

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare vergadering van 26 april 2011 om 20:00

Aanwezig:

Michel Froidmont, voorzitter;
Hilde Claes, burgemeester;
Brigitte Smets, Toon Hermans, Karolien Mondelaers, Laurence Libert, Michiel Liefsoens, Tom Vandeput, Valerie Del Re, Rob Beenders, schepenen;
Brigitta Grosemans, Dirk Stockmans, Carlo Gysens, Ivo Konings, Christa Tuch, Godelieve Pollet, Hubert Lenssen, Mia Marchal, Godelieva Gelders, Yves Cruysberghs, Jean Lambrecks, Ivo Belet, Marijke Jordens, Theodorus Boosten, Lotte Poncelet, Koen Beulen, Livia Stas, Peter Ramaekers, Frank Keunen, Marianne Verbist, Eddy Ghijsebrechts, Anne Moons, José Claes, Derya Erdogan, Nadja Vananroye, gemeenteraadsleden;
Jean-Paul Houben, gemeentesecretaris

Beslissing: Goedgekeurd: 33 ja stemmen 2 onthoudingen

Ref. GR/04866

Verordening woonkwaliteit.

DE GEMEENTERAAD,

Aanleiding en doel

- Bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen gaat men uit van de bestaande regelgeving zoals wettelijk vastgelegd binnen BPA's, RUP's, verkavelingen, verordeningen,...
- Naast het aftoetsen aan het wettelijk kader worden ook heel wat criteria en randvoorwaarden gehanteerd die, zij het informeel, als standaard of als huisregel worden gehanteerd, al of niet ook bovengemeentelijk vlak.
- Met de verordening woonkwaliteit is het vooral de bedoeling om:
 - **de kwaliteit van wonen en leven in al zijn aspecten te garanderen en te bewaken** door het vastleggen van sturende en bewakende randvoorwaarden en normen.
 - **de formele en informele gehanteerde randvoorwaarden en regelgeving bundelen** in één overzichtelijk document.
- Het opzet is dus een duidelijk toetsingskader aanleveren voor de ambtenaar zelf, maar vooral ook een houvast bieden voor de burger, de vakman bij de voorbereiding en de ontwikkeling van een project of bouwaanvraag. Dit alles niet alleen om kwaliteit te vrijwaren of te garanderen maar ook om beoordelingscriteria en normen maximaal te objectiveren.
- Omwille van diezelfde kwaliteitsdoelstellingen kunnen projecten nog steeds door de vergunningverlenende overheid geweigerd worden omwille van een totaal gebrek aan kwaliteit of omwille van een nefaste invloed op de omgeving, ook al voldoen die volledig aan de voorschriften van deze verordening. De verordening wil door het vastleggen van een aantal voorschriften en randvoorwaarden garanties bieden voor een goede plaatselijke aanleg en de nodige ruimtelijke kwaliteit. Ongeacht het feit of voldaan is aan deze verordening zal de aanvraag in het algemeen nog steeds getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg en kan op basis hiervan alsnog een weigering worden afgeleverd.

Juridische overwegingen

- De Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.3.2 § 2 en latere wijzigingen.
- artikel 42 van het gemeentedecreet.

Feitelijke overwegingen

- De verordening werd voor advies overgemaakt aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar die bij schrijven van 15 maart 2011 kennis gaf van zijn opmerkingen.
- De verordening werd voorgelegd aan de GECORO Hasselt op 17 maart 2011 waar een gunstig advies werd verleend.
- De opmerkingen van de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar hebben in overleg met de Gecoro geleid tot een beperkte aanpassing van de verordening (zie document in bijlage - tabel).

Financiële impact

- Geen.

Besluit

Artikel 1

De aangepaste stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit' wordt goedgekeurd door de gemeenteraad.

Artikel 2

De stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit' wordt als bijlage aan de beraadslaging van de gemeenteraad toegevoegd.

Artikel 3

De verordening is van toepassing op nieuwbouw en/of uitbreiding en verbouwing van bestaande gebouwen en constructies, alsook op functiewijzigingen en wijzigen van het aantal wooneenheden op het volledige grondgebied van de stad Hasselt.

De verordening is van toepassing op alle percelen die door plannen van aanleg (BPA's) en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) bestemd zijn voor wonen. De bepalingen ervan zijn evenwel ondergeschikt aan deze van het gewestplan, RUP, BPA of verkaveling.

Voor een vergunningsaanvraag houdt dit in dat de regels van plannen of verkavelingen voorrang hebben op deze van de verordening en dat enkel voor de onderwerpen die niet door een plan of verkaveling zijn geregeld, de regels van deze verordening gevolgd moeten worden.

Artikel 4

Deze stedenbouwkundige verordening zal ter goedkeuring aan de deputatie van de provincie Limburg worden voorgelegd.

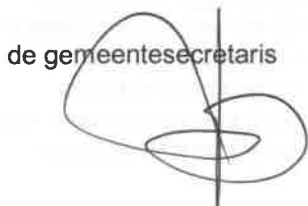
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

de gemeentesecretaris
(get.) de heer Jean-Paul Houben

de voorzitter
(get.) de heer Michel Froidmont

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL:

de gemeentesecretaris



de burgemeester en schepenen





VERORDENING 'WOONKWALITEIT'

Inhoudstafel

00. Algemeen	4
00.01. Doelstelling	5
00.02. Toepassingsgebied	6
00.03. Afwijkingsprocedure	7
00.04. Definities	9
01. Bouwvoorschriften	12
01.01. Doelstelling	12
01.02. Inplanting	12
01.02.01. Geschakelde bebouwing	13
01.02.02. Open bebouwing	16
01.03. Bouwdiepte	18
01.03.01. Geschakelde bebouwing	18
01.03.02. Open bebouwing	19
01.04. Bouwhoogte	20
01.04.01. Geschakelde bebouwing	20
01.04.02. Open bebouwing	21
01.05. Dakvorm	22
01.05.01. Geschakelde bebouwing	22
01.05.02. Open bebouwing	22
01.05.03. Dakkapellen	22
01.06. Terrassen	23
01.06.01. Gevelterrassen	23
01.06.02. Inliggende dakterrassen	23
01.07. Hoogtepeilen	23
01.08. Garages	24
01.09. Muren op/tegen de perceelsgrens	24
01.10. Inrichting tuinzone	25
01.10.01. Bijgebouwen	25
01.10.02. Afsluitingen	26

02. Kwaliteitsvoorschriften	27
02.01. Doelstelling	27
02.02. Definitie woontypes	27
02.03. Maatvoering	28
02.04. Daglicht	29
03. Meergezinswoningen	30
03.01. Doelstelling	30
03.02. Toepassingsgebied	30
03.03. Meergezinswoning met max. 2 wooneenheden	31
03.03.01. Woonkwaliteit	31
03.03.02. Parking auto's	31
03.04. Meergezinswoning met meer dan 2 wooneenheden	32
03.04.01. Woonkwaliteit	32
03.04.02. Parking auto's	32
03.04.03. Fietsenstalling	32
04. Verkavelingen met nieuwe wegeaanleg	33
04.01. Buitenruimte	33
04.02. Parkeervoorzieningen	34
05. Reclame	35
06. Slopen van constructies	36
06.01. Afbraak in de binnenstad	36
06.02. Afbraak bij geschakelde bebouwing	37

Verordenend deel

Toelichting

00. Algemeen

De tekst van deze verordening bestaat uit een '**verordenend deel**' (linker kolom) en een **toelichting** (rechter kolom).
Het verordenende deel bevat al de bindende en dus strikt na te leven voorschriften en regels.
De toelichting geeft de geest en de beoogde doelstelling weer of levert een aantal voorbeelden aan ter verduidelijking en wordt als richtinggevend beschouwd bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Zij kunnen bijdragen tot de juiste interpretatie van de regelgeving.

00.01 Doelstelling

Bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen gaat men uit van de bestaande regelgeving zoals wettelijk vastgelegd binnen BPA's, RUP's, verkavelingen, verordeningen,...

Naast het aftoetsen aan het wettelijk kader worden ook heel wat criteria en randvoorwaarden gehanteerd die, zij het informeel, als standaard of als huisregel worden gehanteerd, al of niet ook bovengemeentelijk vlak.

Met deze verordening is het vooral de bedoeling om

- **de kwaliteit van wonen en leven in al zijn aspecten te garanderen en te bewaken** door het vastleggen van sturende en bewakende randvoorwaarden en normen
- **de formele en informele gehanteerde randvoorwaarden en regelgeving bundelen** in één overzichtelijk document

Het opzet is dus een duidelijk toetsingskader aanleveren voor de ambtenaar zelf, maar vooral ook een houvast bieden voor de burger, de vakman bij de voorbereiding en de ontwikkeling van een project of bouwaanvraag.

Dit alles niet alleen om kwaliteit te vrijwaren of te garanderen maar ook om beoordelingscriteria en normen maximaal te objectiveren.

Omwille van diezelfde kwaliteitsdoelstellingen kunnen projecten nog steeds door de vergunningverlenende overheid geweigerd worden omwille van een totaal gebrek aan kwaliteit of omwille van een nefaste invloed op de omgeving, ook al voldoen die volledig aan de voorschriften van deze verordening.

00.02 Toepassingsgebied

- De verordening is van toepassing op **het volledige grondgebied van de stad Hasselt**. Indien bepaalde hoofdstukken of onderdelen betrekking hebben op specifieke deelgebieden dan zal dit uitdrukkelijk bij dit onderdeel van de verordening vermeld worden.
- De verordening is van toepassing op **alle percelen die door plannen van aanleg (BPA's) en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) bestemd zijn voor wonen**.
Indien bepaalde hoofdstukken of onderdelen betrekking hebben op specifieke andere bestemmingsgebieden dan zal dit uitdrukkelijk bij dit onderdeel van de verordening vermeld worden.
De bepalingen ervan zijn evenwel **ondergeschikt aan deze van het gewestplan, RUP, BPA of verkaveling**.
Voor een vergunningsaanvraag houdt dit in dat de regels van plannen of verkavelingen voorrang hebben op deze van de verordening en dat enkel voor de onderwerpen die niet door een plan of verkaveling zijn geregeld, de regels van deze verordening gevolgd moeten worden.
- De bepalingen van deze verordening zijn eveneens ondergeschikt aan **andere wet- of regelgeving, of wettelijk verplichte adviezen** die voorrang hebben op de verordening.
- De verordening is van toepassing **op nieuwbouw en/of uitbreiding en verbouwing** van bestaande gebouwen en constructies, alsook op functiewijzigingen en wijzigen van het aantal wooneenheden.

