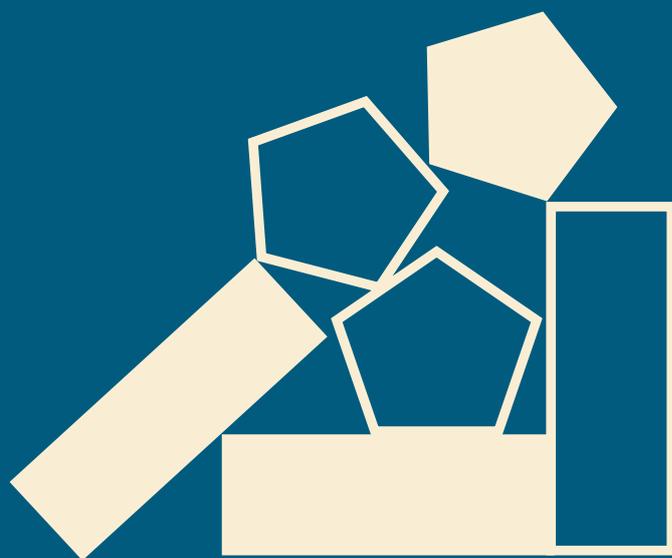


WONEN IN DE TIJD

Bouwstenen voor een instrument
voor levensloopbestendige
woonomgevingen



Provincie
Antwerpen

IGEAN



WONEN IN DE TIJD

Bouwstenen voor een instrument voor levensloopbestendige woonomgevingen

April 2024

Opdracht

Wonen in de Tijd: Bouwstenen voor een instrument voor levensloopbestendige woonomgevingen

Opdrachtgever

Provincie Antwerpen

Betrokken Partners

IVLW Midden

IGEAN

De gemeenten Malle, Ranst, Schilde, Wijnegem, Wommelgem, Zandhoven en Zoersel

Onderzoeksteam Atelier Romain

Brecht Vandekerckhove

Laurens Van Hoek

Sébastien Ronchetti

Roxanne Vanhaeren

Janne Vaes

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50

9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be

www.atelierromain.be

IVLW Midden is een samenwerkingsverband van IGEAN met de gemeenten Malle, Ranst, Schilde, Wijnegem, Wommelgem, Zandhoven en Zoersel en wordt gefinancierd door het agentschap Wonen in Vlaanderen.

De bouwstenen 'Wonen in de tijd' werd ontwikkeld binnen een traject van Gewoontebreker van de provincie Antwerpen.

Met de bouwstenen 'Wonen in de tijd' maken de provincie Antwerpen, IGEAN en de zeven betrokken gemeenten samen werk van de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties.

De bouwstenen 'Wonen in de tijd' kadert in deze SDG:



Provincie
Antwerpen



inhoud

o. Bouwstenen?	6
o.1. Tips & tricks voor een verordening inzake levensloopbestendige woonomgevingen	6
1. Bouwstenen voor het afbakenen van een toepassingsgebied	8
1.1. Gebiedsgerichte afbakening	8
1.1.1. Grondgebiedsdekkende verordeningen	8
1.1.2. Gebiedsspecifieke verordeningen	9
1.2. Functie- en typegerichte afbakening	10
1.2.1. Functiespecifieke afbakening	11
1.2.2. Typespecifieke afbakening: aanvraag	12
1.2.3. Typespecifieke afbakening: project	14
2. Bouwstenen voor de selectie van stedenbouwkundige voorschriften	16
2.1. Scopebepaling	16
2.1.1. Scope: uitsluitend private woonruimtes	17
2.1.2. Scope: woonomgeving incl. collectieve groenruimtes	20
2.1.3. Scope: parkeerruimte	21
2.1.4. Scope: openbaar domein	24
2.2. Formuleren van stedenbouwkundige voorschriften: een spectrum	28
<i>Formuleren van afwijkingsmogelijkheden</i>	30
<i>Afwijken van stedenbouwkundige voorschriften</i>	30
<i>Beperkte afwijkingsmogelijkheden</i>	32
<i>Brede afwijkingsmogelijkheden</i>	33

o. Bouwstenen?

o.1. Tips & tricks voor een verordening inzake levensloopbestendige woonomgevingen

Wat volgt is géén verordening op zich. Uit de voorgaande onderzoeksstappen bleek duidelijk dat de partners binnen dit traject meer vraag hadden naar **losse voorbeelden ('bouwstenen')** om zelf zo'n stedenbouwkundige verordening op te maken. Volgens onze partners binnen deze opdracht zou dit initiatief zowel op provinciaal als op gemeentelijk niveau genomen kunnen worden. Op beide niveaus kan men zo werken aan de (nodige) **verfijning van de bestaande gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid** die in werking trad op 1 maart 2010.

We voorzien in dit document een heleboel losse voorbeelden van hoe je een stedenbouwkundig voorschrift inzake levensloopbestendig wonen zou kunnen opmaken. De volledige bundel vormt dus **geen doorlopende tekst** met opeenvolgende voorschriften. Per 'type' voorschrift hebben we deze voorbeelden geordend in hoofdstukken. Zo zijn er bijvoorbeeld voorbeelden van hoe een toepassingsgebied wordt afgebakend, en later ook van hoe je een concreet inrichtingsvoorschrift opmaakt. Het ene voorbeeldvoorschrift werkt dus niet door in het andere.

De lijst aan voorbeelden is geen verordening op zich. Wanneer men deze zou willen opmaken, dient men daarbij nog **belangrijke strategische keuzes** te maken (zoals de afbakening van het toepassingsgebied, of de formulering van een bepaalde afwijkingmogelijkheid). Daarom geven we binnen de voorbeelden ook voldoende aandacht aan deze thema's en de keuzes die daarbinnen kunnen worden gemaakt. De strategische keuzes van de verordening zijn allermindst evident en kunnen een grote impact hebben. We geven daarom apart aandacht aan bijvoorbeeld de afwijkingmogelijkheid. Hiermee **bedoelen we uiteraard niet dat de afwijking primeert op het voorschrift zelf, integendeel**. Toch weten we dat het belangrijk is om een regel te poneren zonder alle deuren voor gesprek en compromis dicht te doen. Daarom raden we de partners aan om goed na te denken over hoe ze afwijkingmogelijkheden formuleren.

De voorbeeldvoorschriften die hieronder worden **opgelijst**, zijn louter **illustratief** en verwijzen **niet naar een situatie die in werkelijkheid voorkomt**. We verwijzen naar de fictieve gemeente 'Langlevegem'.

1. Bouwstenen voor het afbakenen van een toepassingsgebied

1.1. Gebiedsgerichte afbakening

Een stedenbouwkundige verordening kan je opmaken voor het volledige grondgebied van een gemeente, of je kan een specifiek gebied omschrijven waarin ze van toepassing is. Beide mogelijkheden hebben voor- en nadelen. Bij een gebiedsspecifieke aanduiding kan je bijvoorbeeld een doorvertaling geven aan de kansplekken en prioritaire zones voor levensloopbestendige woonvormen.

Hieronder geven we **enkele losse voorbeelden** voor deze verschillende mogelijkheden. De voorbeelden kunnen later, bij de opmaak van een stedenbouwkundige verordening, als inspiratie dienen. De voorbeeldvoorschriften die hieronder worden **opgelijst**, zijn **illustratief** en verwijzen **niet naar een situatie die in werkelijkheid voorkomt**.

Gebaseerd op de inspiratiegids, wordt verwezen naar de fictieve gemeente 'Langlevegem'. Toch moeten we hierbij vermelden dat een verordening ook op gewestelijk of provinciaal niveau kan worden opgemaakt. Gezien het centrale thema in dit traject, namelijk het levensloopbestendig wonen, kan het ook een meerwaarde zijn om op provinciaal niveau aan een juridisch instrument te werken. Richtlijnen boven het lokale niveau zijn kansrijk. Een 'intergemeentelijke verordening', als een apart instrument, bestaat niet. (Buur-)gemeenten kunnen echter wel samenwerken aan eenzelfde (of een gelijkaardige) verordening en deze elk individueel goedkeuren.

