

GEMEENTERAAD BESLUIT

Zitting van 25 juni 2024
Ruimte/Stadsontwikkeling

Goedgekeurd

**29 2024_GR_00148 Stedenbouwkundige Verordening -
Stedenbouwkundige Verordening Woonkwaliteit
2024 - Goedkeuren**

Aanwezig:

Guido Fissette, voorzitter; Steven Vandeput, burgemeester; Marc Schepers, schepen; Dymfna Meynen, schepen; Habib El Ouakili, schepen; Laurence Libert, schepen; Rik Dehollogne, schepen; Nele Kelchtermans, schepen; Frank Dewael, schepen; Derya Erdogan, schepen; Michel Froidmont, gemeenteraadslid; Brigitte Smets, gemeenteraadslid; Karolien Mondelaers, gemeenteraadslid; Tom Vandeput, gemeenteraadslid; Kevin Schouterden, gemeenteraadslid; Pieter Cuppens, gemeenteraadslid; Joske Dexters, gemeenteraadslid; Bert Lambrechts, gemeenteraadslid; Frank Troosters, gemeenteraadslid; Joost Venken, gemeenteraadslid; Kim De Witte, gemeenteraadslid; Stefan Hendrickx, gemeenteraadslid; Anne Caelen, gemeenteraadslid; Inge Hendrikx, gemeenteraadslid; Tom Cox, gemeenteraadslid; Koen Ooms, gemeenteraadslid; Dietrich Vandereyken, gemeenteraadslid; Carlo Gysens, gemeenteraadslid; Philip Dehollogne, gemeenteraadslid; Hubert Lenssen, gemeenteraadslid; Dirk Sweron, gemeenteraadslid; Marc Roppe, gemeenteraadslid; Peter Briers, gemeenteraadslid; Sameer Srivastva, gemeenteraadslid; Dirk Thoelen, gemeenteraadslid; Mark Leppens, gemeenteraadslid; Peter Vanaken, adjunct-algemeendirecteur

Afwezig:

Gerald Corthouts, gemeenteraadslid; Silvie Nickmans, gemeenteraadslid; Raf Martens, gemeenteraadslid; Bart Moors, gemeenteraadslid; Maryam Jamshid, gemeenteraadslid; Koen Deconinck, algemeen directeur

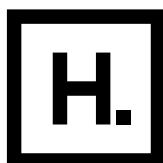
Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met
- 23 stem(men) voor: Peter Briers; Anne Caelen; Rik Dehollogne; Philip Dehollogne; Frank Dewael; Joske Dexters; Habib El Ouakili; Derya Erdogan; Guido Fissette; Carlo Gysens; Inge Hendrikx; Nele Kelchtermans; Bert Lambrechts; Mark Leppens; Laurence Libert; Dymfna Meynen; Marc Roppe; Marc Schepers; Kevin Schouterden; Brigitte Smets; Dirk Sweron; Steven Vandeput; Joost Venken
- 7 stem(men) tegen: Tom Cox; Pieter Cuppens; Stefan Hendrickx; Hubert Lenssen; Karolien Mondelaers; Dirk Thoelen; Tom Vandeput
- 5 onthouding(en): Kim De Witte; Koen Ooms; Sameer Srivastva; Frank Troosters; Dietrich Vandereyken
- 1 stem(men) blanco: Michel Froidmont

Beschrijving**Aanleiding en context**

Het beleidsakkoord 2019-2024 streeft naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor Hasselt én naar een aangename stad voor en met elke Hasselaar. Tevens willen we verdichten op goed uitgeruste locaties en ter zelfder tijd een

Stedenbouwkundige Verordening - Stedenbouwkundige Verordening Woonkwaliteit 2024
gemeenteraad - 25 juni 2024



**HASSELT
HEEFT
HET.**

aantrekkelijke, bruisende stad blijven. Om hieraan te werken streven we naar regelgeving die proactief is, ruimte laat voor creativiteit in het ontwerpproces, flexibel en toekomstbestendig is. De verordeningen woonkwaliteit (2011), wonen boven winkels (1997) en vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen (2007) van de stad Hasselt beantwoorden niet aan deze beschrijving. Door de vele minutieuze bepalingen, met name in de verordening woonkwaliteit (2011), worden ze eerder gezien als obstakel, dan wel een efficiënt richtsnoer voor ontwikkelingen. Ze geven aanleiding tot discussies die uiteindelijk weinig bijdroegen aan de ruimtelijke kwaliteit van een woonproject. Daarom besloot stad Hasselt tot het opheffen van de verordening wonen boven winkels (1997) en vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen (2007), en het aanpassen van de verordening woonkwaliteit (2011) naar de verordening wonen (2023).