De verordening wil door het vastleggen van een aantal voorschriften en randvoorwaarden garanties bieden voor een goede plaatselijke aanleg en de nodige ruimtelijke kwaliteit. Ongeacht het feit of voldaan is aan deze verordening zal de aanvraag in het algemeen nog steeds getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg en kan op basis hiervan alsnog een weigering worden afgeleverd

Hiermee wordt het woongebied in ruime zin bedoeld, zoals bijvoorbeeld de op het gewestplan aangegeven woongebieden, landelijke woongebieden met landelijk karakter, woonreserve- en woonuitbreidingsgebieden en de woonparken.

De verordening vult de regelgeving binnen plannen en verkavelingen dus aan voor die onderdelen die niet aan bod komen en niet strijdig zijn met de bepalingen van deze plannen of verkavelingen.

Uitzondering kan gemaakt worden voor beperkte ingrepen of wijzigingen die in wezen weinig impact hebben op de bestaande situatie en waarbij de naleving van de verordening een in verhouding onredelijke aanpassing en kostprijs vergt. Een en ander moet echter wel met de 'motivatie-nota' duidelijk aangetoond worden.

Voorschriften en randvoorwaarden kunnen nooit een volledig sluitende garantie bieden tot kwaliteitsvolle resultaten. Een project dat volledig beantwoordt aan de geformuleerde voorschriften is daarom niet altijd 'automatisch' vergunbaar en moet zeker op grond van de goede ruimtelijke ordening nog beoordeeld en eventueel geweigerd.

00.03 Afwijkingsprocedure / motivatienota

- Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid **afwijkingen** toestaan op de bepalingen van deze verordening. Deze afwijkingen kunnen onder meer gevraagd omwille van
 - de **specifieke kenmerken** van de site, het gebouw, het programma
 - de **grote omvang** van het project
 - de voorgestelde **innovatieve oplossing** die de beoogde kwaliteit van de verordening naar de geest realiseert maar afwijkt van de strikte regelgeving

De mogelijkheid, de aard en de omvang van de afwijking wordt voor vaak voorkomende gevallen nog nader omschreven bij het betreffende artikel onder 'Uitbreidbaarheid'.

- Indien het gevraagde niet beantwoordt aan de verordening en ook niet aan de voorziene "Uitbreidbaarheid" dan moet deze afwijking behandeld worden volgens de in de codex voorziene procedure.

Indien afgeweken wordt van de bepalingen van deze verordening omwille van voorwaarden vanuit andere wet- of regelgeving, of wettelijke adviezen (zoals van W&V bij gewestwegen) dan wordt dit niet beschouwd als zijnde een 'afwijking' zoals vastgelegd in de codex en is de daarin vermelde procedure dan ook niet van toepassing.

Omwille van het erg ruime toepassingsgebied (het ganse grondgebied van de stad Hasselt) en de veelvuldigheid in variatie aan vorm, afmeting, aard, ... van projecten en ruimtelijke en architecturale context, is het vastleggen van werkbare regels een erg moeilijke oefening tussen het verhinderen van onaanvaardbare bouwvoorstellen en het mogelijk maken en stimuleren van vernieuwende kwaliteitsvolle projecten mogelijk te maken en zelfs te stimuleren.

Vermits dit haast een onmogelijke opgave is wordt er in deze verordening een mogelijkheid voorzien om op een verantwoorde manier af te wijken van de bepalingen in deze verordening.

Deze '**uitbreidbaarheid**' kan enkel aanvaard worden indien uit de 'motivatie' blijkt dat zowel het eigen project als de impact ervan op de omgeving beantwoorden aan de kwaliteitsdoelstellingen van de verordening.

Bij het opmaken van de regels binnen deze verordening had men voornamelijk 'invulprojecten' voor ogen d.w.z. kleinschalige projecten die zich situeren in een grotendeels bebouwde en gedefinieerde omgeving zoals woningen en appartementsgebouwen in een bestaande woonomgeving.

Grotere stedenbouwkundige projecten (die in feite zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren) kunnen, voor zover ze niet via een RUP worden vastgelegd, dan wel gebruik maken van de in deze verordening vastgelegde afwijkingsprocedure met motivatienota. Ook al omdat de inpassing van dergelijke projecten zich dikwijls beperkt tot de randen die onmiddellijk aansluiten op de bestaande ruimtelijke context. Ook hier zal via de motiveringsnota afdoende moeten aangetoond worden dat de voorgestelde oplossing beantwoordt aan de geest en de doelstellingen van de verordening.

- Elke aanvraag tot afwijking moet vergezeld zijn van een '**motivatie**nota'. Deze nota beschrijft de motieven die aan de basis liggen van de aanvraag tot afwijking, ze beschrijft de te verwachten impact en toont aan dat de afwijking zeker geen afbreuk doet aan de beoogde kwaliteitsdoelstellingen. Deze nota omvat minimaal:
 - een opsomming van de bepalingen waar van wordt afgeweken
 - een omschrijving van de aard en de omvang van alle afwijkingen
 - de extra voorwaarden die gevraagd zijn bij de 'Uitbreidbaarheid'
 - een duidelijke en expliciete motivering waarbij wordt aangetoond of beschreven
 - waarom men niet aan de bepalingen voldoet
 - dat de voorgestelde afwijking een verbetering betekent, zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving
 - dat **de geest en de doelstelling van de verordening** gerespecteerd blijft

- De stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt in zijn verslag aan de vergunningsverlenende overheid uitdrukkelijk deze afwijkingen en de redenen daartoe.
De vergunningverlenende overheid zal op haar beurt deze afwijkingen en de redenen daartoe uitdrukkelijk opnemen in de vergunningsbeslissing.

De vergunningverlenende overheid krijgt binnen de verordening zelf dus expliciet de mogelijkheid om afwijkingen toe te laten en te vergunnen mits grondige motivering en dit zonder de beperkingen en procedurevoorwaarden die het decreet oplegt voor de afwijkingsmogelijkheden binnen een RUP, BPA of verkaveling.

Om deze afwijking te bekomen moet een uitdrukkelijke aanvraag worden geformuleerd via de motivatienota die deel zal uitmaken van de stedenbouwkundige aanvraag.

Indien de afwijking wordt aangevraagd omwille van de omvang van het project dan zal bij de motivatienota ook **een inrichtingsstudie** voor het perceel of gebied gevoegd worden om de woonkwaliteit en de inpasbaarheid in de omgeving aan te tonen.

Dit voornamelijk om te vermijden dat de afwijking de regel wordt.

Op deze wijze wordt de manier waarop men omgaat met deze 'uitzonderingsprocedure' ook kenbaar gemaakt via de vergunningsbeslissing en wordt een al te lichtzinnig gebruik ervan vermeden.

Samengevat houdt dit dus in:

- 1) indien de aanvraag **voldoet aan de verordening** dan kan de vergunning worden afgeleverd mits:
 - ook algemeen voldaan is aan 'de goede ruimtelijke ordening'

- 2) indien de aanvraag **valt binnen de 'Uitbreidbaarheid'** dan kan de vergunning worden afgeleverd mits:
 - voldaan is aan de voorwaarden van de 'Uitbreidbaarheid'
 - ook algemeen voldaan is aan 'de goede ruimtelijke ordening'

- 3) indien de aanvraag **niet voldoet aan beide vorige punten** dan kan afgeweken worden mits:
 - de aanvraag toch beantwoordt aan de geest en de doelstelling van de verordening en ook algemeen voldoet aan 'de goede ruimtelijke ordening'
 - behandeling volgens de in de codex voorziene procedure.
 - opname in de vergunningsbeslissing.

00.04 Definities

Woongelegenheid

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van personen (met gedomicilieerde bewoning). Woningen, appartementen, studio's en kamers vallen dus alle onder de noemer 'woongelegenheid'.

Studentenkamers worden bv. niet als 'woongelegenheid' beschouwd vermits domiciliëring niet mogelijk is.

Wooneenheid

Aparte woonidentiteit binnen een woongelegenheid

Studentenkamers worden hier ook niet als wooneenheid beschouwd.

Meergeneratiewoning

Wooneenheid waarbij een 2^{de} wooneenheid is toegevoegd en waarbij die laatste bewoond wordt door **een familielid tot en met de derde graad**.

Zorgwoning

Specifieke woonvorm zoals die is omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Nevenbestemming :

bestemming die qua aard, omvang, draagkracht ongeschikt is aan de hoofdbestemming wonen, en dit zowel voor de eigen kavel als voor de omliggende percelen.

Open bebouwing :

het hoofdvolume staat volledig vrij op het bouwperceel (met in principe een afstand van minimum 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen).

Geschakelde bebouwing :

het hoofdvolume grenst aan één zijde (halfopen bebouwing) of beide zijden (gesloten bebouwing) aan de zijdelingse perceelsgrens en sluit aan op een bestaand of nog te bouwen hoofdvolume op de aangrenzende percelen.

Hoofdvolume :

het bouwvolume dat naar vorm, volume en bestemming het beeld van de bebouwing bepaalt zowel op het eigen perceel als in het straatbeeld.

