



Beleidsvisie op bouwen in Ranst

Inhoudsopgave

De demografische evolutie.....	4
Klimaatverandering	4
De burger is betrokken	5
Het structuurplan.....	6
Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	6
De woonbehoeftestudie.....	7
WUG Millegem (Ranst).....	7
WUG Vogelwijk (Ranst)	8
WUG Marreweg (Ranst)	8
WUG Achterlo (Broechem).....	8
WUG Kruidenwijk (Broechem)	8
WUG Winkelhaak (Emblem).....	9
WUG Schuurblok (Oelegem)	9
De dorpskernen en kernverdichtingszones	10
Ranst.....	10
Oelegem	11
Broechem	12
Emblem	13
De buitengebieden	15
Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als leidraad voor Ranst	16
10 kernkwaliteiten als uitgangspunt.....	16
1. Gedeeld en meervoudig gebruik van ruimte	18
Overweging.....	18
Bespreking	18
Richtlijn.....	19
2. Degelijkheid en aanpasbaarheid	20
Overweging.....	20
Bespreking	20
Richtlijn.....	21
3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving.....	22
Overweging.....	22
Bespreking	22
Richtlijn.....	24

4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap	25
Overweging.....	25
Bespreking	25
Richtlijn	25
5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit.....	26
Overweging.....	26
Bespreking	26
Richtlijn	27
6. Klimaatbestendigheid.....	28
Overweging.....	28
Bespreking	28
Richtlijn	29
7. Energetische aspecten	30
Overweging.....	30
Bespreking	30
Richtlijn	31
8. Gezondheid	32
Overweging.....	32
Bespreking	32
Richtlijnen.....	33
9. Inclusief samenleven	34
Overweging.....	34
Bespreking	34
Richtlijn	35
10. Economische vitaliteit	36
Overweging.....	36
Bespreking	36
Richtlijn	36
Bijkomende lasten en voorwaarden	37
Bijlage 1: inhoudelijke vereisten voor een mobiliteitseffectenrapport	38

Ranst is een landelijke gemeente met vier dorpskernen. Eigen aan die kernen is dat ze omgeven zijn door open ruimte. Zowel voor eengezinswoningen als voor grotere projecten (dikwijls met meergezinswoningen) stijgen de aanvragen voor een omgevingsvergunning.

De demografische evolutie

In Ranst neemt het aantal inwoners gestaag toe.

1 januari	Ranst															
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal inwoners	17.725	17.827	17.948	18.061	18.124	18.253	18.424	18.463	18.581	18.607	18.696	18.856	18.981	18.981	19.008	19.187
Groei (2005=100)	100,0	100,6	101,3	101,9	102,3	103,0	103,9	104,2	104,8	105,0	105,5	106,4	107,1	107,09	107,24	108,25

Bron: Gemeentemonitor

We merkten op dat de leeftijdsstructuur van de bevolking tijdens de afgelopen periode wel evolueert. Vooral de stijging van het aandeel 65+ers (potentie tot kleiner wonen) is aanzienlijk. De groep 20- tot 64-jarigen (potentie voor gezinsvorming met kinderen) kent een tragere groei.

1 januari	Ranst															
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal inwoners (0-19 j)	4.315	4.284	4.253	4.204	4.199	4.123	4.097	4.068	4.022	3.916	3.926	3.922	3.888	3.865	3.826	3.891
Groei (2005=100)	100,0	99,3	98,6	97,4	97,3	95,6	94,9	94,3	93,2	90,8	91,0	90,9	90,1	89,57	88,67	90,17
Aantal inwoners (20-64 j)	10.733	10.813	10.911	10.988	10.988	11.075	11.183	11.114	11.157	11.161	11.138	11.188	11.222	11.142	11.111	11.087
Groei (2005=100)	100,0	100,7	101,7	102,4	102,4	103,2	104,2	103,5	104,0	104,0	103,8	104,2	104,6	103,81	103,52	103,30
Aantal inwoners (≥65j)	2.677	2.730	2.784	2.869	2.937	3.055	3.144	3.281	3.402	3.530	3.632	3.746	3.871	3.974	4.071	4.200
Groei (2005=100)	100,0	102,0	104,0	107,2	109,7	114,1	117,4	122,6	127,1	131,9	135,7	139,9	144,6	148,45	152,07	156,89

Bron: Gemeentemonitor

Klimaatverandering

De toenemende impact van de klimaatverandering op onze omgeving zet ons aan om een nieuwe, geactualiseerde visie op ons ruimtelijk beleid te ontwikkelen.

Daarbij moet er meer aandacht zijn voor de al bestaande gevolgen van de klimaatverandering en voor maatregelen die de toenemende impact moeten voorkomen.

Met de ondertekening van het burgemeestersconvenant in 2020 engageert het bestuur zich voor een daling met 40% van de CO₂-uitstoot tegen 2030. Daarvoor zijn maatregelen nodig die ingrijpen op de ruimtelijke planning. De opwarming van onze omgeving en de gevolgen ervan op zowel dichtbebouwde kernen als op de open ruimte en de landbouw maken die noodzakelijk.

In onze dorpskernen streven we ernaar om meer groen en open ruimte te voorzien door verharding tegen te gaan, klimaatneutraal te bouwen en een duurzame mobiliteit na te streven. Het bestuur engageert zich om als gemeente de nodige maatregelen te nemen om hieraan bij te dragen, maar ook de burgers kunnen hun steentje bijdragen door o.a. rekening te houden met duurzame bouwprincipes.

De aandacht voor de toenemende mobiliteit, de problematische evolutie van de waterhuishouding, de groeiende industriële druk, de grotere aandacht voor de nood aan open groene ruimte en de bescherming van het aanwezige groen worden steeds belangrijker.

De waterproblematiek die sinds enkele jaren zelfs leidt tot watertekort en te lage grondwaterstanden is een belangrijk element dat in deze visie aan bod komt.

De burger is betrokken

Het behoud van het groene en open karakter van onze gemeente wordt door de bevolking als heel belangrijk ervaren. Dit kwam tot uiting in de burgerbevraging die werd georganiseerd in het najaar van 2019. 1.900 inwoners van Ranst (10% van de bevolking) werden toen bevroegd. Uit dezelfde bevraging blijkt dat een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke planning belangrijke aandachtspunten zijn voor onze inwoners. De volledige resultaten van de burgerbevraging kan je terugvinden op <https://www.ranst.be/inwonerspanel>

Resultaten bevolkingsbevraging Ranst

15 oktober 2019



Bij projecten waarbij een grote impact kan verwacht worden op de omgeving, wordt een bevraging van de buurt sterk aangeraden vóór het indienen van de vergunningsaanvraag. De wettelijk opgelegde adviezen en de resultaten van de bevraging zullen meegenomen worden bij de behandeling van vergunningsaanvragen.



Tijdens een openbaar onderzoek kunnen bewoners hun bezwaren indienen.

Het structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dat in 2007 werd goedgekeurd, geeft niet meer voldoende antwoorden om er een beleid op te baseren. Het is duidelijk dat anno 2021 de samenleving zo sterk geëvolueerd is dat zeker op het vlak van ruimtelijke planning lang niet meer dezelfde inzichten gehanteerd kunnen worden als in 2007.

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering heeft een akkoord bereikt over het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Daarin zal vastgelegd worden dat de overheid vanaf 2040 enkel nog bouwwerken zal toelaten in de al ingenomen ruimte.

Vanaf 2040 zou dan niet meer gebouwd mogen worden in de open ruimte in het Vlaamse gewest. In aanloop naar 2040 wordt de verdere inname van open ruimte beperkt. Vandaag is dat nog gemiddeld 6 hectare per dag. Vanaf 2025 wordt dat beperkt tot 3 hectare per dag.

Om het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen mogelijk te maken, zal de Vlaamse overheid een aantal woonuitbreidingsgebieden met reservebouwgronden schrappen. Er komt een oplossing voor wie zijn bouwgrond plots anders ingekleurd ziet, zoals een eerlijke vergoeding, een ruil of bouwrechten op een andere locatie.

De Vlaamse overheid wil mensen aanmoedigen om kleiner te gaan wonen, vooral in stads- of dorpskernen. Lokale besturen kunnen duurzame ruimtelijke strategieën ontwikkelen en concrete maatregelen nemen om steden en gemeenten klimaatbestendig in te richten.

Hoewel tot op heden het wettelijk kader voor dit akkoord nog niet is vastgelegd, is het duidelijk dat er op korte termijn vergaande ruimtelijke wetgeving zal worden opgelegd door Vlaanderen.

De woonbehoeftestudie

De gemeente Ranst liet in 2019 een woonbehoeftestudie uitvoeren.

De algemene conclusie van deze studie was dat er voor de periode 2019 - 2035 nog voldoende aanbod is binnen de gemeente Ranst om aan de woonbehoefte te voldoen. Het is dus niet nodig om op korte en middellange termijn onbebouwde woonuitbreidingsgebieden (WUG) of binnengebieden aan te snijden. Dergelijke gebieden kunnen nog enkel aangesneden worden om in een voldoende sociaal woonaanbod te voorzien. Ook de ontwikkelingen voor sociale huisvesting moeten kwalitatief, duurzaam en op maat van de gemeente zijn.

De hele studie kan je raadplegen op <https://www.ranst.be/woonbehoeftestudie>

Op 13 februari 2020 besliste het college van burgemeester en schepenen dat het WUG Weidestraat (Emblem) ontwikkeld kan worden voor sociale woningbouw. Het gebied heeft volgens de woonbehoeftestudie een lage openruimtewaardering. Zowel de knooppuntwaarde als het voorzieningenniveau zijn hier goed. Op basis van deze beoordeling is het gebied potentieel ontwikkelbaar.

Op volgende locaties is een ontwikkeling niet wenselijk:

WUG Millegem (Ranst)

Volgens de conclusies van de woonbehoeftestudie is de knooppuntwaarde van het woonuitbreidingsgebied aan Millegem laag en vormt dit gebied een open-ruimtecorridor. Het is daarom aangewezen om dit gebied te herbestemmen tot een niet-ontwikkeldbare open ruimte. Kempens Landschap is geïnteresseerd om in samenwerking met de gemeente een landschapsontwikkeling uit te bouwen op deze gronden.



Bron: Google (maps)

WUG Vogelwijk (Ranst)

De startbeslissing in verband met het Signaalgebied op deze locatie werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31 maart 2017. Het gebied is deels gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied (tussen de oude bedding van de Millegembeek en de Ranstsesteenweg). Bijkomend is het in een natte depressie gelegen tussen de Keerbeek en de (oude bedding van) de Millegembeek, die bovenstrooms ligt ten opzichte van de kern van Ranst (en het signaalgebied Kromstraat). Het waterbergend vermogen moet maximaal gevrijwaard worden en de gronden mogen niet opgehoogd worden. Bouwen in dergelijk watergevoelig gebied is moeilijker en duurder dan elders, omdat met deze randvoorwaarden moet rekening gehouden worden.

De landbouwimpactstudie van Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling geeft een matige tot hoge impact weer van een gebiedsontwikkeling op de aangegeven landbouwpercelen voor de bijhorende bedrijven.

Om die redenen is het niet aangewezen om dit woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen.

WUG Marreweg (Ranst)

Dit gebied is biologisch waardevol als permanent cultuurgrasland (Biologische Waarderingskaart 2018). Het is aangewezen om de open ruimte tussen Ranst en Broechem niet aan te snijden en die maximaal te kunnen behouden. Bovendien is dit een eeuwenoud parkgebied dat kan aanzien worden als landschappelijk waardevol gebied nabij de dorpskern. De kernen mogen in geen geval in elkaar gaan overlopen.

