

**ALGEMEEN BOUWREGLEMENT**  
**gecoördineerde versie**

**STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR DE STAD MENEN**

Aangenomen door de gemeenteraad op 25 augustus 2008

Goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van  
20 november 2008

Aangeplakt in de stad Menen op 4 december 2008

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 11 december 2008

Van kracht op 11 december 2008

## Artikel I

## Definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder :

**bedrijfsoppervlakte:** de som van de grondoppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden, al dan niet overdekt. De overdekte bedrijfsoppervlakte is gelijk aan de vloeroppervlakte

**bijgebouw:** bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming voorzien in de bestemmingszone in zijn totaliteit te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz... die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming.

**bouwlaag:** gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren met een normale hoogte van 3 m. De gelijkvloerse verdieping is de 1<sup>ste</sup> bouwlaag en de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt de 2<sup>de</sup> bouwlaag genoemd. De kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd. De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1.80m, meer is dan 1/2 van de bebouwde oppervlakte van een meergezinswoning.

**ééngesinswoning:** elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, met een maximum van 100m<sup>2</sup>, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als woonentiteit.

**gabariet:** schematische weergave van een model aangegeven door het aantal bouwlagen, de dakvorm, de kroonlijsthoogte en de nokhoogte waarbinnen een gebouw dient opgetrokken te worden.

**gebouwen met een sterke impact op de mobiliteit:**

- a) handelsgebouwen met een vloeroppervlakte na de werken van méér dan 2.500 m<sup>2</sup>
- b) kantoorgebouwen met een vloeroppervlakte na de werken van méér dan 5.000 m<sup>2</sup>
- c) ziekenhuis, schouwburg, bioscoop of concertgebouw met na de werken méér dan 150 bedden of 150 zitplaatsen

**gevelafsluiting :** elk vast of beweegbaar luik of hek dat aangebracht wordt aan de buitenkant van de gevel ter afsluiting van de etalage

**gewone klaslokalen:** zijn de lokalen waarin het algemeen onderricht wordt uitgegeven ; worden niet beschouwd als gewone klaslokalen de lokalen waar uitsluitend een bijzondere vorm van onderricht wordt gegeven, zoals laboratoria, natuurklassen, gymnastiekzalen, ...

**handelsgebouw:** gebouwen zoals winkels, warenhuizen, ...

**herbouwen:** een bouwproject waarbij minder dan 60% van de buitenmuren van een gebouw wordt behouden (= vernieuwbouw).

**horeca:** in toepassing van deze verordening wordt onder horeca verstaan : hotels, pensions, restaurants, cafés en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd, zoals frituren, cafetaria's, feestzalen, ...

**inkijk:** gelegenheid om in te kijken zonder beletsel

**industriële en ambachtelijke gebouwen:** gebouwen waar goederen worden geproduceerd, opgeslagen of in groothandel verhandeld

**kamerwoning:** woongelegenheden waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- wc met waterspoeling, reukafsnijder en een aansluiting op de riolering;
- bad of douche met koud en warm water, aangesloten op het rioleringsnet;
- kookgelegenheden

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt;

**kangoeroe- of zorgwoning:** een woonvorm waarbij één ondergeschikte woongelegenheden wordt gecreëerd die fysiek één geheel vormt met de hoofdwooning en hoogstens één derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning. In de ondergeschikte woongelegenheden wonen maximaal twee bejaarden of hulpbehoevende personen. De eigendom van de hoofd- en ondergeschikte woongelegenheden berust bij dezelfde persoon.

**kantoorgebouw:** gebouwen zoals administratie, banken, verzekeringen, ...

**kroonlijsthoogte:** de afstand, verticaal gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst. Ingeval van een platte dakconstructie is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte. Ingeval van dakinsnijdingen geldt de maximale toegelaten kroonlijsthoogte voor dit deel van het dak waarvan de kroonlijsthoogte méér dan de helft van de totale kroonlijstlengte beslaat.

