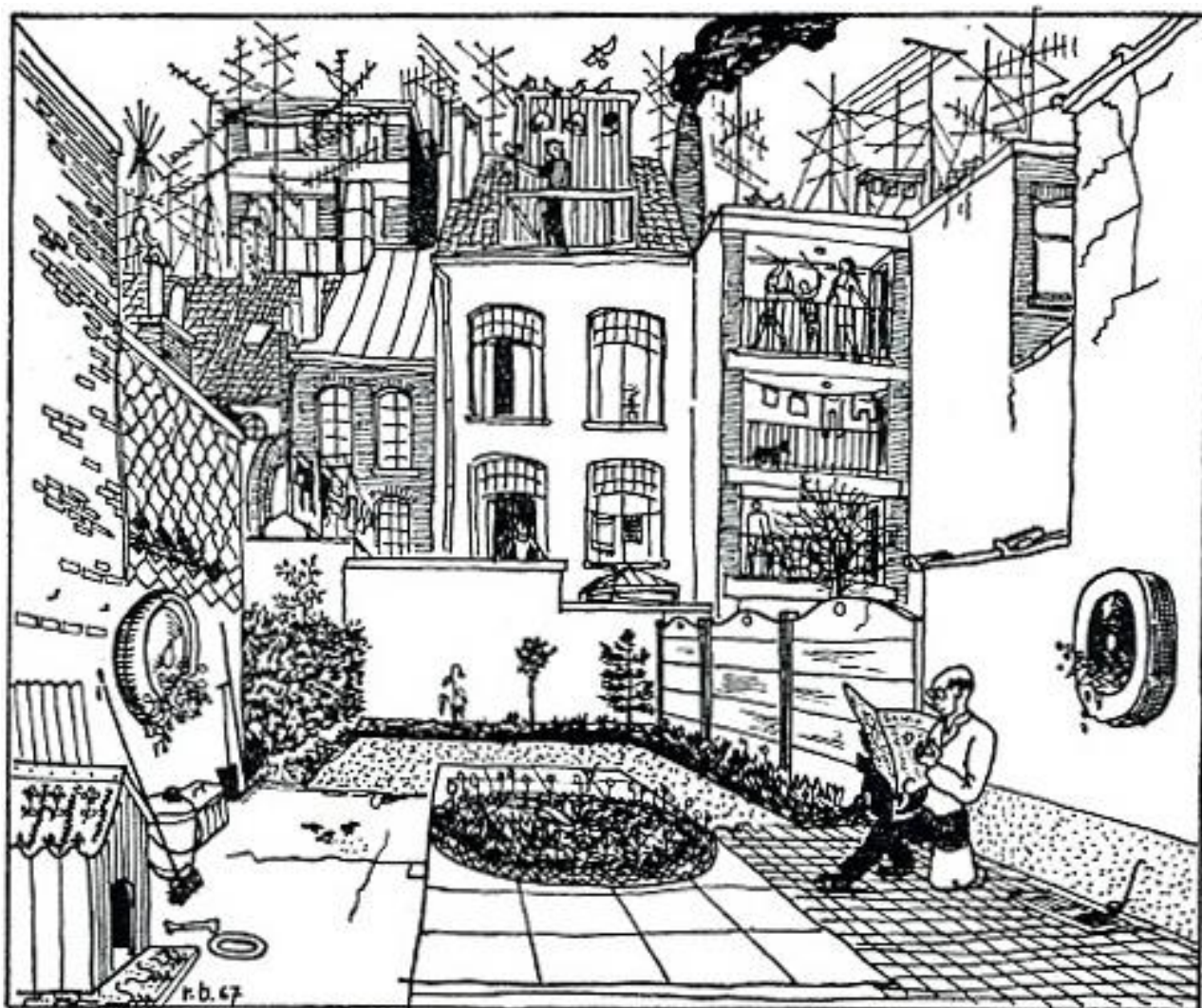


Gemeente Essen

TOETSINGSKADER TWEE- EN MEERGEZINSWONINGEN

Projectnummer – BE0100046901_0160 | Versie E | oktober 2017





Opdrachtgever: Gemeente Essen
Heuvelplein 23
2910 Essen

Contactpersoon: Kristin Poelmans
Tel.: 03 670 01 43
kristin.poelmans@essen.be

Toetsingskader twee- en meergezinswoningen



Opdrachtnemer ARCADIS Belgium nv
Posthofbrug 12
B-2600 Berchem
BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320-0687053-72
IBAN BE 38 3200 6870 5372
BIC BBRUBEBB

Contactpersoon Piet Kiekens
piet.kiekens@arcadis.com
www.arcadisbelgium.be

Figuur cover: uit R. Braem, 'Het Lelijkste Land ter wereld', Davidsfonds Leuven, 1968.