Argumentatie

De verordening woonkwaliteit werd vastgelegd in 2011 als toetsingskader voor "de burger of vakman bij de voorbereiding van een project of bouwaanvraag. Dit om de kwaliteit te vrijwaren of te garanderen maar ook om beoordelingscriteria en normen maximaal te objectiveren". In de praktijk werd kwaliteit soms te veel gelijkgesteld aan "beantwoorden aan de regels van de verordening". De maatschappelijke standpunten inzake goede ruimtelijke ordening, de verwachtingen van de bouwers en ook de visie van het stadsbestuur zijn ondertussen sterk geëvolueerd. De kwaliteit van een project moet tot stand komen door het zoeken naar een evenwicht tussen verschillende eisen die samen er voor zorgen dat een project als kwalitatief kan worden bestempeld.

De bestaande verordening woonkwaliteit wordt beperkt tot een aantal vaste normen en maatvoeringen voor woningen, leefruimtes en groenvoorziening.

De parkeernormen voor auto's en fietsen worden vastgelegd in de nieuwe verordening mobiliteit.

Verder zal het bestuur voor grotere projecten vanaf een bruto vloeroppervlakte van 2500 m² een stedenbouwkundige ontwikkelingskost opleggen waarmee het een versnelde investering kan uitvoeren van de noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen.

Het debat over nieuwe bouwprojecten gebeurt met de kwaliteitsmeter als richtsnoer waarbij het project respectievelijk op het niveau van de stad, omgeving, project en de individuele wooneenheid wordt bekeken. De kwaliteitsmeter bestaat uit aantal vragen over thema's die bijdragen tot een kwalitatief project die samen met de bouwheer per niveau worden bekeken. Door een constructief en kritisch gesprek tussen de stad en de bouwheer zal gestreefd worden naar het beste bouwvoorstel. Voor grotere projecten vanaf 30 wooneenheden is het voorzien van een substantieel percentage sociale en betaalbare woningen een belangrijk streefdoel voor het stadsbestuur. Ook het zoeken naar nieuwe woonconcepten die nog te weinig gebouwd worden is steeds een onderwerp van gesprek bij elk bouwproject.

Op 16 maart 2023 heeft het college van burgemeester en schepenen de aangepaste verordening woonkwaliteit goedgekeurd om deze cfr. artikel 2.3.2.§2 van de VCRO aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening voor advies voor te leggen. Het departement en de deputatie geven advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in paragraaf 2/1, derde lid, 1° tot en met 5°. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd. Als er geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan.

De aangepaste verordening (versie 1) wordt aan de deputatie van provincie Limburg voorgelegd op 3 april 2023. De deputatie gaf geen advies.

De aangepaste verordening (versie 1) wordt aan het departement omgeving voorgelegd op 3 april 2023. Het departement gaf het volgende advies :

“Deze verordening vervangt de verordening “Woonkwaliteit” van 26 april 2011: ... de gehanteerde begrippen en bepalingen onvoldoende duidelijk omschreven en benoemd.

De teksten zijn te kort en bondig opgemaakt en hebben meer redactie nodig om de bedoelde bepalingen eenduidig te kunnen begrijpen en toe te passen.

Onder ‘1. Definities’ is wellicht per vergissing ‘Artikel 2:...' terecht gekomen.

Verder ontbreekt hier de definitie van een appartement, waardoor het verschil tussen een appartement met één slaapkamer en een studio niet duidelijk is.

Onder 4.1 Woontypologieën, ‘Nieuwe woonconcepten’ wordt verwezen naar de mogelijkheid om ‘af te wijken van bovenstaande normen’. Wellicht worden hier de ‘onderstaande normen’ bedoeld of gaat het om de ‘bovenstaande’ oppervlaktenormen bepalend voor typologie appartement en studio? De eigenlijke beschrijving van wat er onder ‘nieuwe woonconcepten’ begrepen kan worden, ontbreekt hier. Tegelijkertijd wordt er gesuggereerd dat er kan afgeweken worden voor zover het geheel aan alle kwalitatief noodzakelijke eisen voor goed wonen voldoet ...’. Zijn de criteria voor deze beoordeling ergens vastgelegd? Wordt dit gekoppeld aan de kwaliteitsmeter Wonen, die geen deel uit maakt van deze verordening?