1.1.1. Grondgebiedsdekkende verordeningen

Artikel X. Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Langlevegem.

Artikel X. Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Langlevegem, zoals dit op 5 maart 2024 bestaat.

Toelichting: Deze verordening geldt voor onze volledige gemeente.

Artikel X. Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Langlevegem, tenzij anders aangegeven in specifieke voorschriften.

Toelichting: Algemeen geldt deze verordening voor de volledige gemeente. Een aantal voorschriften behandelen echter specifieke delen van onze gemeente, of zijn net niet van toepassing op bepaalde gebieden. In dat geval wordt dit uitdrukkelijk bij deze voorschriften vermeld.

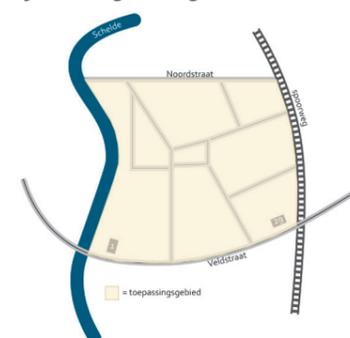
1.1.2. Gebiedsspecifieke verordeningen

Artikel X. Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het centrum van Langlevegem, afgebakend door volgende straten of straatdelen, perceelsgrenzen en infrastructuren (toestand maart 2024):

- de zuidzijde van de Noordstraat, gemeten vanaf de as van de weg
- de Spoorweg Antwerpen-Mechelen
- de noordzijde van de Veldstraat, huisnummers 1 t.e.m. 29, gemeten vanaf de as van de weg
- de Schelde

Toelichting: Deze verordening heeft betrekking op het levensloopbestendig wonen. Om dit ook ruimtelijk te sturen, kiezen we ervoor om het toepassingsgebied ervan af te bakenen op de meest levensloopbestendige locatie in onze gemeente, namelijk de dorpskern. Hieronder vind je informatief een kaartje waarop deze afbakening is aangeduid.



TIP: Soms is het handig om te verwijzen naar de datum, bijvoorbeeld wanneer een toekomstige gemeentefusie niet uit te sluiten valt.

TIP: Soms is het handig om reeds in het algemene toepassingsgebied te verwijzen naar het feit dat sommige voorschriften een beperkt toepassingsgebied hebben.

TIP: Juridisch biedt een tekstuele omschrijving van het toepassingsgebied de meeste zekerheid. Een kaartje dat je toelichtend toevoegt, verhoogt de leesbaarheid echter aanzienlijk en is aan te raden.

Artikel X. Toepassingsgebied

§1. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het gebied gelegen binnen de contour zoals afgebakend in §2 van dit artikel.

§2. De contour beschrijft de dorpskern van Langlevegem en wordt gevormd (in wijzerzin) door volgende straten of straatdelen (zie huisnummers), perceelsgrenzen en infrastructuren (toestand maart 2024):

- de Gewestweg (N120): as van de weg
- de Spoorweg Antwerpen-Mechelen
- het Albertkanaal
- de Schoolstraat, huisnummers 34 t.e.m. 266: van aan het kruispunt met de Stationstraat tot aan het kruispunt met de Priester Poppestraat
- de Hofstraat, oneven huisnummers 1 t.e.m. 27

Toelichting: In bijlage X van deze verordening vind je een kaart terug waarop dit toepassingsgebied duidelijk is weergegeven.

1.2. Functie- en typegerichte afbakening

Naast geografische afbakening kan je het toepassingsgebied van een stedenbouwkundige verordening ook afbakenen aan de hand van het type aanvragen waarop zij van toepassing is. Het is zo dat een dergelijke typegerichte afbakening steeds gecombineerd wordt met een geografische afbakening. Je moet dus steeds meegeven op welk gebied de verordening van toepassing is, en vervolgens kan je het toepassingsgebied (algemeen voor de volledige verordening, per hoofdstuk of per voorschrift) verder afbakenen op basis van het type.

Hieronder geven we **enkele voorbeelden** voor deze verschillende mogelijkheden. De voorbeelden kunnen later, bij de opmaak van een stedenbouwkundige verordening, als inspiratie dienen. De voorbeeldvoorschriften die hieronder worden **opgelijst**, zijn **illustratief** en zij verwijzen **niet naar een situatie die in de werkelijkheid voorkomt**. Het geheel aan voorschriften waarvan we hieronder voorbeelden geven, volgen elkaar dus ook niet inhoudelijk op: het zijn losse voorbeelden van hoe je een voorschrift kan opmaken. Wat je telkens bedoelt met een bepaald type aanvraag of type constructie, kan je **zelf via de begrippenlijst en definities in de eigen verordening specificeren**.

Een functie- of typegerichte afbakening kan je op uiteenlopende manieren formuleren. Het is mogelijk om een toepassingsgebied te omschrijven op basis van de functie van de beoogde constructie (retail, woningen,...), op basis van het type project waarop de handeling betrekking heeft (eengezinswoning, meergezinswoning,...), of op basis van het type van de handeling die wordt aangevraagd (vb: nieuwbouw, herbouw, verbouwing, functiewijziging,...).

Bij deze mogelijkheden is het bovendien mogelijk om drempelwaarden of voorwaarden in te schrijven. Die kan je inzetten wanneer je een bepaald type project wenst op te nemen in je verordening.

Ook deze mogelijkheden kunnen gecombineerd worden. Je kan eenzelfde voorschrift bijvoorbeeld doen gelden op alle nieuwbouw woonprojecten én alle verbouwingen aan woonprojecten met meer dan 6 wooneenheden. Hier is dan sprake van een voorschrift dat zowel op functie afbakt ('woonproject') als op type aanvraag ('nieuwbouw' en 'verbouwing'), alsook een drempelwaarde hanteert ('6 wooneenheden'). Daarnaast is een dergelijk voorschrift ook steeds gebiedsgericht aangezien het noodzakelijk is om een verordening steeds op één of andere manier geografisch af te bakenen.

Het selecteren van een gepast toepassingsgebied op basis van functie, type project en/of type aanvraag, en het al dan niet inzetten van een drempelwaarde, is maatwerk. Soms spreekt het voor zich om bepaalde van deze afbakeningen voor de volledige verordening in te schrijven, soms is het logischer om dit voorschrift per voorschrift te verduidelijken. Beide zijn mogelijk maar houd er rekening mee dat het toepassingsgebied van een individueel voorschrift geen uitspraak kan doen over zaken die buiten het algemeen toepassingsgebied van de volledige verordening liggen.

Hieronder geven we opnieuw enkele voorbeelden omtrent de functie- en typegerichte afbakening, ter inspiratie. De voorbeeldvoorschriften die hieronder worden opgelijst, zijn illustratief en verwijzen niet noodzakelijk naar een situatie die in werkelijkheid voorkomt.

1.2.1. Functiespecifieke afbakening

Artikel X. Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle woonprojecten op het volledige grondgebied van Langlevegem.

Artikel X. Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle handelingen met betrekking tot de woonfunctie, gelegen op grondgebied van Langlevegem.

Toelichting: Deze verordening geldt voor alle woonprojecten in onze gemeente.

TIP: Met drempelwaarden kan je het toepassingsgebied verder verfijnen: vb. door enkel projecten vanaf een zeker schaal (zelf te definiëren) op te nemen, een onder- en een bovengrens in te schrijven, of naar voorwaarden te verwijzen.

Artikel X. Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is uitsluitend van toepassing op woonprojecten met meer dan 3 woongelegenheden, gelegen op grondgebied van Langlevegem.

