

Interpretatie verordening inzake gabarit

De West-Vlaamse deputatie heeft op 17 mei 2018 de artikelen 1 en 9 van de verordening geïnterpreteerd. Het schepencollege heeft in de zitting van 5 juni 2018 deze interpretatie bevestigd. Dit betekent dat de volgende artikelen als volgt moeten gelezen worden:

Artikel 1: definities

Bouwdiepte op de verdieping

(toevoeging aan p.4 verordening)

Bouwdiepte wordt gemeten vanaf voorbouwlijn. Dit wordt in verordening gedefinieerd als de afstand, horizontaal gemeten tussen het buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de corresponderende achtergevel. (gelet op onderstaande interpretatie is de bouwdiepte wel ook afhankelijk van de keuze van de aanvrager om al dan niet achteruit te bouwen. Achteruit bouwen impliceert namelijk dat de maximale bouwdiepte niet behouden kan worden)

Gabarit

(toevoeging aan p. 6 verordening)

Een belangrijke aandachtspunt is dat voor de bepaling van het gabarit ook de maximale bouwdiepte op de verdieping van belang is voor de bepaling van de doos. Aangezien er sprake is van de maximaal toegelaten hoogte van het verticaal vlak **op de uiterste grens der bebouwing**, is dus ook de bouwdiepte van belang. Dit wordt ook weergegeven in het advies van de gecoro d.d. 15/11/2005 die zegt dat het gabarit gekenmerkt wordt door drie kerngetallen. *Voor de volledige bepaling van de doos is immers ook de **bouwdiepte noodzakelijk**. De drie opgesomde getallen zijn slechts enkele van de kenmerken van de "doos".* De PSA haalt dit ook aan in haar advies van 11 april 2018.

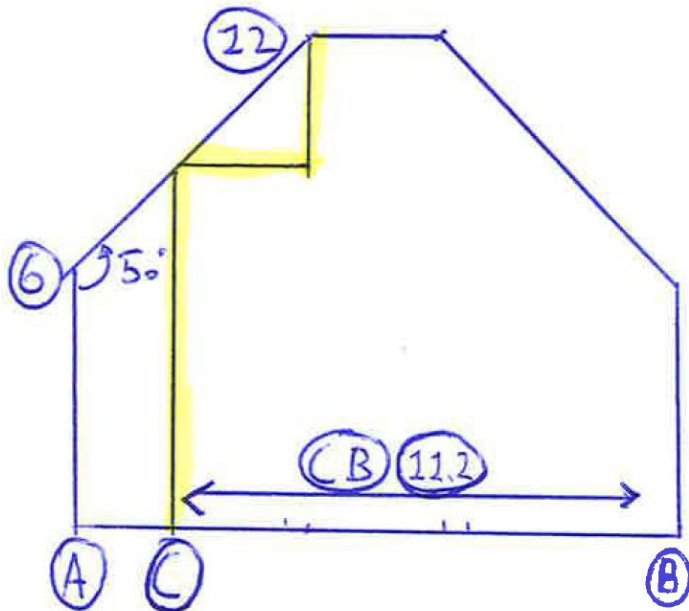
Dit betekent **ten eerste** dat het gabarit dus niet bepaald wordt op de perceelsgrenzen. Het gabarit wordt bepaald door:

- de maximaal toegelaten hoogte van het verticaal vlak op de uiterste grens der bebouwing (1)
 - de maximale hoogte (2)
 - de maximale toegelaten helling om de overgang te maken tussen beide maxima (3)
- EN:
- De maximaal toegestane bouwdiepte van 20 meter (voor open bebouwing langs invalwegen en waterkant) of 14 meter (overige bebouwing).

Het feit dat de maximaal toegestane bouwdiepte mede bepalend is voor het gabarit, betekent dat een gebouw binnen dit gabarit wel nog kan achteruitgeschoven worden, maar dat hierdoor ook de bouwdiepte van het gebouw zelf beperkt wordt.

Hieronder wordt dit verduidelijkt aan de hand van een voorbeeld. Wanneer de voorbouwlijn van het gebouw C is (met een hogere kroonlijsthoogte van 9 meter), dan bedraagt de maximaal toegestane bouwdiepte CB (11.2 meter), in plaats van AB (14 meter).

We zien hier dat het gebouw, binnen het gabarit, achteruit geschoven wordt om een hogere kroonlijst te bekomen.



Een tweede belangrijk gevolg is dat de kroonlijsthoogte wel kan opgetrokken worden door het gebouw "achteruit" te plaatsen, maar hierdoor wordt de maximaal toegestane bouwdiepte beperkt.