**meergezinswoning:** gebouw bestaande uit minimum twee woongelegenheden.

**nevenfunctie:** een aan wonen complementaire functie, die een geringere oppervlakte (max. 100m<sup>2</sup>) dan de woonfunctie beslaat.

**nokhoogte:** hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

**parkeerplaats:** hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte, halfopen of open lucht ; daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en dusdanig door de vergunningverlenende overheid vergund.

**prospect:** een vrij en ongehinderd uitzicht loodrecht op het midden van het raam gemeten, tussen, 1m10 en 1m70 boven de vloer.

**rooilijn:** een rooilijn is de scheidingslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Het is de grens tussen het openbaar en het privaat domein.

**studio:** woongelegenheden waarin alle functies zijn geïntegreerd in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik, dat voorzien is een aangrenzende aparte ruimte.

**uitbreidingswerken:** het uitbreiden van bestaande gebouwen met méér dan 100 m<sup>2</sup> of het creëren van bijkomende woongelegenheden

**uitbouw:** is een gedeelte van een gebouw, dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw; de uitbouw kan gesloten zijn of open, bijvoorbeeld onder de vorm van een terras.

**verbouwen:** als verbouwen wordt beschouwd een bouwproject waarbij meer dan 60% van de buitenmuren worden behouden.

**vloeroppervlakte:** de horizontale vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzendende bouwdelen, mits de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond minstens 1,80 m bedraagt.

**voorbouwlijn:** een denkbeeldige lijn waarmee de voorgevel van het gebouw samenvalt.

**voortuinstrook:** gedeelte van het perceel dat gelegen is tussen de rooi- en de bouwlijn.

**woongelegenheden:** ruimte of geheel van aansluitende ruimten, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen  
Worden niet beschouwd als woongelegenheden : ruimten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, ...

**ziekenhuis :** instellingen voor gezondheidszorg zoals opgenomen in de gecoördineerde wetten van 7 augustus 1987 op de ziekenhuizen

## **Artikel 2-5 Toepassingsgebied**

### **Artikel 2**

De stedenbouwkundige verordening is behoudens andersluidende bepalingen van toepassing op het volledig grondgebied van de stad Menen.

### **Artikel 3**

De bepalingen van deze verordening zijn van kracht voor zover de goedgekeurde plannen van aanleg (BPA's), ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en/of niet vervallen verkavelingen geen afwijkende voorschriften terzake bevatten.

### **Artikel 4**

Deze voorschriften zijn niet van toepassing indien ze strijdig zijn met hogere vigerende wetgeving.

### **Artikel 5**

Afwijkingen op de voorschriften kunnen enkel toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd besluit. Uit de motivering en het onderzoek dat eraan voorafgaat, dient te blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteit, zoals omschreven in artikel 20, door de afwijking niet geschaad wordt.

## **DEEL 2 VERGUNNINGSPLICHT**

---

### **Artikel 6 Functiewijziging**

Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning de hoofd- of nevenfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wijzigen naar de functie horeca.

**Hoofdstuk 1            ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN****Artikel 7            Gemene muren**

Alle nieuwbouwmuren die bestemd zijn om scheidsmuren te worden, behalve voor bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in twee bladen van elk minstens 14 cm dikte met een spouw van minstens 3 cm gevuld met isolatie. De as van de spouw wordt gelegd op de perceelsgrens.

**Artikel 8            Uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld**

Tot op een hoogte van 2,50 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen geen constructieve elementen uitspringen voorbij de rooilijn.

Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximum 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn, en moeten zij minimum 60 cm (horizontaal gemeten) van de trottoirrand verwijderd blijven.

De uitsprongen uit het gevelvlak dienen zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte.

Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen voorbij de rooilijn, minstens 60 cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

In smalle straten kan de vergunningverlenende overheid de uitsprongen beperken of volledig verbieden. Smalle straten zijn straten waar de tegenoverliggende voorgevelbouwlijnen zich op 8 m of minder van elkaar bevinden of kunnen bevinden.