Artikel X. Toepassingsgebied

§1. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het centrum van Langlevegem, afgebakend door volgende straten of straatsdelen, perceelsgrenzen en infrastructuur:

- de zuidzijde van de Noordstraat, gemeten vanaf de as van de weg
- de Spoorweg Antwerpen-Mechelen
- de noordzijde van de Veldstraat, huisnummers 1 t.e.m. 29, gemeten vanaf de as van de weg
- de Schelde

Toelichting: Om het levensloopbestendig wonen ruimtelijk te kunnen sturen, kiezen we ervoor om het toepassingsgebied af te bakenen op de meest levensloopbestendige locatie in onze gemeente, namelijk de dorpskern. In bijlage X vind je informatief ook een kaart terug waarop deze afbakening is aangeduid.

§2. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle vergunningsplichtige handelingen die aan alle onderstaande voorwaarden voldoen:

- de handelingen hebben betrekking op de woonfunctie;
- de handelingen hebben geen betrekking op de creatie van een zorgwoning.

Toelichting: Het creëren van een zorgwoning is meldingsplichtig (niet vergunningsplichtig). Voor deze handelingen moet je dus een melding indienen, maar je hoeft daarvoor niet te kijken naar de voorschriften uit deze verordening. Alle andere woonprojecten zijn onderhevig aan de bepalingen uit deze stedenbouwkundige verordening.

1.2.2. Typespecifieke afbakening: aanvraag**Artikel X. Toepassingsgebied**

§1. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Langlevegem.

§2. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle nieuwe woongelegenheden die door nieuwbouw, herbouw, of functiewijziging worden gecreëerd.

Toelichting: Deze verordening geldt voor alle projecten in onze gemeente waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd. Wanneer je een bestaande vergunde woning enkel verbouwt, geldt deze verordening niet.

Artikel X. Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Langlevegem en op alle handelingen die voldoen aan alle onderstaande voorwaarden:

- zij omvatten minstens één van onderstaande handelingen:
 - de nieuwbouw van één of meerdere wooneenheden;
 - de herbouw van één of meerdere wooneenheden;
 - de volledige of gedeeltelijke functiewijziging van een onroerend goed naar de woonfunctie.
- de handelingen hebben geen betrekking op de creatie van een zorgwoning.

Toelichting: Deze verordening geldt voor alle projecten in onze gemeente die de realisatie van nieuwe wooneenheden beogen. Wanneer je een bestaande vergunde woning enkel verbouwt, geldt deze verordening dus niet.

De creatie van een zorgwoning, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is een meldingsplichtige handeling waarbij een ondergeschikte wooneenheid wordt ingericht bij een bestaande woning. Zorgwoningen vallen daarom ook buiten het toepassingsgebied van deze verordening.

Artikel X. Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is specifiek van toepassing op nieuwbouw-woonprojecten met meer dan 3 woongelegenheden, gelegen op grondgebied van Langlevegem.

Artikel X. Toepassingsgebied

§1. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Langlevegem.

§2. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle aanvragen tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij minstens 6 nieuwe woongelegenheden worden gerealiseerd, of voor het verkavelen van gronden waarbij woonkavels worden gerealiseerd die bedoeld zijn voor in totaal minstens 6 woongelegenheden.

Toelichting: Deze verordening geldt voor alle woonprojecten in onze gemeente waarbij minstens 6 nieuwe woongelegenheden worden gerealiseerd.

1.2.3. Typespecifieke afbakening: project

Artikel X. Toepassingsgebied

§1. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Langlevegem.

§2. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle nieuwe één- en meergezinswoningen die door nieuwbouw, herbouw, of functiewijziging worden gecreëerd.

Toelichting: Deze verordening geldt voor alle projecten in onze gemeente waarbij nieuwe één- en/of meergezinswoningen worden gecreëerd. Wanneer je een bestaande vergunde woning enkel verbouwt, geldt deze verordening niet.

Artikel X. Toepassingsgebied

§1. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het centrum van Langlevegem, afgebakend door volgende straten of straatdelen, perceelsgrenzen en infrastructuren:

- de zuidzijde van de Noordstraat, gemeten vanaf de as van de weg
- de Spoorweg Antwerpen-Mechelen
- de noordzijde van de Veldstraat, huisnummers 1 t.e.m. 29, gemeten vanaf de as van de weg
- de Schelde

Toelichting: Om het levensloopbestendig wonen ruimtelijk kunnen te sturen, kiezen we ervoor om het toepassingsgebied af te bakenen op de meest levensloopbestendige locatie in Langlevegem, namelijk de dorpskern. In bijlage X vind je informatief ook een kaart terug waarop deze afbakening is aangeduid.

§2. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op onderstaande handelingen:

- de nieuwbouw van meergezinswoningen met 3 of meer woonegelegenheden;
- de herbouw van meergezinswoningen met 3 of meer woonegelegenheden;
- de volledige of gedeeltelijke functiewijziging van een onroerend goed naar een meergezinswoning met 3 of meer woonegelegenheden.

Toelichting: Wanneer je een bestaande vergunde meergezinswoning met 3 of meer woonegelegenheden verbouwt, geldt deze verordening niet.

Artikel X. Toepassingsgebied

§1. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Langlevegem.

§2. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle hieronder opgesomde handelingen:

- de nieuwbouw van meergezinswoningen met 3 of meer woonegelegenheden;
- de herbouw van meergezinswoningen met 3 of meer woonegelegenheden;
- de volledige of gedeeltelijke functiewijziging van een onroerend goed naar een meergezinswoning met 3 of meer woonegelegenheden;
- het verkavelen van gronden met oog op de creatie van 3 of meer woonkavels bestemd voor de realisatie van ééngezinswoningen;
- het verkavelen van gronden met oog op de creatie van minstens 1 woonkavel bestemd voor de realisatie van een meergezinswoning met 3 of meer woonegelegenheden.

Toelichting: Deze verordening geldt voor alle woonprojecten in Langlevegem waarbij minstens 3 nieuwe woonegelegenheden worden gerealiseerd. Hierbij maakt het niet uit of dit bouwprojecten of verkavelingen zijn.

Zowel verkavelingen waarbij minstens 3 loten voor eengezinswoningen worden ontworpen, alsook verkavelingen waarbij minstens 1 lot voor een meergezinswoning van minstens 3 appartementen wordt ontworpen, zijn onderhevig aan de relevante bepalingen uit deze verordening.

Wanneer je een bestaande vergunde meergezinswoning met 3 of meer woonegelegenheden verbouwt, geldt deze verordening niet.

2. Bouwstenen voor de selectie van stedenbouwkundige voorschriften

2.1. Scopebepaling

In dit deel behandelen we de bouwstenen van een stedenbouwkundige verordening inzake levensloopbestendig wonen, en scope die je daarmee beoogt. Je kan je beperken tot inhoudelijke voorschriften die betrekking hebben op private woningen alleen, maar je kan dit ook ruimer interpreteren door bijvoorbeeld ook stedenbouwkundige voorschriften op te maken voor de aanleg van het openbaar domein, (collectieve) groenruimtes, parkeerterreinen,...

Hieronder geven we **enkele losse voorbeelden** voor deze verschillende mogelijkheden. De voorbeelden kunnen later, bij de opmaak van een stedenbouwkundige verordening, als inspiratie dienen. Wat je telkens bedoelt met een bepaald type aanvraag of type constructie, kan je **zelf via de begrippenlijst en definities in de eigen verordening specificeren**.

Je dient dus vooraf goed na te denken over welke zaken je graag verordenende voorschriften opmaakt. Hierbij is het noodzakelijk dat je je beperkt tot die zaken die ook effectief stedenbouwkundig van aard zijn. Er zijn veel ontwerpprincipes die een gunstige impact hebben op het inclusief gebruik van een woning of een omgeving, maar deze zijn niet altijd stedenbouwkundig van aard. Daarnaast zijn dit niet altijd zaken waarop je kan ingrijpen met een stedenbouwkundige verordening, of waarbij dat je dat eigenlijk beter niet doet.