WUG Achterlo (Broechem)

Het is aangewezen om de open ruimte tussen Ranst en Broechem niet aan te snijden en die maximaal te kunnen behouden. De kernen mogen in geen geval in elkaar gaan overlopen.

WUG Kruidenwijk (Broechem)

De startbeslissing in verband met het Signaalgebied op deze locatie werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31 maart 2017. Het gebied is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Het is belangrijk om altijd voldoende ruimte voor de waterloop te blijven voorzien om opwaarts voldoende te kunnen bergen. De bestemming woonuitbreidingsgebied is niet compatibel met het watersysteem door het overstromingsrisico en de hoge grondwaterstand.



Volgens de Biologische Waarderingskaart 2018 is het gebied biologisch waardevol tot zeer waardevol. De vochtige ruigtebegroeiing op de rechteroever van de Broddebeek duidt ook op natte bodemprofielen. Het eikenbos op de linkeroever (oostelijk deel van het signaalgebied) lijkt droger. Het is aangewezen om het signaalgebied te herbestemmen naar de open ruimtelfunctie 'bosgebied'. Een woonontwikkeling is zeker niet aangewezen.

WUG Winkelhaak (Emblem)

Volgens de Biologische Waarderingskaart 2018 is het zuidelijk gedeelte van dit gebied biologisch waardevol (jong loofbos). Aan de zijde van Hutveld staat dit woonuitbreidingsgebied nog in verbinding met de open ruimte, waardoor het groen ver in de woonkern kan doordringen. Het is niet aangewezen om dit gebied te ontwikkelen.

WUG Schuurblok (Oelegem)

De percelen zijn opgenomen in de Biologische Waarderingskaart 2018. Ze zijn gekend als biologisch waardevol tot zeer waardevol en vormen een natte groene buffer binnen de woonwijken van Oelegem. Het is niet aangewezen om dit gebied te ontwikkelen.

Wat betreft de binnengebieden in de woonzone wordt vooropgesteld dat er geen nieuwe (openbare) wegen en riolering aangelegd zullen worden om ontwikkeling mogelijk te maken.

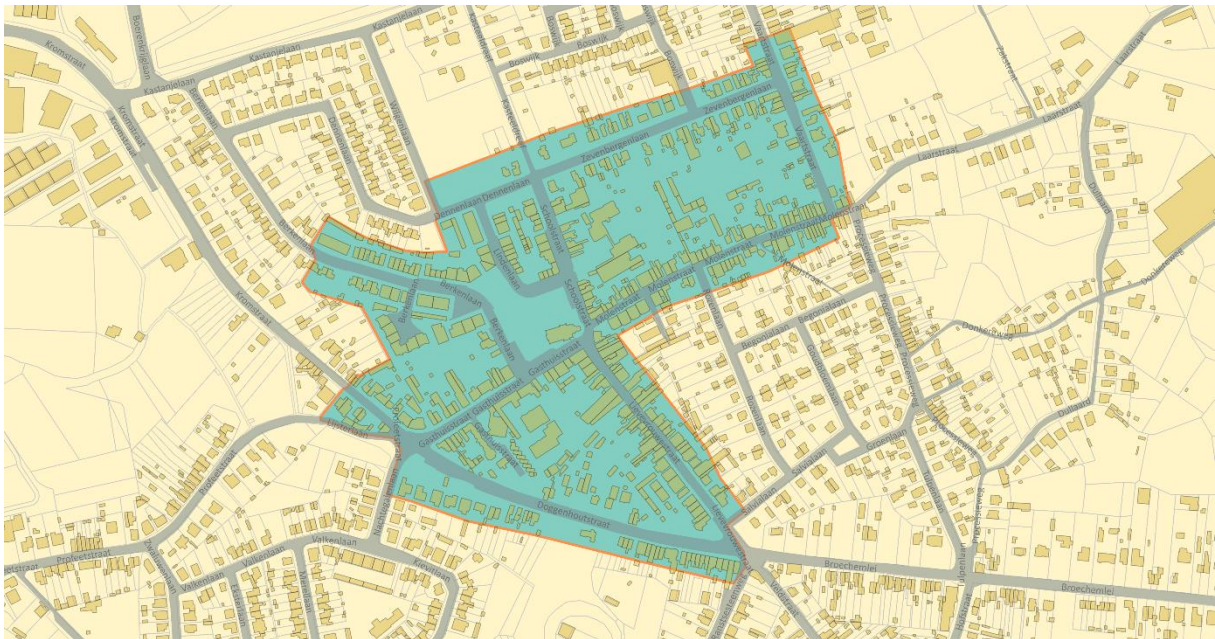
Een ontsluiting via een private wege is moet zeer omstandig gemotiveerd en vooraf besproken worden. Het aansnijden van binnengebieden betekent immers een afname van het kleinschalig en lokaal groen waarop de omwonenden uitzicht hebben. Dat is erg belangrijk in de beleving en het kwalitatief wonen, ook al gaat het in veel gevallen niet om publiek toegankelijk groen.

De dorpskernen en kernverdichtingszones

De dorpskernen zijn op het gewestplan vastgelegd als de woonzones rondom de kerktoren. De woonzones die op het gewestplan ingekleurd staan, maar hier niet op aansluiten, behoren in deze visie niet tot de dorpskern, maar tot het buitengebied. Binnen de 4 dorpskernen van de 4 deelgemeenten wordt ook telkens een zogenaamde 'kernverdichtingszone' afgebakend. Enkel binnen die zone kunnen nieuwe meergezinswoningen aanvaard worden. Buiten de verdichtingszones zijn eengezinswoningen de norm voor nieuwbouw.

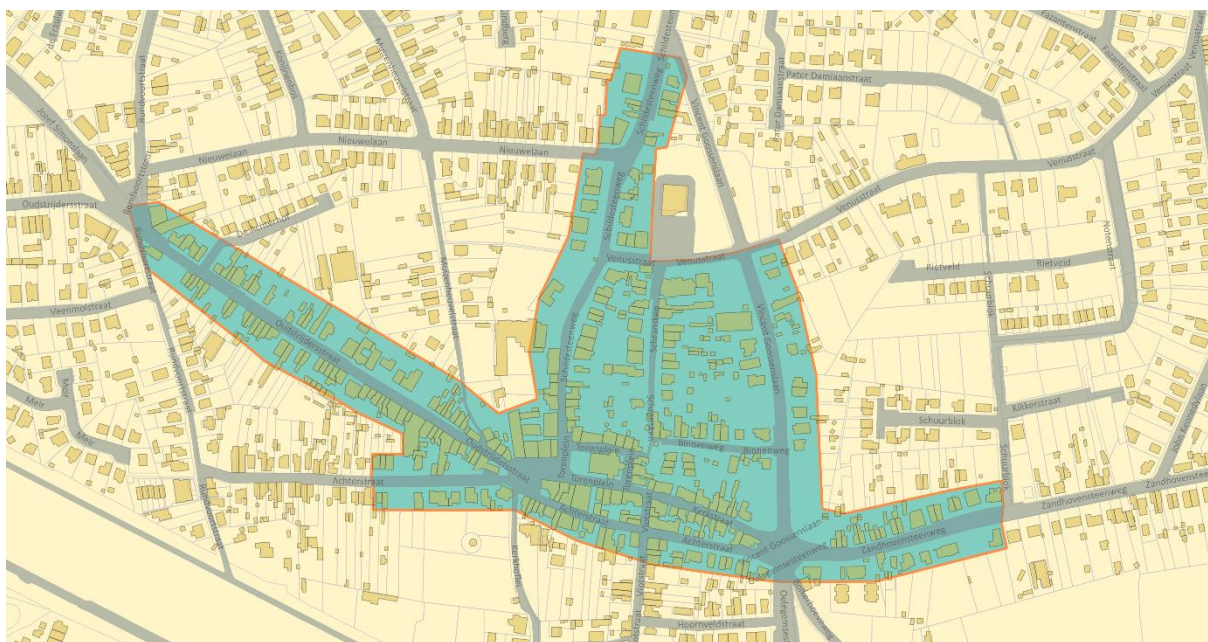
De kernverdichtingszones worden als volgt afgebakend:

Ranst

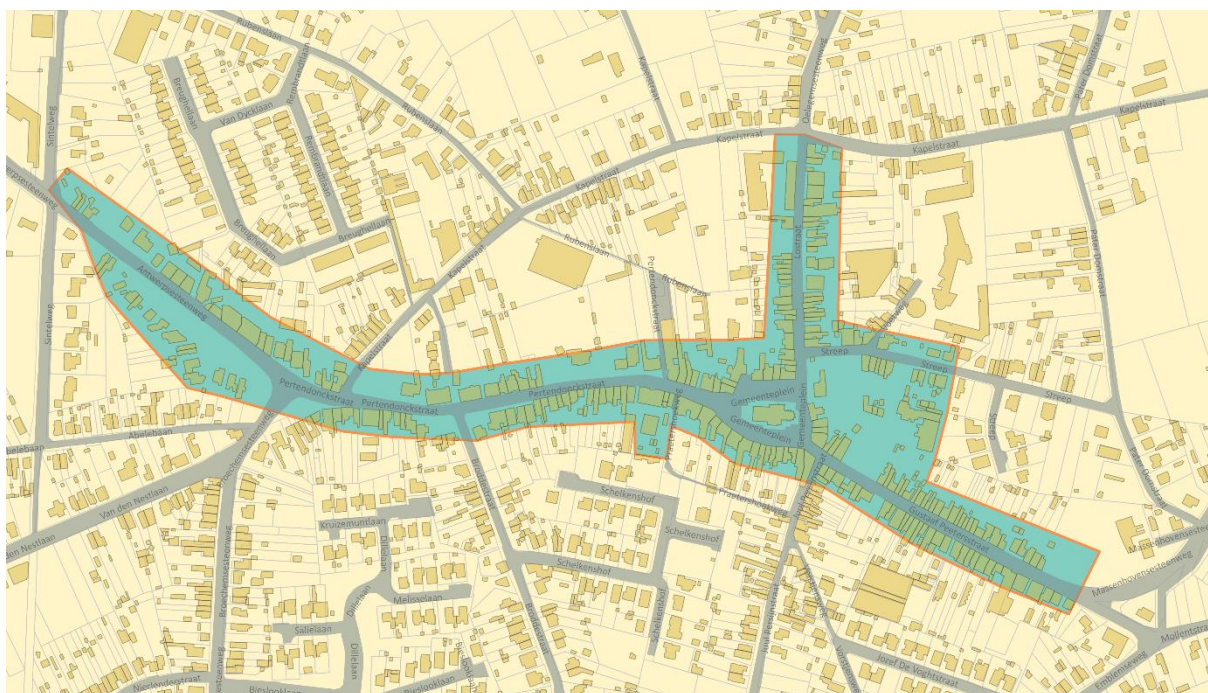


Afbeelding 1: afbakening kernverdichtingszone Ranst: Zevenbergenlaan – Vaartstraat vanaf Molenstraat tot huisnummer 39 – Molenstraat vanaf Gasthuisstraat tot kruispunt met Vaartstraat – Schoolstraat – Lindenlaan – Berkenlaan vanaf Gasthuisstraat tot huisnummer 52 – Gasthuisstraat – Lievevrouwestraat – Doggenhoutstraat tussen Nachtegalenlaan en Ranstsesteenweg – Kromstraat tot huisnummer 19

Oelegem



Afbeelding 2: afbakening kernverdichtingszone Oelegem: Torenplein – Kerkstraat – Binnenweg – Zandhovensteenweg tussen Oelegemsesteenweg en kruispunt met Schuurblok – Vincent Goossenslaan tussen Zandhovensteenweg en kruispunt met Venusstraat – Schransken – Schildesteenweg tussen Torenplein en kruispunt met Vincent Goossenslaan – Achterstraat tussen Oelegemsesteenweg en huisnummer 31/70 – Oudstrijdersstraat tussen Achterstraat en rond punt



Afbeelding 3: afbakening kernverdichtingszone Broechem: Lostraat – Gemeenteplein – Streeptot huisnummer 13/24 – Gustaaf Peetersstraat – Pertendonckstraat – Antwerpsesteenweg tussen Pertendonckstraat en Safipad



Afbeelding 4: afbakening kernverdichtingszone Emblem: Stapstraat – Kloosterstraat – Dorpstraat tussen Kesselsesteenweg en kapel – Dorpstraat tussen Kloosterstraat en Oostmalsesteenweg – Oostmalsesteenweg tussen kruispunt met Stapstraat en kruispunt met Dorpstraat

De diversiteit van onze dorpskernen wordt benadrukt. Bij de ontwikkeling van nieuwe projecten - van welke omvang of type ook - moet de eigenheid van de dorpskern erkend worden. De al bestaande ruimtelijke ontwikkeling is heel divers.