**Artikel 9            Uitsprongen uit het hellende dakvlak**

De uitsprongen uit het hellende dakvlak dienen zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte. Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen uit het hellende dakvlak, 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

**Hoofdstuk 2            BIJZONDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN  
VOOR WOONGEBOUWEN****Afdeling I            Algemeen**

Bij nieuwbouw of herbouw moeten de woongebouwen de volgende bepalingen respecteren.

**Artikel 10           Hoofdgebouw**

De afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen mag niet kleiner zijn dan 3 m voor de zijperceelsgrenzen (uitgezonderd langs de kant van de gemene muur).

**Artikel 11           Bijgebouwen**

De nokhoogte van bijgebouwen in de woonzones mag niet meer bedragen dan 3,50 m.

Openlucht zwembaden (privé) dienen ingeplant te worden op minimum 2 m van de perceelsgrenzen.

**Artikel 12           Voortuinstrook**

In een voortuinstrook mogen geen bouwwerken en vergunningsplichtige afsluitingen opgericht of geplaatst worden met uitzondering van ondergrondse constructies die volledig met een groenaanleg bedekt worden.

In de voortuinstrook mogen de noodzakelijke verhardingen voor toegangen en opritten aangelegd worden en aanhorigheden zoals brievenbussen.

### **Artikel 13 Tuinafsluitingen vanaf de voorbouwlijn**

De hoogte van de afsluitingen dient beperkt te blijven tot 2 m.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen. Ook de afstemming op het type afsluiting van het aanpalende perceel is hierbij van belang.

### **Artikel 14 Perceelsbreedte**

De minimumbreedte van een bouwperceel bedraagt 6 m in gesloten bebouwing, 9 m in halfopen bebouwing en 12 m in open bebouwing. Hiervan kan alleen afgeweken worden voor bestaande situaties tussen twee bebouwde eigendommen in.

### **Artikel 15 Garagetoegangen**

Garagetoegangen kunnen alleen ingericht worden bij bouwwerken met een minimum gevelbreedte van 7 m. De gevellengte, ingenomen door garagepoorten of -inritten, dient beperkt te worden tot 1/3 van de totale gevellengte. Voor bestaande bouwwerken kan hiervan alleen afgeweken worden indien uit een grondige studie van de omgeving blijkt dat er een effectieve parkeerbehoefte bestaat waarvoor geen adequaat aanbod voorhanden is.

### **Artikel 16 Bouwdiepte**

Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 12 m.

### **Artikel 17 Onbebouwd gedeelte van het perceel**

Minstens 1/8ste van een bouwperceel dient als koer of tuin onbebouwd te blijven. Hiervan kan afgeweken worden in geval:

- van een hoekperceel waarvan de kleinste diepte minder dan 10 m bedraagt en op voorwaarde dat alle woonvertrekken palen aan een straatgevel.
- dat de gelijkvloerse verdieping niet voor bewoning wordt gebruikt. In dit geval is de afwijking beperkt tot deze gelijkvloerse verdieping.

### **Artikel 18 Toegelaten bouwlagen, kroonlijsthoogte en nokhoogte**

Beslissing van de bestendige deputatie op 20 november 2008 tot goedkeuring van de algemene stedenbouwkundige verordening met uitsluitel van artikel 18.

### **Artikel 19 Voorwaarden inzake omvormen van een ééngezins- tot méergezinswoning**

Bestaande ééngezinswoningen kunnen slechts omgebouwd of verbouwd worden tot méergezinswoningen wanneer de gelijkvloerse vloeroppervlakte groter is dan 250 m<sup>2</sup>.

Bij uitzondering kunnen bestaande ééngezinswoningen verbouwd worden tot een kangoeroe- of zorgwoning wanneer minstens 135m<sup>2</sup> gelijkvloerse vloeroppervlakte aanwezig is.