Dit betekent in woorden dat bouwheren de keuze hebben. Ofwel wordt de maximale bouwdiepte op de verdieping gemaximaliseerd, zijnde 14 meter of 20 meter. Dit betekent evenwel ook dat de kroonlijsthoogte bepaald volgens het gabarit moet gevolgd worden. Ofwel kiest men ervoor om een hogere kroonlijst te nemen (door het gebouw "achteruit te plaatsen), waardoor de bouwdiepte beperkt wordt. (Dit alles natuurlijk indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en de andere van toepassing zijnde bepalingen.)

Een derde gevolg is dat de bouwdiepte, die gedefinieerd wordt in de verordening als de afstand, horizontaal gemeten tussen het buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de corresponderende achtergevel, niet altijd kan/mag gevolgd worden.

Artikel 9: Inplanting van de gebouwen

(toevoeging aan p. 8 verordening)

Artikel 9 bepaalt de inplanting van de gebouwen zelf. Het is belangrijk te benadrukken dat dit artikel de inplanting van het gebouw betreft, en niet de inplanting van het gabarit. Met ander woorden, de voorbouwlijn is bepalend voor de afstand die moet gehouden worden van de rooilijn of van de aanpalende voorbouwlijnen, niet het gabarit.

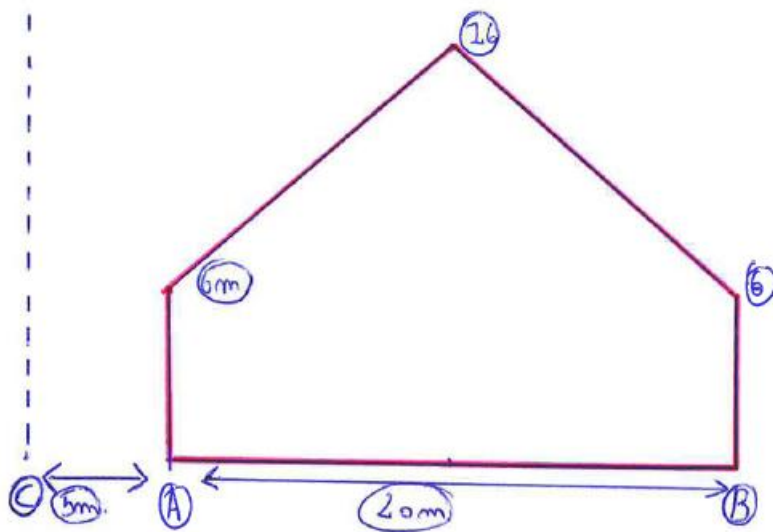
Om te voldoen aan de verordening moet er dus (onder andere), voldaan worden aan het correcte gabarit én aan de juiste inplanting. **Wat de inplanting (art.9) betreft zijn de uiterste grenzen van het gebouw/de constructie van belang, niet de grenzen van het gabarit.**

Indien een gebouw hogere kroonlijsthoogte heeft dan dat wat op de uiterste grens van de bebouwing kan volgens het gabarit wordt het gebouw (binnen het gabarit) achteruit geplaatst. De mate waarin achteruit gebouwd wordt is afhankelijk van artikel 9 inplanting van de gebouwen. Er kan niet meer achteruit gebouwd worden dan dat mogelijk gemaakt wordt volgens dit artikel. Een tweede implicatie blijft dat de bouwdiepte op de verdieping beperkt wordt omdat men binnen het gabarit achteruit bouwt. Zoals in het vorige deel reeds aan bod kwam impliceert een hogere kroonlijsthoogte dat de bouwdiepte beperkt wordt.

Een concreet voorbeeld: Er wordt een aanvraag gedaan voor een vrijstaand pand langs een invalsweg, die met 5 meter afwijkt van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand, C in onderstaand voorbeeld. Dat is volgens de verordening de maximaal mogelijke afwijking. Hier dient de voorgevel geplaatst te worden. Hiervoor gelden de bepalingen uit artikel 9 van de verordening. Zowel in onderstaand scenario 1&2 is deze afstand CD 5 meter.

Wat dan de bouwhoogte, en de bouwdiepte betreft, is de bepaling inzake het gabarit van belang. De bouwheer kan kiezen om ofwel zijn bouwdiepte AB te maximaliseren, en dus een kroonlijst van 6 meter aan te nemen, zoals in scenario 1. Of de bouwheer kan kiezen om een hogere kroonlijst te nemen (in ons voorbeeld 9 meter), waardoor de bouwdiepte op de verdieping beperkt wordt tot DB of 17 meter. In het eerste scenario valt de voorgevel samen met het gabarit. In het tweede scenario start het gabarit vroeger dan de voorgevel.

Scenario 1: Gebaat valt samen met gebouw



Scenario 2: Gebaat valt niet samen met gebouw

