

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING OP HET AANLEGGEN VAN PARKEERPLAASEN BUITEN DE OPENBARE WEG

Algemene bepalingen en begripsbepalingen

Aanleg van een parkeerplaats:

Het bouwen van een nieuwe parkeerplaats, het in eigendom bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats. Een langdurige erfpacht van meer van 50 jaar wordt aanvaard als bezit. Bestaande parkeerplaatsen mogen niet reeds in aanmerking genomen zijn voor het verkrijgen van een andere bouwvergunning.

Aanleunwoningen:

Aanleunwoningen zijn een vorm van ondersteunend en beschermend wonen, bedoeld voor oudere mensen, die nog redelijk mobiel zijn en geen grote gezondheidsproblemen hebben.

De woningen zijn gebouwd in de onmiddellijke nabijheid van een dienstencentrum of een woonzorgcentrum (vroegere term: rusthuis of een rust- en verzorgingstehuis) zodat de bewoners kunnen genieten van de dienstverlening die daar aangeboden wordt. Het aanbod kan gevarieerd zijn: warme maaltijden, een oproepsysteem voor hulp in noodsituaties, verzorging in geval van ziekte, enzovoort.

Assistentiewoningen:

Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. De Vlaamse Regering bepaalt waaruit de ouderenzorg, aangeboden door een erkende groep van assistentiewoningen, bestaat. In elk geval moet die ouderenzorg ten minste bestaan uit :

1° aangepaste huisvesting;

2° ouderenzorg die, al dan niet op basis van een samenwerkingsverband, op verzoek van de gebruiker wordt aangeboden afhankelijk van de vastgestelde behoeften;

3° het scheppen van voorwaarden tot sociale netwerkvorming;

4° onmiddellijke hulp in noodsituaties.

In een groep van assistentiewoningen is een woonassistent aanwezig die de sociale netwerkvorming tussen de bewoners faciliteert en stimuleert en die aanspreekbaar is voor de bewoners.

Als een erkend woonzorgcentrum en een erkende groep van assistentiewoningen in elkaars onmiddellijke nabijheid gevestigd zijn en functioneel een geheel vormen, en als de uitbating van beide voorzieningen door dezelfde rechtspersoon gebeurt of als een erkend woonzorgcentrum en een erkende groep van assistentiewoningen in elkaars onmiddellijke nabijheid gevestigd zijn en een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten, dan kan :

1° het woonzorgcentrum, zonder zijn erkende capaciteit van woongelegenheden te overschrijden, één of meer assistentiewoningen tijdelijk laten erkennen als woongelegenheden in een woonzorgcentrum;

2° de opdracht die een woonassistent uitvoert in de groep van assistentiewoningen, opgenomen worden door het personeel van het woonzorgcentrum;

3° de opdracht, vermeld in punt 2°, ook worden opgenomen door personeel van een erkende dienst voor gezinszorg en aanvullende thuiszorg of een erkend lokaal dienstencentrum of een erkend centrum voor kortverblijf, als de dienst of het centrum in de onmiddellijke nabijheid gelegen is van en functioneel een geheel vormt met de groep van assistentiewoningen en door dezelfde rechtspersoon wordt uitgeoefend of als de dienst of het centrum in de onmiddellijke nabijheid gelegen is van een samenwerkingsovereenkomst gesloten heeft met de groep van assistentiewoningen.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure voor de erkenning.

Bedrijfsoppervlakte:

De som van de grondoppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden in open lucht en de vloeroppervlakte in gesloten gebouwen.

Bouwen en herbouwen:

Het oprichten van een nieuwe constructie of meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Centrum voor herstelbedrijf:

Een centrum voor herstelverblijf is een voorziening die als opdracht heeft, aan gebruikers die een heelkundige ingreep hebben ondergaan of aan een ernstige aandoening hebben geleden, die gepaard ging met een ziekenhuisopname of een langdurige onderbreking van de normale activiteiten, in daartoe bestemde lokalen, tijdelijke opvang te bieden opdat ze opnieuw zelfstandig kunnen functioneren in het natuurlijke thuismilieu.

