

ONTWERP GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING
Melle

PLAN-MER-SCREENING

06/2022

1. Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer	
Initiatiefnemer:	Gemeentebestuur Melle
Contactgegevens:	grondgebiedszaken@melle.be

2. Verduidelijking van het initiatief en de plan-m.e.r.-screening	
Titel:	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
Reden van de opmaak van de verordening:	Actualisatie van de bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
Onderwerp:	verordening
Gebied waarop de verordening betrekking heeft:	Gemeente Melle
Reden van de opmaak van de plan-m.e.r.-screening:	De stedenbouwkundige verordening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen voorgeschreven. De verordening voldoet aan de definitie van art. 4.1.1, §1, 4° DABM. De verordening heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'. De verordening vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project. De verordening bepaalt niet het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt geen kleine wijziging in. Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone. Overeenkomstig artikel 4.2.3, § 2, 2° DABM is een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) mogelijk. Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER opgesteld moet worden.

3. Context en beschrijving van het initiatief	
Context:	
Beschrijving van het initiatief:	Zie verordening in bijlage. Enkel de gewijzigde en nieuwe artikels (geel gemarkeerd) worden besproken.
Zijn bepaalde aspecten al het onderwerp geweest van een vorige screening of MER?	Nee
Welke onderdelen van het initiatief zijn niet aan screening onderworpen?	De niet vermelde artikels worden niet gewijzigd of hebben geen inhoudelijke gevolgen en dienen bijgevolg niet aan een screening te worden onderworpen.
Welke onderdelen van het initiatief zijn wel aan screening onderworpen?	De gewijzigde en nieuwe artikelen hebben inhoudelijke gevolgen en worden dus best voorzichtigheidshalve aan screening onderworpen.
Werden er redelijke alternatieven onderzocht?	Voor deze stedenbouwkundige verordening zijn er geen relevante alternatieven. Gezien de verordening opgesteld wordt door de gemeente Melle en specifiek betrekking heeft op de bouwwijze in de gemeente Melle.
Worden (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht?	Gezien de grote afstand tot de buurlanden, Waals Gewest, Brussels Hoofdstedelijke Gewest worden geen (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht.
Welke referentiesituatie wordt gebruikt als vergelijkingsbasis voor het beschrijven en beoordelen van de impact?	De referentiesituatie is de toestand van de omgeving in afwezigheid van de verordening waarbij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd door de deputatie van Oost-Vlaanderen op 20.02.2014 van toepassing was.

	4. MILIEUEFFECTEN												
Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordering)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
Artikel 2.1.2.3. verwarmingssystem en en reinigingssystemen voor zwembaden	/	Pos	Pos	Pos	/	/	Pos	/	/	/	/	De beperking naar inplanting toe en naar gebruik hebben een positief effect op de ruimtelijke ordening, geluidsoverlast, klimaat en energieverbruik	Neen
Artikel 2.1.2.4 §1 horeca-inrichtingen e.a. afvalwaters via afscheiders e.d.	/	/	Pos	/	Pos	Pos	/	/	/	/	/	Het voorzien van een afscheidersinstallatie voorkomt het lozen van o.a. oliën en vetten in de riolering	Neen
Artikel 2.1.2.5 koolwaterstofafsch eider bij de bouw of renovatie van een loods of werkplaats	/	/	Pos	/	Pos	Pos	/	/	/	/	/	Het voorzien van een koolwaterstofafscheidersinstallatie voorkomt het lozen van vervuilende stoffen in de riolering	Neen
Artikel 2.1.3.1. septische put	/	/	Pos	/	Pos	Pos	/	/	/	/	/	Een septische put zorgt voor een betere werking van een gescheiden rioleringsysteem en heeft een positief effect op bodem en water	Neen
Artikel 2.1.4.9. voortuin fietsenstalling	Pos	/	Pos	Pos	/	/	/	/	/	/	/	Fietsen wordt gestimuleerd door het toestaan van een fietsenberging in de voortuin.	Neen
Artikel 2.1.4.10 nachtwinkels	/	/	Pos	/	/	/	/	/	/	/	/	Nachtwinkels hebben een negatief effect op de nachtrust van de omwonenden en dus enkel beperkt toegelaten langs een gewestweg, hoofdontsluitingsweg, die ook 's nachts frequent gebruikt wordt en niet in een straat in een woonwijk.	Neen
Artikel 2.1.4.11 inplanting garages	/	/	Pos	/	/	/	/	/	/	/	/	Positief effect op de ruimtelijke ordening in een straat omdat er een duidelijk verschil is tussen hoofdgebouw en bijgebouwen door het	Neen

												verspringen van 3m tov elkaar. In het andere geval slibt alles op één lijn dicht.	
Artikel 2.1.4.12 verhardingen waterdoorlatend , maximaal 1/3 in voortuin	/	/	Pos	Pos	Pos	Pos	/	/	/	Pos	/	Het hemelwater kan zo infiltreren op het perceel	Neen
Artikel 2.1.4.13 uniforme tuinbergingen	/	/	Pos	/	/	/	/	/	/	/	/	Uniforme tuinbergingen zorgen voor een rustige omgeving en goede ruimtelijke ordening.	Neen
Artikel 2.1.4.14 bemaling	/	Pos	/	/	Pos	Pos	/	/	/	Pos	Pos	Het opzet om het opgepompte water zoveel als mogelijk ter plaats te lozen, aan te bieden aan omwonenden en geluidsdemping op de dieselmotor zijn positieve elementen voor het milieu	Neen
Artikel 2.2.2.3. fietsenstalling bij meergezinswoning	Pos	/	/	Pos	/	/	/	/	/	/	/	Het voorzien van ruime en vlot toegankelijke fietsen stallingen bij meergezinswoningen sporen de bewoners aan om meer te fietsen wat goed is voor milieu en mobiliteit.	Neen
Artikel 2.2.2.5 liften	Pos	/	Pos	/	/	/	/	/	/	/	/	Door de liften voldoende groot te maken wordt vermeden dat de brandweer patiënten langs het raam dienen repatriëren hetgeen zorgt voor lange duurtijd en verkeersopstoppen.	Neen
Artikel 2.2.5.1. standaardgabarit	/	Pos	Pos	/	/	/	/	/	Pos	/	/	Het bepalen van een standaardgabarit is positief voor het straatbeeld, beperkt hinder van schaduw en zichten naar aanpalende en gebaseerd op bestaande typologieën zodat het niet storend is t.o.v. onroerend erfgoed	Neen
Artikel 2.2.5.4. dakterras	/	/	Pos	/	/	/	/	/	/	/	/	Het beperken van dakterrassen bij eengezinswoningen zorgt voor minder wrevel en meer woonkwaliteit bij de aanpalende	Neen
Artikel 2.3.1.4. groenzone bij verkavelingen	/	Pos	Pos	Pos	Pos	Pos	/	/	/	Pos	/	Het opleggen van verplicht openbaar groen is positief voor de bewoners en alle milieuaspecten	Neen
Artikel 2.3.1.6. mobipunten	Pos	/	Pos	/	/	/	/	/	/	/	/	Mobipunten zijn positief voor een duurzame mobiliteit en het klimaat	Neen
Artikel 2.4.1.2. parkeerplaats minder mobiele personen	Pos	/	Pos	/	/	/	/	/	/	/	/	Het faciliteren van parkeerplaatsen voor minder mobiele mensen is positief voor het welzijn en de mobiliteit van deze personen	Neen
Artikel 2.6.2.1. heraanplant bomen	/	Pos	Pos	Pos	Pos	Pos	/	/	/	Pos	/	Het behouden en versterken van het bomenbestand is positief voor vele milieuaspecten	Neen

Ook cumulatief veroorzaakt de verordening geen aanzienlijke effecten omdat de artikels leiden tot een meer duurzame ruimtelijke ordening en een positieve invloed op het milieu nastreeft. Het samengaan van alle artikels versterkt juist deze intentie.