De dorpsgezichten zijn heel verschillend, maar in alle kernverdichtingszones is er op dit ogenblik een wisselende mix van bouwtypes aanwezig. Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen zal gestreefd worden naar een evenwicht tussen de al aanwezige bebouwing en de mogelijke inplanting van eengezinswoningen (al dan niet open, halfopen of gekoppeld) en meergezinswoningen.

Het uitgangspunt moet altijd zijn om te streven naar een kwalitatieve dorpsversterking met respect voor de eigenheid van de kern, maar met veel aandacht voor open ruimte en groene elementen.

Uiteraard blijven de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van bestaande verkavelingen en RUP's wel wettelijk geldig. De ontwikkelingsaanvragen die de geldende voorschriften volgen, kunnen niet geweigerd worden. De gedetailleerde voorschriften van een goedgekeurd RUP of goedgekeurde verkaveling worden immers geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Wanneer er echter geen stedenbouwkundige voorschriften van kracht zijn moet elke aanvraag beoordeeld worden op het behoud van de 'goede ruimtelijke ordening' en kan deze visie een inzicht geven in wat het bestuur hieronder verstaat.

Binnen de kernverdichtingszones zijn nieuwe meergezinswoningen aanvaardbaar, in de dorpskernen buiten de kernverdichtingszones moet bij nieuwbouw de nadruk steeds liggen op eengezinswoningen. Enkel wanneer een bestaande woning kan worden omgevormd tot een meergezinswoning zonder een uitbreiding van de verharde en/of bebouwde oppervlakte, of in functie van gemeenschappelijk wonen of zorgwonen, kan dit gebeuren zonder significante impact op de omgeving.

De bestaande perceelindeling moet gerespecteerd worden. Percelen kunnen in principe niet worden samengevoegd om er een groot gebouw op te zetten. Samenvoegen van kleinere percelen kan enkel wanneer de nieuwe bebouwde oppervlakte het gemiddelde van de nabijgelegen gebouwen niet overschrijdt.

Voor het opsplitsen van percelen in de dorpskern geldt hetzelfde principe: opsplitsen van percelen kan enkel wanneer de totale bebouwde oppervlakte het gemiddelde van de nabijgelegen gebouwen niet overschrijdt en er wordt ingezet op gemeenschappelijk gebruik van binnen- en buitenruimte.

Als basisprincipe hanteert het bestuur **voor nieuwe ontwikkelingen** in de dorpskernen:

➔ **Een maximum van 25 wooneenheden per ha.**

Van deze norm kan afgeweken worden wanneer kleinere wooneenheden worden gecreëerd die betaalbaar wonen bevorderen, waarin gemeenschappelijk gebruik van ruimte wordt voorzien of bij gemeenschappelijk wonen. Ook wanneer binnen het bouwproject een groot deel van het perceel wordt ontwikkeld als groene of recreatieve openbare ruimte, kunnen meer wooneenheden worden voorzien. Daarvoor zullen, voorafgaand aan het indienen van het project, in samenspraak met de buurt en het bestuur afspraken gemaakt worden. Daarna kan het voorziene deel openbare ruimte overgedragen worden aan de gemeente.

➔ **Een maximale oppervlakte aan verharding en/of bebouwing van 50% van de totale oppervlakte.**

Voor percelen die te klein zijn om deze verhouding te hanteren, mag er altijd een bebouwde oppervlakte van 100 m² voorzien worden. Er moet aangetoond worden dat de bebouwing zo compact mogelijk gebeurt en dat er niet onnodig verhard wordt. Het is zeker aan te bevelen de maximaal bebouwde oppervlakte te beperken, m.a.w. onder 50%.

Voor verbouwingen of nieuwe ontwikkeling na afbraak geldt dat deze nieuwe ontwikkeling niet mag leiden tot een grotere grondinname. Bij voorkeur wordt er dan zelfs ingezet op vergroening en ontharding.

De buitengebieden

Nieuwe ontwikkelingen buiten de dorpskern mogen in de woonzone maximaal 15 wooneenheden/ha bevatten waarbij een maximale oppervlakte van 50% bebouwde oppervlakte gehanteerd zal worden.

In woongebied met landelijk karakter is een verkaveling enkel mogelijk als de perceelbreedte nog minstens 15 meter kan bedragen met een tuinzone van minstens 15 meter diep.

Voor het opsplitsen van bouwpercelen in buitengebied worden de eerder vermelde uitgangsprincipes gevolgd. Dit wil zeggen dat de bestaande open en groene ruimte zoveel mogelijk bewaard moet worden. Zeker in de buitengebieden moet de zgn. lintbebouwing een halt toegeroepen worden. Bouwpercelen kunnen daarom niet opgesplitst worden om er meer woningen op te bouwen waarbij de daarbij horende verharding en mobiliteitsdruk wordt verhoogd. Door het voorzien van enkel vrijstaande woningen in de bestaande lintbebouwing worden de doorzichten naar het achterliggende openruimtegebied zo goed mogelijk bewaard. Wanneer gekoppelde bebouwing wordt voorzien, vallen deze doorzichten meestal snel weg.

Buiten de verdichtingszone worden enkel meergezinswoningen toegelaten bij gemeenschappelijk wonen of zorgwonen, bij de herindeling van een bestaande woning of wanneer het uitzicht van de woning in overeenstemming is met het landelijk karakter van de omgeving en de al aanwezige bebouwing. Het is immers niet aangewezen om buiten de dorpskernen te verdichten. Hierbij moet er in ieder geval voor gezorgd worden dat de maximale hoeveelheid bebouwing of verharding (voor extra parkeerplaatsen, opritten, terrassen, bijgebouwen) op het perceel niet vermeerderd. Meergezinswoningen betekenen niet alleen kwantitatief een zekere verdichting, maar bepalen ook het karakter van de buurt, de hoeveelheid verhardingen, het aantal wagens, enz. In de buitenwijken en in de woongebieden met landelijk karakter volgens het gewestplan moet bij voorkeur ingezet worden op grondgebonden woningen (woning met tuin) om het landelijke groene en open karakter te bewaren. Hoe verder van de dorpskernen, hoe meer open ruimte er gevrijwaard moet kunnen worden. De regelgeving rond zonevrije woningen zal om die reden dan ook strikt gehanteerd worden.

Een verdichtingsproject buiten de vastgelegde kernverdichtingszones (zie afbeeldingen 1 tot 4) of in een binnengebied is enkel mogelijk als voorafgaand een masterplan wordt goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Een masterplan is een stedenbouwkundige visie waarin het eisenprogramma (dat wat in het gebied gerealiseerd moet/kan worden) nader uitgewerkt wordt aan de hand van ruimtelijke concepten en een eerste ruimtelijke uitwerking krijgt, bijvoorbeeld door middel van ontwerpend onderzoek. Een masterplan is dus een globale visie op een groot gebied of wijk en geeft een beeld van hoe het gebied zich in de toekomst kan ontwikkelen. In dat opzicht vormt een masterplan de basis voor concrete projecten, zoals renovaties, verdichting of de aanleg van een groenzone. Een masterplan is geen kant-en-klaar plan dat tot in de puntjes vastlegt hoe een wijk of een gebied eruit zal zien. Het brengt wel troeven en noden in kaart, maakt keuzes en geeft mogelijkheden aan. Het is een soort ruwe schets die de grote lijnen voor verdere ontwikkeling vastlegt en aangeeft hoe die grote lijnen achteraf uitgewerkt kunnen worden. Het masterplan wordt later gedetailleerd uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Dergelijk masterplan omvat het best alle lege of beschikbare gronden in de onmiddellijke omgeving, zodat ontwikkelingen of projecten niet opgedeeld worden in verschillende delen die elk een aparte beoordeling moeten krijgen.

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als leidraad voor Ranst

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed en vormt de leidraad. Deze strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van de voornaamste beleidsopties op het vlak van Omgeving op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

10 kernkwaliteiten als uitgangspunt

Het Beleidsplan Vlaanderen omvat 10 kernkwaliteiten van de woonomgeving.

De kernkwaliteiten bepalen de waarde van het project niet enkel in aantal woningen, maar zeker ook in leefomgevingskwaliteit. Omdat de ruimte schaars is, streven we overal naar een duurzame ontwikkeling.

Dit richtlijnenkader met de 10 kernkwaliteiten regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen.

Elk ingediend bouwproject dat een mogelijke impact op de omgeving meebrengt, moet bij voorkeur op voorhand besproken zijn met de gemeentelijke diensten. Na dit overleg stipuleert de beschrijvende nota bij voorkeur hoe er voldaan wordt aan of gestreefd wordt naar deze kernkwaliteiten. Het is zeker niet zo dat alle punten die in dit document aangehaald worden, toegepast moeten worden om te kunnen spreken van een duurzaam bouwproject. Dit richtlijnenkader heeft in de eerste plaats als doel om een volledig overzicht en voldoende voorbeelden te geven ter inspiratie.

Bouwen betekent immers keuzes maken. Uiteraard mogen ook eigen initiatieven aangevoerd worden om de 10 kernkwaliteiten te behalen. Het doel is ook om transparantie te bieden over de kwalitatieve en normatieve eisen die het bestuur aan een nieuw bouwproject wil opleggen en om zoveel mogelijk willekeur uit te sluiten.

Daarom zal het college elke aanvraag toetsen aan deze kernkwaliteiten en aan de ruimtelijke visie.

Daarnaast worden in dit document ook enkele kwantitatieve doelen gesteld, zoals maximale woningdichtheden, afmetingen van percelen, aantal bouwlagen,...

Omdat de uitdaging in dit kader vooral een kwalitatieve uitdaging is, kunnen externe deskundigen geraadpleegd worden. Het doel blijft om bij projectaanvragen zo objectief mogelijk te waken over de toepassing van de kwaliteitsrichtlijnen die verder in deze tekst volgen.

Hierbij moet gedacht worden aan mensen uit de vakgebieden stedenbouw, architectuur, kunstgeschiedenis, landschapsarchitectuur, enz. Deze deskundigen kunnen aangeduid worden door de gemeente of binnen een intergemeentelijke samenwerkingsovereenkomst. Ze hebben de taak de gemeentelijke Omgevingsambtenaar, de schepen van ruimtelijke ordening en het college van burgemeester en schepenen bij te staan in de beoordeling van de complexere omgevingsvergunningsaanvragen of in het geval het opportuun geacht wordt af te wijken van de visie.