De Vlaamse Regering bepaalt welke activiteiten een erkend centrum voor herstelverblijf moet verrichten om zijn opdracht uit te voeren. In elk geval moet dat centrum tenminste de volgende activiteiten verrichten :

1° verblijf aanbieden;

2° ondersteunende activiteiten aanbieden tot versterking van de lichamelijke en geestelijke toestand van de gebruikers;

3° revalidatie aanbieden;

4° hygiënische en verpleegkundige hulp- en dienstverlening aanbieden.

Compensatoire vergoeding:

Een vergoeding aan de gemeente indien niet voldaan is of kan worden aan de minimumnormen inzake parkeren volgens deze verordening.

Groepsprojecten:

Het gemeenschappelijk oprichten van 2 of meer woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. De woningen of aanpalende gronden van dezelfde verkavelaar of bouwheer worden eveneens meegerekend indien ze als onderdeel van een globaal project kunnen worden aanzien.



Handelsgebouw:

Ruimte die in hoofdzaak gebruikt wordt voor het wederverkopen van goederen aan consumenten, zonder deze goederen een andere behandeling te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.

Kantoren en diensten:

Ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid. Kleine kantoorruimten ten behoeve van een winkel of ambachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functie beschouwd.

Magazijnen:

Afzonderlijke bijgebouwen bestemd voor opslag in functie van een handelsgebouw. Kleine opslagplaatsen bij een winkel, kantoor,... worden als een onderdeel van deze functie beschouwd.

Sociale woning:

Een sociale woning, gebouwd door intercommunale verenigingen, door de VMSW en door maatschappijen voor volkswoningbouw, zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen.

Uitbreiden:

Het bestaande vergund volume van een gebouw vergroten waarbij de uitbreiding fysisch één geheel vormt met het oorspronkelijke gebouw.

Verbouwen:

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Vloeroppervlakte:

De vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gemeten, met inbegrip van de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de verticale verbindingswegen en met die van kelders, zolders en garages. Vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80m begaanbare ruimte.

Zorgwoongroep:

Een woongroep van ten minste drie personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één huis samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband en waarbij de zorgvoorzieningen worden gedeeld.

Zorgwoning:

Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - 1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen."

Toepassingsgebied

Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Brasschaat.
Bij conflicten primeren ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingen.

Verplichting aanleg benodigd aantal parkeerplaatsen

Deze verordening is van toepassing op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het bouwen, herbouwen, verbouwen, vergroten en vergunningsplichtige functiewijzigingen.

De vergunninghouder is verplicht om het benodigde aantal parkeerplaatsen aan te leggen, zoals bepaald in deze verordening en dit bij onderstaande vergunningsplichtige werken:

- het bouwen of herbouwen van een gebouw
- het uitbreiden van een gebouw
- het opsplitsen van een gebouw of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, met uitzondering van zorgwonen
- het uitvoeren van vergunningsplichtige functiewijzigingen

Indien het benodigde aantal parkeerplaatsen niet gerealiseerd kan worden, dient de reden gemotiveerd te worden en dient een compensatoire vergoeding betaald te worden aan het gemeentebestuur, zoals vastgelegd in het "Belastingreglement op het ontbreken van parkeerruimten".

Normen

De verplichtingen voortkomend uit deze verordening maken blijvend deel uit van de stedenbouwkundige vergunning.

- Het minimum aantal parkeerplaatsen per project dient steeds in functie van het project te worden behouden zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden, ook na overdracht van de zakelijke rechten van het project
- Indien een gebouw opgesplitst wordt en/of een functiewijziging wordt uitgevoerd, gelden de minimum aantallen zoals bepaald voor nieuwbouw.
- Bij verbouwing of uitbreiding van een woning zijn de normen enkel van toepassing indien bijkomende woonegelegenheden gerealiseerd worden. Een zorgwoning wordt niet beschouwd als een bijkomende woonelegenheden.
- Indien een niet-residentiële functie wordt uitgebreid gelden de normen enkel voor de bijkomende delen van het gebouw.
- Om voor bijkomende delen of functies te voldoen aan deze verordening, mogen de bestaande parkeerplaatsen enkel in rekening gebracht worden, indien aangetoond wordt dat de bestaande delen voldoen aan de verordening.
- Indien in een gebouw meerdere functies aanwezig zijn, wordt het vereiste minimale aantal parkeerplaatsen bepaald per functie aan de hand van de oppervlakte ingenomen per functie. De som van het minimum aantal per functie geeft het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen.
- Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor personen met een handicap moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- In onderstaande bepalingen wordt het aantal minimaal te realiseren parkeerplaatsen weergegeven. Er wordt naar beneden afgerond naar het vorige geheel getal.

