

Betreft:

Omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften

De ervaring van de toepassing, tijdens de voorbije veertien jaar, van de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en in het bijzonder van het aanvullend voorschrift artikel 8, in verband met de beperking van de bouwhoogten in dit gewestplan, heeft een aantal duidelijke knelpunten aan het licht gebracht.

Naar aanleiding van het onderzoek van talrijke concrete aanvragen is gebleken dat de toelichting bij dit bijzonder voorschrift, artikel 8, zoals deze tot nog toe toegepast werd, enige verduidelijking vergt. Tevens is een aanpassing nodig omwille van hetgeen deze concrete dossiers geleerd hebben en dit binnen de huidige, duidelijk geëvolueerde, stedenbouwkundige context.

De doelstellingen en basisopties van het gewestplan blijven uiteraard behouden met name de beheersing van de verstedelijking, het zoveel mogelijk beperken van een verdere suburbanisatie, het behoud van het streekeigen karakter, de bescherming van de open ruimten en van de ecologisch waardevolle gebieden, en de bescherming van de waardevolle landelijke, historische en monumentale elementen van de leefomgeving.

Van het toepassingsgebied van artikel 8 en van de essentie ervan wordt niet afgeweken. Paragraaf 1 stelt het aantal woonlagen, binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse, vast op maximum vier. Paragraaf 2 stelt dat elders in het gewest het aantal woonlagen der woningen ten hoogste twee mag bedragen, waar dan de gekende afwijkingsmodaliteiten aan toegevoegd werden onder de punten 2a en b van het voorschrift.

Het spreekt vanzelf dat deze wettelijke bepalingen van artikel 8 van de bijzondere voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse strikt dienen in acht genomen te worden.

Verder worden volgende uitgangspunten als richtinggevend gesteld:

1) Het begrip "woonlaag" dient met betrekking tot de toepassing van het artikel 8 in zijn huidige context gesitueerd te worden. Het dient in het vervolg als volgt geïnterpreteerd: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag. Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag.

Dergelijke functies verhogen immers de bewoningsdichtheid niet. Indien het daarbij bovendien nog om eensgezinswoningen gaat, is bovenstaand principe zonder meer aanvaardbaar.

De buitendienst van Vlaams-Brabant kan dergelijke bouwvoorvragen behandelen voor zover de niet-wonenbestemmingen beperkt blijven tot één bouwlaag, de occasionele inrichting van zolderruimtes niet inbegrepen.

Projecten waarin meerdere bouwlagen bestemd worden voor andere functies dan het wonen, dienen aan het Hoofdbestuur overgelegd te worden dat op zijn beurt het dossier eventueel voor akkoord of ter beslissing aan de heer Gemeenschapsminister kan overleggen.

2) Onder "uitsluitend en hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies" wordt bedoeld dat het overgrote deel van de desbetreffende bouwlaag moet bestemd zijn voor de desbetreffende functie (kantoren, burelen, winkels, enz.). De bestemming kan worden afgeleid uit de planindeling en de constructiewijze van het gebouw, alsmede uit de bestemmingen die op de bouwplannen aangegeven zijn.

Uiteraard kan niet verboden worden dat bij een kantoor een klein salon of een kleine keukenruimte voorzien wordt of

dat kleine verblijfruimten voorzien worden bij een winkel of café. Een exact cijfer van de toegelaten verhoudingen vastleggen is niet aangewezen. Het moet echter duidelijk zijn dat dergelijke comfortfuncties bij burelen, winkels of horeca e.d. minimaal moeten gehouden worden en dat hierover moet geoordeeld worden met redelijkheid van beide zijden, zowel van de aanvragers als van de overheid.

3) De punten 1 en 2 van het bijzonder voorschrift, artikel 8, hebben uitsluitend betrekking op het aantal woonlagen der woningen.

De bepalingen slaan dus enkel op de woongebouwen.

Dit betekent echter weer niet dat voor gebouwen met een andere bestemming (kantoren, hotels, bedrijfsgebouwen, scholen, enz.) een onbepaald aantal bouwlagen kan toegelaten worden.