Het is duidelijk dat 'grotere' of 'complexere' projecten - voorlopig gedefinieerd als aanvragen voor nieuwbouwprojecten en grondige renovatieprojecten die verder gaan dan 2 bouwlagen of grotere grondinnames dan normaal of specifiek ruimtegebruik beogen - vooral onderwerp van bespreking kunnen vormen zonder daarom kleinere projecten uit te sluiten. Elke ontwikkeling waarbij het aantal

woningen toeneemt (behalve het bouwen van 1 particuliere woning) kan aanzien worden als 'ontwikkeling' en wordt dus bij voorkeur vooraf afgetoetst bij de vergunningverlenende overheid naar haalbaarheid.

Dit document is samengesteld op basis van 10 kwaliteitswaarden.

Per kwaliteitswaarde komen telkens aan bod:

- Waarde
- Overweging
- Bespreking
- Te hanteren richtlijnen

Samenvatting kwaliteitswaarden

1. Gedeeld en meervoudig gebruik van ruimte
2. Degelijkheid en aanpasbaarheid
3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving
4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap
5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
6. Klimaatbestendigheid
7. Energetische aspecten
8. Gezondheid
9. Inclusief samenleven
10. Economische vitaliteit

1. Gedeeld en meervoudig gebruik van ruimte

Overweging

Binnen de gemeente wordt gestreefd naar het zorgvuldig omspringen met beschikbare ruimte. Dit houdt ook in dat in bouwprojecten – van welke omvang ook – een functioneel gemeenschappelijk gebruik door meerdere gezinstypen op een eenvoudige manier mogelijk wordt gemaakt.

Bespreking

Meerdere gebruikers kunnen tegelijkertijd of op verschillende momenten gebruik maken van de ruimte. Zo kan een specifieke ruimte door verschillende doelgroepen gebruikt worden voor verschillende activiteiten. Gemeenschappelijke inrichting draagt bij aan gedeeld en meervoudig gebruik door toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals verweving, medegebruik en gebruik door meerdere doelgroepen.

Het ontwerp moet rekening houden met mogelijke aanpassingen in de toekomst voor ander en/of gedeeld gebruik (zie verder).

Het gemeenschappelijk gebruik zorgt niet alleen voor een efficiënter ruimtegebruik. Het zorgt ook voor minder consumptie, minder afval, een doordacht gebruik en een betere ontmoetingsmogelijkheid tussen de bewoners/gebruikers.

➔ *Polyvalente ruimten*

Deze ruimten zijn niet ontworpen in functie van een specifiek gebruik. Ze laten verschillende vormen van activiteit toe zonder dat de ruimte fundamenteel aangepast moet worden.

Dergelijke polyvalente ruimten zijn al vanaf de eerste ingebruikname multi-inzetbaar. Een divers gebruik moet ondergebracht kunnen worden in diezelfde ruimte met een bepaalde infrastructuur.

➔ *Gemeenschappelijke ruimte*

De mogelijkheid om een gemeenschappelijke ruimte in te richten binnen of buiten de woning(en) versterkt het sociaal weefsel.

Het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen is ook ruimtebesparend, omdat elke woning die niet meer apart moet voorzien.

Een gemeenschappelijke tuin met speelmogelijkheden kan een meerwaarde betekenen ten opzichte van allemaal afzonderlijke kleine tuinen. De gemeenschappelijke tuinzone moet echter wel voldoende groot zijn – niet enkel in oppervlakte, maar ook in afmetingen – om ze gelijktijdig volwaardig te kunnen gebruiken zonder de andere gebruikers te hinderen of hun privacy te schenden. Een minimale oppervlakte van 5 m² per persoon lijkt aangewezen. Er moeten bovendien voldoende grote vrije afmetingen in breedte en lengte zijn, zodat de groene ruimte niet versnipperd wordt en er verschillende gebruikers op voldoende afstand van elkaar en van de woningen kunnen samenkomen. Groenzones die smaller zijn dan 8 meter kunnen hierin dus niet meegeteld worden, hoewel ze wel erg belangrijk kunnen zijn voor de inpassing van het project.

Gemeenschappelijke ruimtes kunnen naargelang de nood bijvoorbeeld gebruikt worden als vergaderzaal, ontmoetingsruimte, speelruimte, atelier, wasplaats, berging, kantoorruimte, logeerplek, thuishkantoor, fietsenstalling, parking,...

➔ *Gemeenschappelijk gebruik*

Deelsystemen voor wagens, maar ook voor (tuin)gereedschap, fietsen, energievoorziening of verwarming kunnen een belangrijke meerwaarde zijn bij een ontwikkeling. Het voorzien of faciliteren van deze mogelijkheden zijn een belangrijk aandachtspunt, evenals de zorg dat de fietsenstalling en parkeerplaatsen uitgerust kunnen worden met laadpunten voor elektrische voertuigen.

➔ *Ruimte voor publiek gebruik (openbare ruimte)*

Bij bouwprojecten wordt gestimuleerd dat een gemeenschappelijke ruimte zo wordt ingericht dat ze kan bijdragen tot het gemeenschappelijk leven in de wijk. Bepaalde voorzieningen, zoals buitenruimten, parkings en sport/speelinfrastructuur kunnen - wanneer een breder gebruik wordt vastgesteld in de openbare ruimte - worden opgenomen als ze een kwalitatieve meerwaarde voor de gemeenschap betekenen.

Het is aangewezen dat er afspraken bestaan en op papier gezet worden rond de opvolging van de gemeenschappelijke delen qua onderhoud en beheer (bijv. via syndicus).

Richtlijn

- Elke projectaanvraag omschrijft (voorziet) in welke mate rekening wordt gehouden met deze waarde.
- Elke projectaanvraag houdt bij het ontwerp rekening met:
 - mogelijkheden tot polyvalent gebruik van de binnen- en buitenruimte in de verdere toekomst
 - de gemeenschappelijke ruimte voor alle bewoners van het complex
 - de ruimte voor mogelijk publiek gebruik in functie van de buurtnoden
 - voldoende buitenruimte voor alle bewoners

2. Degelijkheid en aanpasbaarheid

Overweging

Nieuwe constructies, gebouwen en inrichtingen van de ruimte moeten zoveel mogelijk flexibel inzetbaar en/of eenvoudig aanpasbaar zijn voor veranderende maatschappelijke noden. De inrichting draagt bij aan de robuustheid en de aanpasbaarheid door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals structuurversterking, hergebruik, tijdelijk en omkeerbaar gebruik van de ruimte. Gerecycleerde of recycleerbare materialen genieten de voorkeur.

Bespreking

Duurzaamheid start met een goed begrip van de specifieke toestand van de site en hoe het ontwerp hiermee omgaat (oriëntatie, natuurlijke condities,...). Voor de site zelf zijn zowel de inpassing in de omgeving alsook de nabijheid van allerlei voorzieningen cruciaal. Een duurzaam project is een robuust project met een lange levenstermijn en is aanpasbaar aan nieuwe gebruikers. Ook bepaalde soorten van tijdelijk gebruik kunnen bekeken worden. Tijdelijk uitbreiden van het woonvolume (bijv. containerwoning, tiny house,...) moet beantwoorden aan een maatschappelijke nood en mag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.

Veranderingsgericht bouwen (ook wel dynamisch bouwen genoemd) kan een sleutelrol spelen in het verlagen van de milieu-impact van het project. Door te anticiperen op toekomstige aanpassingen is het mogelijk om met minder vervuilende en minder materiaal-intensieve verbouwingswerken te voldoen aan de altijd veranderende noden en eisen van de individuele gebruikers en de maatschappij.

Een woning die vlot kan omgevormd worden tot een integraal toegankelijke woning (in het kader van levenslang wonen) is een pluspunt. De woningen moeten door relatief eenvoudige aanpassingen kunnen (blijven) voldoen aan specifieke en veranderende behoeften van de huidige en toekomstige bewoners.

De gezinssamenstelling zal in de periode 2019 - 2035 sterk wijzigen. Zo wordt een sterke stijging verwacht in het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens met drie of meer personen zal in absolute cijfers ongeveer hetzelfde blijven. Er wordt een wijziging in de bevolkingssamenstelling verwacht met een sterke toekomstige vergrijzing (+65 jaar) en verzilvering (+80 jaar). Toekomstige woonprojecten moeten rekening houden met deze demografische trends. Een aanbod van meer kleine en betaalbare woningen lijkt aangewezen. Elk bouwproject zal een gemotiveerde omschrijving bevatten van hoe hiermee rekening werd gehouden.

Een woning wordt duurzamer als het ruimtegebruik variabel is en kan inspelen op verschillende leefstijlen, beroepscategorieën, wijzigende gezinssamenstellingen,... Een woning moet bruikbaar blijven in de tijd en moet haar economische waarde kunnen behouden. Bij de uitwerking van elk project moeten alle mogelijkheden onderzocht worden om tot een flexibele invulling te komen (een geëigende basisconstructie, een open plan, gemakkelijk aanpasbare technische installaties, lichte wandconstructies, enz.).

Aanpasbare demonteerbare gebouwen en constructies verkleinen bovendien de kans op leegstand en verkommering wanneer een gebouw niet meer aan de actuele noden voldoet.

Als het bovendien mogelijk is om gebouwelementen te demonteren en te recyclen – of, nog beter, te hergebruiken – kunnen heel wat materiaalkringlopen gesloten worden. Metselwerk kan zo uitgevoerd worden dat de (bak)stenen recyclebaar zijn. Tweedehands componenten, afkomstig van binnen of buiten de bouwsector (bijv. granulaten), kunnen in een gelijkaardige of andere functie hergebruikt worden als structurele elementen. Er moet wel over gewaakt worden dat het hergebruikte materiaal/product het kwaliteitsniveau voor de bouw haalt en het gebruik ervan geen neveneffecten veroorzaakt (bijv. vrijgekomen stoffen die nefast zijn voor de gezondheid).

Een verstandige materiaalkeuze heeft ook te maken met bouwtechnische kwaliteiten. Een groendak kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat het platte dak minder snel slijt en vervangen moet worden. De materialen moeten ook voldoen aan welbepaalde milieutechnische eisen en gezondheidseisen. De impact op mens en omgeving moet zo laag mogelijk liggen. Daarom moet er gestreefd worden naar een materiaalzuinig bouwontwerp. Bij voorkeur wordt er gekozen voor hergebruik van materialen en voor gezonde, milieuverantwoorde materialen uit onuitputtelijke grondstoffen die na hun levensloop nog een tweede leven kunnen leiden. Het verdient de voorkeur om bouwmaterialen te gebruiken die bestaan uit (quasi) onuitputtelijke natuurlijke basisgrondstoffen, zonder of met zo weinig mogelijk chemische toevoegstoffen, zonder zware milieubelasting en zonder schadelijke gevolgen voor de menselijke gezondheid. Synthetische (petrochemische) grondstoffen moeten zo veel mogelijk vermeden worden. Door een weloverwogen materiaalkeuze en bouwwijze kan ook de afvalstroom tot een minimum beperkt worden.

Door bijvoorbeeld het gebruik van verwijderbare tussenwanden kunnen grotere ruimtes later opnieuw ingedeeld worden om aan de veranderende bestemmings- en gebruiksnoden te kunnen voldoen. Verplaatsbare wanden kunnen ruimtes naargelang de behoefte continu aanpassen. Ook voor de buitenruimte zijn verwijderbare (erf)scheidingen nuttig.