*Afdeling 2 - Minimale woonkwaliteit*

### **Artikel 20 Oppervlaktenormen**

§1. Bij een aanvraag voor het opsplitsen van een bestaande woning (met een gelijkvloerse vloeroppervlakte groter dan 250m<sup>2</sup>) met een verhoging van het aantal woongelegenheden, het samenvoegen van twee of méér woningen met verhoging van het aantal woongelegenheden, het herbouwen van een bestaande woning, de nieuwbouw van woningen en het omvormen van een gebouw tot woongelegenheden ; gelden volgende oppervlaktenormen voor de inrichting van nieuwe woongelegenheden als minimale woonkwaliteit :

- de minimum vloeroppervlakte van de woonkamer bedraagt 18 m<sup>2</sup>, indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 22 m<sup>2</sup> indien dat niet zo is. De woonkamer moet een minimum breedte hebben van 3,6 m ;
- indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m<sup>2</sup> ;
- elke woongelegenheid moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 12 m<sup>2</sup>. De minimum vloeroppervlakte van de eventuele overige slaapkamers bedraagt 8 m<sup>2</sup> per kamer ;
- elke woongelegenheid moet ten minste beschikken over een badkamer (met bad en/of douche) en een toilet. Deze laatste mag niet rechtstreeks uitgeven op de woonkamer. Elk toilet moet als minimumafmetingen hebben : 0,80 op 1,20 m. Het toilet moet van een waterspoelingsysteem voorzien zijn. De minimum vloeroppervlakte van een badkamer moet ten minste 3 m<sup>2</sup> bedragen. Wanneer er een toilet in de badkamer wordt geplaatst, moet de minimum vloeroppervlakte ten minste 3,50 m<sup>2</sup> bedragen ;
- elke woongelegenheid beschikt over een bergruimte van minstens 4 m<sup>2</sup>.

§2. Een studio moet een minimum vloeroppervlakte hebben van 60 m<sup>2</sup>.

§3. Een kamerwoning moet een minimum vloeroppervlakte hebben van 24 m<sup>2</sup>, zoals bepaald in de politieverordening goedgekeurd in de gemeenteraad van 27 augustus 2007.

§4. De vrije hoogte tussen de vloer en plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag niet lager zijn dan 2,40 m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

§5. De woonkamer, de keuken en de slaapkamer moet het daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen :

- door ramen die op de vrije lucht uitgeven ;
- waarvan de totale raamoppervlakte niet minder dan 1/5 van de vloeroppervlakte van de ruimte bedraagt voor de woonkamer en de keuken. Voor slaapkamers wordt 1/5 herleid tot 1/8.

Voor het berekenen van de voorgeschreven raamoppervlakte komen niet in aanmerking :

- daglichten in een scheidingsmuur;
- de ramen die op een aera van minder dan 6 m<sup>2</sup> uitgeven;
- de ramen waarvan het prospect minder dan 3 m bedraagt.

Het beglaasde deel van buitendeuren wordt bij de ramen gerekend.

§6. Voor ééngezinswoningen mogen de afvoerkanalen van afzuigkappen in een gevel uitmonden op voorwaarde dat de roosters zich op minstens 2 m van de perceelsgrenzen bevinden.

### **Afdeling 3 - Minimale voorwaarden brandpreventie ééngezinswoningen**

#### **Artikel 21 Bereikbaarheid**

§1. De horizontale afstand tussen de tegenover elkaar liggende gevels van twee woningen bedraagt minimum 6 m.

§2. Elke ééngezinswoning moet steeds via een openbare of privé-weg bereikbaar zijn. De wegconstructie moet ongeacht de weersomstandigheden toelaten dat in de nabijheid van de woning de opstelling en de bediening van het materiaal voor brandbestrijding en redding gemakkelijk uitvoerbaar is.

§3. Er kan afgeweken van de paragrafen 1 en 2 door de vergunningverlenende overheid na een eensluidend advies van de brandweer.