Het is positief dat er een groennorm wordt opgemaakt waarbij een minimum aan groene en onverharde oppervlaktes (exclusief oppervlaktes boven ondergrondse parkeergarages) wordt opgelegd. Er wordt echter geen duiding gegeven of minimeisen gesteld over hoe men dit groen ziet. De groennorm zou ook richtlijnen kunnen bevatten over de aard en kwantiteit van het groen, om op die manier een maximum aan biodiversiteit en kwaliteit na te streven.

Wat wordt verstaan onder een ‘niet zelfstandige wooneenheid’?

Worden er ook normen gehanteerd waar deze niet zelfstandige wooneenheden (bv. zorgunits) aan moeten voldoen? We stellen ons de vraag of bepaalde principes uit de ‘oude’, uitgebreide verordening “Woonkwaliteit” die nog steeds actueel zijn, niet hernomen of verwerkt kunnen worden in deze nieuwe, vervangende verordening, zoals bv. kwaliteitseisen voor gevel- en dakterrassen.”

Op 3 april 2023 wordt ook de ontwerp verordening voorgelegd aan de Deputatie van de provincie Limburg. Hierop wordt geen advies gegeven door de Deputatie.

Op 6 juni 2023 wordt de ontwerp verordening (versie 1) voorgelegd aan de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening.

Deze commissie geeft het volgende advies : “In de zitting van 6 juni 2023 stelt de GECORO dat hij zich kan vinden in de beoogde doelstellingen van het ontwerp ‘verordening wonen’ en adviseert deze verordening als gunstig en vraagt verder nog enkele punten te verduidelijken.

Op basis van de opmerkingen werd de ontwerp verordening herschreven en door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 28 september 2023. De aangepaste ontwerp verordening (versie 2) wordt opnieuw voor advies aan de gecoro voorgelegd op 10 oktober 2023.

De gecoro geeft volgend advies:

De GECORO stelt dat het voorliggend ontwerpvoorstel voldoende is om gunstig met voorwaarden te kunnen adviseren.

Gunstig advies met voorwaarden op de verordening wonen.

Volgende bedenkingen werden door de GECORO nog gemaakt over voorliggend voorstel:

• Algemeen: Vermelden welke verordeningen vervallen. De verordening woonkwaliteit zal waarschijnlijk vervallen bij de inwerkingtreding van de nieuwe verordening wonen, dit wordt niet duidelijk vermeld. Eventueel achteraan de verordening te vermelden.

- De buitenruimte bij appartementen wordt niet omschreven, enkel voor woningen en gelijkvloerse appartementen. Er moet voldoende aandacht gegeven worden aan kwalitatieve buitenruimtes. De GECORO vraagt om een voorstel te formuleren, al dan niet cijfermatig of een beschrijving aan toegevoegd worden. Bvb alle appartementen van minstens 2 slaapkamers dient een bruikbare buitenruimte te hebben van minimum 10m². Het is ook mogelijk om deze buitenruimten samen te voegen tot een collectieve buitenruimte.
- Daglicht : alle leef- en slaapruidten moeten, voor verlichting en verluchting, direct grenzen aan een niet-overdekte buitenruimte van minimum 16m² en i.f.v de hoogte van deze zone te evalueren met de stedenbouwkundige dienst

De aangepaste ontwerp verordening (versie 2) werd opnieuw voor advies voorgelegd aan de deputatie op 6 november 2023.

De deputatie heeft op 30 november 2023 het volgende advies gegeven:

"Op 6 november 2023 heeft het provinciebestuur het voorontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende "Wonen" voor het grondgebied van de gemeente ontvangen.

Conform art. 2.3.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een advies worden uitgebracht aan het college van burgemeester en schepenen, over de onverenigbaarheid met opties en beleidskaders uit beleidsplannen, de strijdigheid met provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen, de strijdigheid met artikel 2.3.1 en 4.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de strijdigheid met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening of de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

Verenigbaarheid met de beleidsplannen en/of beleidskaders

Bij deputatiebesluit van 14 december 2022 stelde de provincieraad het ontwerp provinciaal ruimtelijk beleidsplan "Ruimtepact 2040" en het ontwerp-Plan-MER voorlopig vast. Vanaf de voorlopige vaststelling kan de deputatie rekening houden met het voorgestelde beleidsplan. Het beleidsplan bestaat uit een strategische visie en drie beleidskaders: "Economische ruimte", "Openruimteschakels" en "Wonen". Het ontwerp-Ruimtepact 2040 kan bij de definitieve vaststelling nog wijzigen naar aanleiding van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaren.

Voorliggende stedenbouwkundige verordening kadert grotendeels binnen de principes zoals opgenomen in dit ontwerp, meer bepaald binnen volgende strategische doelstellingen:

-SD2: Steden en dorpen gericht versterken

De stedenbouwkundige verordening maakt dat de woonbehoefte van de Limburger kwalitatief kan worden ingevuld en draagt bij tot de leefbaarheidsverhoging in de kernen.