5. Conclusie	
Conclusie op basis van de plan-m.e.r.-screening:	- De gevolgen van de verordening op het leefmilieu zijn beperkt maar positief. Een plan-MER is niet vereist, aangezien de milieugevolgen niet aanzienlijk kunnen zijn.

Advies

van [Agentschap voor Natuur en Bos](#) (Oost-Vlaanderen)

Twee suggesties:

-P 9 omtrent bemaling: Ingedeelde inrichting of activiteit graag bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen. Bemalingen kunnen immers impact hebben op habitats (zeker boshabitats).

P 15. § 3 Opletten met vermelden van groepen hoogstammen. Dit kan snel een om een bosje gaan. In dat geval geldt dit artikel niet.

Vlaamse overheid
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 91
9000 GENT
T 09 276 24 40
www.onroenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Gemeenteplein 1
9090 MELLE

uw bericht van 03/12/2022	uw kenmerk SVO_44040_233_00003_ 00002	ons kenmerk 4.002/44040/99.64	bijlagen /
vragen naar/e-mail Virginie Peeters virginie.peeters@vlaanderen.be		telefoonnummer 09 276 24 43 0479 45 87 41	datum

Betreft: Advies op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. (Melle) en MER

Geachte heer
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontving de adviesaanvraag op de stedenbouwkundige verordening en het MER voor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ontvangen op 3 december 2022.

De stedenbouwkundige verordening heeft geen effect op beschermd onroerend erfgoed.
Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen bezwaar of opmerkingen op de verordening en het MER.

Met vriendelijke groeten

Halewijn Missiaen
Directeur Beheer regio West

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 81

9000 GENT

T 09 276 26 00

F 09 276 26 05

www.wegenenverkeer.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	SVO_44040_233_ 00003_00002	RUP_40_202219	/
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum	
Sara Kinds mer.wegen.oostvlaanderen@mow.vlaanderen.be	09 276 26 70	27/12/2022	

Betreft: RUP_40_202219_Melle_voorlopige_vaststelling_gemeentelijke_
stedenbouwkundige_verordening

Geachte,

We hebben het verzoek tot advies inzake bovenvermeld dossier goed ontvangen.

Voor alle bepalingen welke betrekking hebben op de gewestweg, inzonderheid publiciteit en uitstekken boven het openbaar domein, dient in de verordening vermeldt te worden dat dit een gewestelijke materie is en de gewestelijke reglementering geldt.

Mogen wij vragen rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,

ir. Tim Lonneux
afdelingshoofd
Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Gemeenteplein 1
9090 MELLE

uw bericht van

DSI

contactgegevens

Francis Beosiere
francis.beosiere@vlaanderen.be
09 276 23 61

ons kenmerk

2.313/44040/102.1

datum

17/03/2021

uw kenmerk

DSI

bijlagen

///

Betreft: Advies betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de gemeente Melle

Geachte,

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Melle is van kracht sedert 2014. Nu wordt deze geactualiseerd vanuit de gangbare gemeentelijke praktijk. De wijzigingen in de bestaande gemeentelijke verordening hebben in essentie betrekking op een aantal gerichte actualisaties aangaande milieutechnische & bebouwingsvoorschriften welke te beschouwen zijn binnen de decretale mogelijkheden voor een verordening. **Wel merken we op dat via een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de dossiersamenstelling van een aanvraag tot omgevingsvergunning niet kan geregeld worden.** Dit behoort tot de bevoegdheden van de Vlaamse regering.

Er worden geen kennelijke strijdigheden vastgesteld met gewestelijke verordeningen. De uitwerking wordt beschouwd als een gemeentelijke aangelegenheid.

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over de milieubeoordeling. **Het team Mer (mer@vlaanderen.be) dient nog te bevestigen dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.**

Hoogachtend,
Voor het departement,

Koen Grootaert
Adjunct van de directeur



Vlaanderen
is ruimte

Advies deputatie:

Inhoudelijke opmerkingen over de ontwerp verordening

Gelet op de decretale taak van vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep welke op de deputatie rust, worden nog volgende opmerkingen gemaakt:

- Hoofdstuk 1 Begrippenlijst: – omgevingsrapport (pag. 3): de bepaling *'en de gecoro moet mogelijk maken'*: Wil dit dan zeggen dat alle documenten die afwijken van bijvoorbeeld de standaard bouwwijze naar de gecoro gaan?

Aangepast

- Artikel 2.1.2.3. *'De verwarmings- en zuiveringssystemen mogen enkel tussen 9u en 19u in werking zijn'* (pag. 6): deze bepaling lijkt vrij streng te zijn en kan zeer veel energie verbruiken. Bovendien is het ook afhankelijk van hoe stil het systeem is.

Het schepencollege opteert om 's avonds en 's nachts dergelijke geluiden te weren

- Artikel 3.1.4.1. §3 *'Op de kruispunten en in de bochten van de openbare weg en dit over een afstand van 5m langs de grens van het openbaar domein, aan weerszijde van de rooilijnen of het verlengde van het snijpunt van de rooilijnen, is het verboden, met het oog op een veilig verkeer en een degelijke zichtbaarheid, hagen, struiken, boomstruiken en weldadigebeplanting, hoger te laten groeien dan 0,75m, gemeten boven de kruin van de verharding of de berijdbare oppervlakte.'* (pag. 8): Hier wordt de vraag gesteld of bomen dan geen probleem zijn, en wat met bestaande hoge beplanting?

De stam van een boom blokkeert niet het volledige overzicht van een kruispunt. De kruin van een boom is ook op voldoende hoogte om eronder te kunnen kijken.

- Artikel 2.1.4.5. §1 *'De boodschappen die verschijnen mogen visueel niet storend zijn voor de weggebruiker en aanpalende.'* (pag. 8): wie bepaald dat het storend is?

Aangepast

- Artikel 2.1.4.5. §2 *'Inwendig verlichtte reclame groter dan 4m² is verboden op het grondgebied van Melle.'* (pag. 8): wat wordt hieronder verstaan, en wat is het verschil met een lichtkrant?

Lichtbakken worden uitgesloten omwille van de lichtpollutie, het licht wordt verspreid. Beter is een spot naar een reclamebord, gericht en gebundeld licht.

- Artikel 2.1.4.10. *'Nachtwinkels zijn enkel toegelaten langs de N9 en op minstens 3km van elkaar verwijderd.'* (pag. 8): nachtwinkels horen thuis op kerngebonden locaties.

Nachtwinkels worden ook niet uitgesloten in de kern.

- Artikel 3.2.5.3. *'Platte daken groter dan 250 m² dienen voor minstens 50% als groendak te worden ingericht.'* (pag. 12): het lijkt logisch dat dit ook voor andere gebouwen wordt doorgetrokken, niet enkel voor woongebouwen. Vraag wat als ze willen zonnepanelen plaatsen? Plus nog eens water opvangen?

Aangepast.

- Hoofdstuk 3 Verkavelingen (pag. 12). Algemene bedenking: overwegen om bij een groot aantal percelen (woningen) verplicht een percentage sociale woningen te voorzien.

Wat is groot? Er is een RUP Gontrode Heirweg- Vossenstraat in opmaak dat een woonontwikkeling bevat van een 120 tal woonunits. Op dergelijke schaal is het wel mogelijk om sociale woningen op te leggen.