Bijvolume :

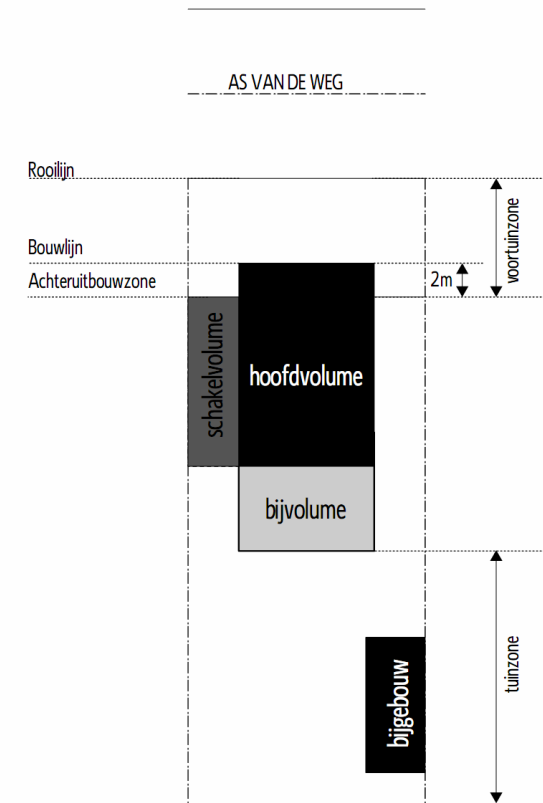
ondergeschikt volume dat één geheel vormt met het hoofdvolume (achterbouw of aansluitend bijgebouw) en dat beperkt blijft tot één bouwlaag.

Schakelvolum

Bijvolume dat als ondergeschikt schakelement tussen 2 hoofdvolumes is gelegen.

Bijgebouw

Beperkte, vrijstaande constructie in de tuinzone, met een bij het wonen horende ondergeschikte functie (tuinberging, garage, ...).

**Maximum omschreven volume:**

Bijlage bij het gemeenteraadsbesluit van 26 april 2011

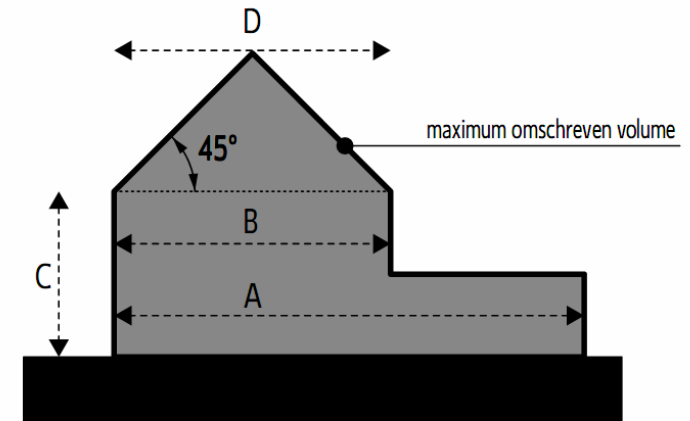
Het volume dat bekomen wordt door de maximaal toegelaten maatvoering te omschrijven, zijnde het maximaal toegelaten aantal bouwlagen of bouwhoogte, de maximale bouwdiepte + met symmetrisch zadeldak van 45°.

Tuinzone / voortuinzone:

- De **tuinzone** omvat de na inplanting van het hoofd- en bijvolume resterende oppervlakte van het perceel en begint vanaf de achterbouwlijn.
- De **voortuinzone** omvat het tuingedeelte vanaf de rooilijn tot 2m achter bouwlijn.

Zichtbelemmeringshoek

Theoretische lijn die de zone begrenst waarbinnen kan gebouwd worden met als voornaamste doel het uitzicht, de licht- en zoninval en de privacy van de aangrenzende percelen te vrijwaren (zie tekeningen verder in de tekst).



- A = max. toegelaten bouwdiepte gelijkvloers
- B = max. toegelaten bouwdiepte verdieping
- C = max. toegelaten aantal bouwlagen of bouwhoogte
- D = symmetrisch zadeldak van 45°

01. Bouwvoorschriften

01.01. Doelstelling

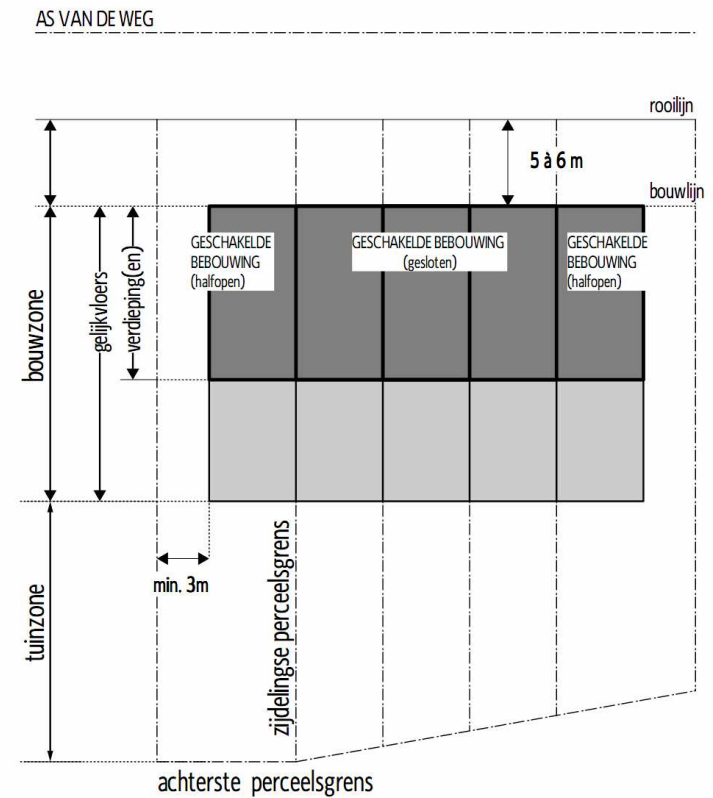
Onder dit hoofdstuk worden een aantal regels en voorschriften vastgelegd die als basis kunnen dienen voor de opmaak van de bouwaanvraag. Dit zijn voornamelijk standaarden die in de praktijk al lang toegepast worden, of die gekend zijn vanuit andere regelgevende instrumenten zoals verkavelingen, BPA's of RUP's. Hoofddoel is vooral om negatieve effecten op de omgeving, de aangrenzende percelen of het eigen perceel, binnen de perken te houden. Denken we maar aan inplanting, bouwhoogte met het oog op belichting, bezonning of privacy-hinder voor de aangrenzende percelen. De in deze verordening ingebouwde afwijgingsprocedure biedt voldoende mogelijkheden om deze standaarden aan te passen aan de specifieke ruimtelijke context.

01.02. Inplanting

Voor het opmaken van de inplantingvoorschriften, het beoordelen van de inplanting en de mogelijke afwijkingen hierop wordt voornamelijk uitgegaan van volgende uitgangspunten:

- **de woonkwaliteit op het eigen perceel** waarbij als principe gestreefd wordt naar een maximale tuinzone met maximale privacy, bezonning en belichting en een minimum aan noodzakelijke verhardingen voor inritten of dergelijke.
- het respecteren van **de woonkwaliteit op de aangrenzende percelen** (optimaal respecteren van privacy, bezonning en belichting). Vandaar dat de inplanting zorgvuldig moet afgestemd worden op de inplanting van de aangrenzende bebouwing.
- **het inpassen in de ruimtelijke context** met respect voor het bestaande straatbeeld en de morfologische structuur van het gebied.

01.02.01. Geschakelde bebouwing



a) voorgevel

- Het hoofdvolume wordt ingeplant **op dezelfde bouwlijn als de aangrenzende bestaande bebouwing**.
- **Bij verschillende bouwlijnen links en rechts** wordt deze die het straatbeeld hoofdzakelijk bepaalt aangehouden. Alleszins wordt aangesloten op één van beide aangrenzende bouwlijnen. Indien delen van bestaande wachtgevels vrij blijven, dan moeten deze als volwaardige gevels worden afgewerkt.

- Indien op de aangrenzende percelen **nog geen bebouwing aanwezig** is Bijlage bij het gemeenteraadsbesluit van 26 april 2011

dan wordt er uitgegaan van de in die straat aanwezige of te realiseren standaardoplossing zijnde :

- of op de rooilijn
- of op 5m achter de rooilijn

Uitbreidbaarheid

- **Een afwijkende bouwlijn** in functie van de gangbare bouwlijn op de aangrenzende percelen of in het straatbeeld.

Voorwaarden:

- opmaken van de **motivatiemota** waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit voor de aangrenzende percelen behouden blijft.

b) zijgevel

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de eventuele vrijstaande gevel: **minimum 3m**

Uitbreidbaarheid

- **een schakelvolumen** als bijvolumen:
 - minimum 2m achter de voorgevel
 - bouwdiepte: maximum 10m en beperkt tot de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers
 - bouwhoogte: maximum 3,5m
 - afwerking in volwaardige gevelmaterialen en een architecturale eenheid vormend met het hoofdvolumen..
 - bestemming: bergplaats/garage in functie van de woonbestemming
- Voorwaarden:
- het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie vóór de bestaande of geplande achtergevel van het hoofdvolumen op de naastgelegen percelen ligt; indien geen akkoord bekomen wordt, worden de aanpalende eigenaar(s) in kennis gesteld en wordt er door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.
 - opmaken van de **motivatiemota** waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat deze meer gesloten bouwvorm geen afbreuk doet aan het bestaande straatbeeld of het open karakter van de omgeving.

- **een minimumafstand van 2,8m**

Voorwaarden:

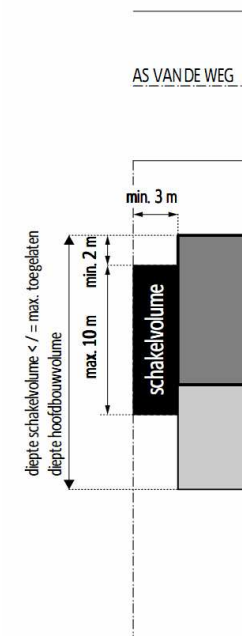
- enkel voor het aanbrengen van bijkomende isolatie aan bestaande vergunde, of als vergunde te beschouwen constructies
- opmaken van de **motivatiemota** met bouwfysische toelichting

- Met uitzondering van de eventuele vrijstaande zijgevel wordt steeds tot op/tegen de zijdelingse perceelsgrens gebouwd..