Voor het vaststellen van het mogelijk aantal bouwlagen van dergelijke gebouwen, zal elk concreet geval moeten beoordeeld worden met het oog op de goede plaatselijke aanleg en met inachtnaam van de gebruikelijke stedenbouwkundige aspecten zoals hierna wordt uiteengezet.

Zoals reeds vermeld onder punt 1 zullen dergelijke dossiers aan het Hoofdbestuur, eventueel aan de Gemeenschapsminister voor akkoord of ter beslissing overgelegd worden.

4) In alle omstandigheden is het aantal bouwlagen afhankelijk van, en wordt het vastgesteld in functie van het eigen karakter van de wijk of van de omgeving. De breedte van de straat, de vloerindex, de stedenbouwkundige aanleg, de harmonie met de omgeving, kortom alle elementen die de goede ruimtelijke ordening en de goede aanleg van de plaats verzekeren zijn bij het vaststellen van de bouwhoogten primordiaal. Uit het afwegen van deze gegevens zal de bouwhoogte bepaald worden.

Het vastleggen van het maximumaantal woonlagen en dus het aantal bouwlagen, via het bijzonder voorschrift, artikel 8, voor het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, betekent geenszins dat dit toegelaten aantal lagen automatisch moet vergund worden en nog minder dat dit als een verplichting moet opgevat worden om dit aantal woon- of bouwlagen te realiseren. De hierboven omschreven stedenbouwkundige basisregels blijven steeds en overal van toepassing.

5) Paragraaf 2a van het bijzonder voorschrift artikel 8 bepaalt dat van de beperking van het aantal woonlagen mag afgeweken worden via een goed te keuren B.P.A. In artikel 8 is niet bepaald of het een bijzonder plan van aanleg type artikel 16 of artikel 17 moet zijn. Beide vormen van B.P.A. komen dus in aanmerking. Bij een B.P.A. type artikel 16 wordt het aantal bouw- en woonlagen éénduidig en exact vastgelegd in de voorschriften.

Gaat het om een B.P.A. type artikel 17 (voor sociale woningbouw en industriezones) dan kan dit type plan eveneens in aanmerking komen om af te wijken van de bepaling van het aantal woonlagen, mits in de voorschriften die bij zulkdanig plan kunnen gevoegd worden, het gabariet is vastgesteld. De wet van 29 maart 1962 voorziet inderdaad dat dit type van B.P.A. zich kan beperken tot het aangeven van de bestaande toestand, van de grenzen van het gebied en van de bestemming. Dit houdt in dat bepaalde stedenbouwkundige voorschriften, zoals bouwhoogten of maximumaantal woonlagen kunnen opgelegd worden.

Hierbij gelden dan alle stedenbouwkundige regels zoals omschreven hierboven onder punt 4, waarbij, zoals de laatste regel van het artikel 8 stelt, het aantal woonlagen evenwel in geen geval vier woonlagen mag overtreffen.

Hetgeen onder punt 3 hierboven vermeld is, blijft eveneens van toepassing: het gaat in het beperkende voorschrift uitsluitend om woongebouwen.

6) Paragraaf 2b van het bijzonder voorschrift artikel 8, bepaalt een tweede afwijkingsmogelijkheid van het bijzonder voorschrift artikel 8 namelijk steunende op de bestaande toestanden in een straat, namelijk wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen. Het aantal woonlagen dat in die omstandigheden maximaal kan toegelaten worden dient dan vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.

De toepassing van deze bepalingen moet met redelijkheid gebeuren.

De straten waarin deze uitzonderingen kunnen toegepast, moeten, volgens de tekst, gelegen zijn in de aangebouwde gedeelten van de steden en gemeenten. De bebouwing moet derhalve continu zijn.

Bij de toepassing van deze uitzonderingsmaatregel zijn de stelregels aangehaald onder punt 4 het belangrijkste.

Bovendien moet men zich richten naar de gabarieten van de bestaande constructies links en rechts van het betrokken perceel.

Wanneer het hierbij echter gaat om totaal verouderde bouwwijzen, bij voorbeeld enkel gelijkvloers met een half verdiep onder dakhelling of zonder verdiep met enkel een dak, dan kan het soms stedenbouwkundig en architecturaal onverantwoord zijn, hier nog rekening mee te houden.