- Artikel 2.3.1.1. §2 *'onderzoek naar de mogelijke toepassing van geothermie'* (pag. 12): dit is wel zeer specifiek. Is dit om te kijken of de woningen gasloos kunnen zijn? Vanuit beleid willen we inzetten op duurzaamheid en hernieuwbare energie. Maar dit (enkel bij verkavelingen) toepassen lijkt me vreemd. Bij een verkaveling kunnen de gebouwen individueel gebouwd worden. Dit wil niet automatisch betekenen dat de mensen gebruik zullen maken van geothermie. Dit kan (ook) relevant zijn bij groepswooningbouw of grote projecten. Daar heb je vaak één bouwpromotor die dit wel kan realiseren.

Zal ook bij grote projecten gevraagd worden maar dan moet 'groot' weer worden gedefinieerd daarom niet opgenomen in verordening wel in verkaveling.

- Artikel 3.4.1.1. *'met een absoluut minimum van 1 plaats, worden ingericht met minimumafmetingen van 3,5 m breed en 6m lang.'* (pag. 13): deze bepaling staat er twee keer in (ook in volgend artikel).

Aangepast.

- Hoofdstuk 5 Inname openbaar domein (pag. 13): vreemd dat dit hier wordt opgenomen. Is dit niet iets dat via een andere regelgeving kan gebeuren? Er is hier weinig tot niks stedenbouwkundig aan.

Is geen nieuw item, wordt ook niet geactualiseerd.

Advies Agentschap voor Natuur en Bos

Advies

deel 3 / v1 van [Agentschap voor Natuur en Bos](#) (Oost-Vlaanderen)

Twee suggesties:

-P 9 omtrent bemaling: Ingedeelde inrichting of activiteit graag bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen. Bemalingen kunnen immers impact hebben op habitats (zeker boshabitats.

P 15. § 3 Opletten met vermelden van groepen hoogstammen. Dit kan snel een om een bosje gaan. In dat geval geldt dit artikel niet.

Geen aanpassingen nodig.

Deputatie

Besluit

Zitting van 20 juli 2022
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Ruimtelijke planning

44	2022_DEP_04097	Melle - algemene stedenbouwkundige verordening - gedeeltelijk gunstig advies over ontwerp verordening en plan-mer-screening - Goedkeuring
-----------	-----------------------	--

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 20 juli 2022

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; de heer Kurt Moens, Gedeputeerde; mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; mevrouw Sarah Volckaert, wnd. Provinciegriffier

Afwezig:

de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.3.2 §2
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- het voorontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', goedgekeurd door de deputatie op 7 april 2022
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), aangepast door het decreet van 27 april 2007 (plan-mer-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (plan-mer-besluit)

Beschrijving

Context

Op 29 juni 2022 ontvingen wij van de gemeente Melle een adviesvraag over het ontwerp van de algemene stedenbouwkundige verordening te Melle. Bij het dossier is ook een plan-mer-screening voor de algemene stedenbouwkundige verordening gevoegd.

Motivering

Inhoud verordening

Het voorliggende ontwerp van 'algemene stedenbouwkundige verordening' van Melle betreft een aanpassing en actualisatie van de bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2013, en goedgekeurd door de deputatie op 20 februari 2014. De aanleiding voor de actualisatie is dat de huidige verordening op sommige vlakken achterhaald is, en ook de gewijzigde wetgeving noopt tot aanpassingen aan de huidige verordening.

In de bijgevoegde plan-mer-screening worden de mogelijke milieueffecten van de ontwerp verordening beschreven. Er wordt aangegeven dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Bijgevolg wordt voorgesteld om geen plan-MER op te maken voor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'algemene gecoördineerde verordening' te Melle.

Planningscontext

Voorliggend ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bevat strijdigheden met de VCRO:

- Schending artikelen 2.3.1. en 4.2.5 VCRO:

De verordening lijkt op verschillende punten een vergunningsplicht in te willen voeren over zaken waar ze dat niet kan.

Een verordening kan geen vergunningsplicht invoeren voor iets dat niet vergunningsplichtig of vrijgesteld van vergunningsplicht was. Als de opsplitsing gebeurt door loutere, niet-constructieve verbouwingen, zal er geen vergunningsplicht zijn (maar moet er misschien wel nog aan de verordeningvoorschriften voldaan worden).

- Dossiersamenstelling:

Op het einde schrijft de verordening heel wat zaken voor die bij een aanvraag moeten zitten. Dit kan niet. Het is enkel de Vlaamse regering die dit mag bepalen, en deze optie behoort niet tot de in artikel 2.3.1. en 4.2.5 VCRO opgesomde mogelijke zaken die een verordening mag regelen.

De dossiersamenstelling wordt conform het omgevingsvergunningsdecreet bepaald door de Vlaamse Regering. Hoogstens kan worden aanvaard dat de voorschriften van een verordening zich uitlaten over aspecten waarop gemotiveerd moet worden en die dus in de "verantwoordingsnota" bij een vergunningsaanvraag moeten terechtkomen. Het ontbreken van het extra document (art. 8: plan per unit met aanduiding circulatie, ..; art. 11: bedrijfsvervoersplan) zoals voorzien in deze verordening kan evenwel geen aanleiding geven tot de onvolledigheidsverklaring van het aanvraagdossier.

Dit advies toetst de gemeentelijke verordening aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's), en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau. Er worden geen tegenstrijdigheden vastgesteld.

Inhoudelijke opmerkingen over de ontwerp verordening

Gelet op de decretale taak van vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep welke op de deputatie rust, worden nog volgende opmerkingen gemaakt:

- Hoofdstuk 1 Begrippenlijst: – omgevingsrapport (pag. 3): de bepaling *'en de gecoro moet mogelijk maker'*: Wil dit dan zeggen dat alle documenten die afwijken van bijvoorbeeld de standaard bouwwijze naar de gecoro gaan?
- Artikel 2.1.2.3. *'De verwarmings- en zuiveringssystemen mogen enkel tussen 9u en 19u in werking zijn'* (pag. 6): deze bepaling lijkt vrij streng te zijn en kan zeer veel energie verbruiken. Bovendien is het ook afhankelijk van hoe stil het systeem is.
- Artikel 3.1.4.1. §3 *'Op de kruispunten en in de bochten van de openbare weg en dit over een afstand van 5m langs de grens van het openbaar domein, aan weerszijde van de rooilijnen of het verlengde van het snijpunt van de rooilijnen, is het verboden, met het oog op een veilig verkeer en een degelijke zichtbaarheid, hagen, struiken, boomstruiken en weldadige*

beplanting, hoger te laten groeien dan 0,75m , gemeten boven de kruin van de verharding of de berijdbare oppervlakte.' (pag. 8): Hier wordt de vraag gesteld of bomen dan geen probleem zijn, en wat met bestaande hoge beplanting?