Tijdens de ontwerpfase moet er al zoveel mogelijk rekening gehouden worden met (technische) uitbreidingen. Zo kunnen dragende elementen overgedimensioneerd worden. Ofwel kan ervoor gezorgd worden dat ze gemakkelijk aangepast en/of verstevigd kunnen worden. Het bundelen van de technische leidingen (water, elektriciteit, data) en ze toegankelijk maken voor wijzigingen is vaak onontbeerlijk.

Ook kunnen bijvoorbeeld ondergrondse parkeergarages een andere invulling krijgen (bijv. fietsenberging, atelier of opslagplaats) als het aantal wagens per gezin zou dalen door een stijgend gebruik van deelwagens/fietsen.

Door groene parkeervakken of parkeerstroken aan te leggen, kan er ingespeeld worden op een variërende parkeerbehoefte en worden aanpassingswerken vermeden bij een daling van de parkeerbehoefte.

Richtlijn

- In de beschrijvende nota wordt bij voorkeur een inventaris toegevoegd van gebruikte materialen en het mogelijke hergebruik ervan. In de mate van het mogelijke worden de principes van een circulaire economie toegepast.
- In het dossier moet aangegeven worden in welke mate toekomstig ander gebruik mogelijk wordt gemaakt.

3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving

Overweging

Elk project moet op maat gemaakt worden van de locatie. De inrichting van de ruimte is aangepast aan haar omgeving door een stedenbouwkundig ontwerp en een landschapsontworp te voorzien. Het ontwerp draagt bij aan het gebruik van proportionele volumes, gepaste materialen en het voorzien in groen, uitzichten en een goede balans en overgang tussen private en publieke ruimte. De inrichting sluit aan op de omgevingskenmerken en de al aanwezige bebouwing door de toepassing van ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals maatwerk en identiteit, draagkracht en proportionaliteit.

Bespreking

Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur gepland op gronden die gelegen zijn binnen de kernverdichtingszones (afbakening: zie afbeeldingen 1 tot 4) en dorpskernen.

Grotere ontwikkelingen zijn immers enkel gewenst op gronden die op korte afstand van de basisvoorzieningen (winkels, openbaar vervoer, basisschool, diensten) liggen of een goede multimodale bereikbaarheid hebben. Op die manier kunnen levendige woonkernen ontstaan en worden 'slaapdorpen' vermeden.

Als basisprincipe hanteert het bestuur voor nieuwe ontwikkelingen **in de dorpskern** een maximale oppervlakte aan verharding en/of bebouwing van 50% van de totale oppervlakte, zoals al vermeld. Voor percelen die te klein zijn om deze verhouding te hanteren, kan er altijd een bebouwde oppervlakte van 100 m² voorzien worden. Er moet altijd aangetoond worden dat de bebouwing zo compact mogelijk gebeurt en dat er niet onnodig verhard wordt.

Voor nieuwe ontwikkelingen **buiten de dorpskern** moet de maximale limiet van 50% bebouwde en/of verharde oppervlakte worden gehanteerd, zoals al vermeld. In geïsoleerde stukjes woonzone en woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan is enkel een verkaveling mogelijk als de perceelbreedte nog minstens 15 meter kan bedragen met een tuinzone van minstens 15 meter diep. Buiten de kernverdichtingszone worden geen meergezinswoningen toegelaten, behalve bij gemeenschappelijk wonen, bij de herindeling van een bestaande woning of wanneer het uitzicht van de woning in overeenstemming is met het landelijk karakter van de omgeving en de al aanwezige bebouwing. Het is immers niet aangewezen om buiten de dorpskernen te verdichten.

Meergezinswoningen betekenen niet alleen kwantitatief een zekere verdichting, maar bepalen ook het karakter van de buurt, de hoeveelheid verhardingen, het aantal wagens, enz. In de buitenwijken en in de woongebieden met landelijk karakter volgens het gewestplan moet bij voorkeur ingezet worden op grondgebonden woningen (woning met tuin) om het landelijke groene en open karakter te bewaren. Hoe verder van de dorpskernen, hoe meer open ruimte gevrijwaard moet kunnen worden.

We willen als landelijke gemeente de kleinschalige ritmiek van het dorp beschermen en versterken, ook al worden er soms grotere meergezinswoningen gebouwd in de kernverdichtingszones. Dit kan gebeuren door bijvoorbeeld het verticaal onderverdelen van de voorgevels met uitsprongen, gebruik van verschillende materialen, hoogteverschillen, doorzichten, raamcomposities, meerdere ingangen, verschillende dakvormen, originele baksteenverbanden, lijsten of plinten, integratie van groen,...

Het behoud van de ecologische waarde van een perceel begint met een vermindering van het intensief ruimtegebruik. Dit betekent dat er zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Bouwvolumes staan in verhouding tot de open ruimte die ze vrijwaren. De ingenomen bouwoppervlakte wordt verminderd en de open, groene ruimte wordt exponentieel vergroot. De bouwvolumes zijn altijd afhankelijk van hun ligging (bijvoorbeeld in de dorpskern, aan belangrijke

landschappen,...). Er wordt in dergelijk geval meer gerealiseerd op één plek, waardoor er plaats overblijft voor groene ruimte. Het algemene principe van max. 3 bouwlagen (*gelijkvloers, eerste verdieping, tweede verdieping onder gabariet van zadeldak van max. 45°/maximum kroonlijsthoogte van 6,5 meter/ maximum nokhoogte van 11 meter. Ook voor gebouwen met (teruggetrokken) tweede verdieping en plat dak, moeten de contouren binnen dit standaard gabariet vallen*) blijft behouden. Hiervan kan enkel afgeweken worden mits een uitvoerige motivatie die wordt goedgekeurd door de gemeente en die rekening houdt met draagkracht van de buurt en de hoogte van de al aanwezige bebouwing in de omgeving.

De uitsprongen uit het hellende dakvlak (de zogenaamde 'dakkapellen') dienen zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte om de kleinschaligheid te benadrukken. Anders wordt dit aanzien als een bijkomende volwaardige bouwlaag. Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen uit het hellende dakvlak 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven. Het gevelvlak van de dakkapel mag niet doorlopen in het gevelvlak van het hoofdvolume. De kroonlijst van het hoofdvolume moet doorlopen. Anders wordt/worden de dakkapel(len) aanzien als een bijkomende traditionele bouwlaag.

Kleine percelen betekenen niet per definitie minder open of groene ruimte. Bouwen in hogere dichtheden betekent dikwijls dat de private groene ruimte verminderd en vervangen kan worden door gemeenschappelijk en beter benut groen. Deze collectieve buitenruimte wordt ingericht als verblijfsruimte en mag niet uitsluitend ingenomen worden voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen of fietsenstallingen. De ontwikkelaar richt deze ruimte in. Een minimale oppervlakte van 5 m² per persoon lijkt aangewezen, met voldoende grote vrije afmetingen in breedte en lengte. Zo wordt de groene ruimte niet versnipperd en kunnen er dus verschillende gebruikers op voldoende afstand van elkaar en van de woningen samenkomen. Groenzones die smaller zijn dan 8 meter kunnen hierin niet meegeteld worden, hoewel ze wel erg belangrijk kunnen zijn voor de inpassing van het project.

Private buitenruimte is nog altijd mogelijk en zelfs nuttig om de woonkwaliteit te verhogen, maar wordt in ieder geval aangevuld met collectieve ruimte. Omheinen van de private grond gebeurt hoofdzakelijk met natuurlijke erfscheidingen – liefst onder ooghoogte – om het grotere geheel visueel te ondersteunen en sociaal contact mogelijk te maken en te bevorderen.

Ook bij 'traditionele' verkavelingen moet de mogelijkheid tot collectief gebruik van ruimte bekeken worden. Denk bijvoorbeeld aan het inrichten van parkeerclusters om te vermijden dat elk perceel een eigen garage en verharde oprit heeft. Private percelen hebben een minimale voorgevelbreedte van 6 meter en een tuinzone van minstens 10 meter. In geïsoleerde woonzones (niet in aansluiting met de dorpskernen) bedraagt de perceelbreedte bij voorkeur minstens 15 meter en is er ook een tuinzone van minstens 15 meter diepte behouden.

Nieuwe verkavelingen zijn enkel toegestaan langs een voldoende uitgeruste weg.

Voor de belevingswaarde en sociale veiligheid van de straat en het openbaar domein in het algemeen is het belangrijk dat er voldoende contact is tussen publiek en privaat domein. 'Blinde vlekken' in de voorgevels moeten vermeden worden en er moet gelijkvloers voldoende beglazing voorzien worden. Er moet extra aandacht gaan naar de relatie tussen private, collectieve en publieke buitenruimte waarbij de buitenruimte moet uitnodigen tot ontmoeting.

Het gebouw wordt ingeplant op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met het bouwprofiel van de omringende bouwwerken, met het eigen bouwprofiel en met de blijvende bezonning van de naastliggende terreinen. Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte moet rekening gehouden worden met de impact op die bezonning van de aanpalende tuinen (en/of leefruimtes). Voor vrijstaande en halfopen bebouwing die gebouwd wordt langs de straatkant moet de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen groter zijn dan 3 meter

(uitgezonderd langs de kant van de gemene muur). Door het hanteren van deze minimale afstand van de perceelsgrens ontstaan er geen onbereikbare zijgevels en niet onderhoudbare restgebieden. Ook is vanuit de ramen in de zijgevels niet rechtstreeks en onmiddellijk zicht op het naastliggende perceel. De afstand van 3 meter volstaat bovendien om een volwaardige doorgang voor bijv. fietsen, wagen, vuilnis, ... langs het hoofdvolume te voorzien, waarbij ook altijd een zekere groenstructuur langs het perceel kan behouden blijven.

Bij ontwikkelingen op gronden die wel aan een uitgeruste weg liggen – en dus niet kunnen omschreven worden als binnengebied – maar wel omgeven worden door andere bebouwing, wordt er altijd minstens 10 meter afstand gehouden tot de perceelgrenzen om inkijk in de aanpalende percelen (tuinen en woningen) te beperken.

Richtlijn

- Nieuwe ontwikkelingen gebeuren bij voorkeur op gronden die op korte afstand van de basisvoorzieningen (winkels, openbaar vervoer, basisschool, diensten) liggen of een goede multimodale bereikbaarheid hebben.
- De inrichting van de naar buiten gerichte private ruimte (o.a. verhardingen) maakt deel uit van de voorbespreking en de aanvraag.
- Bij grotere projecten moet er collectieve buitenruimte ingericht worden als verblijfsruimte. Die mag niet uitsluitend ingenomen zijn voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen of fietsenstallingen. De ontwikkelaar richt deze ruimte in. Private buitenruimte wordt bij voorkeur beperkt ten gunste van collectieve ruimte.
- Projecten waarbij het aantal voorgestelde bouwlagen in verhouding met de bestaande omgeving groter is, moeten altijd vooraf besproken worden met de gemeentelijke diensten.
- De afstand tot de perceelsgrenzen moet groot genoeg zijn om inkijk naar de aanpalende percelen te kunnen beperken en de bezonning niet overmatig te hinderen.
- Bij grotere projecten moet het ontwerp elementen bevatten die de landelijkheid en het kleinschalig uitzicht van het project kunnen benadrukken.

4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap

Overweging

De inrichting van de ruimte gebeurt met respect voor het onroerend erfgoed en de karakteristieken van het landschap. Daarnaast zet ze in op een sterke identiteit door voort te bouwen op cultuurhistorische waarden. De inrichting draagt bovendien bij tot de waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals (historische) gebiedskenmerken en beleving.