Een voorbeeld hiervan zijn de ontwerpprincipes die betrekking hebben op zaken waarvoor je geen melding of vergunningsaanvraag moet indienen: de plaatsing van brievenbussen, schakelaars en klinken, het sanitair meubilair, welke kamer welk gebruik zal kennen, onderregels van raamprofielen, kleurgebruik, ... Hoewel een stedenbouwkundige verordening weldegelijk lokaal kan afwijken van het geldende Vlaamse Vrijstellingsbesluit, raden we af om dit voor erg veel zaken te doen.

TIP: Let op dat de individuele voorschriften die je opneemt in de scope ook behoren tot onder het algemeen toepassingsgebied van de verordening. Als je bijvoorbeeld voorschriften omtrent parkeerterreinen opneemt in een verordening die enkel betrekking heeft op woonfuncties, dan zal je dus geen parkeerterreinen bij andere functies vatten.

Een goede vuistregel is het beperken van de verordende voorschriften tot die zaken die betrekking hebben op de structurele elementen van een constructie. Aspecten die te maken hebben met niet-dragende elementen, met de technieken, met de inkleding van een woning, ... laten we beter buiten beschouwing.

Tot slot raden we aan om, bij de opmaak van een lokale stedenbouwkundige verordening inzake levensloopbestendig wonen, rekening te houden met de reeds bestaande gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van publieke gebouwen (2010). In deze verordening zijn voorschriften opgenomen die betrekking hebben op gebouwen die (minstens gedeeltelijk) publiek toegankelijk zijn. Hierdoor heeft deze verordening ook betrekking op functies zoals bijvoorbeeld detailhandel en kantoren. Ook omtrent de circulatieruimtes in meergezinswoningen zijn in deze verordening voorschriften opgenomen. Het is af te raden om voor de inrichting van dergelijke gebouwen en ruimtes eigen lokale voorschriften op te maken, tenzij het uitdrukkelijk de bedoeling is om strenger te zijn dan de gewestelijke verordening en daarom een afwijkende norm op te nemen.

TIP: Schenk bij het bepalen van de scope zeker ook voldoende aandacht aan het feit dat je de zaken die je opneemt in de verordening ook telkens zal moeten nakijken in concrete aanvragen.

2.1.1. Scope: uitsluitend private woonruimtes

Artikel X. Levensloopbestendig wonen in meergezinswoningen

§1. Bij nieuwbouw of herbouw van een meergezinswoning worden de woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping ingericht als een levensloopbestendige woning volgens de kwaliteitseisen opgenomen in §2 van dit artikel.

§2. Een levensloopbestendige woning voldoet minimaal aan alle onderstaande vereisten:

- *zij omvat minstens de toegang, keuken, leefruimte, sanitair en één slaapkamer met een oppervlakte van minimaal 13 m², allen gelegen op één verdieping;*
- *de toegang tot de woning heeft een minimale breedte van 93 cm;*
- *de interne circulatieruimtes hebben een minimale breedte van 1,20 m;*
- *er zijn geen drempels of opmerkelijke hoogteverschillen van meer dan 2 cm aanwezig die de vrije doorgang in de woning verhinderen, noch de doorgang naar de daarbij voorziene private buitenruimtes verhinderen .*

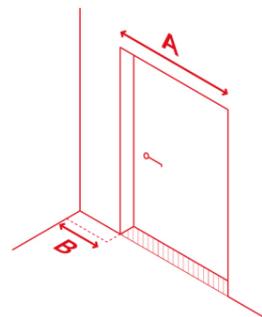
Toelichting: We verhogen het toegankelijk woonaanbod in Langlevegem. In elke nieuwe meergezinswoning worden minstens de wooneenheden op de gelijkvloerse verdieping voorzien als levensloopbestendige woningen. De minimale eisen waaraan deze wooneenheden moeten voldoen verzekeren de vlotte doorgang en het gebruik van deze woningen voor mensen met een verminderde mobiliteit. Een levensloopbestendige woning kan meer dan één slaapkamer omvatten.

Artikel X. Levensloopbestendig wonen in meergezinswoningen

§1. Bij nieuwbouw of herbouw van een meergezinswoning worden alle wooneenheden ontworpen als levensloopbestendige woningen, waarbij minstens voldaan wordt aan de kwaliteitseisen uit §2 van dit artikel.

§2. Een levensloopbestendige woning voldoet minimaal aan alle onderstaande vereisten:

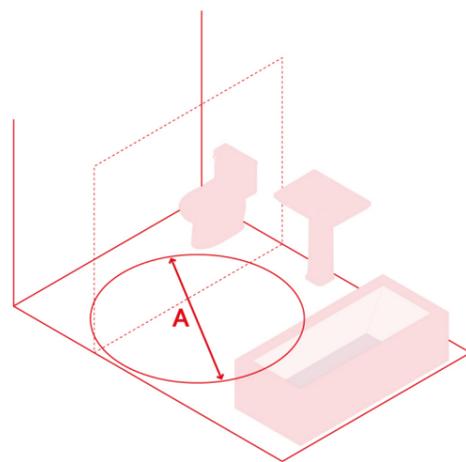
- zij omvat minstens de toegang, keuken, leefruimte, sanitair en één slaapkamer, allen gelegen op één verdieping;
- er zijn geen drempels of opmerkelijke hoogteverschillen van meer dan 2 cm aanwezig die de vrije doorgang in de woning verhinderen;
- deuren hebben een minimale breedte van 93 cm;
- zijdelingse opstelruimtes aan deurkrukken bedragen minimaal 0,50 m;



A = min. 93 cm

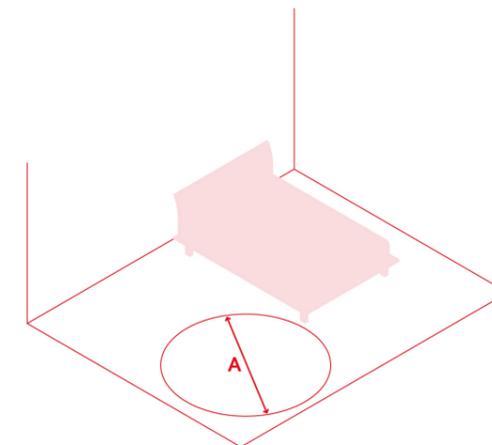
B = min. 50 cm

- gangen hebben een minimale breedte van 1,20 m;
- circulatieruimte in een verblijfsruimte omvat minstens één draaicirkel van minimaal 1,50 m;
- de badkamer omvat het toilet, of het toilet en de badkamer zijn naast elkaar gelegen en gescheiden door een wegneembare wand, waarbij een draaicirkel van minimaal 1,50 m ontstaat na het wegnemen van de wand;



A = min. 1,50 m

- de slaapkamer heeft een oppervlakte van minimaal 13 m² waarin een draaicirkel van minimaal 1,50 m gegarandeerd blijft.



oppervlakte minsten 13 m²

A = min. 1,50 m

Toelichting: We verhogen het toegankelijk woonaanbod in Langlevegem. In elke nieuwe meergezinswoning worden alle wooneenheden als levensloopbestendige woningen ontworpen.