Deze afstand van 5m laat toe om de auto te parkeren op eigen terrein vóór de garage. Dit maakt het ook mogelijk 2 auto's op het eigen terrein te parkeren. Indien deze afstand toch verkleind wordt (omwille van het aanwezige straatbeeld of de aangrenzende bebouwing) dan kan een oplossing gezocht worden door enkel het garagegedeelte toch op minimum 5 m achter de rooilijn te voorzien.

Deze **schakelvolumen** maken het mogelijk om garages, carports maximaal vooraan op de kavel in te planten zodat de tuinzone maximaal gevrijwaard blijft en dat de noodzakelijke verhardingen voor opritten tot een minimum te beperken.

Omwille van het feit dat deze meer gesloten bouwvorm niet in elk straatbeeld en/of ruimtelijke context gewenst is, wordt dit principe binnen de 'Uitbreidbaarheid' gesitueerd.



Vermits voor wijzigingen aan de gemene muur een akkoord van de buren of een openbaar onderzoek vereist is wordt in de praktijk dikwijls een minimale afstand

Uitbreidbaarheid

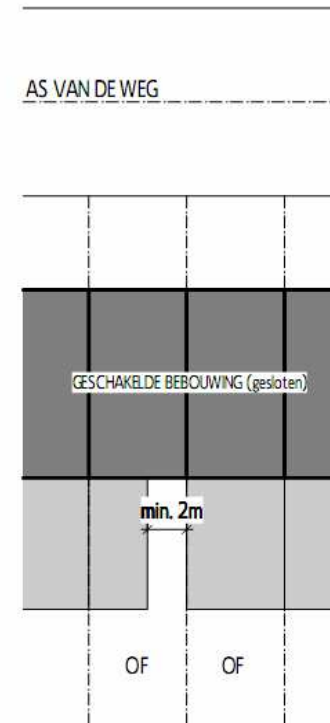
- **Een minimumafstand van 2,0m** (enkel aan de tuinzijde en enkel voor de meerdiepte t.o.v. het hoofdvolume).

Voorwaarden:

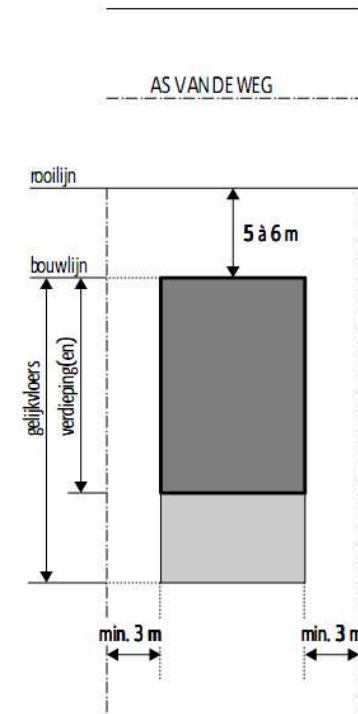
- opmaken van de **motivatie**nota

aangehouden om dit te vermijden.

Hierbij wordt deze afstand vastgelegd op minimum 2m om zo te voorkomen dat er niet bereikbare of niet onderhoudbare gevels of restgebieden ontstaan.



01.02.02. Open bebouwing



a) Voorgevel

- Het hoofdvolume wordt ingeplant **op dezelfde bouwlijn als de aangrenzende bestaande bebouwing.**
- **Bij verschillende bouwlijnen links en rechts** wordt deze die het straatbeeld hoofdzakelijk bepaalt aangehouden. Alleszins wordt aangesloten op één van beide aangrenzende bouwlijnen. Indien delen van bestaande wachtgevels vrij blijven, dan moeten deze als volwaardige gevels worden afgewerkt.
- De bouwlijn: **minimum 5m** en **maximum 6m** achter de rooilijn

Uitbreidbaarheid

- **Een afwijkende bouwlijn** in functie van de gangbare bouwlijn op de aangrenzende percelen of in het straatbeeld.

Voorwaarden:

- opmaken van de **motivatie**nota

Deze afstand laat toe om de auto te parkeren op eigen terrein vóór de garage. Dit maakt het ook mogelijk 2 auto's op het eigen terrein te parkeren. Indien deze afstand toch verkleind wordt (omwille van het aanwezige straatbeeld of de aangrenzende bebouwing) dan kan een oplossing gezocht worden door enkel het garagegedeelte toch op minimum 5 m achter de rooilijn te voorzien.

b) zijgevel

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3m

Uitbreidbaarheid

▪ een **schakelvolum**e als bijvolume:

- **minimum 2m** achter de voorgevel
- **bouwdiepte: maximum 10m** en beperkt tot de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers
- **bouwhoogte: maximum 3,5m**
- afwerking in volwaardige gevelmaterialen en een architecturale eenheid vormend met het hoofdvolum
- bestemming: bergplaats/garages in functie van de woonbestemming

Voorwaarden:

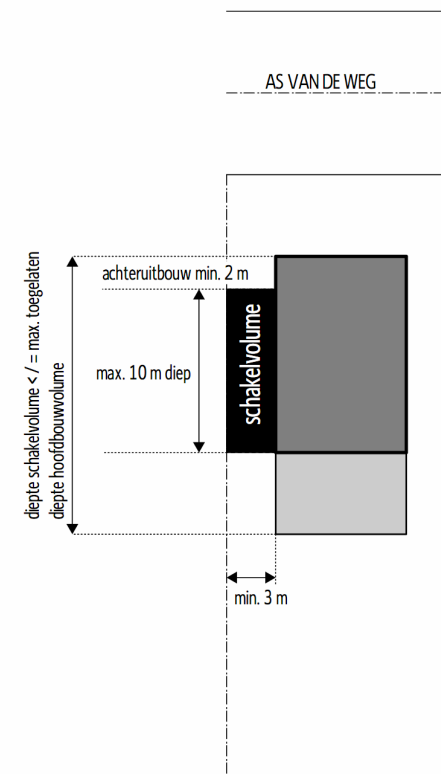
- het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van het hoofdvolum op de naastgelegen percelen ligt; indien geen akkoord bekomen wordt, worden de aanpalende eigenaar(s) in kennis gesteld en wordt er door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.
- opmaken van de **motivatiemota** waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat deze meer gesloten bouwvorm geen afbreuk doet aan het bestaande straatbeeld of het open karakter van de omgeving.

▪ Een **minimumafstand van 2,8m**

Voorwaarden:

- enkel voor het aanbrengen van bijkomende isolatie aan bestaande vergunde, of als vergund te beschouwen constructies
- opmaken van de **motivatiemota** aangevuld met een bouwfysische toelichting

Omwillen van het feit dat deze meer gesloten bouwvorm niet in elk straatbeeld en/of ruimtelijke context gewenst is, wordt dit principe binnen de 'Uitbreidbaarheid' gesitueerd Deze **schakelvolum**e maken het mogelijk om garages, carports maximaal vooraan op de kavel in te planten zodat de tuinzone maximaal gevrijwaard blijft en dat de noodzakelijke verhardingen voor opritten tot een minimum beperkt blijven.



01.03. Bouwdiepte

01.03.01. Geschakelde bebouwing

- Gelijkvloers : maximum **17m**, met behoud van minimum 10m diepe tuinzone
- Verdieping : maximum **10m** vanaf de bouwlijn

Uitbreidbaarheid

- **Gelijkvloers tot maximum 20m**, met behoud van minimum 10m tuinzone

Voorwaarden:

- opmaken van de **motivatie**nota

- **Verdieping tot maximum 12m**

Voorwaarden:

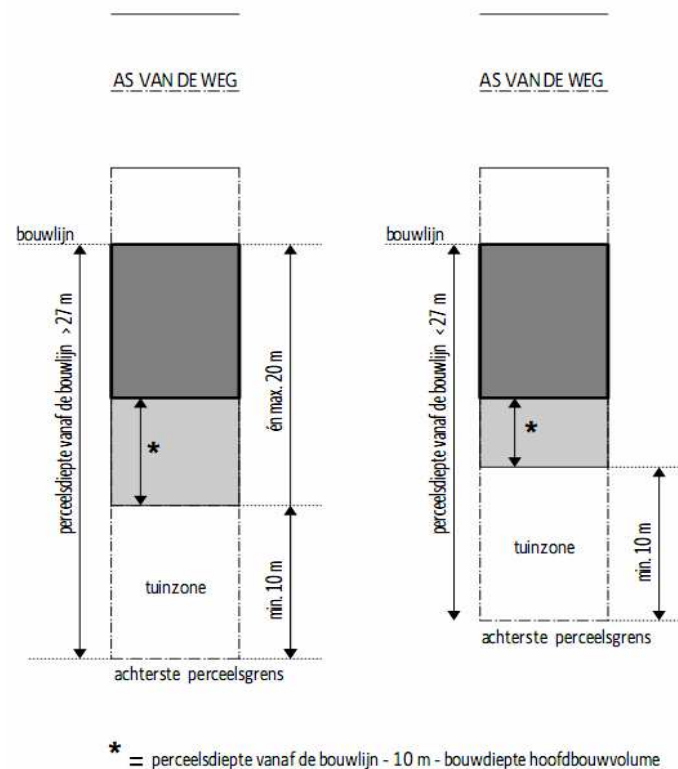
- bij nieuwbouw waarbij het bouwblok niet aansluit op bestaande constructies
- aanhouden van een zichtbelemmeringshoek van 45°, vertrekkende van een al of niet theoretische maximale bouwdiepte van 10m op het aangrenzende perceel. Voor de eerste 2m vertrekkende van de perceelsgrens blijft de maximale bouwdiepte alleszins beperkt tot 10m.

- **Een afwijkende bouwdiepte op de verdieping** kan in functie van de aangrenzende, als normaal vergund te beschouwen constructies (tot een maximum van 20m).