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	Juli 2012	Eerste versie		
B	December 2012	Aangepaste versie na overleg gemeente		
C	Maart 2017	Aangepaste versie na update		
D	Mei 2017	Aangepaste versie na opmerkingen		
E	Oktober 2017	Aangepaste versie na opmerkingen		

Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Bart Antheunis		
IRV	Projectmedewerker	Piet Kiekens		

Geverifieerd				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectverantwoordelijke	Bart Antheunis		

Goedgekeurd door klant				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstellingen	5
1.3	Opbouw van de nota.....	6
2	Opbouw toetsingskader	7
2.1	Definities	7
2.2	Knelpunten en potenties voor twee- en meergezinswoningen	8
2.2.1	De juridische mogelijkheden voor de realisatie van een twee- of meergezinswoning op het perceel	8
2.2.2	De visie op het gebied waarin het perceel zich bevindt.....	9
2.2.3	De omgeving en de kenmerken van het perceel	10
2.3	Opbouw toetsingskader	12
3	Toetsingskader	15
3.1	Werkwijze.....	15
3.2	Voortoets.....	16
3.3	Toets	17
3.3.1	Toets aan juridisch kader.....	17
3.3.2	Toets aan de ruimtelijke visie op het gebied en de woonbehoeften.....	18
3.3.3	Toets aan de lokale goede ruimtelijke ordening	19
3.4	Schema.....	20
4	Voorbeelden	21
4.1	Statiestraat (Essen-dorp).....	21
4.2	Hondsberg (Essen-dorp)	22
4.3	Sint-Jansstraat (Wildert)	23
4.4	Middenstraat (Wildert).....	24
4.5	Heikantlaan (Essen-Heikant)	25
4.6	Moerkantsebaan (Essen-Hoek).....	26

Lijst der figuren

Figuur 1: Opbouw toetsingskader.....	14
Figuur 2: Kernen in Essen volgens GRS.....	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Essen wordt, net als vele andere gemeenten, geconfronteerd met een stijgend aantal stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor **meergezinswoningen**. Deze aanvragen situeren zich lang niet alleen in de kern van Essen: ook voor percelen gelegen binnen de andere kernen of in de woonlinten van de gemeente worden er zulke aanvragen ingediend.

In de kern van Essen zijn er centrum-BPA's en RUP's van kracht die zones omvatten met specifieke stedenbouwkundige voorschriften omtrent meergezinswoningen. De bestemming van een groot deel van de woonzones binnen de gemeente wordt echter door het gewestplan bepaald. In de gewestplanvoorschriften zijn er geen specificaties omtrent meergezinswoningen opgenomen¹, zodat de vergunningverlener hieromtrent geen houvast heeft bij de beoordeling van een vergunningsaanvragen voor een meergezinswoning binnen die zones.

Om hieraan tegemoet te komen worden er twee sporen gevolgd:

- Enerzijds wordt er een herziening van de centrum-BPA's doorgevoerd waarbij de bestemmingszones en hun bijhorende voorschriften geëvalueerd en waar nodig aangepast worden aan een geactualiseerde visie rond meergezinswoningen binnen deze BPA's.
- Anderzijds wordt er een toetsingskader opgesteld om de vergunningverlener te helpen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen voor meergezinswoningen. Dit toetsingskader kan gehanteerd worden bij aanvragen in heel de gemeente, maar is dus geen juridisch bindend kader. In het RUP 'Herziening centrum-BPA's' wordt de mogelijkheid tot tweegezinswoningen gelinkt aan het toetsingskader, de norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid en de woonkwaliteit, specifiek toelichtend opgenomen bij de artikels waar meergezinswoningen niet meer toegelaten worden door het RUP.

Het toetsingskader wordt uitgebreid om ook de beoordeling van **tweegezinswoningen** te omvatten. Tweegezinswoningen zijn in sommige gevallen immers een gunstiger alternatief voor meergezinswoningen omdat ze garant staan voor een zeker mate van verdichting en kunnen inspelen op de groeiende vraag naar kleinere wooneenheden in het bestaande weefsel zonder inbreuk te plegen op de ruimtelijke kwaliteit. Een perceel dat niet in aanmerking komt voor een meergezinswoning kan steeds worden beoordeeld i.f.v. een tweegezinswoning, en dit voor gans het grondgebied van Essen.