2.1.2. Scope: woonomgeving inclusief collectieve groenruimtes

Artikel X. Levensloopbestendig wonen

Woongelegenheden worden ontworpen als levensloopbestendige woningen. Het ontwerp van een levensloopbestendige woning houdt minimaal rekening met de volgende basisprincipes:

- Toegankelijkheid: De publieke, collectieve en private delen van de woning en haar private en/of collectieve buitenruimte hebben ruime doorgangen en zo weinig mogelijk obstakels en drempels.
- Aanpasbaarheid: Aanpassingen in functie van een gewijzigde zorgbehoefte zijn snel te realiseren, zonder dat ingrijpende structurele werken nodig zijn.
- Flexibiliteit: Een optimaal ruimtegebruik garandeert de multifunctionele inzetbaarheid van ruimtes om alledaagse noden snel op te vangen en laat toe om gemakkelijk functies van kamers en leefruimtes te wijzigen.
- Ontmoeting: Collectieve en/of publiek toegankelijke ontmoetingsruimte draagt bij aan het mentaal en fysiek welzijn.

Toelichting: We verhogen het toegankelijk woonaanbod in Langlevegem. Elke nieuwe wooneenheid dient te zijn ontworpen met aandacht voor de basisprincipes van het levensloopbestendig wonen.

Aanvragers verantwoorden in de motivatienota bij de omgevingsvergunningaanvraag hoe zij zijn omgegaan met deze basisprincipes.

Artikel X. Levensloopbestendig wonen in meergezinswoningen

§1. Bij nieuwbouw of herbouw van meergezinswoningen met 3 of meer woongelegenheden wordt elke woongelegheden ingericht als een levensloopbestendige woning volgens de kwaliteitseisen opgenomen in §2 en §3 van dit artikel.

§2. Een levensloopbestendige woning voldoet minimaal aan alle onderstaande vereisten:

- zij omvat minstens de toegang, keuken, leefruimte, sanitair en één slaapkamer met een oppervlakte van minimaal 13 m², allen gelegen op één verdieping;
- de toegang tot de woning heeft een minimale breedte van 93 cm;
- de interne circulatieruimtes hebben een minimale breedte van 1,20 m;
- elke verblijfsruimte omvat minstens één draaicirkel van minimaal 1,50 m;
- er zijn geen drempels of opmerkelijke hoogteverschillen van meer dan 2 cm aanwezig die de vrije doorgang in de woning verhinderen, noch de doorgang naar de daarbij voorziene private buitenruimtes verhinderen.

TIP: In een verordening kan men bijkomende motivatie opvragen bij aanvragen, maar het is niet mogelijk om enkel op basis hiervan een aanvraag onvolledig te verklaren. Hiervoor moet je immers toetsen aan de normenboeken.

§3. Indien de meergezinswoning ook voorziet in een collectieve groene buitenruimte, beantwoordt deze minimaal aan alle onderstaande vereisten:

- de toegang tot de buitenruimte heeft een minimale breedte van 93 cm, en omvat geen drempels of opmerkelijke hoogteverschillen van meer dan 2 cm;
- de interne circulatieruimtes die toegang bieden tot de buitenruimte hebben een minimale breedte van 1,20 m;
- aanwezige paden en verharde oppervlakken omvatten geen drempels of opmerkelijke hoogteverschillen van meer dan 2 cm;
- de aanwezige verharde oppervlakte omvat minstens één draaicirkel van minimaal 1,50 m.

2.1.3. Scope: parkeerruimte

Artikel X. Fietsstalplaatsen

§1. Woonprojecten met 6 of meer woongelegenheden voorzien in voldoende fietsstalplaatsen. Volgende normen worden hier als minimum gehanteerd:

- voor elke woongelegheden: (1,33 fietsstalplaatsen per slaapkamer) + 1
- + 10% van het totaal aantal te voorziene fietsstalplaatsen wordt voorzien voor buitenmaatse fietsen

Toelichting: We zetten de fiets als aantrekkelijk vervoersmiddel centraal. Daarom voorzien we voldoende fietsstalplaatsen, waarbij we rekening hielden met zowel bewoners als bezoekers. In functie van buitenmaatse fietsen (vb. bakfietsen, ligfietsen, handbikes, rolstoelfietsen,...) voorzien we ook bijkomende ruimte.

Artikel X. Inplanting en inrichting van fietsstalplaatsen

§1. De afstand van de ingang van het hoofdgebouw tot de fietsstalplaatsen moet minimaal zijn. De fietsstalplaatsen worden inpandig voorzien, of bevinden zich minstens dicht bij de ingang van het hoofdgebouw dan de autostaanplaatsen, met uitzondering van de autostaanplaatsen voor personen met een handicap.

§2. De inrichting van fietsstalplaatsen houdt rekening met het gebruiksgenot en een vlotte toegankelijkheid voor alle gebruikers. Er moet minimaal voldaan zijn aan elk van volgende vereisten:

- fietsstalplaatsen zijn steeds overdekt en verlicht;
- de stalling voor standaardfietsen behoudt een minimale afstand van 55cm tussen de fietsframes;
- gemeenschappelijke fietsstalplaatsen zijn bereikbaar via een obstakelvrije doorgang van minstens 1,40m breed, rekening houdend met alle types fietsen;

- in elke inpandige fietsenstalling wordt elektriciteit voorzien, waarbij het mogelijk is laadpalen of stopcontacten te voorzien in functie van elektrische fietsen.

§3. Fietsstalplaatsen worden in principe ingericht op het maaiveld. Indien het niet mogelijk of wenselijk is om fietsstalplaatsen op het maaiveld te voorzien, wordt dit aangetoond en gemotiveerd. Fietsstalplaatsen die niet op het maaiveldniveau worden voorzien, moeten bovenop de kwaliteitseisen uit §2 van dit artikel ook aan de volgende kwaliteitseisen voldoen:

- ondergrondse fietsstalplaatsen worden voorzien aan de trappen- en liftfaciliteiten waarmee de bovengrondse ruimtes kunnen worden bereikt;
- hoogteverschillen worden overbrugd door middel van een luie trap in combinatie met een fietslift met voldoende oppervlakte in functie van buitenmaatse fietsen.

Toelichting: Niet alleen het garanderen van voldoende fietsstalplaatsen, maar ook het vlot gebruik ervan is een belangrijk aandachtspunt. Minstens op het grondplan wordt aangetoond dat het redelijkerwijs mogelijk is om het vereiste aantal fietsen te plaatsen en dat de nodige circulatieruimte wordt voorzien.

Artikel X. Inplanting en inrichting van autostaanplaatsen

§1. Autostaanplaatsen worden voorzien op de projectsite waarop de aanvraag betrekking heeft.

§2. Autostaanplaatsen worden maximaal geclusterd ingericht, met uitzondering van autostaanplaatsen voor personen met een handicap.

§3. Autostaanplaatsen en de circulatieruimte errond worden maximaal onverhard ingericht, met uitzondering van autostaanplaatsen voor personen met een handicap.

§4. Autostaanplaatsen voor personen met een handicap bevinden zich zo dicht mogelijk bij de ingang van het hoofdgebouw.

TIP: Probeer de autostaanplaatsen op dezelfde manier te benoemen als in het geldend verkeersreglement of geldende politieverordening.

TIP: Grind of andere losse verhardingsmaterialen zijn meestal niet geschikt voor de circulatieruimte rondom autostaanplaatsen voor rolstoelgebruikers.

Artikel X. Aangepaste autostaanplaatsen bij kantoor-, kleinhandel- en vrijetijdsfuncties

§1. De bepalingen uit §2 en §3 van dit artikel zijn uitsluitend van toepassing op aanvragen met betrekking tot de nieuwbouw, herbouw, functiewijzigingen en/of uitbreiding van kantoren, kleinhandelszaken en vrijetijdsfuncties.

§2. Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens 10 procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn.

§3. Als een constructie beschikt over meer dan honderd eigen parkeerplaatsen, moet bovendien per bijkomende begonnen schijf van vijftig parkeerplaatsen, telkens één parkeerplaats een aangepaste en voorbehouden parkeerplaats zijn.