Voorliggend ontwerp van stedenbouwkundige verordening is niet tegenstrijdig met de bepalingen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL). Verenigbaarheid met gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige verordeningen

/

Strijdigheid met artikel 2.3.1 of 4.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

/

Naleving van substantiële vormvereisten

- *Deze stedenbouwkundige verordening vormt het kader voor de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen, waardoor een plan-MER of plan-m.e.r.-screening vereist is. Deze is niet toegevoegd bij voorliggende adviesvraag.*
- *De motivatie voor de opmaak of de herziening van de stedenbouwkundige verordening ontbreekt. Deze kan ofwel toelichtend in de*

stedenbouwkundige verordening ofwel in het gemeenteraadsbesluit worden opgenomen.

- In een stedenbouwkundige verordening kan territoriaal gedifferentieerd worden zoals hier in de afwijkingsmogelijkheden voor nieuwe woonconcepten binnen de Grote Ring of bij de groennorm binnen de Groene Boulevard. Echter geldt er wel een motiveringsplicht. Deze kan worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, in een toelichtend gedeelte van de stedenbouwkundige verordening of het in het gemeenteraadsbesluit van de stedenbouwkundige verordening.

Verenigbaarheid met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening /

Overige aandachtspunten Volgende belangrijke inhoudelijke opmerkingen worden nog geformuleerd:

- De toegepaste zonering (Groene Boulevard en Grote Ring) kan verduidelijkt worden door een plan met aanduiding van deze zoneringen op te nemen in de stedenbouwkundige verordening.
- In het begeleidend schrijven bij de adviesvraag van april 2023 is er sprake van een “Kwaliteitsmeter Wonen” als richtsnoer waarbij het project respectievelijk op het niveau van de stad, omgeving, project en de individuele wooneenheid wordt bekeken. Het ontwerp van de kwaliteitsmeter was toegevoegd. De kwaliteitsmeter is opgevat als een vragenlijst die als leidraad gebruikt wordt bij een gesprek tussen stad en bouwheer. We onderschrijven het belang van de goede voorbereiding en leidraad bij besprekingen waarbij ruime omgevings[1]en kwaliteitseisen worden afgewogen. In voorliggende adviesvraag is geen verwijzing meer naar de kwaliteitsmeter. Zal deze nog worden ingezet om de kwaliteit in Hasseltse woonprojecten te verhogen?
- Het opheffen van de bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt best uitdrukkelijk opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en het gemeenteraadsbesluit betreffende de definitieve vaststelling.

Conclusie

Het voorontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende “Wonen” voor het grondgebied van de stad Hasselt wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.”

Op 3 november 2023 werd opnieuw advies gevraagd aan het departement omgeving voor de aangepaste verordening (versie 2). Op 21 november 2023 gaf het departement volgend advies:

“Het departement heeft op 3 november 2023 de aanvraag tot advies met betrekking tot de bovenstaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen ontvangen. Wij wensen u erop te wijzen dat de procedure ook via het uitwisselingsplatform DSI kan verlopen.

In toepassing van artikel 2.3.2 §2 van de VCRO inzake stedenbouwkundige verordeningen brengt het departement volgend advies uit:

Strijdigheid met gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen of andere wetgeving.

Er zijn geen strijdigheden vastgesteld met gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen.

MER-screening

In ons advies van 27/04/2023 werd verwezen naar een arrest van het Europees Hof van Justitie (arrestnr. C-671/16 van 7 juni 2018) inzake MER-plicht en naar een sjabloon ‘screening voor een stedenbouwkundige verordening’. Omwille van het belang hiervan brengen we dit nogmaals onder de aandacht. .../... Verordening “Wonen”

Deze verordening vervangt de verordening "Woonkwaliteit" van 26 april 2011. De verordening Wonen werd aangepast. Er is deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het departement Omgeving.

Het is aangewezen om dezelfde afbakeningszones, met aanduiding op kaart, toe te passen zoals bij de verordening Mobiliteit, dit om de leesbaarheid van de verschillende verordeningen makkelijker en eenduidiger te maken voor de burger. "Binnen de grote Ring kan afgeweken worden", betekent dit ook dat er binnen de Groene Boulevard kan afgeweken worden?

We stellen ons de vraag of bepaalde principes, al dan niet aangepast, uit de bestaande verordening "Woonkwaliteit" kunnen opgenomen worden in deze verordening; bijvoorbeeld kwaliteitseisen voor terrassen op de verdieping, een verbod op bepaalde types afsluitingen, , ...