Het toetsingskader kan de volgende uitspraken motiveren:

- het al dan niet gewenst zijn van meergezinswoningen op de locatie;
- het al dan niet gewenst zijn van tweegezinswoningen op de locatie.

1.2 Doelstellingen

Het doel van het toetsingskader is tweeledig:

- Het kader vormt een aanvulling op de toets aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening die wordt uitgevoerd bij de behandeling van een vergunningsaanvraag. De vergunningverlener kan op basis van dit toetsingskader bijkomend motiveren waarom de aanvraag voor de realisatie van een twee-, dan wel een meergezinswoning, wordt vergund of geweigerd. Het doel van het toetsingskader is echter niet een beoordelingskader op zich te vormen.
- Bijkomend kan het kader ook dienen als basis voor de vergunningverlener om de aanvrager te wijzen op mogelijkheden om de aanvraag bij te sturen, zodat de aanvraag de toets wel doorstaat.

¹ De gewestplanvoorschriften dienen wel samen met de Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen gelezen te worden.

Zo kan uit het toetsingskader blijken dat een meergezinswoning niet gewenst is op een bepaald perceel, maar een tweegezinswoning wel. De aanvrager kan hier dan op gewezen worden.

Op termijn is het de doelstelling om, na een evaluatieperiode, dit intern gedragen document ook naar de bevolking te communiceren. Door te communiceren is de toets niet enkel een beoordelingsinstrument meer, maar wordt er ook een motivatieplicht gecreëerd bij de vergunningsaanvrager. De aanvrager kan dan immers zijn keuze voor een bepaald woningtype motiveren vanuit de antwoorden op de vragen en criteria die in het toetsingskader zijn opgenomen.

1.3 Opbouw van de nota

Hoofdstuk 2 beschrijft de **opbouw van het toetsingskader**. Hierbij wordt er eerst stilgestaan bij enkele relevante begrippen (definities). Vervolgens wordt er dieper ingegaan op de knelpunten en potenties voor twee- en meergezinswoningen in Essen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de structuur van het toetsingskader.

Hoofdstuk 3 bevat het eigenlijke **toetsingskader**. Er wordt stilgestaan bij de manier waarop het kader dient gehanteerd te worden. Naast deze uitgebreide versie van het kader is er ook een beknopte versie (1 pagina) en een tool in MS Excel voorzien.

Hoofdstuk 4 tenslotte past de toets toe op enkele **voorbeelden**, verspreid over de gemeente Essen. Op deze manier wordt de werking van de toets toegelicht.

2 Opbouw toetsingskader

2.1 Definities

In deze paragraaf worden de in dit toetsingskader gehanteerde termen m.b.t. een-, twee- en meer-gezinswoningen toegelicht en gedefinieerd.

Eerst en vooral is het belangrijk om het begrip 'wooneenheid' te verduidelijken.

Wooneenheid	<i>Gebouw of deel van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.</i>
--------------------	---

De definitie van 'eengezinswoning' volgt hieruit:

Eengezinswoning	<i>Gebouw op een perceel waarin slechts één volwaardige wooneenheid is ondergebracht.</i>
------------------------	---

Deze definitie sluit niet uit dat het gebouw ook een nevenfunctie, bv. kleinhandel of diensten, herbergt.

Voor de definiëring van twee- en meergezinswoningen is het ook van belang om het onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden wooneenheden uit te klaren.

Grondgebonden wooneenheid	<i>Wooneenheid waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden wooneenheden hebben meestal een terras en/of een tuin.</i>
----------------------------------	--

Een grondgebonden wooneenheid heeft dus rechtstreeks toegang tot het maaiveld en moet dus niet noodzakelijk via een gemeenschappelijke hal betreden worden.