Toelichting: We voorzien voor kantoren, winkels en vrijetijdsfuncties een beperkte verstrenging op de geldende gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. In Langlevegem verhogen we de initiële norm voor aangepaste parkeerplaatsen naar 10%. De berekening verloopt verder identiek aan de Vlaamse regelgeving.

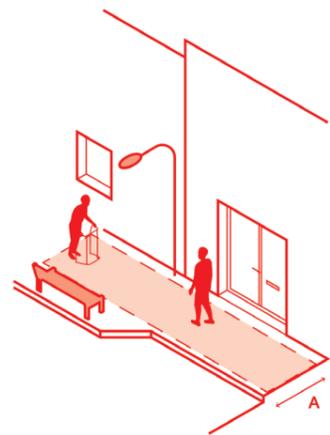
TIP: Voor bepaalde functies kan je opteren voor een beperkte verstrenging ten aanzien van de geldende normen uit de Vlaamse verordening. Zorg er in dat geval wel voor dat je dit duidelijk aangeeft in de toelichting.

2.1.4. Scope: openbaar domein

Artikel X. Aanleg en inrichting van voetpaden

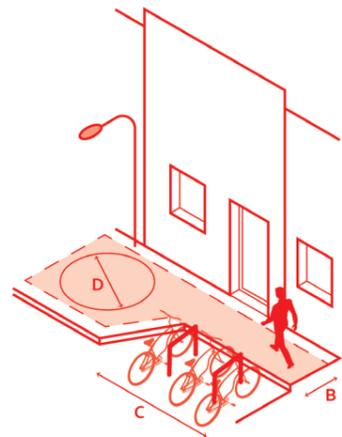
Nieuw aan te leggen voetpaden die zullen worden overgedragen aan het openbaar domein, dienen te voldoen aan alle onderstaande vereisten:

- zij hebben een minimale breedte van 1,80 m, waarbij vernauwingen tot een breedte van 1,20 m toegelaten zijn voor zover zij zich uitstrekken over een maximale afstand van 10 meter;



A = min. 1,80 m

- zij voorzien bij keerpunten in een ruimte waar een draaicirkel van 1,50 m gegarandeerd wordt;



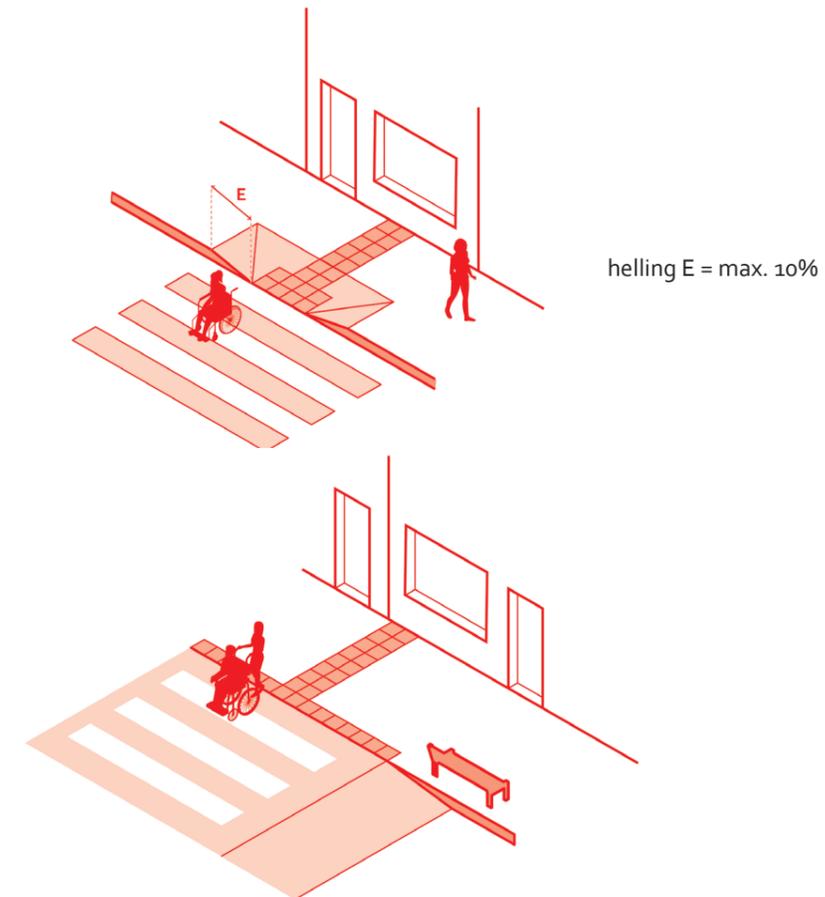
B = min. 1,20 m, en dit uitsluitend indien C = max. 10m

D = min. 1,50 m

- de dwarshelling voor waterafvloeiing bedraagt maximaal 2%;
- de langshelling in de looprichting bedraagt maximaal 4%;
- onvermijdelijke plaatselijke hoogteverschillen bedragen maximaal 2 cm;

TIP: Let ervoor op dat de kwaliteitseisen die je inschrijft in de verordening ook door de gemeente (als wegbeheerder) zelf gevolgd kunnen worden. Het kan ook interessant zijn om deze kwaliteitseisen niet op te nemen in een verordening, maar in een integraal plan openbaar domein.

- aan oversteekplaatsen worden stoepbanden plaatselijk verlaagd met een maximale helling van 10%, of vangt een verkeersplateau in de rijweg het hoogteverschil op;



- straatmeubilair en kasten voor nutsvoorzieningen worden maximaal op één lijn gebundeld.

Artikel X. Constructies op en onder het openbaar domein

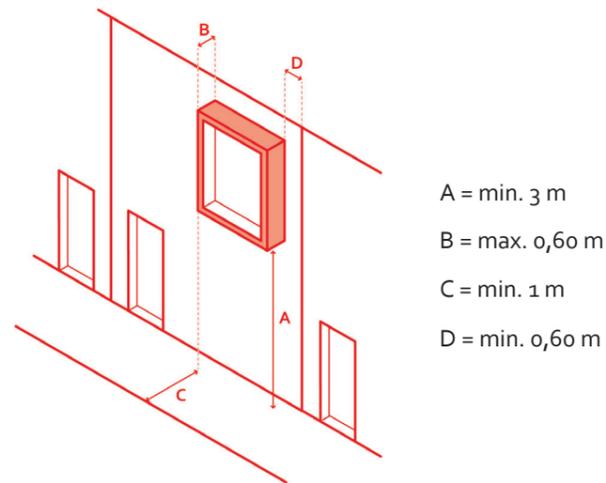
Constructies, voorzien op het openbaar domein of onder het peil van het voetpad, vormen geen constant obstakel voor de vrije doorgangsruijme.

Toelichting: We vinden een comfortabel gebruik van het voetpad belangrijk. Een vrije doorgangsruijme is daarbij belangrijk. Het is niet de bedoeling dat constructies, zoals keldergaten, automaten en hellingen, een hindernis vormen.

Artikel X. Constructies boven het openbaar domein

Constructieve elementen van een gebouw, die uitspringen ten opzichte van het gevelvlak boven het openbaar domein, moeten aan elk van volgende vereisten voldoen:

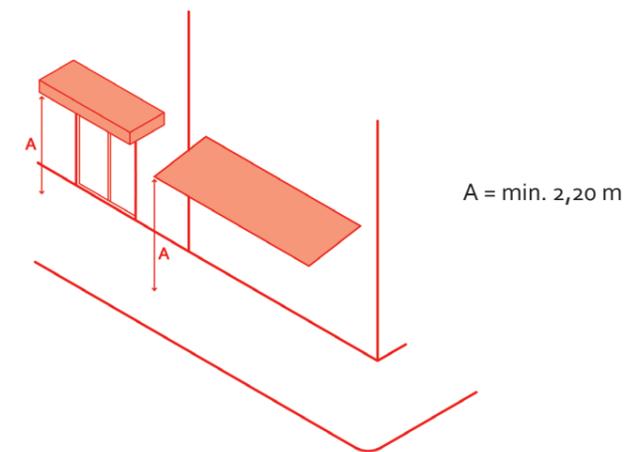
- tot op een hoogte van 3,00m boven het peil van het voetpad of van de openbare weg mogen geen constructieve elementen uitspringen voorbij de rooilijn;
- boven deze hoogte mogen constructieve elementen hoogstens 0,60m uitspringen voorbij de rooilijn en zij moeten minstens 1,00m (horizontaal gemeten) van de voetpadrand verwijderd blijven;
- bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen, die uitspringen voorbij de rooilijn, minstens 0,60m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.