We merken op dat de kwaliteitsmeter Wonen, zoals wij hebben voorgesteld in ons advies, is weggelaten. Indien dit definitief is blijven de geformuleerde opmerkingen van toepassing."

Een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden van 1 februari 2024 tot en met 1 maart 2024.

Dit werd bekendgemaakt in het stedelijk informatieblad "De nieuwe Hasselaar" van januari 2024, door aanplakking aan het stadhuis, de stedelijke website en het Belgisch Staatsblad op 24 januari 2024

http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article.pl?language=nl&sum_date=2024-01-24&lg_txt=N&numac_search=2024700212

Voor de verordening wonen werd een plan-MER screening opgemaakt die aan de adviesverlenende instanties werd voorgelegd en deze adviezen werden samen met deze plan-MER screening ter advies voorgelegd aan het team omgevingseffecten, milieueffectrapportage van het departement omgeving op 12 april 2024.

Op 24 april 2024 gaf het team omgevingseffecten het volgende advies:

"Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over de voorgenomen stedenbouwkundige verordening en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Enkel adviesinstantie Agentschap Wegen en Verkeer heeft opmerkingen geuit over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van de stedenbouwkundige verordeningen (het gaat om één advies uitgebracht over de 4 hierboven vermelde verordeningen samen). Er wordt aangegeven dat dit advies handelt over de verordening mobiliteit. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord en verwerkt of weerlegd in het screeningsdossier via een toevoeging van een 6e hoofdstuk in de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die de stedenbouwkundige verordening genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om de stedenbouwkundige verordening te verbeteren hebben geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten ervan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde bevestigt het Team Omgevingseffecten dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is".

In de verordening wordt in punt 4.3 Groennorm aangegeven dat "Voor een nieuwbouw- en herbouwproject in de zone binnen de Groene Boulevard zal voor percelen die initieel meer dan 70% bebouwd zijn en als vergund beschouwd

worden ditzelfde percentage heropgebouwd mogen worden, mits grondige motivatie." Dit is een aparte norm voor dit gebied ten opzichte van de 30% norm groen en onverhard voor nieuwbouwprojecten. Deze regel binnen de zone Groene Boulevard wordt opgenomen omdat het bestuur geen grote waardevermindering bij nieuwbouw wenst op te leggen aan eigenaars binnen dit dicht gebouwde gebied maar anderzijds er ook zoveel mogelijk naar probeert te streven om in overleg met de eigenaar bijkomend groen in de stadskern te realiseren.

De vermindering van het aantal stedenbouwkundige voorschriften ten opzichte van de bestaande verordening woonkwaliteit is een bewuste keuze. Enkel de strikt noodzakelijke voorschriften, die als voorwaarde voor kwaliteit vereist zijn, worden opgenomen en voorschriften zoals bv kwaliteitseisen voor terrassen op verdieping, oppervlakte van bruikbare buitenruimte of een verbod op bepaalde types afsluiting, enz... zijn onderwerp van de beoordeling van een specifieke omgevingsvergunningsaanvraag binnen een bepaalde context, een bepaald ontwerp, een bepaalde functie, enz... en zullen in een dialoog over ruimtelijke kwaliteit op de verschillende niveaus stad, omgeving, project, bouweenheid besproken worden. Deze voorschriften worden niet generiek vastgelegd om de mogelijkheid te geven om het ontwerp als geheel in zijn context te kunnen beoordelen. Door in dialoog te gaan met de bouwheer op basis van de kwaliteitsmeter vanaf het begin van het bouwproces zal er beter naar een ruimtelijk kwalitatief project kunnen worden toegewerkt en op de context worden ingespeeld alsook op wijzigende inzichten en bijkomende kwaliteitseisen in de loop van de tijd.

De kwaliteitsmeter is een dialoogkader waarbij de bouwheer/ontwikkelaar vooraf weet welke elementen moeten bekeken en zullen besproken worden in gesprek met de stad. Telkens als er in de loop van de tijd bijkomende eisen of problematieken opduiken dan kunnen deze ook worden opgenomen in de kwaliteitsmeter en verder in het gesprek over een project worden beoordeeld. Het is geen afvinklijst van eisen maar een combinatie van vragen op een bepaald niveau (stad, omgeving, project, wooneenheid). Het geheel van de antwoorden op een bepaald niveau moet als ruimtelijk kwalitatief worden beoordeeld. Op die manier kan gemakkelijker ingespeeld worden op specifieke eisen van een deelgebied om zo de vergunningsverlening te koppelen aan de globale ruimtelijke visie van de stad.