- Artikel 2.1.4.5. §1 *'De boodschappen die verschijnen mogen visueel niet storend zijn voor de weggebruiker en aanpalende.'* (pag. 8): wie bepaald dat het storend is?
- Artikel 2.1.4.5. §2 *'Inwendig verlichtte reclame groter dan 4m² is verboden op het grondgebied van Melle.'* (pag. 8): wat wordt hieronder verstaan, en wat is het verschil met een lichtkrant?
- Artikel 2.1.4.10. *'Nachtwinkels zijn enkel toegelaten langs de N9 en op minstens 3km van elkaar verwijderd.'* (pag. 8): nachtwinkels horen thuis op kerngebonden locaties.
- Artikel 3.2.5.3. *'Platte daken groter dan 250 m² dienen voor minstens 50% als groendak te worden ingericht.'* (pag. 12): het lijkt logisch dat dit ook voor andere gebouwen wordt doorgetrokken, niet enkel voor woongebouwen. Vraag wat als ze willen zonnepanelen plaatsen? Plus nog eens water opvangen?
- Hoofdstuk 3 Verkavelingen (pag. 12). Algemene bedenking: overwegen om bij een groot aantal percelen (woningen) verplicht een percentage sociale woningen te voorzien.
- Artikel 2.3.1.1. §2 *'onderzoek naar de mogelijke toepassing van geothermie'* (pag. 12): dit is wel zeer specifiek. Is dit om te kijken of de woningen gasloos kunnen zijn? Vanuit beleid willen we inzetten op duurzaamheid en hernieuwbare energie. Maar dit (enkel bij verkavelingen) toepassen lijkt me vreemd. Bij een verkaveling kunnen de gebouwen individueel gebouwd worden. Dit wil niet automatisch betekenen dat de mensen gebruik zullen maken van geothermie. Dit kan (ook) relevant zijn bij groepswoningbouw of grote projecten. Daar heb je vaak één bouwpromotor die dit wel kan realiseren.
- Artikel 3.4.1.1. *'met een absoluut minimum van 1 plaats, worden ingericht met minimumafmetingen van 3,5 m breed en 6m lang.'* (pag. 13): deze bepaling staat er twee keer in (ook in volgend artikel).
- Hoofdstuk 5 Inname openbaar domein (pag. 13): vreemd dat dit hier wordt opgenomen. Is dit niet iets dat via een andere regelgeving kan gebeuren? Er is hier weinig tot niks stedenbouwkundig aan.

Inhoudelijke opmerkingen over de plan-mer-screening

- Er zijn geen specifieke bemerkingen te maken met betrekking tot de beschrijving van de mogelijke effecten van de ontwikkelingsopties op het leefmilieu.
- Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.
- Wel wordt opgemerkt dat het screeningsdossier voorgelegd dient te worden aan het team Mer, die een uitspraak zal doen inzake de ontheffing van plan-MER plicht.

Besluit

Artikel 1

Het ontwerp 'algemene stedenbouwkundige verordening' te Melle wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd. De bepalingen die strijdigheden inhouden met de VCRO worden ongunstig geadviseerd. Verder wordt ook aandacht gevraagd voor de gemaakte opmerkingen.

Artikel 2

De plan-mer-screening voor de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te Melle wordt gunstig geadviseerd. Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Artikel 3

Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg worden opgeladen in het digitale platform, zoals beschreven in het uitvoeringsbesluit.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Sarah Volckaert

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter

Memorie van toelichting.

Titel 1

Hoofdstuk 1

De begrippenlijst legt bondig uit wat bedoeld wordt onder bepaalde termen.

Titel 2

Hoofdstuk 1 Functiewijzigingen

Artikel 2.1.1. Het inrichten van dakterras bij een eengezinswoning zorgt voor inkijk naar de aanpalende percelen. Dit is zeker zo bij rijwoningen en halfopen bebouwingen die het merendeel van de woningen uitmaken maar ook bij vrijstaande woningen. Daarom wordt dit niet toegelaten als er een tuin of koer ter beschikking is. Zodoende kan men buiten vertoeven zonder van op hoogte inkijk te hebben op aanpalende percelen. Indien een duidelijk plan aangeeft dat in een specifiek geval er geen rechtstreeks zicht is kan dit voorgelegd worden aan de gecoro voor advies. Er kan dan besloten worden door het college van burgemeester en schepenen om toch de inrichting van een dakterras, eventueel onder voorwaarden, toe te laten.

Titel 3

Hoofdstuk 1 Gebouwen

Afdeling 1 Muren en uitsprongen

Artikel 3.1.1.1.§1. Er dient vermeden te worden dat bij werken aan het openbaar domein de gebouwen opgetrokken tegen de rooilijn schade ondervinden. Derhalve moeten deze gebouwen een fundering hebben van ten minste 1,5 m.

§2. Conform het gewestelijk rooilijnendecreet mogen in functie van het aanbrengen van isolatie de muren 14cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn. Het isoleren van woningen dient aangemoedigd te worden en veelal is het goedkoper deze aan de buitenzijde aan te brengen dan aan de binnenzijde. De eigenaar dient wel te voorzien dat er bij heraanleg van het openbaar domein (bv voetpad) hijzelf voldoende maatregelen neemt om de gevelmaterialen voorbij de rooilijn te beschermen. Om te vermijden dat het openbaar domein te smal wordt is er een voorwaarde toegevoegd namelijk dat er na de werken nog minstens 4,30m tot de as van de weg onbebouwd blijft.

Artikel 3.1.1.2. Wachtgevels dienen voorzien te zijn van een fundering in functie van de stabiliteit bij de toekomstige aanbouwwerken.

Artikel 3.1.1.3. Scheidingsmuren zorgen regelmatig voor conflicten tussen de eigenaars. Met dit artikel wordt een stramen van bouwen opgelegd zodat steeds er een afgewerkte wachtgevel is, voldoende isolatie tussen de scheidingsmuren onderling en de overname van een scheidingmuur geregeld wordt.

Artikel 3.1.1.4. Balkons hangen veelal over het openbaar domein. Met een vrije hoogte van 2,5m en maximale uitsprong van 60cm boven het voetpad wordt de doorgang van voetgangers verzekerd. En bovendien kan het college van burgemeester en schepenen in kruisingen en bochten uitsprongen beperken of verbieden. In dergelijke gevallen bestaat immers het gevaar dat sommige vrachtwagens omwille van hun hoogte raken aan uitsprongen boven het openbaar domein.

Artikel 3.1.1.5. Ook laaghangende zonnetenten en luifels kunnen een vlotte doorgang voor voetgangers verhinderen. Daarom bepaalt dit artikel o.a. dat steeds een vrije doorgang van 2,50m boven het voetpad verzekerd moet zijn. De machtiging die nodig is is deze vermeld in de politieverordening met zonale gelding.

Afdeling 2 Afvoerkanalen, airconditioningtoestellen, koelgroepen en verwarmingssystemen.

Artikel 3.1.2.1. Dit artikel regelt de plaatsing van rookkanalen die uitmonden in de open lucht teneinde (geur)hinder voor de aanpalende te vermijden.

Artikel 3.1.2.2. Hier wordt de plaatsing van de buitenunit van een airco of koelgroep bepaald om zo geluidhinder voor de aanpalende te vermijden.

Artikel 3.1.2.3. Steeds meer worden we geconfronteerd met geluidsklachten over verwarmingssystemen en reinigingssystemen voor zwembaden. Om te vermijden dat deze tot tegen de perceelsgrens geplaatst worden, onnodig veel en continu geluidsoverlast geven worden deze maatregelen inzake plaatsing, gebruik en geluidsnorm opgelegd.

Artikel 3.1.2.4. Horeca-inrichtingen en bedrijven en instellingen waar voedsel wordt verwerkt, produceren meestal grote hoeveelheden vetafval. Om verstoppingen van het openbaar rioolstelsel te voorkomen, is de plaatsing van een vetafscheider verplicht. In de vetafscheider wordt de stroming van het water afgeremd. Hierdoor stijgen de vetten naar de oppervlakte. Bij de inlaat van de afscheider zijn voorzieningen getroffen om het water rustiger te laten stromen en gelijkmatig te verdelen. Een schot dat voor de uitlaat van de afscheider is geplaatst, belemmert het verzamelde vet weg te vloeien.

Artikel 3.1.2.5. Bij de bouw of renovatie van een loods of werkplaats wordt verplicht om het afvalwater via afscheiders te lozen. We stellen immers vast dat steeds meer loodsen aangevraagd worden zonder dat de eindgebruiker gekend is. Deze loodsen dienen daarom dan ook zo polyvalent ingericht te worden. Het is ook vele malen duurder om nadien nog wijzigingen aan te brengen aan reeds bestaande ondergrondse leidingen.