#### **Afdeling 4 - Meergezinswoningen**

##### **Artikel 22 Ruimte voor het bergen van huishoudelijk afval**

Elke meergezinswoning beschikt over een afzonderlijke ruimte voor afvalsortering, die voldoende groot is en verlucht wordt, voor de bewoners om gescheiden afvalsortering volgens de geldende regels op te slaan. De minimale vloeroppervlakte bedraagt 1 m<sup>2</sup> per wooneenheid in een meergezinswoning tot maximaal 5 wooneenheden. Bij een meergezinswoning met méér dan 5 wooneenheden, moet per schijf van 5 bijkomende wooneenheden 3 m<sup>2</sup> extra ruimte voorzien worden.

#### **Afdeling 5 - Andere gebouwen**

##### **Artikel 23 Minimale gevelopeningen van handelsgebouwen op de rooilijn**

Bij alle handelsgebouwen, die gebouwd, verbouwd of herbouwd worden op de rooilijn, moet minstens 40 % van de totale geveloppervlakte – zichtbaar vanaf de openbare weg - open zijn.

Daarenboven moeten de gevelopeningen inzicht mogelijk maken in de handelsruimte.

##### **Artikel 24 Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsgebouwen**

Het is verboden om gevelafsluitingen te plaatsen aan de voor- of zijgevel van handelsgebouwen, in de mate dat deze gevelafsluitingen méér dan 50 % van het zicht op de etalage van de handelsruimten, die zichtbaar is vanaf de openbare weg, kunnen onttrekken.

### **Hoofdstuk 3 BIJZONDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR PARKEERPLAATSEN**

##### **Artikel 25 Aanleg parkeerruimten en fietsenstallingen bij nieuw- of herbouw**

§1. Ieder wooneenheid beschikt over minstens één parkeerplaats.

§2. Ieder méérgezinswoning, ongeacht het aantal wooneenheden, beschikt daarnaast nog over een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte voor minstens evenveel fietsen als er wooneenheden zijn. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn.

§3. Ieder handels- of kantoorgebouw beschikt over een parkeerplaats per schijf van 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte.

§4. Ieder industrieel en ambachtelijk gebouw beschikt over een parkeerplaats per schijf van 150 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte.

§5. Ieder hotel beschikt over een parkeerplaats per schijf van drie hotelkamers.

§6. Ieder schouwburg, bioscoop of concertgebouw beschikt over een parkeerplaats per schijf van tien zitplaatsen.

§7. Ieder ziekenhuis beschikt over een parkeerplaats per schijf van 3 bedden.



§8. Ieder onderwijsinrichting beschikt over evenveel parkeerplaatsen als gewone klaslokalen voor het kleuter- en lager onderwijs.

Onverminderd het vorig lid, is het aantal parkeerplaatsen voor de secundaire scholen gelijk aan het aantal gewone klaslokalen vermenigvuldigd met twee.

## **Artikel 26    Aanleg parkeerruimten en fietsenstallingen bij uitbreidingswerken**

§1. Ieder woongelegenheden bezit na uitbreidingswerken over één parkeerplaats.

§2. Wanneer bij verbouwingwerken in meergezinswoningen het aantal woongelegenheden wijzigt, dan gelden de voorschriften van artikel 25, §1 en 2.

§3. Ieder handels- en kantoorgebouw beschikt over één bijkomende parkeerplaats per schijf van 100 m<sup>2</sup> uitbreiding.

§4. Ieder industrieel of ambachtelijk gebouw beschikt over één bijkomende parkeerplaats per schijf van 150 m<sup>2</sup> uitbreiding.

§5. Ieder hotel beschikt over één bijkomende parkeerplaats per schijf van drie bijkomende hotelkamers.

§6. Ieder schouwburg, bioscoop of concertgebouw beschikt over één bijkomende parkeerplaats per schijf van tien bijkomende zitplaatsen.