Bespreking

Sommige onderdelen van onze omgeving zijn zo kwetsbaar dat ze niet meer hersteld kunnen worden als ze verdwijnen. Ze moeten daarom maximaal beschermd worden, zodat ook de volgende generaties ervan kunnen genieten.

De vergunningverlenende overheid kan een gemeentelijke inventaris opstellen die bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen op het terrein aanduidt als maximaal door de ontwikkelaar te behouden of te beschermen en/of in de verkaveling of ontwikkeling te integreren of te bevorderen elementen. Panden kunnen omwille van hun historische waarde eveneens opgenomen worden in dergelijke inventaris. Het kan ook gaan om ruimtelijk structurerende of biologisch waardevolle elementen, zoals (onder meer) voetwegen, waardevolle bomen, bomenrijen, bermen, hagen, houtkanten, aarden wallen, dijken, poelen, waterpartijen, bronnen, kwelzones, grachten, greppels, veldkapellen, bruggen, poorten en muren. Maar ook met bijvoorbeeld de locatie van de stenen molen in Oelegem moet voldoende rekening gehouden worden (windvang...).

Als van oorsprong landelijke en groene gemeente willen wij dit kenmerk zo goed mogelijk behouden en uitspelen. De bestaande open ruimte moet zo veel mogelijk gevrijwaard worden.

Om ook bij de doorgang door de woonomgeving de verwijzing naar de groene gemeente te kunnen maken, moeten de voortuinen zo groen mogelijk gehouden worden. Er zijn geen vergunningsplichtige constructies in de voortuinstrook toegelaten. Ook verhardingen in de voortuinstrook (behalve de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning) zijn vergunningsplichtig en worden slechts toegelaten wanneer ze maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuin beslagan. Het overwelden of inbuizen van bestaande grachten kan enkel na gedocumenteerde motivatie.

Enkel bij bestaande gesloten bebouwingen zonder achteringang kunnen kleine overdekte fietsenstallingen onder bepaalde voorwaarden vergund worden in de voortuinstrook, voor zover dit niet strijdig is met andere wetgeving. Hierbij zijn de beperkte omvang en de groene inpassing een belangrijk aandachtspunt.

Richtlijn



- Panden die opgenomen zijn in de (gemeentelijke) inventaris Bouwkundig erfgoed moeten in de mate van het mogelijke behouden blijven.
- In de voortuinstrook mogen enkel de strikt noodzakelijke verhardingen voor toegangen (*toegang tot de garage maximum 3 meter breed, toegang tot de woning maximum 1,5 meter breed*) en opritten aangelegd worden en van vergunning vrijgestelde aanhorigheden zoals brievenbussen. Minstens 50% van de voortuinstrook moet met groene beplanting aangelegd en onderhouden worden.

5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit

Overweging

De inrichting van de ruimte versterkt de ecologische samenhang en biodiversiteit, tast de bodemkwaliteit niet aan en draagt bij tot de versterking van het groenblauw netwerk door de toepassing van ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals multifunctionaliteit, het versterken van de draagkracht en het ecologisch functioneren. Ook kleine groene plekken kunnen een belangrijke meerwaarde vormen in een project.

Bespreking

Groendaken dragen bij tot de biodiversiteit en de waterhuishouding. Ze hebben bovendien een isolerend effect.

Alle nieuwe daken bij nieuwbouw, uitbreiding of ingrijpende verbouwing met een helling van minder dan 15° worden bij voorkeur voorzien van een groendak. De structuur van het gebouw en de dakbedekking moeten zodanig zijn dat hierop een groendak kan voorzien worden.

Ook groene gevels kunnen bijdragen tot de ecologische waarde van het project en kunnen in het plan opgenomen worden.

Groene rustpunten vormen immers een belangrijke factor in de leefkwaliteit.

De bouw van woningen in ecologisch waardevolle gebieden moet vermeden worden. De voorkeur gaat uit naar het bebouwen van percelen met een lage ecologische waarde en in al bebouwde gebieden, waarbij het principe van kernverdichting wordt gevolgd.

Waterlopen dienen als onderdeel van een openbare ruimte in de verkaveling of ontwikkeling geïntegreerd te worden. Als op het terrein een waterloop voorkomt die als een ruimtelijk structurerend element in de verkaveling of ontwikkeling te beschouwen is, moet die als open waterloop behouden worden. De waterloop kan niet afgeschaft of ingebuisd worden om de verkaveling of ontwikkeling te realiseren, ongeacht de categorie waartoe de waterloop behoort. Enkel zeer beperkte overwelvingen en verlegging van de waterloop kunnen toegestaan worden.

Bij elke nieuwe ontwikkeling is het aangewezen het dossier aan te vullen met een inventaris en een plan van de bestaande bomen, waterpartijen en struikgewassen. Tijdens de werffase worden waardevolle natuurlijke elementen en bomen fysiek afgeschermd. Bij beschadiging worden nieuwe bomen van gelijkaardige grootte en inplant aangeplant.

Een groenplan omschrijft de beoogde aanleg van de buitenruimte, inclusief de planten die voorzien zijn. Dit moet een mengeling zijn van lage en hogere beplanting, bij voorkeur streekeigen. Oog voor een pesticidenvrij ontwerp is een pluspunt, net als soortbescherming en plaats voor dieren om zich te huisvesten.

Tropisch hout wordt het best vermeden, tenzij er geen alternatief voorhanden is. Voorzie voor tropisch hout en voor plaatmateriaal zoals OSB-platen hout met het Forest Stewardship Council-label (FSC). Dat duidt op houtproducten die afkomstig zijn uit verantwoord beheerde bossen (zie ook www.fsc.be).

Richtlijn

- Bij elk dossier beschrijft de nota bij voorkeur hoe het bestaande groen en water wordt geïntegreerd in de ontwikkeling. In een groenplan wordt omschreven hoe de biodiversiteit wordt bewaakt.
- Elk plat dak wordt voorzien van een groendak, tenzij de oppervlakte kleiner is dan 15 m² of als de constructie een strikt tijdelijk karakter heeft.
- Als op platte daken het opvangen regenwater hoofdzakelijk wordt aangewend voor meer dan het minimale huishoudelijk gebruik, dan vervalt de verplichting voor een groendak als dat ook zo wordt weergegeven in de aanvraag. Het gaat hier dus over meer hergebruik dan het strikt minimale, dus meer dan enkel toiletspoeling en een buitenkraan (dat ook met water afkomstig van een groendak mogelijk is). Als ook de wasmachine hemelwater gebruikt en er bijvoorbeeld mee gepoetst kan worden, is het beter om geen (volledig) groendak te voorzien om de hoeveelheid water te kunnen voorzien en om het water zuiverder te hebben. De berekeningen van de noodzakelijke hoeveelheid water en de noodzakelijke dakoppervlakte moeten opgenomen worden in de aanvraag.
- De bebouwde en verharde oppervlakte wordt zoveel mogelijk beperkt.



6. Klimaatbestendigheid

Overweging

De inrichting van de ruimte vermindert bij een duurzaam project de specifieke klimaatgevoeligheden (hittestress, overstromingsrisico,...) van de plek (adaptatie). Door toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals multifunctionaliteit, verhardingsbeperking en veerkrachtig inrichten, draagt de inrichting bij aan klimaatbestendigheid van de ruimte. Bepaalde ingrepen kunnen de watergevoeligheid van het gebied verbeteren en het overstromingsrisico verminderen.

Bespreking

De aanleg van een groendak mag de bouwheer er niet van weerhouden zonnepanelen te plaatsen of het regenwater op te vangen en te hergebruiken. Beide toepassingen zijn gelijktijdig mogelijk, mits de juiste aanleg.

Bij elke nieuwe ontwikkeling moet het dossier bij voorkeur aangevuld worden met een beschrijving van de bestaande waterhuishouding en de gevolgen van het project daarop. Bouwen in overstromingsgevoelig gebied moet vermeden worden. Bijkomend moet een gedetailleerd afwateringsplan voor het ontworpen project toegevoegd worden met aanduiding van de waterbuffering.

Doordacht en zuinig omspringen met water is de regel. Waterbesparende kranen en toestellen bijvoorbeeld maken dat mogelijk. Dit bespaart de bewoners bovendien veel geld.

Nuttig hergebruik van regenwater voor het spoelen van toiletten, het sproeien van de tuin of het wassen van de wagen blijft altijd de voorkeur genieten boven het simpelweg afvoeren van het overvloedige regenwater. Pas in tweede instantie – wanneer de hemelwaterput vol is – kan het overvloedige regenwater afgevoerd worden naar een infiltratievoorziening op het eigen terrein. Dit is bij voorkeur een natuurlijk infiltratiesysteem (wadi of infiltratieveld).



In veel gevallen is het opvangen van hemelwater onvoldoende om in alle behoeftes te voorzien die geen drinkwaterkwaliteit vereisen. Er kan zelfs geopteerd worden om grijs water te hergebruiken. Dat is licht verontreinigd afvalwater afkomstig van wasmachine, bad/douche en kranen. Het kan na zuivering hergebruikt worden voor het toilet, de was en de tuin. Voor de zuivering zijn verschillende systemen mogelijk, gaande van compacte technische installaties tot extensieve technieken op basis van planten (bijv. rietvelden). Opgepompt grondwater gebruiken, is niet aangewezen.

Bron: www.aquafin.be

Het hitte-eilandeffect, dat zich vooral in stedelijke gebieden voordoet, kan beperkt of teruggedrongen worden door bijvoorbeeld de aanleg van vegetatie en waterpartijen, het gebruik van reflecterende materialen en/of het beperken van warmte-absorberende materialen en kleuren.

Verhardingen zijn alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die op de bodem worden aangebracht en die in de meeste gevallen het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Hierbij horen ook dolomiet, grastegels, rubberen matten, klinkers, kasseien,... Verhardingen mogen niet overgedimensioneerd zijn.

Alle verhardingen worden bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of kleine materialen met brede voeg. Ook de fundering moet waterdoorlatend zijn bij het gebruik van dergelijke materialen. Er wordt immers gestreefd naar natuurlijke infiltratie op het eigen terrein. Hiervan kan enkel afgeweken worden omwille van milieutechnische redenen of stabiliteitsredenen.

Hoogstammige bomen hebben een belangrijke meerwaarde wat betreft temperatuurbeheersing en CO₂-opname. Zij mogen niet zomaar verwijderd worden en moeten altijd vervangen worden in overeenstemming met het geldende kapreglement. Het voorzien van nieuwe hoogstammige bomen in het project is een pluspunt.

Mobiliteit zorgt wereldwijd voor 13,1% van de uitstoot van broeikasgassen. De druk van het overheersende autoverkeer weegt op het vlak van veiligheid, gezondheid, leefbaarheid, autonomie van kinderen, ouderen,... Het toenemende autoverkeer komt daarbij paradoxaal genoeg altijd minder tegemoet aan de mobiliteitsbehoeftes omwille van de stijgende congestie. De nood aan een grondige omslag naar een duurzame mobiliteit (sociaal, ecologisch en economisch) is al langer erkend. Duurzame mobiliteit wordt dikwijls samengebond tot het volgende principe: er wordt voorrang gegeven aan de voetgangers (Stappers), fietsers (Trappers) en collectief vervoer (Openbaar vervoer). Pas daarna komt Privé-vervoer (auto). Kiezen voor een goed bereikbare bouwplaats is de eerste en meest doorslaggevende maatregel die wordt beoordeeld voor fietsers, stappers en het openbaar vervoer. Er moet benadrukt worden dat de bewoners eerst de fiets moeten 'tegenkomen' en pas daarna de auto. Hierdoor wordt het fietsgebruik gestimuleerd.