Afdeling 3 Rioolstelsel, putten en baangrachten

Artikel 3.1.3.1. Een septische put wordt nog steeds opgelegd behalve in de gebieden waar een IBA moet worden voorzien. Hierdoor wordt verstopping van het openbaar stelsel vermeden en is er steeds een voldoende spoeling in de rioleringsbuizen.

Artikel 3.1.3.2. Om een goede waterhuishouding te garanderen in de gemeente is het open houden van bestaande baangrachten noodzakelijk. Enkel om welbepaalde redenen kan het overwelfen van een baangracht toegestaan worden.

Afdeling 4 Overige bepalingen

Artikel 3.1.4.1. Het bevestigen van matten of zeilen aan afsluitingen geplaatst op de grens met het openbaar domein worden verboden. We stellen immers vast dat deze enerzijds een te gesloten zicht geven en anderzijds door de aanwezigheid van veelal een haag aan de privézijde van het perceel een verwaarloosde indruk geven. Soms worden deze zeilen of matten opgehangen aan de zijde van het openbaar domein waardoor deze bij een slechte hechting hinder veroorzaken aan fietsers en voetgangers.

Ook om bijvoorbeeld sluikstorten te vermijden kan het College van burgemeester opleggen aan de eigenaar van een onbebouwd perceel dat deze moet voorzien worden van een afsluiting.

Omwille van de zichtbaarheid op aankomend verkeer is het niet toegestaan op kruispunten binnen de omschreven zone groenbeplanting te voorzien hoger dan 75 cm.

Artikel 3.1.4.2. §1 Het is de bedoeling dat de straten leefbaar gehouden worden en een straat met enkel garagepoorten geeft een onveilig gevoel. Ook het steeds kruisen van het voetpad

door wagens die in-en uitrijden is niet wenselijk. Daarom wordt opgelegd dat garages niet toegestaan zijn bij panden smaller dan 8m. Ook dient er steeds behalve een deur ook een raam voorzien te worden ingeval er een garagepoort geplaatst wordt. Hierdoor is er toch een gevoel van aanwezigheid op straatniveau.

§2 Om redenen van veiligheid voor passanten is het niet toegestaan dat kantelpoorten over het openbaar domein draaien.

Artikel 3.1.4.3. Indien bij nieuwbouw in een woning diverse functies worden voorzien dienen deze allen bereikbaar te zijn van op het openbaar domein zonder dat een andere functie betreden moet worden

Artikel 3.1.4.4. Vaste trappen zijn verplicht als verbinding tussen diverse bouwlagen. Schuifladders of zoldertrappen zijn niet stabiel genoeg om een duurzame verbinding te bekomen.

Artikel 3.1.4.5. §1 Lichtkranten kunnen zorgen voor visuele vervuiling en verkeersonveiligheid daarom worden deze beperkt in oppervlakte. Lichtkranten groter dan 2,5 m² zijn te opvallend in het straatbeeld. Om de weggebruikers niet te zeer af te leiden worden flikkerende beelden (stroboscopisch effect) en felle helle contrasterende kleuren verboden. De boodschap dient sober gepresenteerd te worden met minstens 5 seconde tussen de verschillende beelden. Een lichtkrant met enkel tekst mag wel doorlopend over het scherm verschijnen.

§2 Om een overvloed aan lichtreclames te vermijden is de grootte beperkt tot 4m². In het ander geval zou er immers een opbod ontstaan om steeds grotere lichtreclames te voorzien.

§3 Om te vermijden dat haaks over het openbaar domein geplaatste reclames hinderlijk zijn voor passanten, voertuigen,... is opgelegd dat deze minstens 2,5m boven het openbaar domein worden geplaatst.

Artikel 3.1.4.6. Schotelantennes worden zo geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn van op de openbare weg. Het aanbrengen van schotelantennes op de voorgevel of zichtbaar van op het openbaar domein verstoort de architecturale beleving van de straat. Schotelantennes creëren een chaotische beeld in een straat.

Artikel 3.1.4.7. Onder kleine windturbines wordt verstaan windturbines met een as hoogte minder dan 15m en een vermogen kleiner dan 300 kW. Dergelijke windturbines zorgen voor slagschaduw en/of geluidsoverlast en worden daarom geweerd in woongebieden. De gemeente Melle is namelijk een dichtbebouwd gebied waardoor dergelijke constructies moeilijk in te planten zijn zonder hinder voor de omwonenden. Er zijn voldoende mogelijkheden om energie op te wekken, bv zonnepanelen, die niet storend zijn in een bebouwde omgeving.

Artikel 3.1.4.8. Zendmasten voor particulier gebruik zijn gelimiteerd tot een hoogte van 6m boven het maaiveld. Deze hoogte is gelijk aan de meerderheid van gebouwen op het grondgebied van de gemeente Melle. Deze hoogte wordt ook toegepast voor zendmasten om te vermijden dat deze te dominant voorkomen in het straatbeeld.

Artikel 3.1.4.9. Om de inwoners aan te zetten tot fietsen wordt toegestaan om een fietsenstalling in de voortuin te plaatsen. Zodoende hoeft men niet meer door de woning of rond de woning om de fiets veilig te plaatsen. Het artikel stelt aan welke voorwaarden minstens voldaan dient te worden opdat er een gunstig advies kan gegeven worden voor dergelijke omgevingsvergunningsaanvragen.

Artikel 3.1.4.10. Nachtwinkels zijn aanvullend op de gewone winkels maar vragen specifieke regels omdat de openingsuren ook de uren voor rust betekenen voor het merendeel van de bevolking. Om dit in goede banen te leiden wordt er een perimeter opgelegd tussen twee nachtwinkels en ook dat er enkel langs de gewestweg nachtwinkels mogen zijn. Hierdoor wordt een cluster van nachtwinkels vermeden, is er voldoende spreiding over het grondgebied om te voldoen aan de behoeftes en worden de winkels gelokaliseerd langs een goed uitgeruste weg waar reeds divers functies aanwezig zijn. Het

Artikel 3.1.4.11. Om te vermijden dat het straatbeeld van open of halfopen woningen verschuift naar gesloten bebouwing wordt opgelegd dat een garage of carport steeds dieper dan 3m tov van de voorgevel dient ingeplant te worden. Door het verspringen van het bijgebouw tov hoofdgebouw blijft het karakter van een halfopen of open woning zichtbaar in het straatbeeld.

Artikel 3.1.4.12. Om het hemelwater maximaal te laten infiltreren op de plek waar het valt wordt opgelegd dat alle verhardingen waterdoorlatend zijn. Tegenwoordig zijn er voldoende bouwmaterialen die hieraan voldoen zonder in te boeten op comfort of uitzicht. Tevens dienen de voortuinen maximaal met groen ingevuld te worden. Het is ecologisch de beste oplossing om in stedelijke gebieden tot een maximale infiltratie te gaan van het hemelwater. Minder verharding leidt ook tot minder opwarming en meer verkoeling.

Artikel 3.1.4.13. Zoals ook bij het vergunnen van een woning gekeken wordt of dit inpasbaar is in het straatbeeld zal ook bij tuinbergingen gekeken worden of deze inpasbaar zijn in het tuinbeeld. De percelen worden kleiner, er worden gemeenschappelijk buitenruimtes ingericht, er worden meer zachte verbindingen opengesteld zodat er steeds meer zicht is op tuinconstructie in private tuinen. Om ook hier een zekere rust en harmonie in te bewerkstelligen wordt bepaald dat bij groepswoningbouw of verkavelingsprojecten dus projecten van 2 of meerdere woningen, de tuinbergingen uniform dienen te zijn.