§7. Ieder ziekenhuis beschikt over één bijkomende parkeerplaats per schijf van drie bijkomende bedden.

§8. Ieder onderwijsinrichting beschikt over één bijkomende parkeerplaats per bijkomende gewone klaslokaal voor het kleuter- en lager onderwijs of twee bijkomende parkeerplaatsen per bijkomende gewone klaslokaal voor het secundair onderwijs.

## **Artikel 27    Vrijstelling van verplichting om parkeerruimten of fietsenstallingen te beschikken**

§1. Indien het niet mogelijk is het vereiste parkeerplaatsen op het bouwperceel zelf in te richten kan toch een stedenbouwkundige vergunning worden afgegeven wanneer de aanvrager het bewijs levert dat hij op een ander perceel, gelegen binnen een omtrek van 400 meter (te rekenen van de hoeken van het bouwperceel waarop het hoofdgebouw zal komen) de nodige eigen parkeerplaatsen heeft aangelegd of gebouwd of heeft laten aanleggen of bouwen.

§2. Indien elke voorziene parkeerplaats in de meergezinswoning groter is dan 16 m<sup>2</sup>, dan geldt de verplichting van een gemeenschappelijke fietsruimte, zoals bepaald in artikel 25, §2 van de verordening, niet.

§3. De vergunningverlenende overheid kan bij gemotiveerde beslissing de aanvrager ontslaan van de verplichting om over een parkeerplaats te beschikken, wanneer de voorgevelbreedte van een ééngezinswoning, dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, gemeten op de grens met de openbare weg, smaller is dan zeven meter.

## **Artikel 28 Mobiliteitseffectenrapport**

Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan de vergunningverlenende overheid vragen om het aanvraagdossier voor nieuwbouw of verbouwingswerken aan te vullen met een mobiliteitseffectenrapport voor de gebouwen met een sterke impact op de mobiliteit.

De vereisten waaraan dit rapport moet voldoen, zijn vastgelegd in de bijlage gevoegd bij deze verordening.

## **Hoofdstuk 4 BIJZONDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR AANPLAKKINGEN**

### **Artikel 29 Aanplakkingen aangebracht op een onroerend goed, waarbij wordt bekendgemaakt dat dit goed te koop of te huur is**

§1. Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, is een stedenbouwkundige vergunning wel vereist wanneer aanplakkingen worden aangebracht op een onroerend goed, waarbij wordt bekendgemaakt dat dit goed te koop of te huur is, uitgezonderd aanplakbrieven ter uitvoering van een wets- of uitvoeringsbesluit of aangebracht door openbare of ministeriële ambtenaren.

§2. Er geldt wel een vrijstelling van deze stedenbouwkundige vergunning wanneer de aanplakking voldoet aan de volgende voorwaarden :

- de oppervlakte van de aanplakking overschrijdt een A2 niet (420 mm x 594 mm)
- slechts één aanplakking per verkopende of verhurende instantie per woongelegenheden
- geen gebruik wordt gemaakt van “neusborden” of tweezijdige uitstekende borden
- de aanplakking komt niet boven het openbaar domein uit en is niet haaks op de voorgevel aangebracht
- de aanplakking bevat geen vermelding zoals “verkocht”, “te laat”, “verhuurd” of dergelijke

## **Hoofdstuk 5 BIJZONDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP TE REALISEREN VERKAVELINGEN**

### **Artikel 30 Aanvullende documenten bij de aanvraag tot verkavelingsvergunning**

Onverminderd de bepalingen van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd, kan de vergunningverlenende overheid vragen het dossier van de verkavelingsaanvraag aan te vullen met de gegevens zoals vermeld in bijlage 2 van deze verordening.

### **Artikel 31 Lasten**

§ 1. Indien op het terrein een waterloop voorkomt die als een ruimtelijk structurerend element in de verkaveling te beschouwen is, dient deze als open waterloop behouden te worden in de verkaveling. De waterloop kan niet afgeschaft of ingebuisd worden om de verkaveling te realiseren, ongeacht de categorie waartoe de waterloop behoort. Enkel zeer beperkte overwelvingen en verlegging van de waterloop kunnen worden toegestaan.