Voorwaarden:

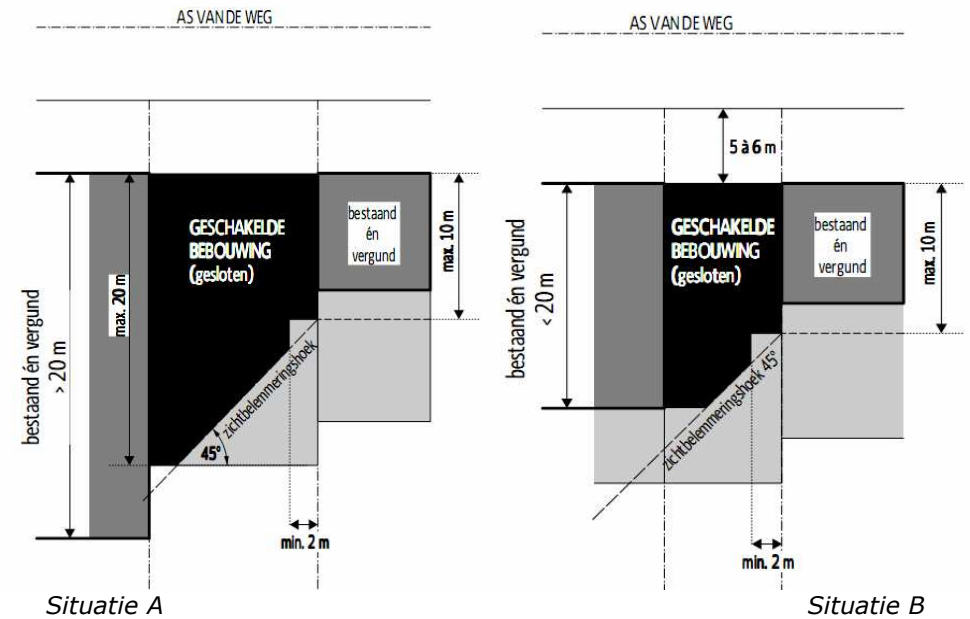
- in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.
- de mogelijke bebouwing binnen deze zone zal bestaan uit normale bruikbare rechthoekige lokalen (geen schuine muren).
- opmaken van de **motivatie**nota

De **bouwdiepte op de verdieping** wordt in deze bouwvorm beperkt tot 10m omdat dikwijls wordt aangesloten op bestaande en oudere panden waarvan de bouwdiepte vaak beperkt is tot 8 à 9m. Door de stedelijke verordening "Gezinswoningen" blijven die nu meestal in hun huidige vorm behouden en zou een bouwdiepte op de verdieping tot 12m of meer de woonkwaliteit van deze aangrenzende woningen ernstig kunnen aantasten.



De randvoorwaarde van **minimum 10m tuinzone** wordt opgelegd om een kwalitatieve buitenzone te garanderen zodat de algemene woonkwaliteit op het perceel gegarandeerd blijft.

Zichtbelemmeringshoek



01.03.02. Open bebouwing

- Gelijkvloers : **max. 17m**, met behoud van een min.10m diepe tuinzone
- Verdieping : **max. 12m**

Uitbreidbaarheid

- **Gelijkvloers tot maximum 20m**, met behoud van minimum 10m diepe tuinzone

Voorwaarden:

- opmaken van de **motivatie**nota
- **Een afwijkende bouwdiepte op de verdieping** kan in functie van de aangrenzende, als normaal vergund te beschouwen constructies (tot een maximum van 20m) .
Voorwaarden:
 - in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.
 - opmaken van de **motivatie**nota waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen behouden blijft.

01.04. Bouwhoogte

01.04.01. Geschakelde bebouwing

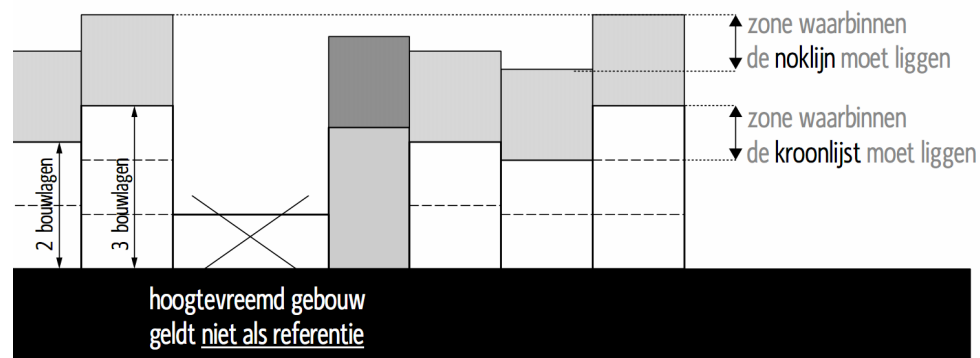
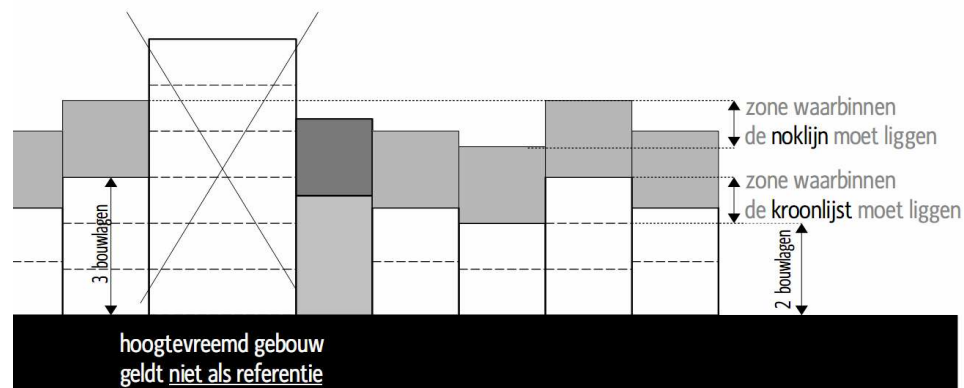
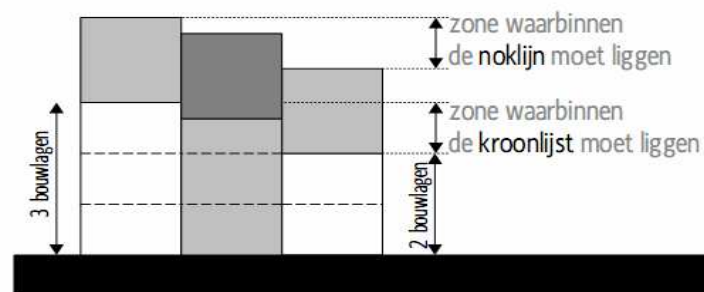
- Hoofdvolume aansluitend op bestaande bebouwing: kroonlijsthoogte volgens de aangrenzende bebouwing: zie tekeningen
- Hoofdvolume, als **'eerst vergunde constructie'** in het bouwblok: 2 bouwlagen met een kroonlijst/dakrand van **maximum 6,5m** vanaf peil gelijkvloers
- Bijvolume : 1 bouwlaag met een kroonlijst/dakrand van **maximum 3,5m**

Uitbreidbaarheid

▪ **Meerhoogte en/of meer dan 2 bouwlagen**

Voorwaarden:

- in functie van de meerhoogte of het aantal bouwlagen van de aangrenzende bebouwing waar op aangesloten wordt, of in functie van het aanwezige straatbeeld (bij 'eerst vergund')
- in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.
- opmaken van de **motivatiemotiva** waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen behouden blijft.



01.04.02. Open bebouwing

- Hoofdvolume : 2 bouwlagen met een kroonlijst/dakrand van max. **6,5m** vanaf peil gelijkvloers
- Bijvolume : 1 bouwlaag met een kroonlijst/dakrand van max. **3,5m** vanaf peil gelijkvloers

Uitbreidbaarheid

▪ **Meerhoogte en/ of meer dan 2 bouwlagen**

Voorwaarden:

- *in functie van de meerhoogte of het aantal bouwlagen van de bebouwing op de aangrenzende percelen, of in functie van het aanwezige straatbeeld*
- *in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.*
- *opmaken van de **motivatiemotiva** waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen behouden blijft.*

01.05. Dakvorm

01.05.01. Geschakelde bebouwing

- Hoofdvolume aansluitend op bestaande aangrenzende bebouwing, of qua vorm en maatvoering overeenkomend met bestaande constructies in hetzelfde bouwblok indien er geen direct aangrenzende bebouwing aanwezig is
- Bijvolume : plat dak
- Als '**eerst vergunde constructie**' in het bouwblok: bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften :
 - Hoofdvolume : 2 bouwlagen met een kroonlijst/dakrand van maximum **6,5m** vanaf peil gelijkvloers
 - dakvorm : symmetrisch zadeldak voor het hoofdvolume
 - dakhelling : **45°**
 - nokhoogte : maximum **5,0m** boven de kroonlijst
 - Bijvolume : 1 bouwlaag met een kroonlijst/dakrand van maximum **3,5m** vanaf peil gelijkvloers
 - dakvorm: plat.

Uitbreidbaarheid

- **Dakvormvarianten**, enkel binnen het maximum omschreven volume Voorwaarden:
 - in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.
 - de vrijblijvende delen van bestaande constructies op de aangrenzende percelen moeten geïsoleerd en afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de nieuwbouw
 - opmaken van de **motivatiemotiva**

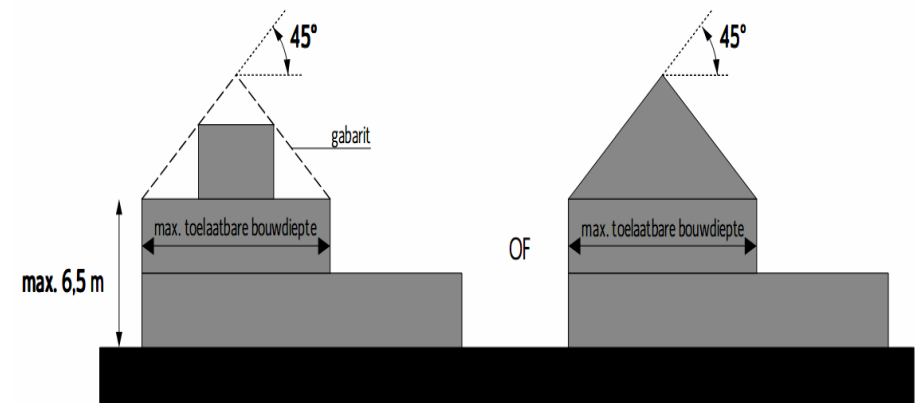
01.05.02. Open bebouwing

Vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume

01.05.03. Dakkapellen

- maximaal over **50% van de dakvlakbreedte**
- op **minimum 1m** van de zijdelingse perceelsgrens
- **minimum 1m** terugliggend t.o.v. het voorgevelvlak

Bedoeling is om te vermijden dat bij gebrek aan akkoord tussen partijen men in de onmogelijkheid zou zijn om een bouwvergunning af te leveren. Dit kan nu te allen tijde op basis van de hier strikt vastgelegde voorschriften.