Minimum aantal parkeerplaatsen

| | ééngesinswoningen | meergezinswoningen | sociale woningen/ /aanleunwoningen/assistentie woningen |
|------------------|--|---|--|
| Nieuwbouw | 1,5 per woning vrijstelling voor rijwoningen met een maximum gevelbreedte ≤ 6m | 1,5 per woongegelegenheid | 1 per woongegelegenheid |
| Uitbreiding | / | 1,5 per bijkomende woongegelegenheid | 1 per bijkomende woongegelegenheid |
| Functiewijziging | normen voor nieuwbouw | | |

Aaneengesloten ééngesinswoningen die, door de beperkte perceelsbreedte, niet breder kunnen bouwen dan 6m worden vrijgesteld van de verplichting om een parkeerplaats te voorzien.
Groepsprojecten moeten voldoende parkeerplaatsen voorzien, ongeacht de gevelbreedte, en dienen zoveel mogelijk met gemeenschappelijke inritten te werken.

| | kantoren, diensten en vrije beroepen | handelsgebouwen en horeca |
|------------------|--|---|
| Nieuwbouw | 1 per begonnen schijf van 50m ² vloeroppervlakte | 1 per begonnen schijf van 50m ² vloeroppervlakte |
| Uitbreiding | 1 per begonnen schijf van 50m ² , met vrijstelling voor 25m ² ≤ 25m = 0 >25 en ≤ 50m ² = 1 >50 en ≤ 100m ² = 2 enz. | 1 per begonnen schijf van 50m ² , met vrijstelling voor 25m ² ≤ 25m = 0 >25 en ≤ 50m ² = 1 >50 en ≤ 100m ² = 2 enz. |
| Functiewijziging | normen voor nieuwbouw | |
| | autoherstelplaats | industriële en ambachtelijke gebouwen/magazijnen |
| Nieuwbouw | 1 per begonnen schijf van 50m ² vloeroppervlakte | 1 per begonnen schijf van 100m ² vloeroppervlakte |
| Uitbreiding | 1 per begonnen schijf van 50m ² , met vrijstelling voor 25m ² ≤ 25m = 0 >25 en ≤ 50m ² = 1 >50 en ≤ 100m ² = 2 enz. | 1 per begonnen schijf van 100m ² , met vrijstelling voor 25m ² ≤ 25m = 0 >25 en ≤ 100m ² = 1 >100 en ≤ 200m ² = 2 enz. |
| Functiewijziging | normen voor nieuwbouw | |
| | sportcomplex | |
| Nieuwbouw | 1 per begonnen schijf van 50m ² vloeroppervlakte | |
| Uitbreiding | 1 per begonnen schijf van 50m ² , met vrijstelling voor 25m ² ≤ 25m = 0 >25 en ≤ 50m ² = 1 >50 en ≤ 100m ² = 2 enz. | |
| Functiewijziging | norm voor nieuwbouw | |

Bij beperkte uitbreidingen van maximaal 25m² moeten er geen extra parkeerplaatsen voorzien worden. De bouwheer kan slechts éénmalig gebruik maken van deze vrijstelling, zodat er geen opeenvolgende aanvragen van minder dan 25m² worden ingediend om deze verordening te ontduiken.