Artikel X. Constructieve en decoratieve elementen boven het openbaar domein

Constructieve en decoratieve elementen, die uitspringen ten opzichte van het gevelvlak boven het openbaar domein, garanderen een vrije doorgangshoogte van minimaal 2,20 m.

Toelichting: Voorbeelden van zulke elementen zijn erkers, afdaken en luifels.



2.2. Formuleren van stedenbouwkundige voorschriften: een spectrum

Zoals blijkt uit de voorbeeldvoorschriften uit de vorige hoofdstukken, kan je stedenbouwkundige voorschriften op uiteenlopende manieren formuleren. De manier waarop je een voorschrift formuleert, bepaalt in grote mate hoe streng of hoe pragmatisch je deze benadert. De formulering van voorschriften bevindt zich dus op een spectrum.

Als men bepaalde stedenbouwkundige voorschriften essentieel vindt en hieraan ook bijzondere aandacht zal besteden bij de beoordeling van concrete aanvragen, dan is het aan te raden om deze te formuleren in duidelijke en meetbare voorschriften. Dit gaat doorgaans over voorschriften die een sterk verband houden met de aspecten van de goede ruimtelijke ordening, zoals beschreven in de Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening. In dat geval gaat het over de lokale interpretatie van deze aspecten. Een voorbeeld is de beschrijving van de vrije doorgangshoogte op het openbaar domein in een vaste hoogte, uitgedrukt in meter. Dit voorbeeld kan beschouwd worden als een lokale interpretatie van het aspect veiligheid.

Als men vooral aandacht wenst te vestigen op bepaalde ontwerpprincipes, maar de doorvertaling ervan in meetbare voorschriften onmogelijk of niet wenselijk blijkt, dan kan men ervoor opteren om deze voorschriften op een minder meetbare manier te formuleren. We merken hierbij wel op dat het zinloos is om voorschriften te formuleren die in het geheel niet na te gaan of te motiveren zijn. Voorschriften moeten altijd helder zijn. Ook de manier waarop aanvragen en ontwerpen beoordeeld worden. Een voorbeeld hiervan zien we bij het maximaal clusteren van autostaanplaatsen. Dit voorschrift doet geen uitspraak over de minimale omvang van een cluster, of over het maximaal aantal parkeerterreinen, maar het vraagt wel aandacht voor de wijze waarop het parkeerprogramma wordt georganiseerd. Een ongemotiveerde onzorgvuldige spreiding van individuele autostalplaatsen zou bijvoorbeeld afwijken van dit voorschrift. Het voorschrift zelf waarborgt dat de impact van parkeerterreinen en hun ontsluiting op het openbaar domein wordt beperkt, wat in verband staat met o.a. de veiligheid, mobiliteitsimpact en ruimtegebruik. Vaak worden voorschriften op deze manier geformuleerd omdat het niet mogelijk is om een meetbaar voorschrift op te stellen dat overal binnen het toepassingsgebied tot een goede inrichting zal resulteren. Evenwel is het duidelijk dat de vergunningverlenende overheid aandacht vraagt voor deze inrichting, en wordt dit met de stedenbouwkundige verordening ook proactief gecommuniceerd aan ontwerpers.

Naast de inhoudelijke formulering van een individueel voorschrift, heeft ook de afbakening van het toepassingsgebied een grote impact op hoe stringent een voorschrift in feite is. Bij een brede afbakening van het toepassingsgebied zal het voorschrift immers voor veel meer projecten gelden. Wanneer het toepassingsgebied echter concreet afgebakend is, zal het veel gericht op een beperkte hoeveelheid projecten van toepassing zijn. De ene stedenbouwkundige handeling is immers couranter dan de andere.

Ook hier zien we dat dit op een spectrum zit: je kan streng zijn voor een beperkt aantal handelingen, of streng zijn voor een heel groot aantal handelingen. Volgens dezelfde logica kan je ook heel pragmatische voorschriften opstellen voor een grote hoeveelheid handelingen, of er net voor kiezen om deze pragmatische aanpak in te zetten voor handelingen die veel minder voorkomen.

Houd er dus rekening mee dat je bij het afbakenen van het toepassingsgebied ook een keuze maakt over waar je op dit spectrum positioneert. In die zin kan het soms kansrijk zijn om een breed algemeen toepassingsgebied te bepalen voor de volledige stedenbouwkundige verordening, terwijl je per individueel voorschrift opnieuw bepaalt op welke handelingen (binnen dit brede toepassingsgebied) het specifiek van toepassing is.

Formuleren van afwijkingsmogelijkheden

Afwijken van stedenbouwkundige voorschriften

Er bestaat heel wat wetgeving omtrent de afwijkingsmogelijkheden voor stedenbouwkundige voorschriften. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn er heel wat artikels opgenomen die de algemene mogelijkheden tot afwijken beschrijven. De decretale afwijkingsmogelijkheden hebben bovendien ook gevolgen op procedureel vlak. Wanneer men, weliswaar op een toegestane en gemotiveerde wijze, afwijkt van geldende stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, dan wordt bij de behandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag een openbaar onderzoek van 30 dagen georganiseerd. Het al dan niet afwijken van voorschriften heeft dus rechtstreekse gevolgen op de vergunningstermijn.

Evenwel zijn er ook specifieke voorschriften waarbij een eveneens specifieke afwijkingsmogelijkheid in het voorschrift zelf is beschreven. Doet men beroep op zo'n afwijkingsgrond, kan dit ook worden aanzien als voldoende rechtszeker (binnen het juridisch kader van de verordening zelf). In dat geval is een openbaar onderzoek niet noodzakelijk vereist door de Provincie Antwerpen. De provincie pleit in die zin vooral voor specifieke afwijkingsmogelijkheden (in de voorschriften zelf). Dit kan in sommige gevallen echter leiden tot een al te rigide instrument. De keuze voor een geschikte afwijkingsmogelijkheid, maak je dus best op basis van de voorliggende verordening zelf.

Aangezien een stedenbouwkundige verordening ook stedenbouwkundige voorschriften bevat, is het al dan niet voorzien van eigen afwijkingsmogelijkheden hier ook relevant. Het is niet verplicht om in een stedenbouwkundige verordening eigen afwijkingsmogelijkheden op te nemen. Toch is het formuleren van een afwijkingsmogelijkheid vaak een goede 'failsafe' wanneer men ambitieuze of stringente stedenbouwkundige voorschriften opmaakt. Het voorzien van een doordachte afwijkingsmogelijkheid op maat van de verordening, zorgt er vaak voor dat je in de formulering van de voorschriften zelf de lat ook hoger kan leggen. Alleen al omwille daarvan is het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid interessant: in het eigenlijke voorschrift kan men de gewenste ruimtelijke situatie op een meetbare wijze beschrijven, terwijl de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken blijft bestaan voor die concrete handelingen waarbij dit niet mogelijk of niet wenselijk is.

