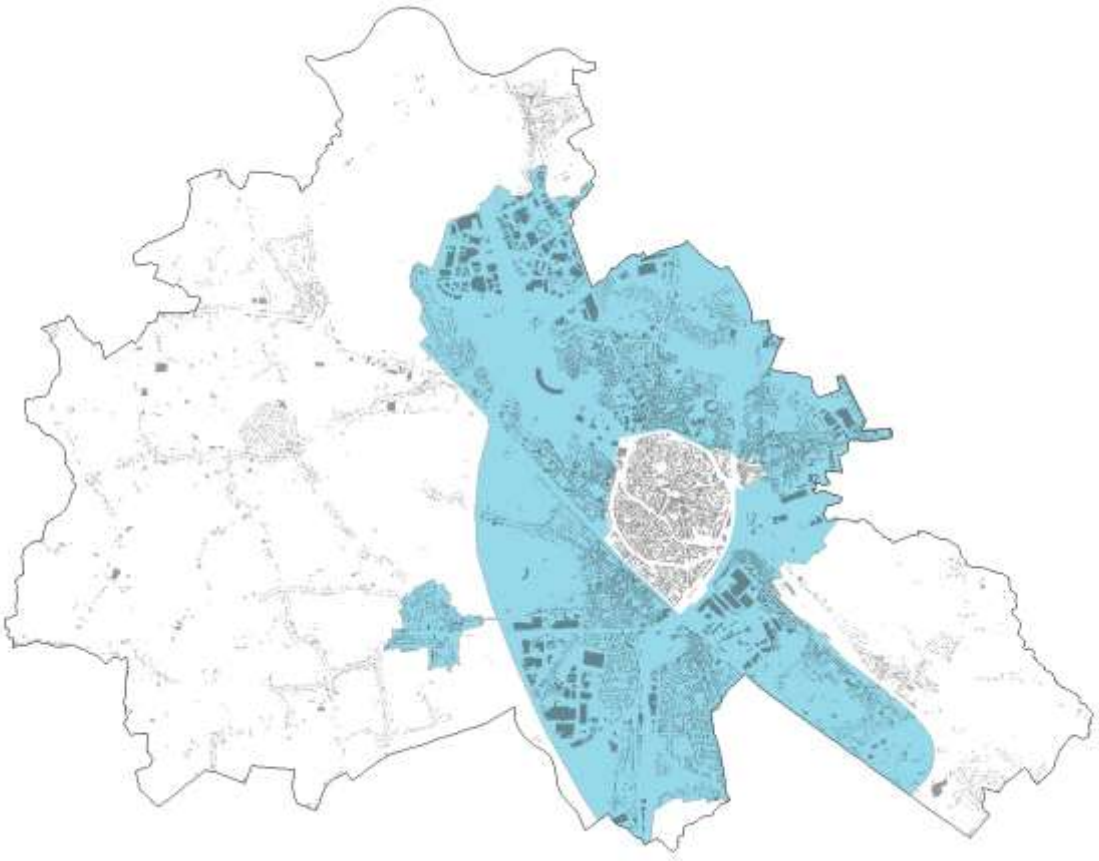
Verblijfsruimte
Ruimte waarin mensen veel tijd doorbrengen om te leven of te werken.
Voorbeelden van verblijfsruimtes zijn leefruimtes, keukens, slaapruimtes, (hotel)kamers, kantoor- of bureauruimtes, onderwijslokalen, personeelsruimtes enzovoort.
Enkele voorbeelden van ruimtes die niet als verblijfsruimtes 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

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)
Landschappelijke 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 kassaruimte (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.

Woongelegenheid
(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 woongelegenheid
Een zelfstandige woongelegenheid beschikt in het privatieve 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 geoptimaliseerde 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).