Richtlijn

- Klimaatbestendigheid is het uitgangspunt bij elke bouwaanvraag. Hierbij wordt er rekening gehouden met o.a. de waterhuishouding, verhardingen en groenaanleg.
- Enkel de strikt noodzakelijke grondbemalingen zijn toegelaten.
- De inrichting bewaart maximaal de onverharde toestand en omschrijft de toekomstige interne en externe waterhuishouding.
- Verhardingen worden zoveel mogelijk beperkt.
- Voor grotere projecten wordt een gedetailleerd groenplan uitgewerkt.
- Voor grotere projecten wordt een mobiliteitsplan opgemaakt, waarvoor de principes van de bijlage **INHOUDELIJKE VEREISTEN VOOR EEN MOBILITEITSEFFECTENRAPPORT** worden toegepast.

7. Energetische aspecten

Overweging

Door het bewust kiezen van bepaalde bouwvormen, oriëntatie en materialen zorgt men voor minder energieverbruik. Hierdoor kan er dus energieneutraal gebouwd en geleefd worden, zonder in te boeten aan comfort. De inrichting draagt bij aan energiezuinigheid door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals energieneutraal bouwen en leven. De inrichting van de ruimte gaat uit van de klimaatdoelstellingen. De productie, opslag en distributie van hernieuwbare energie moet geoptimaliseerd worden.

Bespreking

Energie besparen begint niet bij het plaatsen van zonnepanelen op het dak van je woning, maar bij het beperken van de energiebehoefte. Het (ver)bouwen van een energiezuinige woning begint bij het ontwerp en een goede bouwschil. Zorg voor een energiezuinige basis, de rest volgt wel. Meer comfort met minder energie, dat is het streefdoel. Basisprincipe is de 'trias energetica':

Stap 1: voorkom onnodig energiegebruik

Stap 2: gebruik hernieuwbare energiebronnen

Stap 3: gebruik eindige energiebronnen optimaal

Rationeel energiegebruik begint bij het beperken van de energiebehoefte. Zorg al van in de fase van de haalbaarheidsstudie voor een energiezuinige basis, zowel voor nieuwbouw als voor verbouwingen.

Voorzie een zo efficiënt mogelijk isolatiepakket in de verschillende bouwdelen. Streef naar passiehuishwaarden. Compact bouwen betekent meestal ook energiezuiniger bouwen. Er moet gestreefd worden naar CO₂-neutraliteit.

Er moet optimaal ingezet worden op warmtewinst door natuurlijke bronnen. Het voorzien van zonnepanelen, zonneboiler of warmtepomp wordt sterk aangeraden. Bij grotere ontwikkelingen wordt er bij voorkeur gewerkt met een collectief energie- of verwarmingssysteem. Beschikbare restwarmte in de omgeving (industriële afvalwarmte, warmte van een naburig datacentrum,...) mag als een hernieuwbare bron beschouwd worden.

De oriëntatie van de woningen kan een belangrijke invloed hebben op het energiepeil en het wooncomfort. Dit kan meegenomen worden in de beoordeling van het project. Door woningen en/of daken goed te oriënteren naar de zon, kan maximaal gebruik gemaakt worden van zonnewarmte bij de verwarming van een woning. Door de leefruimte goed te oriënteren, kan die ook gratis genieten van de lichtinval. Hierdoor wordt de behoefte aan kunstverlichting gereduceerd. Bij goed geïsoleerde woningen kan het energieverbruik verder beperkt worden, waardoor ook de luchtverontreiniging (en de verwarmingskost) teruggedrongen zal worden. Een groendak isoleert extra goed en houdt de woning warm in de winter en koel in de zomer. Zonneweringen kunnen slim geplaatst worden. Zo is er ook geen koelinstallatie nodig. Ook het materiaal- en kleurgebruik kan een invloed hebben op de energetische aspecten. Zo'n milieuvriendelijke maatregelen gaan hand in hand met het optimaal gebruik van de ruimte. Zo is een rijwoning of gestapelde woning altijd energiezuiniger dan een vrijstaande woning, omdat het warmteverlies door buitenmuren veel kleiner is.

De verlichting van de gebouwen en de publieke (buiten)ruimten wordt opgevat met oog op het beperken van het energiegebruik (duurzaamheidsprincipes) en het voorkomen van lichtpollutie.

Richtlijn

- Elke bouwaanvraag omschrijft hoe rationeel energiegebruik optimaal wordt toegepast in de bouwvorm, oriëntatie, gebruikte materialen en het energieverbruik.
- Voor elke nieuwbouw, herbouw of grondige verbouwing moet het E-peil voldoen aan de geldende normen.



Bron: pixabay.com

8. Gezondheid

Overweging

Blootstelling aan luchtvervuiling en geluidshinder moet zo veel mogelijk vermeden worden om gezondheidsrisico's te beperken. De inrichting draagt bij aan gezondheid door de toepassing van ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals veiligheid en de mogelijkheid tot bewegen en spelen. Door een locatie meer beweeg- en speelvriendelijk in te richten, kan de ruimte ook intenser beleefd worden.

Bespreking

Groendaken zorgen voor een filtering van het fijnstof en zijn dus ook in dit hoofdstuk een belangrijke maatregel.

Ook voor de woningen zelf moet nagegaan worden of ze het nodige comfort en de nodige levenskwaliteit bieden.

Voor de leefruimtes worden geen minimale oppervlaktes voorzien. Bij gemeenschappelijk en collectief gebruik van bepaalde ruimtes, zoals berging, wasruimte, ontmoetingszaal, speelruimte,... kunnen de private wooneenheden compacter uitgevoerd worden zonder dat er ingeboet wordt aan leefcomfort. Integendeel, dergelijk collectief gebruik kan de leefkwaliteit zelfs ten goede komen en het project in waarde laten stijgen.

De leefbaarheid van een woning wordt o.a. beïnvloed door het akoestisch comfort. Hierbij wordt vooral het beperken van geluidshinder bedoeld, zowel van aanpalende ruimtes/panden als van omgevingsgeluiden (bv. autoverkeer). Er kunnen bv. akoestische roosters geplaatst worden. Het indelen van de woningen en het plaatsen van gebouwen of bomen kan ook een grote invloed op het akoestisch comfort hebben. Het gebruik van geluidsabsorberende materialen kan ervoor zorgen dat er binnen het project 'stille zones' (zowel binnen als buiten) gecreëerd kunnen worden waar mensen tot rust kunnen komen.

(Gemeenschappelijke) moestuinen kunnen zorgen voor biologisch en milieuvriendelijk geteelde groenten en fruit.



Voor de (materiaal)keuze van een septische put kan rekening gehouden worden met de bereikbaarheid en inhoud (inhoud in overeenstemming met het aantal bewoners). Bij meerdere perceelsgebonden woningen die tegelijkertijd worden opgetrokken, wordt elke woning het best voorzien van een aparte septische put. Bij meergezinswoningen met gemeenschappelijke delen kan een gemeenschappelijke septische put voorzien worden. Vermijd geurhinder en voorzie de verluchting van de septische put en de standleidingen op voldoende afstand van (dak)ramen, ramen van burens, afvoeren van dampkappen en andere verluchtingsmonden. De aansluitingen van de riolering worden altijd gedaan overeenkomstig de bepalingen van de betrokken rioolbeheerder.

Richtlijnen

- Bij een aanvraag voor het opsplitsen van een bestaande woning tot meer woonegelegenheden, het samenvoegen van twee of meer woningen tot meer woonegelegenheden, het herbouwen van een bestaande woning, de nieuwbouw van woningen en het omvormen van een gebouw tot woonegelegenheden gelden volgende normen voor de inrichting van nieuwe woonegelegenheden als minimale woonkwaliteit:
 - De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer moet hoger zijn dan 2,40 meter. Bij leefruimtes onder schuin dak moet de helft van de kamer een plafond hebben dat hoger is dan 2,40 meter. De vrije hoogte van lokalen in de woning heeft immers een grote invloed op de bruikbaarheid en de ruimtelijkheid van de lokalen.
 - De aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht is erg bepalend voor het woonklimaat. Het daglicht moet invallen in de woonkamer, de keuken en de slaapkamer(s).
 - De leef- en slaapruidten moeten voorzien zijn van voldoende verluchtingsmogelijkheden.
- De site moet vlot bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers.
- Elke meergezinswoning beschikt over een afzonderlijke (gemeenschappelijke) ruimte voor opslag van huisvuil en afvalsortering. Die ruimte is voldoende groot en wordt verlucht, zodat de bewoners de gescheiden afvalsortering volgens de geldende regels kunnen opslaan. De minimale vloeroppervlakte bedraagt 1 m² per woonelegenheden in een meergezinswoning. Ook bij ontwikkelingen met groepswoningbouw moet er voldoende ruimte voor afvalsortering en -berging voorzien worden. Er wordt bij voorkeur in de tuin ook een compostplaats voorzien.
- Bouwplaatsen moeten aangesloten worden op een waterzuiveringsinfrastructuur overeenkomstig het goedgekeurde zoneringsplan (riolering of Individuele Behandeling Afvalwater, bij voorkeur collectief)
- Het is verplicht om gescheiden afvoerleidingen voor hemel- en afvalwater te voorzien, zelfs als de bouwplaats nog niet over een gescheiden rioleringsstelsel beschikt.
- Bij de projectontwikkeling moeten de nodige veiligheidsmaatregelen genomen worden. Omwille van brandweertechische eisen moet er rekening gehouden worden met volgende bepalingen:
 - De horizontale afstand tussen de tegenover elkaar liggende gevels van twee woningen bedraagt minimum 6 meter. Een zekere afstand tussen de gebouwen zorgt bovendien voor een betere luchtcirculatie en afvoer van vervuilende stoffen.
 - Elke woning moet altijd via een openbare of private 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 zijn.
 - Er kan afgeweken worden van de vorige paragrafen door de vergunningverlenende overheid na een eensluidend advies van de brandweer.

9. Inclusief samenleven

Overweging

De inrichting van de ruimte geeft alle groepen in de samenleving toegang tot een comfortabele woning, groen, publieke ruimte en basisvoorzieningen. De inrichting draagt bij tot inclusief samenleven door de toepassing van ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals toegankelijkheid en doelgroepgeschiktheid.

Bespreking

Een integraal toegankelijke leefomgeving - fysiek en mentaal - is een basisrecht en vormt de sleutel tot een volwaardige maatschappelijke integratie en participatie van iedereen. Integrale toegankelijkheid van de leefomgeving betekent dat alle voorzieningen, gebouwen en open ruimten effectief bereikbaar, begrijpelijk, toegankelijk en bruikbaar zijn voor iedereen. Iedereen moet die bovendien op een onafhankelijke en gelijkwaardige manier kunnen gebruiken.

Bij een ontwikkeling is diversiteit in het woonaanbod gewenst. Onder diversiteit verstaan we woningen met een variatie van meerdere slaapkamers, maar ook met typologische variaties, zoals kangoeroewoningen, assistentiewoningen, levenslang wonen, starterswoningen,... Alle soorten gezinsvormen moeten een plaats kunnen krijgen. Het is een pluspunt om een aantal sociale woningen te voorzien.

In elke ontwikkeling van meer dan 5 eengezinswoningen moet er voldoende groenruimte voorzien worden als openbare of gemeenschappelijk ontmoetingsruimte en/of speelruimte. De publieke ruimten moeten zowel door bewoners als door bezoekers als veilig ervaren worden. Een sterke visuele relatie tussen de activiteiten in de gebouwen en de openbare ruimte verhoogt de betrokkenheid en de sociale controle.