| | ziekenhuizen en klinieken | rust- en verzorgingstehuizen centrum voor herstelbedrijf |
|------------------|----------------------------------|---|
| Nieuwbouw | 2 per bed | 1 per 4 bedden |
| Uitbreiding | 2 per bed | 1 per 4 bedden |
| Functiewijziging | normen voor nieuwbouw | |

| | supermarkt/warenhuis |
|------------------|---|
| Nieuwbouw | 1 per begonnen schijf van 10m ² vloeroppervlakte |
| Uitbreiding | 1 per 10m ² vloeroppervlakte |
| Functiewijziging | norm voor nieuwbouw |

| | hotel/motel/bed & breakfast |
|------------------|--|
| Nieuwbouw | 1 per 3 kamers |
| Uitbreiding | 1 per 3 kamers |
| Functiewijziging | norm voor nieuwbouw |

| | schouwburgen/bioscopen/concertgebouwen |
|------------------|---|
| Nieuwbouw | 1 per 10 zitplaatsen |
| Uitbreiding | 1 per 10 zitplaatsen |
| Functiewijziging | norm voor nieuwbouw |
| | onderwijsinstellingen |
| Nieuwbouw | 1 per klaslokaal |
| Uitbreiding | 1 per klaslokaal |
| Functiewijziging | norm voor nieuwbouw |

Vereisten i.v.m. locatie en inrichting te realiseren parkeerplaatsen

- De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op het bouwperceel waarop het betreffende gebouw gelegen is of op een perceel gelegen binnen een omtrek van 500m (= 6 minuten wandelafstand) te rekenen van de omtrek van het bouwperceel en dat eigendom is van de aanvrager.
- De parkeerplaatsen in functie van supermarkten en warenhuizen, hotels, motels en b&b's, ziekenhuizen en klinieken, rust- en verzorgingstehuizen moeten op het perceel zelf aangelegd worden.
- Een bepaalde parkeerplaats kan slechts éénmaal bestemd worden voor een hoofdgebouw.
- De goede plaatselijke ordening mag geenszins in het gedrang worden gebracht; het project moet aangepast worden met het oog op de vermindering van de parkeerbehoefte wanneer men niet voldoende parkeerplaatsen kan inrichten zonder de goede plaatselijke ordening te schaden: - er dient voldoende tuinruimte gevrijwaard te blijven bij de geplande woonegelegenheden;
 - aanwezig ruimtelijke kwaliteiten en potenties moeten worden gevrijwaard;

Minimale afmetingen parkeerplaatsen en toegangswegen

De bouwheer bepaalt zelf welke soorten parkeerplaatsen en toegangswegen hij wenst te realiseren, maar deze moeten minimaal voldoen aan onderstaande bepalingen:

| | min. lengte | min. breedte | min. hoogte |
|--|-------------|--------------|-------------|
| Autobergplaats (garage, box, carport) | 5,00m | 2,75m | 2,00m |
| Autostandplaats in open lucht of ondergronds, haaks (90°) | 5,00m | 2,50m | 2,00m |
| Autostandplaats in open lucht of ondergronds, schuin (30°-45°-60°) | 5,50m | 2,50m | 2,00m |
| Autostandplaats in open lucht of ondergronds, langse parkeerplaats | 5,00m | 2,00m | 2,00m |

De minimale afmetingen moeten gerekend worden exclusief de muren en indien de standplaats zich naast een wand bevindt moet de breedte minstens 2,75m bedragen.

De parkeerplaatsen moeten rechtstreeks toegankelijk zijn met de auto langs een in- en uitrit, waarvan de vereiste minimale breedte afhankelijk is van de hoek tussen de parkeerplaats en de in- en uitrit.