Artikel 3.1.4.14. Er dient omzichtiger omgesprongen te worden met handelingen om grondwater te verlagen. Het opgepompte water wordt veelal rechtsreeks geloosd in een straatkolk en komt zo soms in het DWA netwerk terecht. Daarom wordt opgelegd dat het best op eigen terrein terug wordt geïnfiltreerd of in een nabij gelegen gracht. Om alles in goede banen te leiden bij grote bemalingswerken is een geotechnisch rapport noodzakelijk zodat er op voorhand een inschatting kan gebeuren van de verwachte zetting van de grond en of constructies. De pompen dienen ver genoeg van de woning geplaatst te worden om geluidshinder te milderen. Het opgepompte grondwater kan voor vele doeleinden gebruikt worden door de omwonenden. Daarom dient er een aftappunt voorzien te worden.

Hoofdstuk 2 Woongebouwen

Afdeling 1 Inventaris Onroerend Erfgoed

Artikel 3.2.1.1. De lijst van gebouwen op de Inventaris Onroerend Erfgoed hebben een cultuurhistorisch bouwkundige waarde. In een toelichtingsnota dient door de aanvrager meegedeeld te worden hoe met deze architecturale elementen omgesprongen wordt.

Afdeling 2 Meergezinswoning

Artikel 3.2.2.1. §1. Om de woonkwaliteit te verzekeren wordt een gemiddelde nettovloeroppervlakte van 100m² opgelegd bij meergezinswoningen. In uitzonderlijke gevallen kan het college van burgemeester en schepenen op basis van een omgevingsrapport een afwijking toestaan. De afwijking heeft tot doel om de woonkwaliteit en de architecturale beleving van de meergezinswoning ten overstaan van het straatbeeld of zijn omgeving te verhogen. Indien een bouwheer verschillende geschakelde woningen heeft en wenst te verbouwen met het doel om deze als gebouw te behouden maar intern om te vormen naar meergezinswoningen zal dit niet toegelaten worden. Hierdoor ontstaat er immers een straatgevel die geen link heeft met de interne verdeling.

§2. Om een mix aan kleine en middelgrote woonentiteiten onder één dak te bekomen mag er bij nieuwbouw meergezinswoningen voor maximaal ¼ van het totaal aantal woonentiteiten studio's (min. 50m²) voorzien worden. De berekening gebeurt als volgt. Een meergezinswoning bestaande uit 4 woonentiteiten dient dus steeds een minimale nettovloeroppervlakte van 350m² te hebben, nl. 300m²

voor 3 woonentiteiten en 50m² voor één studio. De gemiddelde nettovloeroppervlakte van 100m² blijft van kracht voor ¾ van de woonentiteiten. Als bijvoorbeeld de netto vloeroppervlakte van de studio 70m² bedraagt zal de totale nettovloeroppervlakte minimaal 370m² bedragen.

Artikel 3.2.2.2. Wij stellen steeds meer vast dat het parkeren afgewenteld wordt naar het openbaar domein. Daarom wordt opgelegd dat er minstens 1,5 parkeerplaats per woonentiteit moet voorzien worden op eigen terrein. Het college van burgemeester en schepenen kan opleggen dat dit ondergronds dient te gebeuren om de verharde oppervlakten tot een minimum te beperken.

Artikel 3.2.2.3. Als aanmoediging voor het gebruiken van een fiets voor korte verplaatsingen is het ook wenselijk dat er voldoende bergruimte aanwezig is bij meergezinswoningen. De bergruimte dient gemakkelijk toegankelijk te zijn om een comfortabel gebruik toe te laten.

Artikel 3.2.2.4. §1 Stortkokers leiden bij intensief gebruik tot haarden van bacteriën, hetgeen vermeden dient te worden. Ook heeft men minder de neiging om te sorteren.

§2 Om het sorteren van afval aan te moedigen dient er een ruimte à rato van 1m² per woonentiteit voorzien te worden. Deze kan gemeenschappelijk of individueel ingericht worden. Alleszins dient er voldoende verluchting aanwezig te zijn. Het lokaal staat rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht of ingeval het lokaal ondergronds is door middel van mechanische verluchting.

Artikel 3.2.2.5. Indien er personen door kwetsuren enkel horizontaal verplaatst mogen worden en deze verblijven niet op het gelijkvloers, wordt de brandweer gevraagd om de evacuatie uit te voeren. Samen met de brandweer wordt ook veelal de politie ingeschakeld om het verkeer dat gehinderd wordt door de brandweervoertuigen te regelen. Dit alles heeft een hoge maatschappelijke kost die vermeden kan worden door enkel liften toe te staan die diep genoeg zijn om er een draagberrie in te plaatsen.

Afdeling 3 Samenstelling en afmetingen van woonentiteiten

Artikel 3.2.3.1. § 1 Woningen omvormen tot uitsluitend kamers wordt niet toegestaan. Er dient minimaal één woonentiteit van 80m² voorzien van een gelijkvloerse buitenruimte van minimum 40m² en minimum één autostandplaats op eigen terrein aanwezig te zijn in het gebouw. De andere vertrekken mogen ingericht worden als kamers conform de overige bepalingen. De reden hiervoor is dat er aangestuurd wordt op minstens één residentiële bewoner per gebouw met kamers. Het laat enerzijds toe dat woningen die te groot geworden zijn voor de eigenaars gedeeltelijk verhuurd kunnen worden aan bijvoorbeeld studenten of singels anderzijds wordt vermeden dat volledige huizen enkel als kamerwoning worden ingericht waarbij overlast kan ontstaan naar de aanpalende bewoners toe. Het eerder vrijblijvend karakter van huurcontracten voor kamerwoningen leidt immers in sommige gevallen tot verwaarlozing van het gebouw als geheel of overlast door een gebrek aan binding met de omgeving.

§2 De opgelegde maten en voorzieningen zijn essentieel om tot een kwalitatief bestand van kamers te komen. Een kamer is minimaal 25m². Indien er een eigen keuken, douche en wc aanwezig is zal deze minimaal (3x3m²) 34m² moeten bedragen. De minimale oppervlakten dienen steeds een vrije hoogte te hebben van 2,5m. Indien de kamer bijvoorbeeld 5m² groter is in oppervlakte mag er voor deze oppervlakte een plafondhoogte lager dan 2,5m aanwezig zijn.

Artikel 3.2.3.2. Een studio heeft minstens een oppervlakte van 50m² en een vrije plafondhoogte van 2,5m. De oppervlakte wordt berekend exclusief buiten- en binnenmuren.

Artikel 3.2.3.3. Voor appartementen en eengezinswoningen worden ook minimale normen opgelegd voor woonkamer, keuken en slaapkamers. Deze hebben tot doel om de woonkwaliteit te verbeteren.

Afdeling 4 Natuurlijke verlichting en bereikbaarheid

Artikel 3.2.4.1. Het is van wezenlijk belang dat een bewoner van een kamer, studio, appartement of eengezinswoning over voldoende rechtstreeks daglicht beschikt. Dit artikel legt de minimale oppervlakten op voor de respectievelijke ruimten.

Artikel 3.2.4.2. De toegang tot de verschillende woonentiteiten dient te gebeuren van op het openbaar domein zodat men niet langs privatieve delen van een gebouw moet gaan om zich een toegang te verschaffen.

Afdeling 5 Bouwwijze

Artikel 3.2.5.1. De verplichte afmetingen zijn een weergave van de ongeschreven regels die sinds jaar en dag worden toegepast.