In onze gemeente is mobiliteit een belangrijk aandachtspunt. De nieuwe ontwikkelingen moeten op verschillende manieren goed bereikbaar zijn. Daarnaast mogen ze de al aanwezige woonkernen niet overmatig belasten wat verkeer betreft.

Groepsparkeerplaatsen genieten de voorkeur bij grotere ontwikkelingen. Parkeren wordt liefst opgelost vanaf de toegang van de site en dicht bij de openbare weg, zodat de woonomgeving zelf zo veel mogelijk autoluw kan gemaakt worden. Parkeren voor bewoners gebeurt dan bij voorkeur ondergronds. Inname van openbare parkeerplaatsen moet worden vermeden, ook voor bezoekers. Het parkeren moet zo veel mogelijk uit het straatbeeld verdwijnen. Maaiveldparkeren los van de woonvolumes gebeurt bij voorkeur geclusterd in groepen van minimum 5 plaatsen met maximale groene integratie. Autodelende initiatieven kunnen extra parkeerplaatsen beperken. Bewonersparkeren kan eventueel onder carports met minimale verticale ondersteuning (transparantie) en terugspringend ten opzichte van de voorgevels, zodat zij geen prominente plaats innemen in het straatbeeld. Garageboxen zijn niet aangewezen, omdat die in de praktijk dikwijls andere functies krijgen (bijvoorbeeld berging).

Als het onmogelijk is om de vereiste parkeerplaatsen op het bouwperceel zelf in te richten, kan toch een omgevingsvergunning worden afgegeven wanneer de aanvrager het bewijs levert dat hij op een ander perceel - gelegen binnen een wandelafstand van 200 meter (te rekenen van deur tot parkeerplaats) - de nodige eigen parkeerplaatsen kan en zal laten aanleggen of bouwen. Deze afstand tussen woning en parkeerplaats kan zelfs het fietsen of te voet gaan stimuleren, maar moet wel realistisch blijven. Het parkeren mag nooit afgewenteld worden op de al bestaande publieke ruimte (bijvoorbeeld op straat). De parkeerdruk heeft immers een negatieve impact op de leefbaarheid van de buurt. Daarom gaat na ondergronds parkeren de voorkeur uit naar geclusterd parkeren.

Los van 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 projecten met een sterke impact op de mobiliteit.

De vereisten waaraan dit rapport moet voldoen, zijn vastgelegd in bijlage 1 van deze richtlijnen.

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

Een goed project is een gedragen project dat vooraf is afgetoetst bij en gecommuniceerd is naar de burens. Hiermee worden bouwheer en architect gestimuleerd om een open communicatie te voeren over de invloed van het project op de omgeving. Het kan zo misschien zelfs voorzien in de lokale behoeften van de buurt. Het wordt sterk aangeraden om van bij de planningsfase overleg te organiseren met de buurt.

Richtlijn

- De woningcomplexen moeten overeenkomstig de geldende wetgeving voldoende toegankelijk zijn. Ze beschikken bij aparte woongelegenheden gespreid over meerdere bouwlagen over een lift.
- De gemeenschappelijke ruimtes moeten toegankelijk zijn voor mensen met een beperking of voor kinderwagens.
- Gesloten garages die buiten het volume van de woning vallen, worden niet toegestaan.
- Bij het bouwen van een eengezinswoning wordt een fietsenberging aangeraden.
- Iedere nieuwe meergezinswoning of groepswoningbouwproject beschikt - ongeacht het aantal woongelegenheden - over een afzonderlijke, voldoende ruime (gemeenschappelijke) bergruimte voor fietsen. De (gemeenschappelijke) bergruimte voor fietsen moet goed toegankelijk zijn vanaf de openbare weg en vanuit de woningen.
- Tot op een hoogte van 2,50 meter boven het peil van het voetpad of van de openbare weg mogen geen constructieve elementen voorbij de rooilijn uitspringen.
- Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximum 60 cm voorbij de rooilijn uitspringen en moeten zij horizontaal gemeten minimum 60 cm van de trottoirrand verwijderd blijven.
- Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die voorbij de rooilijn uitspringen minstens 60 cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.
- Elke woning moet voldoende parkeerplaatsen ter beschikking hebben. Het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is, moet gemotiveerd worden in de aanvraag. Hierbij kan rekening gehouden worden met ligging, type van de woning(en), doelgroep, deelsystemen, nabijheid van openbaar vervoer,...
- Elk groter woningcomplex voorziet voldoende (bij voorkeur ondergrondse) parkeerruimte voor alle voertuigen. In tweede orde wordt gekozen voor bovengrondse geclusterde parkeerruimte met uitrusting voor het opladen van elektrische fietsen en auto's.
- Voor grotere projecten wordt bij voorkeur een communicatie naar en met de buurt opgestart.

10. Economische vitaliteit

Overweging

De inrichting draagt bij tot de economische vitaliteit door de toepassing van ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals ontwikkelingsmogelijkheden voor economische sectoren.

Bespreking

De mogelijkheid om een economische functie uit te oefenen in of aan de woning heeft gunstige effecten op onder andere de mobiliteit, het buurtleven, professionele mogelijkheden,... Een publiek toegankelijke zaak veronderstelt een ruimte die ofwel autonoom vanaf de straat bereikbaar is, ofwel enkel bereikbaar is via een gemeenschappelijke circulatie. Bijgebouwen in functie van bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk op voorwaarde dat er geen overmatige hinder naar de buurt verwacht wordt en dat er zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de duurzame bouwprincipes (oppervlakte zo beperkt mogelijk houden, groendak, hemelwaterrecuperatie,...).

In elk project dat op korte afstand van de dorpskernen gelegen is en voldoende bereikbaar is op andere manieren dan met de wagen kunnen er mogelijkheden gecreëerd worden voor ondernemerschap (diensten, vrije beroepen, zelfstandigen, horeca, ateliers, seminarieruimtes, kantoren, handel, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, moestuinieren...). De inrichting van de ruimte binnen en buiten de gebouwen kan voorzien in een toegankelijkheid voor het economisch functioneren. Monofunctionaliteit moet zo veel mogelijk vermeden worden.

Uiteraard moeten vervuilende en hinderlijke activiteiten vermeden worden binnen de leefomgeving.

Richtlijn

- In een woonzone worden alleen economische activiteiten vergund die aansluiten bij woonbehoeften en geen hinder veroorzaken naar de leefomgeving.
- Voldoende uitgeruste parkeerplaatsen (fietsen en auto's) moeten bij inplanting voorzien worden.

Bijkomende lasten en voorwaarden

Om de openbare wegen voldoende breed te kunnen maken en alle voorzieningen te kunnen aanleggen, kan het noodzakelijk zijn om het openbaar domein ('rooilijn') te verbreden. Voor gemeentelijke wegen in en naar de woonkernen wordt standaard een breedte van 12 of 13 meter voorzien. De grond binnen deze 'ontworpen rooilijn' moet op eerste verzoek aan de gemeente overgedragen worden.

Volgende aanvragen zullen vrijgesteld worden van het opleggen van de gratis grondafstand:

- Meldingen of gelijkwaardig (bijv. veranda tot 40 m²)
- Verbouwingen van individuele appartementen in een meergezinswoning voor zover de aanvrager niet beschikt over alle aandelen in de mede-eigendom)
- In principe van vergunning vrijgestelde handelingen (bijv. oprichten van carports kleiner dan 40 m², houten tuinhuisen kleiner dan 40 m², zwembaden, siervijvers, verhardingen tot 40 m², schuilhok tot 40 m², zonnepanelen, erfscheidingen)
- Gevelwijzigingen zonder volumevermeerdering (incl. plaatsen van isolatie)
- Reclameborden
- Kappen van enkele bomen
- Bestemmingswijziging of vermeerdering van het aantal woongelegenheden zonder verbouwingswerken
- Beperkte dakkapellen en dakramen
- Slopen van gebouwen en constructies

Voor grotere opbrengstdossiers, namelijk meergezinswoningen en groepswoningbouw vanaf 3 woongelegenheden en verkavelingen, zullen de kosten betaald worden door de aanvrager. In de andere gevallen door het gemeentebestuur.

➔ Toepassingsgebied

De krachtlijnen in de visie zijn onder voorbehoud van andersluidende bepalingen van toepassing op het volledig grondgebied van de gemeente Ranst, voor zover de goedgekeurde Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's), Ruimtelijke UitvoeringsPlannen (RUP's) en/of niet vervallen verkavelingen geen afwijkende voorschriften bevatten.

Deze richtlijnen zijn niet van toepassing als ze strijdig zijn met hogere geldende wetgeving.

Afwijkingen op de richtlijnen kunnen enkel toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd besluit en na overleg met de gemeentelijke diensten. Uit het onderzoek en de motivering die eraan voorafgaan, moet blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteit door de afwijking niet geschaad wordt.

Bijlage 1: inhoudelijke vereisten voor een mobiliteitseffectenrapport

Een mobiliteitseffectenrapport bevat de volgende onderdelen :

1. Beschrijving van het huidig bereikbaarheidsprofiel

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

2. Verkeersgeneratie

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

De maatgevende momenten (ontwerpdag, ontwerpjaar) moeten worden beschreven. Bij de bepaling ervan zijn een aantal elementen van wezenlijk belang. In eerste instantie komen de mobiliteitseffecten van het project altijd bovenop de bestaande verkeersintensiteiten van de huidige verkeersinfrastructuur. Bij de bepaling van de gevolgen van een dergelijk project moet m.a.w. telkens nagegaan worden in hoeverre de piek- en dalperiodes ervan (al dan niet) overeenkomen met het gewone dagelijkse verkeer dat ook piek- en dalperiodes kent. Wat de invloed van het project zelf betreft, kan voor het ontwerpjaar in de piek niet eenduidig één enkel tijdstip worden aangeduid, omdat er een uitgesproken verschil is in de pieken van het toekomstig verkeer en die van het weggrijpend verkeer. Er moet dus zowel voor het toekomstig als het vertrekkend verkeer een aparte spitsperiode onderzocht worden, 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. De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van de aanduidingen van ontwerpdag en -uur.

3. Keuze van de vervoerswijze

In de berekening van de keuze van vervoerswijze wordt het aantal verplaatsingen verdeeld over de verschillende vervoerswijzen volgens beredeneerde aannames. Ook hier moet - indien van toepassing - een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende onderdelen van het project.

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 nagegaan worden.

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 genomen moeten worden om de berekende impact te verminderen dan wel weg te werken (bijv. voorstel van andere kruispuntindeling of van andere lichtenregeling).

Wanneer blijkt dat de impact zodanig groot is, moet er aangegeven worden dat op geen enkele manier de verkeersimpact aanvaardbaar kan worden gehouden.

5. Parkeren

Er moet een raming van de parkeerbehoefte voor het bouwproject opgemaakt worden, opgesplitst per verschillende functie 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, zodat het gebruik van duurzame vervoerswijzen zal toenemen. Enkele mogelijkheden zijn (naargelang het project): verbeteren van de fietsverbindingen, autoluw maken van de site, inpandige fietsaccommodatie, inleggen van een shuttle naar knooppunten van openbaar vervoer, opzetten van een carpoolcampagne, deelwagensysteem, ...



Bron: gemeente Rijkevorsel

7. Sensitiviteitstoets

In deze laatste fase wordt aangegeven wat 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 belasting en zo de oorspronkelijke resultaten van het mobiliteitseffectenrapport kunnen vertekenen.