De voorgeschreven beperkingen moeten voorkomen dat door middel van overdreven dakuitbouwen de beperking van het aantal bouwlagen of bouwhoogte omzeild wordt.

01.06. Terrassen op de verdieping(en)

01.06.01. Gevelterrassen

- enkel te voorzien in de voor- of zijgevel met een uitkraging van maximum **0,60m in de voorgevel** en **1,00m in de zijgevel**.
In de zijgevel moeten de terrassen zich situeren **binnen de 10m** achter de bouwlijn.
- in de achtergevel enkel inpandig, binnen het maximum omschreven volume

01.06.02. Inliggende dakterrassen

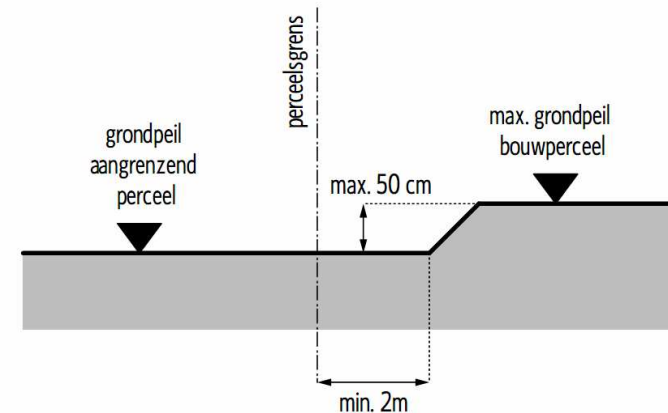
- maximaal over **50% van de dakvlakbreedte**
- op **minimum 1m** van de zijdelingse perceelsgrens
- **minimum 1m** terugliggend t.o.v. het voorgevelvlak

01.07. Hoogtepeilen

- Bij open bebouwing ligt het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers **maximaal 70cm** boven het peil van de voorliggende weg.
- Bij geschakelde bebouwing ligt het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers **maximaal 20cm** boven het peil van de voorliggende weg.
- Het grondpeil mag **maximaal tot 50cm** boven het peil van het aangrenzende maaiveld, waarbij steeds over een breedte van 2m dit aangrenzende peil wordt aangehouden zodat mogelijke grond- en wateroverlast naar de aangrenzende percelen voorkomen wordt.

Uitbreidbaarheid

- **Afwijkende grondpeilen** zijn mogelijk in functie van de specifieke ruimtelijke context
- **Varianten voor de opvang van water- en grondlast**
Voorwaarden:
 - in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.
 - opmaken van de **motivatiemotiva** met toevoeging van een gedetailleerde opmeting (met de nodige lengte- en dwarsprofielen) voor wat de grondpeilen betreft.



01.08. Garages

- inritbreedte ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein : **maximum 3m** (het resterende perceelsgedeelte moet niet-overrijdbaar ingericht worden)
- bij gesloten bebouwing : enkel indien **gevelbreedte > 8m** en een poortbreedte beperkt tot één enkele standplaatsplaats
- bij ééngezinswoningen zijn ondergrondse garages niet toegelaten

Uitbreidbaarheid

- **ondergrondse garages kunnen aanvaard worden**

Voorwaarden:

- enkel indien te verantwoorden vanuit het bestaand reliëf, de waterhuishouding, de veiligheid
- inrit enkel in de zij- of voortuinstrook en op minimum 0,5m van de zijdelingse perceelsgrens
- de eerste 5m achter de rooilijn hebben een helling van maximum 4%
- opmaken van de **motivatiemota**

De beperking van de opritbreedte moet voorkomen dat in de voortuinstrook meerdere zogenaamde 'insteek'parkeerplaatsen worden voorzien, waarbij het in- en uitmanoeuvreren op de openbare weg dan op de openbare weg moet gebeuren met alle hinder en risico's van dien.

01.09. Muren op/tegen de perceelsgrens

- bij inplanting van constructies op/tegen de perceelsgrens worden de gevels tegen de perceelsgrens afgewerkt met dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige nieuwbouwegevels.
- bij aansluiting op bestaande aangrenzende constructies worden de zichtbaar blijvende geveldelen eveneens geïsoleerd en afgewerkt met dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels van de nieuwbouw.

Uitbreidbaarheid

- afwerking als wachtgevel (snelbouwsteen of dergelijke)

Voorwaarden:

- aanbouw is gegarandeerd
- het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist
- opmaken van de **motivatiemota**

- een andere gevelsteen dan deze van de nieuwbouw

Voorwaarden:

- indien deze gevel niet zichtbaar is vanaf de openbare weg
- het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist
- opmaken van de **motivatiemota**

Indien tegenaanbouw niet gegarandeerd is, moet de gevel tegen de perceelsgrens een volwaardige afwerking krijgen zodat qua vorm en uitzicht een duurzaam en verantwoord afgewerkt geheel bekomen wordt, ook vanuit de aangrenzende kavel(s).
De muren op/tegen de perceelsgrens worden uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal als de nieuwbouw om zo een eenvormig uniform bouwvolume te bekomen.

01.10. Inrichting tuinzone

01.10.01. Bijgebouwen

a) bestemming

- **Bergplaats/garage** in functie van de woonbestemming

Uitbreidbaarheid

▪ **Stalling voor huisdieren**

Voorwaarden:

- enkel in functie van de huiskavel (geen handel of andere nevenbestemmingen)
- opmaken van de **motivatie**note aangevuld met omschrijving van de juiste aard en omvang van deze bestemming

b) bouwvoorschriften

□ oppervlakte

- **maximum 20%** van de tuinzone gemeten vanaf de theoretisch maximale achtergevellijn én
- met een maximum van **55m²**

□ bouwhoogte

- één bouwlaag
- kroonlijst of dakrand : **maximum 3m**
- nokhoogte : **maximum 4,5m**
- een **zichtbelemmeringshoek van 45°** vanaf de perceelsgrens en vertrekkende van een hoogte van 3m op de perceelsgrens

Uitbreidbaarheid

▪ **Meerhoogte**

Voorwaarden:

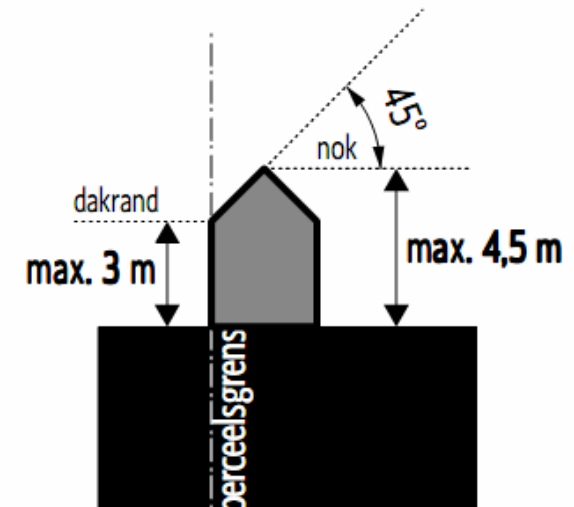
- in functie van de meerhoogte van de aangrenzende bebouwing
- in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.
- opmaken van de **motivatie**note

□ dakvorm

- vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume

□ inplanting

- **minimum op 20m** achter de voorgevellijn en maximum **tot 49m** achter de rooilijn
- afstand tot de perceelsgrenzen
 - **minimum 1m** van de perceelsgrens indien aangrenzende percelen ook gelegen zijn in een woongebied in de ruime zin
 - **minimum 3m** van de perceelsgrens indien aangrenzende percelen niet gelegen zijn in een woongebied in de ruime zin



Uitbreidbaarheid

▪ Tegen de perceelsgrens

Voorwaarden:

- *in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.*
- *met afwerking in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen*
- *het regenwater moet op het eigen perceel worden opgevangen en afgevoerd.*

□ **materialen**

- *duurzaam, esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...)*

01.10.02. Afsluitingen

- *uit te voeren met paal en draad of gaas, of groenaanplanting met streekeigen beplanting (hagen, draad met klimop,...)*
- *hoogte :*
 - *voor de voorgevellijn : maximum 1m*
 - *achter de voorgevellijn : maximum 2m*

Uitbreidbaarheid

▪ *andere materialen (metselwerk, houten panelen...) zijn toegelaten vanaf de achtergevellijn en tot een lengte per perceelsgrens van maximum 10m*

Voorwaarden:

- *in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.*
- *met afwerking in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen (geen beton-, metaalpanelen of andere minderwaardige producten).*

▪ *een meerlengte in een sterk stedelijke omgeving of specifieke ruimtelijke context*

Voorwaarden:

- *in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.*
- *opmaken van de motivatienota*

01.10.03. Verhardingen

- *In de voortuin kunnen enkel verhardingen worden aangebracht in functie van toegang of garage-inrit. De oppervlakte van de verharding bedraagt maximaal 1/3 van de voortuinzone.*
- *In de tuinzone mag maximum 10% van de oppervlakte verhard worden*

02. Kwaliteitsvoorschriften

02.01. Doelstelling

De voorschriften en normen in dit hoofdstuk hebben tot doel een minimale woonkwaliteit te garanderen voor elk woontype en de mogelijke combinatie ervan.
Op deze manier wordt ook een halt toegeroepen aan mogelijke 'huisjesmelkerij' door deze minimeisen strikt vast te leggen.
Omwille van diezelfde kwaliteitsdoelstellingen kunnen projecten nog steeds door de vergunningverlenende overheid geweigerd worden omwille van een totaal gebrek aan kwaliteit of omwille van een nefaste invloed op de omgeving, ook al voldoen die volledig aan de voorschriften van deze verordening.