Artikel 3.2.5.2. In specifieke gevallen is het wenselijk dat afgeweken wordt van de algemene regels. Deze gevallen zijn duidelijk omschreven namelijk om een volwaardige aansluiting te bekomen met de aanpalende gebouwen en in functie van sociale woningbouw. In het eerste geval kan bijvoorbeeld een rijwoning waarbij beide burens op het gelijkvloers een bouwdiepte van 18m hebben ook toegestaan worden dat de rijwoning uitgebreid wordt tot 18m. Bij het bouwen van sociale woningen kan het wenselijk zijn omwille van energetische, financiële of vanuit de sociale huisvesting opgelegde regels dat bijvoorbeeld het gelijkvloers en de verdieping een gelijke bouwdiepte hebben van 14m. Particulieren kunnen enkel een afwijking aanvragen op basis van een omgevingsrapport. Het omgevingsrapport laat toe om duidelijk te motiveren waarom het standaard gabarit niet gevolgd kan worden.

Artikel 3.2.5.2. Een plat dak ingericht als groendak heeft een duidelijk meerwaarde op ecologisch vlak. Het is ook een milderende maatregel voor de steeds toenemende bebouwing en verharding van de open ruimten. Om het toepassen van groendaken te stimuleren wordt opgelegd dat grote oppervlakten (vanaf 250m²) minstens voor de helft ingericht worden als groendak. De overige delen kunnen gebruikt worden om lichtkoepels, technieken en dergelijke onder te brengen.

Hoofdstuk 3 Verkavelingen

Afdeling 1 Dossiersamenstelling en bouwwijze

Artikel 3.3.1.1. §1 Als verduidelijking van de bepalingen betreffende de samenstelling van het dossier van de aanvraag van de verkavelingsvergunning, bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering, worden de aangehaalde punten in dit artikel vermeld. Meermaals stellen we vast dat op plan de nodige hoogtepeilen ontbreken of te schaars zijn. Om een duidelijk beeld te krijgen van de gewenste ophogingen, afgravingen of het behoudt van het maaiveld is het belangrijk dat de hoogtepeilen over het ganse terrein worden weergegeven en ook het verschil met de aanpalende percelen wordt weergegeven. Wateroverlast naar aanpalende dient vermeden te worden. Hiervoor is het belangrijk om de hoogtepeilen van de aanpalende maaivelden te kennen.

§2 Onverminderd de bepalingen betreffende de samenstelling van het dossier van de aanvraag van de verkavelingsvergunning, bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering, moet de motiveringsnota ondermeer de in dit artikel aangehaalde punten behandelen. De motivatienota is een nota specifiek voor het aangevraagde project en mag niet verworden tot een algemene standaardnota. De bouwheer en architect dienen deels zelf in te staan voor de toetsing met de betreffende wetgeving.

§3 Gezien de impact van verkavelingen met meer dan 10 loten of 10 woonentiteiten dienen de aanvragen onverminderd de bepalingen betreffende de samenstelling van het dossier van de aanvraag van de verkavelingsvergunning, bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering, vergezeld te zijn van een omgevingsrapport. Zodoende beschikt de adviserende instanties, vergunningverlenende instanties en adviesraden over voldoende elementen om het project te beoordelen. Dergelijke aanvragen worden automatisch voor advies voorgelegd aan de gecoro.

Artikel 3.3.1.2. Bij verkavelingen worden de minimale breedte van de voorgevel vastgelegd om te vermijden dat er bijvoorbeeld te smalle rijwoningen ontworpen worden. Bij rijwoningen of halfopen woningen kleiner dan 7m (zonder garage) of 8m (met garage) is een hoge woonkwaliteit niet meer vanzelfsprekend.

Artikel 3.3.1.3. De gemeente wil een beleid voeren waarbij er weliswaar duurzaam met bouwgrond wordt omgesprongen maar er toch nog voldoende groen aanwezig is op de private delen van een verkaveling. In de tuinzone kunnen op basis van specifieke verkavelingsvoorschriften constructies eigen aan een tuin opgericht worden.

Artikel 3.3.1.4. Niet allen het privatieve groen is belangrijk ook het openbaar groen. Daarom worden bij verkavelingen van louter grondgebonden eengezinswoningen een oppervlakte van 15% van de totale bruto oppervlakte als een aaneengesloten groenzone ingericht. Belangrijk is dat de zone aaneengesloten is om te vermijden dat de 15% voornamelijk bestaat uit een som van kleine restgronden. Indien er meergezinswoningen worden voorzien dient er gekeken worden naar de brutovloeroppervlakte omdat er bij een meergezinswoning de grondoppervlakte in verhouding met het aantal woonentiteiten veel kleiner is. Verschillende gezinnen in een meergezinswoning zouden dan minder gemeenschappelijk groen ruimte hebben dan gezinnen in grondgebonden woningen die al reeds over een private tuin beschikken. Daarom wordt bij meergezinswoningen 15% groene ruimte opgelegd van de brutovloeroppervlakte. Voor de berekening van de 15% worden alle percelen binnen het verkavelingsplan in aanmerking genomen. De oppervlakte is dus inclusief de eventueel nadien over te dragen wegenis/openbaar domein. De verplichte oppervlakte groen wordt zoveel als mogelijk ingeplant aan de rand van de verkaveling indien de verkaveling grenst aan een nog te ontwikkelen woongebied. Zodoende kan bij een verkaveling voor het aanpalende perceel aansluitend een groene plek voorzien worden waardoor het openbaar groen een meer relevante oppervlakte krijgt.

Artikel 3.3.1.5. Bij het gefaseerd ontwikkelen van een verkaveling is het belangrijk dat de nutsleidingen en de basisfundering van de wegenis van alle fases gelijktijdig en eerst worden uitgevoerd. Anders kan het zijn dat bij het uitvoeren van een tweede fase de wegenis van de eerste fase moet opgelegd worden hetgeen zou getuigen van een slechte planning van de noodzakelijke werken.

Artikel 3.3.1.6. De mobiliteit is een belangrijk deel geworden van het wonen. Om bepaalde vervoersmiddelen (vb elektrische deelauto's, fietsen) te stimuleren wordt bepaald dat bij verkavelingen vanaf 10 woonentiteiten er een mobipunt dient voorzien te worden.

Hoofdstuk 4 Parkeerplaatsen

Afdeling 1 Inrichting

Artikel 3.4.1.1. Ten behoeve van minder mobiele personen worden de voornoemde aantallen voorbehouden plaatsen voorzien die ook 1m breder en langer zijn dan de standaardparkeerplaatsen.

Artikel 3.4.1.2. De standaardparkeerplaats wordt minimaal vastgelegd op 5m x 2.5m en een vrije hoogte van 2,25m. Deze afmetingen gelden voor niet ondergrondse parkeerplaatsen.

Ondergrondse parkeerplaatsen die gesloten zijn of palen aan steunpunten dienen minstens 3m vrije breedte te hebben. Zodoende kunnen ook deze plaatsen vlot ingevuld worden.

Hoofdstuk 5 Inname openbaar domein

Afdeling 1 Procedure

Artikel 3.5.1.1. §1 Het plaatsen van terrassen is nu reeds onderhevig aan het verkrijgen van een machtiging inname openbaar domein. De wijze van aanvragen en uitvoering wordt toegelicht in dit artikel. Deze machtiging heeft de bedoeling om er voor te zorgen dat er voldoende doorgang (minstens 1,5m) voor voetgangers is op straten en pleinen. Dat de uitvoering van de terrassen (hoogte e.d.) een zekere uniformiteit hebben. Tevens is het niet toegestaan om het terras te verankeren. Hiermee wordt vermeden dat het openbaar domein beschadigd wordt.