Het stadsbestuur streeft naar een regelgeving die proactief is, ruimte laat voor creativiteit in het bouwproces, flexibel en toekomstbestendig is. De verordening woonkwaliteit beantwoordt niet aan deze beschrijving. De vele minutieuze bepalingen worden eerder gezien als een obstakel dan wel een efficiënt richtsnoer voor ontwikkelingen. Ze geven aanleiding tot discussies die uiteindelijk weinig bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een woonproject. Daarom besluit stad Hasselt tot het opheffen van de verordening boven winkels (1997) en vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen (2007), en het aanpassen van de verordening woonkwaliteit (2011). De voorschriften die essentieel zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van een project leven door in de nieuwe verordeningen mobiliteit en wonen.

Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening art. 2.3.1 en art. 2.3.2.

Regelgeving: Bevoegdheid

Artikel 41 §1 2° van het decreet lokaal bestuur: De volgende bevoegdheden kunnen niet aan het college van burgemeester en schepenen worden toevertrouwd: het vaststellen van andere gemeentelijke reglementen dan die over personeelsaangelegenheden, en het bepalen van straffen en administratieve sancties bij de overtreding van die reglementen

Besluit

Stedenbouwkundige Verordening - Stedenbouwkundige Verordening Woonkwaliteit 2024
gemeenteraad - 25 juni 2024

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit goed.

Artikel 2

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen tien dagen na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.

Artikel 3

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad

Bijlagen

1. Verordening woonkwaliteit Hasselt 2024.pdf

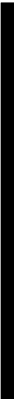
Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

voorzitter
Guido Fissette

adjunct-algemeendirecteur
Peter Vanaken



VERORDENING WOONKWALITEIT



“Het is belangrijk om te werken naar een regelgeving die werkt als een proactief kwaliteitsinstrument, die ruimte laat voor de creativiteit van het ontwerpproces, die flexibel is en toekomstbestendig. Elke oplossing die geheel of gedeeltelijk buiten de vastgelegde regels valt, kan worden toegelaten indien ze de beoogde resultaten minstens evengoed waar maakt en door alle betrokken stakeholder en overheden wenselijk wordt geacht.”

uit het meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse bouwmeester

Inhoud

1	Definities	4
2	Toepassingsgebied	7
3	Contextueel ontwerp	7
4	Kwaliteitsnormen	7
4.1	Maatvoeringen	7
4.1.1	Woontypologieën	7
4.1.2	Netto-vloeroppervlakte lokalen	7
4.1.3	Netto-vloeroppervlakte buitenruimte	8
4.1.4	Vrije hoogte	8
4.1.5	Daglicht	8
4.2	Nieuwe woonconcepten	9
4.3	Groennorm	9



1 Definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

Appartement

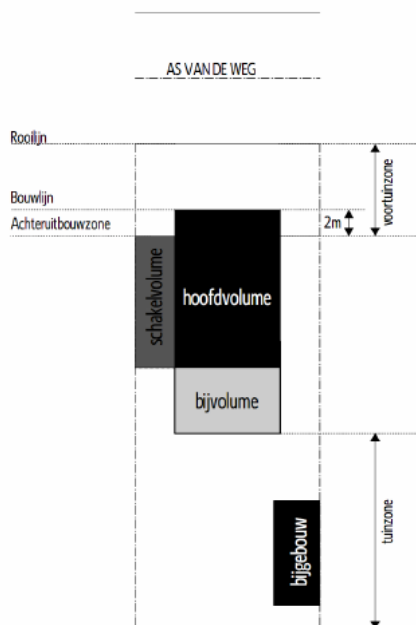
Een zelfstandige wooneenheid met één of meerdere slaapkamers binnen een groter gebouw met gemeenschappelijke functionele delen (gang, trap, lift, garage, enz.). Het appartementsgebouw bevindt zich meestal op één kadastraal perceel.

Bijgebouw

Beperkte, vrijstaande constructie in de tuinzone, met een bij het wonen horende ondergeschikte functie (tuinberging, garage...).

Bijvolume

Ondergeschikt volume dat één geheel vormt met het hoofdvolume (achterbouw of aansluitend bijgebouw) en dat beperkt blijft tot één bouwlaag.



Bouwlaag

Elke bovengrondse laag tussen twee vloeren waarvan de vloerplas op maximum 1m onder het aanpalende maaiveld gelegen is.

Bouwlijn

(Denkbeeldige) lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) wordt opgericht. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een voorgevelbouwlijn, een achtergevelbouwlijn en zijdelingse bouwlijnen.