02.02. Definitie woontypes

a) Kamer

- wooneenheid waarin één of meerdere van volgende voorzieningen ontbreken: kookgelegenheid, bad of douche, WC
- minimale netto vloeroppervlakte: **12m²**
- minimale netto vloeroppervlakte: **15m²** indien uitgerust met eigen badkamer
- bijhorende gemeenschappelijke ruimte met keuken met een vloeroppervlakte van netto **2m² per kamer en met een strikt minimum van 12m²**
- per schijf van 6 kamers, of per deel ervan, wordt één WC voorzien
- per schijf van 10 kamers, of per deel ervan, wordt één bad of douche voorzien

b) Studio / kleine wooneenheid (verder steeds 'studio' genoemd)

- wooneenheid, al dan niet met aparte slaapkamer, uitgerust met kookgelegenheid, WC, bad of douche
- minimale netto vloeroppervlakte: **30m²**

c) Standaard wooneenheid

- netto vloeroppervlakte: **minimum 60m²**

d) Gezinswoning

- Zie verordening 'Gezinswoningen'

e) Meergezinswoning

- bevat minstens 2 van bovenvermelde woontypes

02.03. Maatvoering

a) netto-vloeroppervlakte lokalen:

- elke wooneenheid, met uitzondering van 'kamer' en 'studio', beschikt over een 'leefruimte' met een netto vloeroppervlakte van **minimum 25m²**, vermeerderd met minimum 5m² per bijkomende slaapkamer
- voor elke wooneenheid, met uitzondering van 'kamer' en 'studio', geldt:
 - minimum één slaapkamer met een vloeroppervlakte van **minimum 12m²**.
 - elke bijkomende slaapkamer heeft een vloeroppervlakte van **minimum 8m²**.
- per wooneenheid met maximaal één slaapkamer, met uitzondering van 'kamers', moet een bergruimte voorzien worden van **minimum 3m²**, vermeerderd met 1,5m² per bijkomende slaapkamer
- voor meergezinswoningen gelden dezelfde minima maar moet bovendien ook een gemeenschappelijke afvalberging voorzien worden met een oppervlakte van **minimum 1m²** per wooneenheid.

b) netto-vloeroppervlakte buitenruimte

- voor 'kamers' en studio's kleiner dan 50m² is geen privé-buitenruimte vereist
- voor standaard wooneenheden is deze ruimte rechtstreeks toegankelijk vanuit de 'leefruimte' of circulatieruimte:
 - of een terras op de verdieping(en): **minimum 10m²** (kleinste afmeting minimum 2,5m)
 - of een tuin op het gelijkvloers: **minimum 25m²** (kleinste afmeting minimum 3m)

Uitbreidbaarheid

- kleinere oppervlakten indien grenzend aan een collectieve private ruimte die ingericht is als verblijfsruimte voor de aangrenzende woningen

Voorwaarden:

- opmaken van de **motivatiememorandum**

- bij verbouwing van bestaande constructies kunnen, op grond van de bestaande toestand, alternatieven voor deze buitenruimtes worden overwogen.

Voorwaarden:

- opmaken van de **motivatiememorandum**

Naast het feit dat deze ruimten alle moeten beantwoorden aan deze minimale oppervlaktecriteria, moeten zij ook qua vorm en maatvoering een optimaal gebruik toelaten.

c) vrije hoogte

- voor leefruimten : **minimum 2,5m**
- voor slaapkamers : **minimum 2,4m**

Uitbreidbaarheid

- afwijkingen zijn mogelijk bij verbouwingen waarbij bestaande vloeren behouden blijven, of bij ruimten onder het dak waarbij de minimum vereiste oppervlakte toch de vereiste hoogte heeft.

Voorwaarden:

- opmaken van de **motivatie**nota

Voor de oppervlakteberekening van de lokalen wordt enkel die oppervlakte in aanmerking genomen die voldoet aan de minimale hoogte.

02.04. Daglicht

- alle leef- en slaapvertrekken moeten, voor verlichting en verluchting, direct aansluiten op een volwaardige buitenruimte van **minimum 16m²**
- elk vertrek heeft is voorzien van vensters met een glasoppervlakte van **minimum 1/8** van de vloeroppervlakte
- koepels in platte daken (helling $\leq 15^\circ$) komen hiervoor niet in aanmerking

03. Meergezinswoningen

03.01. Doelstelling

- In dit artikel worden de voorwaarden vastgelegd waaraan moet voldaan worden bij de nieuwbouw van twee- of meergezinswoningen alsook bij de verbouwing van bestaande constructies tot twee- of meergezinswoningen. De voorschriften en normen in dit artikel hebben tot doel een minimale woonkwaliteit te garanderen voor elk woontype en de mogelijke combinatie ervan.
Op deze manier wordt ook een halt toegeroepen aan mogelijke 'huisjesmelkerij' door deze minimeisen strikt vast te leggen. Een project dat volledig beantwoordt aan de geformuleerde voorschriften is daarom niet altijd 'automatisch' vergunbaar en moet zeker op grond van de goede ruimtelijke ordening nog beoordeeld.
Omwille van diezelfde kwaliteitsdoelstellingen kunnen projecten dan ook steeds door de vergunningverlenende overheid geweigerd worden omwille van een totaal gebrek aan kwaliteit of omwille van een nefaste invloed op de omgeving.
- Hoofddoel is het behouden of opwaarderen van **de tuingebonden woongelegenheden**, vooral met het oog op de huisvesting van gezinnen met kinderen:
 - orde van grootte: minimum 100m² per wooneenheid
 - optimaliseren van tuin: minimaal 25m² met een functionele relatie tussen de tuin en de woning (via 'actieve' woonvertrekken).Daartoe is het belangrijk dat op het gelijkvloers dergelijke 'gezinswoningen' worden voorzien.

03.02. Toepassingsgebied

Dit artikel geldt voor de nieuwbouw van twee- of meergezinswoningen en voor het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van bestaande constructies met het oog op het realiseren van twee- of meergezinswoningen.

Dit artikel is niet van toepassing voor

- projecten van erkende **sociale huisvestingsmaatschappijen** of projecten van openbaar nut
- woningen waarbij enkel een **meergeneratiewoning** wordt toegevoegd

Voor bestaande constructies blijft, naast de bestaande regelgeving (zoals wettelijk vastgelegd binnen BPA's, RUP's, verkavelingen, verordeningen,...) ook de verordening 'Gezinswoningen' van kracht.

Ook al vallen deze niet strikt onder de regelgeving, de hier geformuleerde randvoorwaarden blijven wel een leidraad bij het uiteindelijk beoordelen van deze sociale projecten.

In het specifieke geval van een meergeneratiewoning wordt de woning nog steeds als een ééngesinswoning beschouwd voor het maken van het onderscheid tussen art. 03.03 en art. 03.04.

03.03. Meergezinswoning met max. 2 wooneenheden

03.03.01. Woonkwaliteit

Elke meergezinswoning met max. 2 wooneenheden zal op zijn minst moeten beantwoorden aan volgende **randvoorwaarden**:

- een directe toegang tot het openbaar domein: dit houdt in dat de toegang zich bevindt in de voorgevel of in de zijgevel (tot max. 10m achter de bouwlijn).
- een open buitentrap is niet toegelaten als toegang.
- er moet een duidelijke scheiding zijn tussen de wooneenheden
- elke woongelegenheden moet minstens voldoen aan de in art. 02 omschreven kwaliteitsvoorschriften.
- de tuin is optimaal bruikbaar en bereikbaar voor de gelijkvloerse wooneenheid

03.03.02. Parking auto's

Per wooneenheid moet één parkeerplaats op de eigen kavel voorzien worden.

Uitbreidbaarheid

- Omwille van de specifieke ruimtelijke context, de bestaande bebouwing, de beperkingen van het eigen perceel, kan afgeweken worden van deze verplichting.

Voorwaarden:

- opmaken van de **motivatiememorandum**

Indien naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn dan moet in functie van aard en omvang van deze bestemming het aantal parkeerplaatsen aangepast worden.

De inplanting van de inkom wordt nader omschreven om te voorkomen dat er wooneenheden in 2^{de} bouwlijn ontstaan en ook omdat bij een al te diepe inplanting van de inkom het openbare domein als het ware doorgetrokken wordt tot in de tuinzone en alzo een te grote privacyhinder kan veroorzaken.

Het voorzien van deze parkeerplaatsen kan in specifieke situaties leiden tot de aantasting van de woonkwaliteit, zoals een gelijkvloers enkel bestaande uit garagepoorten of een minderwaardige inrichting van de voortuinstrook. Bovendien gaan op het openbaar domein dan meestal ook een aantal parkeerplaatsen verloren zodat verlies aan ruimtelijke kwaliteit niet altijd gepaard gaat met de beoogde extra parkeerplaatsen.

03.04. Meergezinswoning met meer dan 2 wooneenheden

03.04.01. Woonkwaliteit

Elke meergezinswoning met meer dan 2 wooneenheden zal op zijn minst moeten beantwoorden aan volgende **randvoorwaarden**:

- een directe toegang tot het openbaar domein: dit houdt in dat de toegang zich bevindt in de voorgevel of in de zijgevel (tot max. 10m achter de bouwlijn).
- een open buitentrap is niet toegelaten als toegang.
- er moet een duidelijke scheiding zijn tussen de wooneenheden
- elke woongelegenheden moet minstens voldoen aan de in art. 2 omschreven kwaliteitsbepalingen.
- elke gelijkvloerse wooneenheid beschikt over een optimaal bruikbare en bereikbare tuin

03.04.02. Parking auto's

a) voor bewoners

Per wooneenheid moet één parkeerplaats op de eigen kavel voorzien worden. Deze dienen ondergronds te worden voorzien.

b) voor bezoekers

Per 3 wooneenheden moet bijkomend één parkeerplaats voor bezoekers voorzien worden.