Daarnaast is het formuleren van een afwijkingsmogelijkheid doorgaans ook slim wanneer de verordening concrete uitspraken doet over een eerder grootschalig gebied. Tenzij het toepassingsgebied zich beperkt tot een gebied met morfologisch zéér gelijkaardige kenmerken, is het immers altijd mogelijk dat het toepassingsgebied van de verordening onregelmatige en grillige percelen omvat. Het navolgen van de stedenbouwkundige voorschriften is voor dergelijke percelen doorgaans niet mogelijk, of resulteert niet in een goed ontwerp. In zo'n situaties is een afwijkingsmogelijkheid erg dankbaar.

Tot slot zijn afwijkingsmogelijkheden doorgaans ook dankbaar omwille van een bestaande vergunde toestand, onoplosbare strijdigheden met andere sectorale wetgeving of adviezen, erfgoedwaarden, bouwtechnische redenen, mobiliteits- of milieutechnische redenen, bepaalde beleidsmatige afbakeningen (zoals bijvoorbeeld het bestaan van een kernwinkelgebied),...

Er zijn uiteenlopende manieren om afwijkingsmogelijkheden te formuleren. Je kan ervoor kiezen om de afwijkingsmogelijkheden algemeen (maar slim verwoord) voor de volledige verordening te formuleren, maar je kan ze ook hoofdstuk per hoofdstuk of zelfs voorschrift per voorschrift formuleren. De keuze die je hierin maakt, zal vermoedelijk een impact hebben op hoe breed deze afwijkingsmogelijkheid is geformuleerd. De kans dat een algemene afwijkingsmogelijkheid om meerdere uiteenlopende redenen afwijkingen toelaat, is groter dan deze wanneer je die mogelijkheden formuleert voor één concreet voorschrift.

Belangrijk blijft dat afwijkingen gemotiveerd gebeuren. De aanvrager, zowel als de vergunningverlenende overheid dienen afwijkingen ten aanzien van stedenbouwkundige voorschriften (en verkavelingsvoorschriften) te motiveren. Voor deze motivatie kan je o.a. steunen op de aspecten van de goede ruimtelijke ordening en op de in de omgeving bestaande toestand. Ook het zuinig ruimtegebruik kan hierbij een dankbaar argument zijn.

Hieronder geven we enkele voorbeeldvoorschriften waarin een afwijkingsmogelijkheid wordt beschreven. Deze voorbeeldvoorschriften kunnen inspirerend werken wanneer je zelf overgaat tot het opmaken van een stedenbouwkundige verordening. We groeperen deze afwijkingsmogelijkheden in twee brede categorieën: de beperkte afwijkingsmogelijkheden enerzijds, en de brede afwijkingsmogelijkheden anderzijds. De opdeling van de voorschriften in één van deze twee categorieën is geen exacte wetenschap: ze werd eerder gevoelsmatig gedaan. Evenwel geeft deze opdeling een beeld van welke afwijkingsmogelijkheden er bestaan en hoe je deze zou kunnen formuleren.

TIP: Het Verzameldecreet (in opmaak) voorziet de noodzaak dat afwijkingen reeds bij het indienen van de vergunningsaanvraag worden aangegeven en gemotiveerd. Dit is niet altijd evident, zeker niet voor particuliere aanvragers. Het loont de moeite om hiermee rekening te houden bij het formuleren van stedenbouwkundige voorschriften en afwijkingsmogelijkheden.

Beperkte afwijkingsmogelijkheden

Artikel X. Afwijkingsmogelijkheden inzake parkeren

De vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager afwijkingen toestaan op de maatregelen van dit hoofdstuk, omwille van kunsthistorische redenen, erfgoedwaarden en/of omdat autostaanplaatsen, garages, toegangen en/of garagepoorten storend of niet passend zijn binnen de bestaande ruimtelijke context.

Artikel X. Afwijkingsmogelijkheden inzake publiciteit

§1. Publiciteitsinrichtingen die worden geplaatst op gevels bevinden zich steeds op minimaal 0,80 m van de aanpalende perceelsgrenzen.

§2. De vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager afwijkingen toestaan op §1 van dit artikel, mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de eigenaar van het relevante aanpalend perceel.

Artikel X. Afwijkingsmogelijkheden

§1. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in deze verordening.

§2. De afwijkingen, vermeld in §1 van dit artikel, zijn slechts toelaatbaar indien deze worden vereist of verantwoord door minstens één van onderstaande redenen:

- de erfgoedwaarde
- bouwtechnische aspecten.

Artikel X. Afwijkingsmogelijkheden inzake groen in verkavelingen

§1. Bij verkavelingen van minstens 25 bouwkavels wordt een publieke groene ruimte voorzien. Deze groene ruimte heeft een minimale oppervlakte gelijk aan 4% van de totale opgetelde oppervlakte van de bouwkavels.

§2. De vergunningverlenende overheid kan bij gemotiveerde beslissing afwijkingen toestaan op de bepalingen uit §1 van dit artikel, mits er reeds voldoende publiek toegankelijk groen aanwezig is in de omgeving van de aangevraagde verkaveling.

Brede afwijkingsmogelijkheden

Artikel X. Afwijkingen op de parkeernorm

Voor percelen gelegen in de dorpskern, zoals afgebakend in artikel X, is het mogelijk af te wijken van de parkeernorm opgenomen in artikel Y.

Toelichting: Onze dorpskern heeft een hoge multimodale knooppuntwaarde. Dit wil zeggen dat zij goed te bereiken is met verschillende vervoersmiddelen, met inbegrip van duurzame vervoersmiddelen zoals het openbaar vervoer en de fiets. We willen het gebruik van duurzame vervoersmiddelen stimuleren, zeker in de dorpskern. Daarom laten we hier gemotiveerde afwijkingen toe op de parkeernormen uit het artikel hieronder.

Artikel X. Afwijkingsmogelijkheden

De vergunningverlenende overheid kan gemotiveerde afwijkingen toestaan op de stedenbouwkundige voorschriften uit deze verordening omwille van de volgende redenen:

- de perceelsstructuur en/of grillige perceelsvorm;
- bouwtechnische redenen;
- mobiliteitstechnische redenen;
- milieutechnische redenen;
- cultuurhistorische redenen, met inbegrip van de erfgoedwaarde;
- strijdigheden met sectorale wetgeving;
- strijdigheden met sectorale adviezen;
- resultaten uit dossierspecifiek bijkomend onderzoek (zoals project-MER, MOBER,...)
- de voorgestelde innovatieve en verbeterende ontwerp oplossing.

Artikel X. Afwijkingsmogelijkheid

§1. De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de voorschriften van deze verordening. Deze afwijkingen kunnen worden toegestaan omwille van de erfgoedwaarde, de voorgestelde verbeterende oplossing, conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving.

§2. Afwijkingen op de verordenende voorschriften kunnen pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toestand die resulteert uit het navolgen van de stedenbouwkundige voorschriften. Deze gelijkwaardigheid wordt beschouwd over het geheel van de voorschriften, en dit zowel voor de constructies waarop de aanvraag betrekking heeft, als voor de ruimere omgeving ervan.

§3. De afwijkingen, vermeld in §1 en §2 van dit artikel, worden gemotiveerd door de aanvrager. Deze motivatie omvat minstens volgende elementen:

- een overzicht van de voorschriften waarvoor een afwijking wordt aangevraagd;
- de aard en omvang van de aangevraagde afwijking;
- de reden waarom een afwijking aangevraagd wordt;
- de te verwachten impact van de aangevraagde afwijking op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor het project en de omgeving.

§4. De vergunningverlenende overheid kan op eigen initiatief, of naar aanleiding van een sectoraal advies, of naar aanleiding van het gemotiveerd verzoek van de aanvrager op gemotiveerde wijze een afwijking toestaan op de verordening. Zij toetst de afwijking hiervoor aan de criteria opgenomen in §1 en §2 van dit artikel.



Atelier Romain bv
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be