De waterloop dient als onderdeel van een openbare ruimte in de verkaveling geïntegreerd te worden.

§ 2. De vergunningverlenende overheid kan ook andere bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen op het terrein aanduiden als maximaal door de verkavelaar te behouden en/of in de verkaveling te integreren elementen. Het kan gaan om, onder meer, voetwegen, waardevolle bomen, bomenrijen, bermen, hagen, houtkanten, aarden wallen, dijken, poelen, waterpartijen, bronnen, kwelzones, grachten, greppels, veldkapellen, bruggen, poorten, muren of dergelijke.

§ 3. Bij de opmaak van de plannen voor het aanleggen van wegenis met bijhorigheden wordt het concept van doodlopende straten gehanteerd.

## **BIJLAGE I      INHOUDELIJKE VEREISTEN VOOR EEN MOBILITEITSEFFECTENRAPPORT**

Een mobiliteitseffectenrapport bevat de volgende onderdelen :

### **1. Beschrijving van het huidig bereikbaarheidsprofiel n**

Beschrijving van hoe de site, waar het bouwproject wordt ingeplant, momenteel bereikbaar is en dit zowel voor de auto, openbaar vervoer, fiets en voetganger. Daarbij worden de knelpunten inzake bereikbaarheid en de verkeersintensiteit op de toeleidende wegen en kruispunten in kaart gebracht.

### **2. Verkeersgeneratie**

Een beschrijving van de verkeersgeneratie van de site aan hoeveel verkeer deze site door het bouwproject bijkomend zal aantrekken. Dit geldt zowel voor personenverkeer als voor goederenverkeer (indien toepasselijk). Deze gegevens moeten voor het personenverkeer worden gespecificeerd naar werknemers en bezoekers en naar spits- en dalperioden.

De maatgevende momenten (ontwerpdag, ontwerpuur) moeten worden beschreven. Bij de bepaling van de ontwerpdag en het ontwerpuur zijn een aantal elementen van wezenlijk belang :

in eerste instantie vormen de mobiliteitseffecten van het project altijd een surplus, ze komen bovenop de bestaande verkeersintensiteiten op de huidige verkeersinfrastructuur. M.a.w. bij het bepalen van de gevolgen van een dergelijk project moet telkens worden nagegaan in hoeverre de piek- en dalperiodes ervan (al dan niet) corresponderen met het gewone dagelijkse verkeer, dat evenzeer piek- en dalperiodes kent ;

wat de invloed van het project zelf betreft kan voor het ontwerpuur in de piek niet éénduidig één enkel tijdstip worden aangeduid, omdat er een uitgesproken verschil is in de pieken van het toekomstig verkeer en die voor het weggrijpend verkeer. M.a.w. er moet zowel voor het toekomstig als het vertrekkend verkeer een aparte spitsperiode worden onderzocht, per rijrichting ; indien nodig moet er een onderscheid gemaakt worden tussen reguliere en uitzonderlijke pieken n.a.v. speciale evenementen ;

het bouwproject zelf kan, zoals eerder beschreven, een aantal onderdelen omvatten die naar verkeersgeneratie en – attractie verschillend van aard zijn. Bovendien kan het voorkomen dat de verschillende bestanddelen zelf ook verschillende piekmomenten kennen t.o.v. elkaar.

Op basis van de aanduidingen van ontwerpdag en -uur wordt de verkeersgeneratie bepaald.

### **3. Vervoerswijzekeuze**

In de berekening van de vervoerswijzekeuze wordt het aantal verplaatsingen verdeeld over de verschillende vervoerswijzen en dit volgens beredeneerde aannames. Ook hier moet – indien van toepassing – een onderscheid gemaakt worden naar de verschillende onderdelen van het project toe.