- bij een hoek tussen 75° en 90°: 6m
- bij een hoek tussen 60° en 75°: 5,50m
- bij een hoek tussen 45° en 60°: 4,50m
- bij een hoek tussen 45° en 0°: 3,50m
- bij een hoek van 0°: 3m

Hellende in- en uitritten

- in de bouwvrije voor- en zijtuinstrook zijn geen hellende in- en uitritten toegelaten;
- voor hellingen in de eerste 5m vanaf de rooilijn is de hellingsgraad maximum 10%;

| Lengte hellingbaan | Hellingspercentage in garages | | | |
|--------------------|-------------------------------|----------|------------------|----------|
| | Openbare parkeergarages | | Stallingsgarages | |
| | Aanbevolen | Maximaal | Aanbevolen | Maximaal |
| 5m-10m | 14% | 16% | 20% | 24% |
| 15m | 13% | 15% | 16%-20% | 19%-24% |
| 20m | 12% | 14% | 16%-20% | 19%-24% |
| 25m | 11% | 13% | 16% | 19% |
| 30m | 10% | 12% | 12%-16% | 14%-19% |
| 35m | 9% | 11% | 12%-16% | 14%-19% |
| ≥40m | 8% | 10% | 12% | 14% |

Bij het grijs aangegeven gedeelte, met hellingspercentage hoger dan 14% moeten overgangshellingen worden toegepast. Indien kan worden verwacht dat door de externe of de interne verkeerscirculatie auto's tijdelijk stilstaan op opgaande en neergaande vrije hellingen, mag het hellingpercentage ten hoogste 10% bedragen. Voor stallinggarages mag de helling steiler zijn, tot 24%.

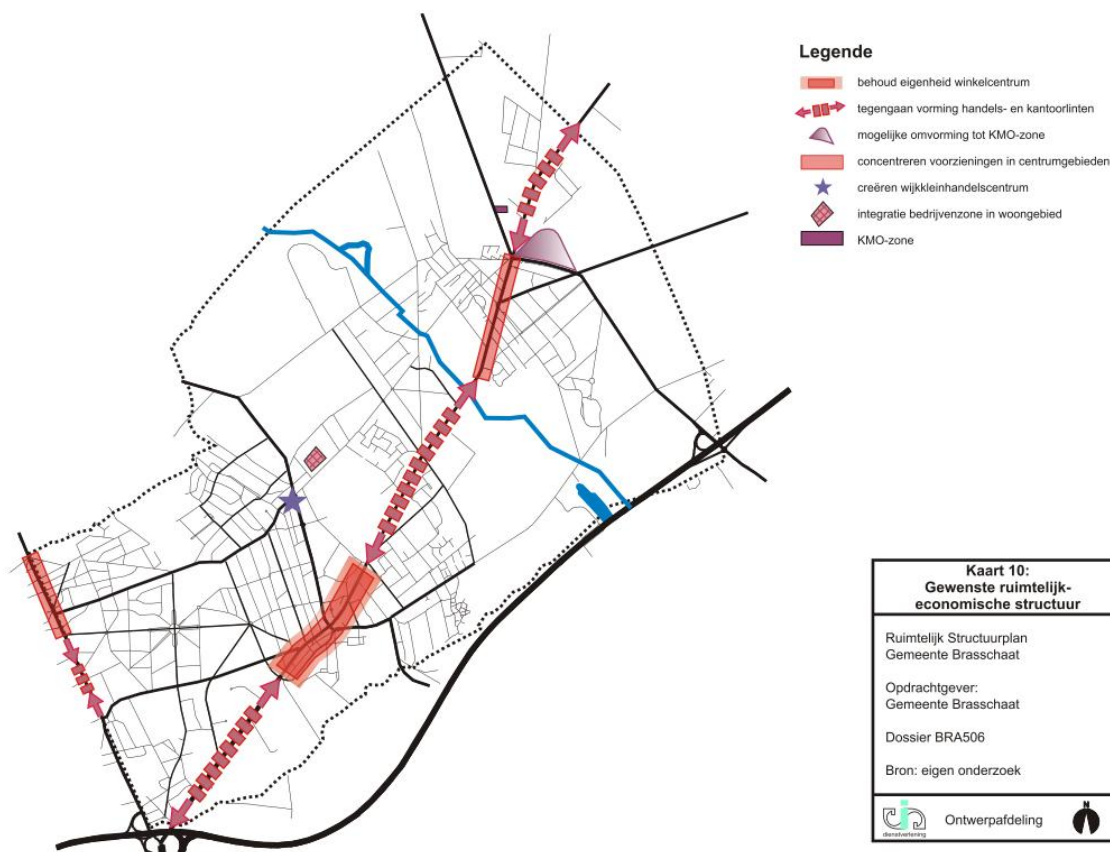
Vrijstelling

Het Belgisch Staatsblad publiceerde op 19 november 2015 twee wijzigingsbesluiten m.b.t. stedenbouwkundige vergunningsplicht, waarbij de huidige hoofdfunctie "handel, horeca, kantoorfunctie en diensten" werd opgesplitst in 3 aparte hoofdfuncties:

- Detailhandel
- Horeca: dancing, restaurant en café
- Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen

Door deze wijziging werden meer functiewijzigingen vergunningsplichtig: vb van kantoorruimte naar detailhandel, van detailhandel naar horeca,...

In het GRS zijn op kaart 10 (behoud eigenheid winkelcentrum) de winkelcentra vastgelegd. Dit gaat over de percelen gelegen aan de Kapelssteenweg van huisnummer 292 tot en met huisnummer 490, de Bredabaan tussen de Zegersdreef/Hemelakkers en de Prins Kavellei/de Borrekenslei, de Bredabaan vanaf huisnummer 889 tot aan de Sint Jobsesteenweg en de Bredabaan vanaf huisnummer 714 tot aan de Nieuwpoortlei. Binnen deze zones wordt er vrijstelling verleend van de verplichting tot het realiseren van bijkomende parkeerplaatsen en dit uitsluitend voor functiewijzigingen tussen deze opgesplitste hoofdfuncties.



Afwijkingen

Indien een of meerdere te realiseren parkeerplaats(en) niet worden voorzien kan een afwijking worden toegestaan mits betaling van een compensatievergoeding.

Van deze afwijkingmogelijkheid kan slechts gebruik gemaakt worden als er duidelijk gemotiveerd kan worden dat het technisch onmogelijk is om de normen na te leven of dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij op basis van de goede ruimtelijke ordening zowel de kwaliteit van het project bekeken wordt, als de impact op de omgeving. Financiële redenen worden niet aanvaard.

Mogelijk redenen kunnen zijn:

- specifieke perceelsconfiguratie die de inplanting van parkeerplaatsen niet toelaat of onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor een aanpalend perceel;
- niet wenselijk of mogelijk om een toegang tot het openbaar domein te creëren (vb. ligging op een druk kruispunt);
- het meervoudig gebruik van parkeerplaatsen (vb. parking school die buiten de schooluren gebruikt wordt voor een sportcomplex);

Voor zorgwoongroepen en aangepaste woningen voor de huisvesting van hulpbehoevende personen kan op basis van een gemotiveerd verzoek een vrijstelling van de compensatoire vergoeding toekennen. (vb. mindervaliden zonder auto's, aanleunwoningen)

Voor groepen van assistentiewoningen kan op basis van een gemotiveerd verzoek een vrijstelling van de compensatoire vergoeding toekennen voor doelgroepen die minder mobiel zijn.

Compensatoire vergoeding

Indien het vereiste aantal parkeerplaatsen volgens deze verordening niet aangelegd worden of niet aangelegd kunnen worden, kan afwijken van deze verplichting tot realisatie van parkeerplaatsen en deze vervangen door de compensatoire vergoeding voorzien in het "Belastingreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen".

De compensatoire vergoeding is verschuldigd door:

- De houder van de stedenbouwkundige vergunning die de vereiste parkeerplaats niet heeft aangelegd omdat het niet mogelijk is, omdat het door de overheid niet wordt toegelaten of om elke andere reden;

De compensatoire vergoeding is verschuldigd:

- Na de definitieve vaststelling van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen.

Straf- en slotbepalingen

De overtredingen op deze verordening worden behandeld overeenkomstig de handhavingsmaatregelen bepaald in het decreet op de ruimtelijke ordening.

De stedenbouwkundige verordening wordt onderworpen aan de goedkeuring van de Deputatie en zal vervolgens in overeenstemming met het gemeentedecreet en in overeenstemming met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening bekendgemaakt worden.