Buitenruimte

Het gedeelte van de kavel dat niet wordt ingenomen door de binnenruimte van de woongelegenheid. Bijgebouwen, die niet vast aan de woongelegenheid zijn, en terrassen zijn begrepen in de buitenruimte;

Detailhandel

Detailhandel of kleinhandel (betreft handelszaken met een) is de directe verkoop van goederen aan consumenten.

Eengezinswoning

Grondgebonden woongelegenheden die door haar ruimere oppervlakte (mogelijkheid op meerdere slaapkamers), haar (potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte en de directe (of op zijn minst eenvoudig realiseerbare) functionele relatie tussen beide, bijzonder geschikt is voor bewoning door gezinnen met kinderen.

Functiewijziging

Het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw voor zover de Vlaamse regering deze wijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt.

Gelijkvloers

Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.

Gezin

Meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen;

Groen

De bruto onverharde oppervlakte aan levend groen, gemeten op maaiveldniveau. Tellen niet mee in de berekening van de groenoppervlakte:

- Verhardingen van het terrein i.f.v. inritten, terrassen, fiets-/wandelpaden...
- Gronddekkingen < 1,00m op ondergrondse parkeergarages/constructies
- Halfverhardingen

Groene Boulevard – R70

De Groene Boulevard is de ringweg rondom het stadscentrum van Hasselt en bestaat uit de volgende straten: Thonissenlaan, de Schiervellaan, Leopoldplein, Guffenslaan, Kolonel Dusartplein, Martelarenlaan.

Grote Ring – R71

De Grote Ring of de Singel is de grote ringweg rondom Hasselt en bestaat uit de volgende straten: Prins-Bisschopssingel, Gouverneur Roppesingel, Gouverneur Verwilghensingel, Boerenkrijgsingel, Van Veldekesingel, Herkenrodesingel.

Herbouw

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;

Kamer

Wooneenheid waarin één of meerdere van volgende voorzieningen ontbreken: kookgelegenheid, bad of douche, WC.

Niet zelfstandige wooneenheid

Een wooneenheid waarbij één of meerdere basisfuncties (bad/douche, toilet, keuken) met een of meerdere wooneenheden wordt gedeeld.

Nieuwe woonconcepten

Nieuwe woonconcepten zijn andere dan de traditionele woonconcepten.

Studio

Zelfstandige wooneenheid uitgerust met kookgelegenheid, WC, bad of douche slaaphoek (met rechtstreeks licht en lucht)

Slaaphoek

Een deel van de leefruimte in de studio waar men kan slapen en waar voldoende licht en lucht aanwezig is.

Terras

Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbende tot een leefruimte of circulatiezone van de bijhorende wooneenheid.

Traditionele woonconcepten

Onder traditionele woonconcepten worden verstaan: eengezinswoningen in open, halfopen of gesloten bebouwing. Appartementen en studio's.

Tuinzone

De tuinzone omvat, na inplanting van het hoofd- en bijvolume, de resterende oppervlakte van het perceel en begint vanaf de achterbouwlijn.

Verbouwing

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume;

Verharding

Een verharding is een bedekking van de bodem waarbij enig soort van beplanting of vegetatie niet meer mogelijk is. Naast asfalt of beton, zijn er klinkers, kiezel, grind, grasdal, dolomiet, ...

Wooneenheid

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van personen (met gedomicilieerde bewoning). Woningen, appartementen, studio's en kamers vallen dus allen onder de noemer 'wooneenheid'.

Zelfstandige wooneenheid

Een wooneenheid met eigen basisfuncties nl.: bad/douche, toilet, keuken.

2 Toepassingsgebied

De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Hasselt. Indien bepaalde hoofdstukken of onderdelen betrekking hebben op specifieke deelgebieden dan zal dit uitdrukkelijk bij dit onderdeel van de verordening vermeld worden.

3 Contextueel ontwerp

De op te richten, de te herbouwen of te verbouwen gebouwen en constructies moeten zodanig worden ontworpen dat ze contextueel aansluiten op de gebouwen en constructies uit de omgeving. Hierbij dient de architecturale beeldkwaliteit, de morfologie en typologie zich in te passen in de bestaande context.

4 Kwaliteitsnormen

4.1 Maatvoeringen

4.1.1 Woontypologieën

Appartement

Een appartement moet minstens een netto vloeroppervlakte van 55 m² hebben. Dit kan maximaal verminderd worden tot 45 m² indien het verschil gecompenseerd wordt met een even grote oppervlakte aan collectieve leefruimtes.