### **4. Te verwachten effecten op het vlak van verkeer**

De verwachte mobiliteit als gevolg van het project geeft aanleiding tot een bepaalde wegvak- en lijnbelasting en een bepaalde parkeerbehoefte. Deze belastingen en de parkeerbehoefte (zie ook punt 6) moeten getoetst worden aan de toekomstige capaciteiten en ruimtelijke mogelijkheden. Er moet expliciet nagegaan worden waar er problemen dreigen te ontstaan qua capaciteit in het netwerk.

Ook de impact op de verkeersleefbaarheid in de (woon)omgeving van het project moet worden nagegaan.

Op basis van dit onderzoek, wordt het ontsluitingsconcept voor de site vastgelegd. Wanneer bijv. kruispunten dreigen vast te lopen, zal men hier expliciet onderzoeken en gedetailleerd weergeven welke maatregelen dienen te worden genomen om de berekende impact te milderen dan wel weg te werken (bijv. voorstel van andere kruispuntindeling, voorstel van andere lichtenregeling).

Er moet worden aangegeven wanneer blijkt dat de impact zodanig is, dat op geen enkele manier de verkeersimpact aanvaardbaar kan worden gehouden.

## **5. Parkeren**

Een raming van de parkeerbehoefte voor het bouwproject moet worden opgemaakt, opgesplitst naar de verschillende functies en rekening houdend met het feit dat pieken veroorzaakt door verschillende activiteiten mogelijk kunnen samenvallen. Ook de behoefte aan fietsstallingen wordt hier berekend.

## **6. Duurzaamheidstoets**

In deze toets zal worden nagegaan welke maatregelen de bouwheer zal nemen, opdat het gebruik van de duurzame vervoerswijzen zou toenemen. Enkele mogelijkheden zijn (naargelang het project) : verbeteren van de fietsverbindingen, inbandige fietsaccommodatie, fietsvergoeding, inleggen van een shuttle naar knooppunten van openbaar vervoer, vragen van parkeergeld, opzetten van een carpoolcampagne, enz...

## **7. Sensitiviteitstoets**

In deze laatste fase wordt aangegeven welke de gevolgen kunnen zijn van de variaties in aannames (bijv. andere verdeling spits/dal, andere verdeling van herkomst van het verkeer). Bedoeling is om na te gaan of variaties in aannames, alsnog zorgen voor een ander beeld qua belastingen en zo de oorspronkelijke resultaten van de mobiliteitseffectenrapport kunnen vertekenen.

## **BIJLAGE 2 AANVULLENDE DOCUMENTEN BIJ AANVRAAG VERKAVELINGSVERGUNNING**

- 1° een beschrijving van de bestaande waterhuishouding en de gevolgen van het project op deze waterhuishouding ;
- 2° een gedetailleerd afwateringsplan voor de ontworpen verkaveling met aanduiding van de waterbuffering ;
- 3° in voorkomend geval, de aanduiding op de verkavelingplannen van een zone van erfdienstbaarheid non-aedificandi en de buurtwegen ;
- 4° een gedetailleerd plan met bestek en kostenraming voor de aanleg van wegen, grachten en riolering met bijhorigheden en de aansluiting op de bestaande infrastructuur ;
- 5° een gedetailleerd plan met bestek en kostenraming voor de omgevingswerken ;
- 6° een gedetailleerd ontwerp van de nieuwe openbare verlichting ;
- 7° een 6-tal foto's van de huidige toestand van de locatie waar de verkaveling op betrekking heeft ;
- 8° de verbintenis van de verkavelaar dat hij de door de vergunningverlenende overheid opgelegde lasten zal nakomen ;
- 9° de verbintenis van de verkavelaar dat hij de werkelijke kosten van de in de verkavelingvergunning opgelegde werken zal dragen, met inbegrip van studiekosten, uitwerking van aannemingsbescheiden en controlekosten ;
- 10° een inventaris en een plan van de bestaande bomen, waterpartijen en struikgewassen.