Tenslotte wordt ook het tijdstip (maximaal 12 uur voor de ophaling) voor plaatsen van de afvalcontainers op het openbaar domein geregeld. Andere containers (vb. bij verbouwingen) zijn onderhevig aan een machtiging verleend door het college van burgemeester en schepenen.

Hoofdstuk 6 Groen

Afdeling 1 Groenplan

Artikel 3.6.1.1. De aanwezigheid van bomen, struiken en hagen is een wezenlijk onderdeel van het straatbeeld en zorgt ook op het perceel zelf voor een kwalitatieve meerwaarde op het vlak van beleving en ecologie. Onder de voorwaarden die vermeld worden in dit artikel is de opmaak van een groenplan verplicht. Dit is ondermeer het geval bij bedrijf- en kantoorgebouwen. Dergelijke gebouwen hebben baat met een groene omkadering gezien veelal de aanwezigheid van parkings en brede toegangswegen (brandwegen). Ook bij verkavelingen wordt een groenplan verplicht zodat al in de eerste fase het groen me opgenomen kan worden bij de inrichting van de verkaveling. Percelen grenzend aan open en of groene gebieden (agrarische gebieden, natuurgebieden of parkgebieden) dienen ook een groenplan op te maken. De beleving vanuit het open landschap naar het bebouwde landschap kan daardoor kwalitatief worden ingericht. Ook de overgang tussen beiden gebieden kan worden verzacht door het aanbrengen van groene elementen.

Artikel 3.6.1.1. Het groenplan is louter een aanduiding (inplanting en groeihoogte) en vermelding (Nederlandse benaming en facultatief Latijnse benaming) op plan van de soorten bomen, struiken en hagen.

Afdeling 2 Bomen

Artikel 3.6.2.1. Om de bomen zichtbaar van op het openbaar domein maximaal te behouden wordt de meldingsplicht ingevoerd bij het kappen van dergelijke bomen binnen een straal van 15m van de woning. Dit is momenteel vrijgesteld van vergunning. Ook dient er een heraanplant te gebeuren met bij voorkeur streekeigen bomen uit onderstaande lijst.

Zwarte Els (*Alnus glutinosa*)
Zomerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Zomereik (*Quercus robur*)
Zoete kers of boskers (*Prunus avium*)
Zachte berk (*Betula pubescens*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
Wilde kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
Tweestijlige meidoorn (*Crataegus laevigata*)

Sporkehout of vuilboom (*Rhamus frangula*)
 Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
 Schietwilg (*Salix alba*)
 Ruwe iep of bergiep (*Ulmus glabra*)
 Ruwe berk (*Betula pendula*)
 Rode kornoelje (*Cornus Sanguinea*)
 Ratelpopulier, trilpopulier of esp (*Populus tremula*)
 Kraakwilg (*Salix fragilis*)
 Hulst (*Ilex aquifolium*)
 Hondсроos (*Rosa canina*)
 Hazelaar (*Corylus avellana*)
 Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
 Grauwe wilg (*Salix cinerea*)
 Gladde iep of veldiep (*Ulmus minor*)
 Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
 Geoorde wilg (*Salix aurita*)
 Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 Europese vogelkers (*Prunus padus*)
 Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*)
 Boswilg (*Salix caprea*)
 Bittere wilg (*Salix Purpurea*)

Artikel 3.6.2.2. Niet alleen het behouden en heraanplanten van hoogstambomen is belangrijk maar ook het planten van nieuwe hoogstambomen. Daarom wordt bij verkavelingen opgelegd dat iedere kavel waar een oppervlakte van 500m² onbebouwbaar is er één bij voorkeur streekeigen boom aangeplant wordt. De inplantingsplaats en soort dient bij de stedenbouwkundige aanvraag vermeld te worden. Zo worden er ook op privaat terrein hoogstammige bomen aangeplant.

Afdeling 3 Hagen

Artikel 3.6.3.1. §1 Hagen als afscheiding aan perceelsgrenzen mogen niet hoger zijn dan 2m gemeten vanaf het maaiveld. Regelmatig zijn er immers discussies over de hoogte van hagen tussen twee naburen. Met deze regel is het duidelijk dat de hoogte gelimiteerd is op 2m.

§2 In specifieke gevallen kan er afgeweken worden van deze hoogte op basis van een door het college van burgemeester goedgekeurd groenplan. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn op de grens tussen twee verschillende gebieden (woongebied – bedrijventoneel). Op basis van een groenplan kan een hogere afmeting toegestaan worden.

TITEL 4 AANVRAAGDOSSIER STEDENBOUWKUNDIGE

VERGUNNING

Hoofdstuk 1 Aanvraagdossier

Afdeling 1 Samenstelling

Artikel 4.1.1.1. Dit artikel vraagt dat in specifieke gevallen er bijkomende documenten toegevoegd moeten worden bij de stedenbouwkundige aanvraag. De samenstelling van de documenten (MOBER, nota 'geluids- en geurhinder, vrijstelling plaatsen hemelwaterput, milieu impact analyse) is toegelicht in de begrippenlijst. Er werd geopteerd om dit op te nemen in de begrippenlijst i.p.v. in een aparte bijlage omdat op deze manier de verordening als één geheel kan gelezen en toegepast worden. Extra bijlagen worden al snel als onbelangrijk geacht en niet gelezen.

§1 MOBER is vereist bij bouwwerken (nieuwbouw of na uitbreiding) die groter zijn dan 1.000m². Bij dergelijk grootschalige projecten volstaat een gewone dossiersamenstelling niet om alle aspecten op het vlak van mobiliteit te beoordelen. Immers enkel een grondplan met aanduiding van de parkeerplaatsen is onvoldoende om het mobiliteitsgenererend effect van een project te kunnen beoordelen. Derhalve dienen er bijkomende gegevens aangereikt te worden door de bouwheer. Verkeer is een belangrijk aspect in de beleving van een gebied.

§2 Een horecazaak heeft een grotere impact op de omgeving op het vlak van geluid en geur dan een doorsnee woning. Daarom wordt gevraagd aan de bouwheer welke maatregelen hij neemt i.v.m. geluid en geur om eventuele hinder te beperken. Deze maatregelen kunnen bijvoorbeeld het uitgekiend plaatsen van rookafvoeren bevatten of het voorzien van een inkomsgas en extra geluidsisolatie om het geluid te beperken. In de nota dienen deze specifieke elementen aangehaald te worden.

§3 Tegenwoordig zijn er al compacte schakelbare hemelwaterputten voorhanden die toelaten om via bijvoorbeeld de woning deze in de tuin aan te brengen. Het is aan de bouwheer om aan te tonen dat er geen enkele mogelijkheid is om te voldoen aan de vereiste inzake hemelwaterputten.

§4 Bouwwerken die groter of gelijk zijn aan 2.000 m² dienen een milieu impact analyse toe te voegen aan de stedenbouwkundige aanvraag. Deze milieu impact analyse omvat naast een MOBER ook een analyse inzake geluid, lucht, bodem, water, fauna - flora, landschap – bouwkundig erfgoed – archeologie, mens. Telkens dient de huidige situatie besproken te worden, vervolgens de effecten veroorzaakt door de voorgestelde handelingen en tenslotte een conclusie. Een bevattelijk schema houdende de voornoemde elementen wordt als inleiding toegevoegd. Na verloop van tijd kunnen reeds uitgevoerde milieu impact analyses ter beschikking gesteld worden van potentiële bouwheren om als leidraad te dienen.

Artikel 4.1.1.2. De paragrafen §1 tot en met §4 vermelden welke elementen vermeld moeten worden bij de stedenbouwkundige aanvragen. Om te toetsen of het voorgestelde project voldoet aan de verordening zijn deze gegevens nodig.