Studio

Een studio heeft een netto vloeroppervlakte van minimum 33 m², waarvan de badkamer een minimale oppervlakte heeft van 3 m².

4.1.2 Netto-vloeroppervlakte lokalen

Leefruimte

Een leefruimte, met inbegrip van de keuken, heeft minimaal een netto vloeroppervlakte 25 m², vermeerderd met een minimum 5 m² per bijkomende slaapkamer.

Slaapkamer

- Minimaal één slaapkamer met een vloeroppervlakte van minimaal 12 m² (kleinste afmeting 2,85 m).
- Elke bijkomende slaapkamer met een vloeroppervlakte van minimum 8 m² (kleinste afmeting 2,2 m).

Bergruimte

- Minimaal 3 m², vermeerderd met 1,5 m² per bijkomende slaapkamer.
- Vanaf 3 wooneenheden in een meergezinswoning dient er bijkomend een (gemeenschappelijke) afvalberging te zijn van minimaal 1 m² per wooneenheid. Andere collectieve afvalbergingsystemen met voldoende capaciteit zijn ook mogelijk.

4.1.3 Netto-vloeroppervlakte buitenruimte

Bij nieuwbouw dient elke wooneenheid over een buitenruimte te beschikken. Bij vermeerdering van het aantal wooneenheden of functiewijziging naar wonen dient elke bijkomende wooneenheid over een buitenruimte te beschikken. Een studio dient niet over een buitenruimte te beschikken.

- Elke private buitenruimte dient rechtstreeks vanuit een eigen leefruimte of circulatieruimte volwaardig toegankelijk te zijn.
 - Tuin van het gelijkvloerse appartement: minimaal 25 m² (kleinste afmeting 3m)
 - Tuindiepte voor grondgebonden woningen minimaal 10 m.

Afwijken van bovenstaande norm is mogelijk als wordt aangetoond dat gestreefd werd naar een maximalisatie van de tuinoppervlakte op het specifieke perceel.

- De buitenruimte per woongelegenheid is privé, maar de buitenruimten kunnen ook gekoppeld worden tot een collectieve buitenruimte. Wanneer er collectieve buitenruimtes gerealiseerd worden kunnen de private buitenruimten in verhouding kleiner zijn.
- Een collectieve buitenruimte dient ofwel direct toegankelijk te zijn vanuit de leefruimtes van wooneenheden ofwel toegankelijk te zijn via een gemeenschappelijke ruimte.

4.1.4 Vrije hoogte

Leefruimten zijn minimaal 2.5 m hoog.

Slaapkamers zijn minimaal 2,4 m hoog.

Bij bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zijn lagere hoogtes aanvaardbaar als deze een gevolg zijn van de bestaande vergunde toestand met een minimum van 2,2m.

4.1.5 Daglicht

- alle leef- en slaapruimten moeten, voor verlichting en verluchting, direct aansluiten op een volwaardige buitenruimte¹ van minimum 16m².
- elke leef- en slaapruimte is voorzien van vensters met een glasoppervlakte van minimum 1/8 van de netto vloeroppervlakte voor slaapruimten en minimum 1/6 voor leefruimten.

¹ Buitenruimte zoals een patio

- koepels in platte daken (helling $\leq 15^\circ$) komen hiervoor niet in aanmerking

4.2 Nieuwe woonconcepten

Binnen de Grote Ring kan afgeweken worden van de maatvoeringen in kader van nieuwe woonconcepten. Dit voor zover dat het ontwerp duidelijk aangeeft dat de wooneenheden in het woonproject voldoen aan de minimale normen volgens de Vlaamse Codex Wonen en de goede ruimtelijke ordening.

4.3 Groennorm

Bij elk nieuwbouw- en herbouwproject zal er gestreefd worden naar een maximaal behoud van groene en onverharde oppervlaktes op het bouwperceel.

Voor percelen groter dan 650 m² gelden onderstaande normen:

Er zal minstens 30% van het perceel levend groen én onverhard moeten zijn (= volle grond) en dient minstens 20 m² groenoppervlakte per wooneenheid voorzien te worden in het project. Voor groen en onverharde oppervlakte worden geen oppervlaktes meegeteld die gelegen zijn boven ondergrondse parkeergarages en andere constructies.

Voor een nieuwbouw- en herbouwproject in de zone binnen de Groene Boulevard zal voor percelen die initieel meer dan 70% bebouwd zijn en als vergund beschouwd worden ditzelfde percentage heropgebouwd mogen worden, mits grondige motivatie.

Bouwprojecten dienen zich steeds in de ruimtelijke context van de omgeving in te passen.