Ook in dit geval moet de voorkeur gegeven worden aan de redelijkheid en aan het resultaat van een goede stedenbouwkundige aanleg.

7) Sommige gemeenten zijn gelegen binnen het gebied van de vroegere randfederatie Halle. Hiervoor geldt nog steeds de bouwverordening van deze voormalige randfederatie zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 4 oktober 1976.

Hierbij worden dezelfde bedenkingen gemaakt als uiteengezet onder de punten hierboven. Het federatiereglement houdt geenszins in dat het aantal niveaus dat kan toegelaten worden automatisch moet toegestaan worden, noch dat deze verplicht moeten gebouwd worden.

De uitzonderingsbepalingen van de randfederaties houden mogelijkheden in, geen verplichtingen.

Er weze opgemerkt dat één van de hoofdbekommernissen is en blijft het streekeigen karakter te bewaren echter zonder dat daarbij tot in het onredelijke toe beperkingen worden opgelegd en vergunningen geweigerd.

Eén van de kenmerken van dit streekeigen karakter is het overwegend voorkomen van eensgezinswoningen. Men zal dan ook dit type van woning nastreven. In deze context dient het voorschrift van de randfederatie geïnterpreteerd te worden dat 3 niveaus toelaat, als mogelijkheid voor het vergunnen van het type bel-etage woning (gelijkvloers: garages en dienstlokalen - eerste verdiep: wonen - tweede verdiep: slaapniveau).

Het voorschrift is dus niet bedoeld om overal appartementsgebouwen met 3 bouw- en woonlagen mogelijk te maken. Dit wordt niet uitgesloten, maar dient zoveel mogelijk vermeden te worden en zal vooral afhangen van het karakter van de onmiddellijke omgeving. Waar overwegend reeds appartementsgebouwen bestaan, kan nog moeilijk op basis van ernstige argumenten geweigerd worden deze bebouwingwijze verder te zetten. In een gewone woonstraat met eensgezinswoningen zal men ook trachten deze aanleg verder te zetten en te behouden. Hierbij speelt het aantal niveaus voor het als eengezinswoning opgevatte gebouw enkel een architecturale rol. Ook buiten het gebied van de randfederatie gelden deze laatste stelregels.

8) Men zou kunnen stellen dat er gevaar bestaat, naar de latere toekomst toe en dit door verandering van de eigendomsstructuur, door verkoop of vererving of door andere mechanismen, dat de onder de hierboven omschreven voorwaarden vergunde gebouwen, uiteindelijk toch een aantal andere bestemmingen zouden krijgen dan oorspronkelijk voorzien en dat op die wijze in feite de voorschriften van het gewestplan zouden omzeild worden. Bij voorbeeld zou iemand op het idee kunnen komen een drie- of vier-verdiepen hotel om te bouwen tot appartementen of een gelijkvloers van een vroegere praktijk van een privé-beroep tot bijkomend appartement of studio.

Ten eerste is het wijzigen van het gebruik van vergunde gebouwen vergunningsplichtig. Ten tweede kunnen dergelijke gebruiks- en bestemmingswijzigingen meestal niet doorgevoerd worden zonder vergunningsplichtige verbouwwerken.

Er zijn derhalve steeds twee beheersende mogelijkheden:

1) ofwel trachten betrokkenen deze wijzigingen door te voeren zonder aanvraag of vergunning. In dit geval dient er uiteraard opgetreden tegen de bouwvoertreding en heeft de overheid daardoor de mogelijkheid alle voorschriften rigoureuus te doen respecteren. 2) ofwel worden er aanvragen ingediend welke dan, gelet op de niet-conformiteit met de voorschriften en de interpretatie ervan, ook binnen de huidige richtlijn, dienen geweigerd te worden.

Het believe u deze beschouwingen ter kennis te brengen aan de buitendienst van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting Leuven en van alle ambtenaren, die belast zijn met de behandeling van bouw-, verkavelings- en beroepsdossiers alsook met het begeleiden van de dossiers inzake de B.P.A.'s, in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, met verzoek met deze richtlijnen bij de afhandeling van deze dossiers te willen rekening houden.

Gelieve eveneens te noteren dat de vorige richtlijnen uitgevaardigd op 9 maart 1979 hierdoor komen te vervallen.