Uitbreidbaarheid

- Bij verbouwing van bestaande constructies kan omwille van de specifieke architecturale en ruimtelijke context de bestaande bebouwing, hiervan afgeweken worden waarbij alleszins het vereiste aantal parkeerplaatsen behouden blijft.

Voorwaarden:

- opmaken van de **motivatiemotiva**

Indien naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn dan moet in functie van aard en omvang van deze bestemming het aantal parkeerplaatsen aangepast worden.

03.04.03. Fietsenstalling

Per wooneenheid moeten minimum 2 fietsstallingen voorzien worden. Deze kunnen al of niet gemeenschappelijk voorzien worden en zijn alleszins overdekt en afsluitbaar.

De inplanting van de inkom wordt nader omschreven om te voorkomen dat er wooneenheden in 2^{de} bouwlijn ontstaan en ook omdat bij een al te diepe inplanting van de inkom het openbare domein als het ware doorgetrokken wordt tot in de tuinzone en alzo een te grote privacy-hinder kan veroorzaken.

Er wordt hier uitdrukkelijk geopteerd voor ondergronds parkeren omdat

- de omvang van dergelijke projecten dit toelaat
- omdat het eigen perceel maximaal als tuin kan ingericht worden
- en om te voorkomen dat bestaande binnengebieden dichtslibben met verharding en garages.

04. Verkavelingen met nieuwe wegeaanleg

04.01. Buitenruimte

- **Nuttige openbare ruimte**
 - Vrije openbare ruimte, buiten de noodzakelijke oppervlakte voor de vereiste infrastructuur (wegen, laanbeplanting, bermen,...): min. **50m2 per wooneenheid**
 - Afhankelijk van de grootte van de verkaveling zal deze ruimte ook worden ingericht en uitgerust volgens de richtlijnen en voorwaarden van de stad. Hiertoe behoren alleszins de nodige groenaanleg en verhardingen . Bij verkavelingen vanaf 20 wooneenheden omvat de inrichting eveneens het straatmeubilair (zitbanken, vuilbakken,...), mogelijke speeltuigen en specifieke uitrustingen noodzakelijk om de woonkwaliteit binnen de verkaveling te garanderen.
- **laanbeplanting**
 - aanleggen van een bomenrij aan beide zijden van de straat
 - maximale plantafstand: **12m**
 - minimale stamomtrek (gemeten op 1m hoogte): **16-18cm** met kluit
 - streekeigen boomtype en verdere plantdetails volgens de richtlijnen en voorwaarden van de stad
- **meubilair en uitrusting**
 - aard, type en uitvoering volgens de richtlijnen en voorwaarden van de stad

Dergelijke nieuwe verkavelingen moeten, volgens de uitgangspunten van de huidige stedenbouwkundige visie, steeds uitgaan van verdichting en/of inbreiding.

Het is belangrijk dat in dit proces nog voldoende ruimte geboden wordt voor een kwaliteitsvolle buitenruimte, zijnde voldoende speelruimte en groenaanleg. Ook al omdat de individuele kavels steeds kleiner in oppervlakte worden en de openbare ruimte hiervoor de nodige compensatie moet bieden.

De opgelegde oppervlakte wordt berekend met uitsluiting van elke oppervlakte nodig voor noodzakelijke nutsvoorzieningen binnen de verkaveling, zoals wegen, wateropvang, laan- en bermaanleg, plaatsing containers, ...

Door de toenemende verdichting dreigt het groene karakter van de openbare ruimte te verdwijnen. Het consequent voorzien van een dubbele bomenrij voorkomt de verschraling en geeft het straatbeeld een laankarakter.

04.02. Parkeervoorzieningen

□ Parkeerplaatsen

- min. **1 parkeerplaats per wooneenheid** te voorzien op het eigen perceel
- bezoekersparkeren bij grondgebonden ééngezinswoningen: te voorzien op het openbaar domein:
 - **min. 1 per 4 w.e.** bij garage met voorliggende oprit met een lengte van min. 5m op het eigen perceel
 - **min. 1 per 3 w.e.** bij garage met oprit <5m op het eigen perceel
- bezoekersparkeren bij meergezinswoningen : te voorzien op privé-domein:
 - **min. 1 per 3 w.e.**

Indien de garage is ingeplant op minimum 5m achter de rooilijn dan is er vóór de garage voldoende ruimte voor het parkeren van een 2^{de} auto. Hierdoor kan het aantal bezoekersparkings verlaagd worden.

05. Reclame

- enkel toegelaten in functie van op hetzelfde perceel gelegen bestemming(en)
- plaatsing:
 - tegen de voorgevel en evenwijdig met het voorgevelvlak
 - in de voortuin: hoogte maximum 1,6m en minimum 2m van de zijdelingse perceelsgrens
 - onder het niveau van de raamdorpels op de verdieping
 - oppervlakte: **maximum 4m2 onverlicht**

Uitbreidbaarheid:

- *verlichte reclame tot **maximum 1,2m2***

Voorwaarden:

- *mits bestaande uit losse letters of extern verlicht (géén 'lichtbakken')*
- *mits de lichtreclame de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreft*
- *opmaken van **de motivatienota** waarbij vooral wordt aangetoond dat de verlichting niet storend is noch voor het eigen perceel, noch voor het openbaar domein.*

06. Slopen van constructies

06.01. Afbraak in de binnenstad

06.01.01. Doelstelling

Het maximale behoud van de aard, het karakter en de waarde van het stadsbeeld. Hierbij wordt zowel de globale beeldwaarde van de straat of de ruime omgeving, als de architecturale waarde van de constructie, als de (historische of culturele) 'verhaal'waarde van gebouw of site bedoeld. Vermits Hasselt een sterke aantrekkingskracht heeft voor zowel handel, onderwijs, diensten en vooral ook wonen, is het dan ook belangrijk om die elementen die aan de basis liggen van deze aantrekkingskracht (zoals kleinschaligheid, historische beeldwaarden, gezelligheid, ...) te vrijwaren. Vandaar ook de noodzaak om al te snel slopen tegen te gaan en om de nodige garanties in te bouwen dat de stad Hasselt haar karakter, uitzicht en aantrekkingskracht mag behouden.

06.01.02. Toepassingsgebied

De bepalingen van dit artikel zijn van toepassing op alle constructies gelegen

- binnen de groene boulevard
- op de groene boulevard zelf
- op de voornaamste invalswegen tussen groene boulevard en singel zijnde: Kempische Steenweg, Maastrichtersteenweg, Luiker- en Sint-Truidersteenweg, Koningin Astridlaan en Kuringersteenweg.

06.01.03. Behoud van constructies

Binnen het geformuleerde toepassingsgebied is het verboden constructies af te breken of dermate te verbouwen dat het oorspronkelijke karakter en uitzicht fundamenteel wordt aangetast.

Ook het wijzigen van de bestemming zal beperkt worden tot die bestemmingen die het pand respecteren in zijn architecturale waarde of beeldkwaliteit.

Uitbreidbaarheid:

- *Het slopen of verregaand verbouwen van bestaande panden. De eventuele afbraak zal steeds onderdeel uitmaken van een bouwaanvraag met vervangende nieuwbouw.*

Voorwaarden:

- *omgevingsrapport met situering van het pand in zijn ruimere context en de invloed op de omgeving bij afbraak of verbouwing*
- *rapport met de architecturale en technische beoordeling van het pand zelf, evenals van de erfgoedwaarde*
- *advies Ruimte & Onroerend Erfgoed waar nuttig geacht (in zoverre*

Gezien de algemeenheid van de regel en het feit dat er geen evaluatie is gemaakt van de constructies in het gebied wordt er binnen de 'Uitbreidbaarheid' voldoende flexibiliteit ingebouwd om toch op een weliswaar gefundeerde manier rekening te houden met de specifieke situatie, pand per pand, project per project.

- niet wettelijk vereist dan toch als ondersteunend deskundig advies)*
- een ontwerp van vervangende nieuwbouw of van verbouwing
 - opmaken van **de motivatienota**

06.02. Afbraak bij geschakelde bebouwing

06.02.01. Doelstelling

Bij afbraak van constructies in geschakelde bouwvorm (half-open of gesloten) ontstaan dikwijls problemen met de afwerking van de resterende wachtgevel zowel bouwfysisch (vocht- en isolatieproblemen) als wat uitzicht betreft. Ook het braakliggende terrein zorgt dikwijls voor overlast of aantasting van het straatbeeld. Bij dit alles is een koppeling aan vervangende nieuwbouw een gepaste oplossing.

06.02.02. Toepassingsgebied

Dit artikel is van toepassing bij afbraak van alle constructies die gebouwd zijn in een geschakelde bouwvorm, hetzij gesloten, hetzij half open bebouwing.

06.02.03. afbraak van constructies

Voor zover art. 06.01 niet van toepassing is kan het slopen van geschakelde constructies enkel aanvaard worden indien dit deel uitmaakt van een bouwaanvraag voor een vervangende nieuwbouw in eenzelfde geschakelde bouwvorm.

Uitbreidbaarheid:

- *Het slopen van geschakelde constructies zonder vervangende nieuwbouw*
Voorwaarden:
 - *mits een verantwoorde inrichting of afsluiting van het bouwperceel*
 - *mits een verantwoorde isolatie en afwerking van de wachtgevel (met volwaardige gevelmaterialen i.f.v. resterende aangrenzende bebouwing)*
 - *in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.*
 - *opmaken van **de motivatienota***

Gezien de algemeenheid van de regel en het feit dat er geen evaluatie is gemaakt van de constructies in het toepassingsgebied wordt er binnen de 'Uitbreidbaarheid' voldoende flexibiliteit ingebouwd om toch op een weliswaar gefundeerde manier rekening te houden met de specifieke situatie, pand per pand, project per project.

* * *