Een meergezinswoning onderscheidt zich van andere woontypologieën doordat het ook of uitsluitend niet-grondgebonden wooneenheden omvat:

Meergezinswoning	<i>Gebouw op een perceel waarin drie of meer afzonderlijke volwaardige wooneenheden of appartementen ondergebracht zijn. De wooneenheden in een meergezinswoning zijn via een gemeenschappelijke toegang betreedbaar. Wooneenheden of appartementen delen vaak een lift, een trappenhal, een garage, een fietsenstalling, e.d.</i>
-------------------------	--

Een tweegezinswoning omvat daarentegen steeds minstens één grondgebonden wooneenheid:

Tweegezinswoning	<i>Gebouw op een perceel waarin twee afzonderlijke volwaardige wooneenheden of appartementen ondergebracht zijn waarvan minstens één grondgebonden is.</i>
-------------------------	--

Hiernaast kunnen twee- en meergezinswoningen ook verschillen in verschijningsvorm. Een tweegezinswoning omvat twee wooneenheden maar heeft hoe dan ook nog steeds min of meer het volume en de verschijningsvorm van een eengezinswoning. Een meergezinswoning echter omvat drie of meer wooneenheden en manifesteert zich ruimtelijk niet noodzakelijk als een eengezinswoning. Tweegezinswoningen kunnen dus garant staan voor een zeker mate van verdichting en kunnen inspelen op de groeiende vraag naar kleinere wooneenheden in het bestaande weefsel zonder inbreuk te plegen op de ruimtelijke kwaliteit.

Deze vormen van wonen of verblijven worden in dit toetsingskader **niet** onder de twee- of meergezinswoningen gerekend:

- Een groepswoningbouwproject waarbij meerdere wooneenheden gegroepeerd en tegelijkertijd worden opgericht maar die allemaal afzonderlijk in relatie staan tot het maaiveld (grondgebonden woningen)
- Collectieve verblijfsaccommodatie – hieronder wordt verstaan: tehuizen voor bejaarden, projecten waarin bejaardenflats worden ingericht in combinatie met dienstverlenende voorzieningen

in functie van bejaardenzorg, verpleeginrichtingen, kazernes, internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten, kloosters, opvangcentra, serviceflats, tijdelijke woonhuizen, ...

- Zorgwoningen: dit zijn gebouwen waarin twee wooneenheden zijn ondergebracht, waarvan er één onder de noemer van "zorgwonen" valt. "Zorgwonen" is gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (art. 4.1.1 18°).

N.B. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de term "zorgwonen" ingevoerd om maatschappelijk relevante vormen van kangoeroewonen e.a. via bepaalde ruimtelijke faciliteiten te ondersteunen.

De realisatie van een zorgwoning is principieel toegelaten in elke woning. Het artikel 4.2.4 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de verwezenlijking van een zorgwoning door middel van de creatie van een ondergeschikte wooneenheid meldingsplichtig in plaats van vergunningsplichtig is, op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid gecreëerd wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning. Het beëindigen van de zorgsituatie is eveneens meldingsplichtig. Indien een zorgwoning na het beëindigen van de zorgsituatie aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, zal daartoe voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van woningen moeten aangevraagd worden.

2.2 Knelpunten en potenties voor twee- en meergezinswoningen

In dit hoofdstuk wordt er geschetst wat de potenties en knelpunten zijn bij bestaande twee- en meergezinswoningen en bij de vergunningsaanvraag voor nieuwe twee- en meergezinswoningen in Essen. De knelpunten en potenties kunnen betrekking hebben op

- De juridische mogelijkheden voor de realisatie van een twee- of meergezinswoning op het perceel (gewestplanbestemming, BPA, RUP of verkaveling): *kunnen er meergezinswoningen worden gerealiseerd, en zo ja, onder welke vorm?*
- De visie op het gebied waarin het perceel zich bevindt: *is het wenselijk dat er in het gebied tweegezinswoningen worden gerealiseerd of een bepaald type meergezinswoningen wordt gerealiseerd?*
- De omgeving en de kenmerken van het perceel: *is het wenselijk dat er op het betreffende perceel een twee- of meergezinswoning wordt gerealiseerd, wanneer men de aangrenzende percelen, de straat en de omgeving bekijkt?*

2.2.1 De juridische mogelijkheden voor de realisatie van een twee- of meergezinswoning op het perceel

Wat betreft de mogelijkheid tot realisatie van een twee- of meergezinswoning wordt er in eerste instantie gekeken naar de gewestplanbestemming (woongebied, woonuitbreidingsgebied, woongebied met landelijk karakter, ...) en naar de aanwezigheid van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor het gebied. Binnen de bestemming zoals vastgelegd in deze plannen kunnen er randvoorwaarden gelden m.b.t. twee- of meergezinswoningen:

- Binnen een BPA of RUP kunnen er zones zijn aangeduid waar twee- of meergezinswoningen (niet) toegelaten zijn, en waar er beperkingen gelden m.b.t. het type meergezinswoning, de toegelaten dimensies, ... Dit is bv. het geval in de centrum-BPA's, het RUP 'herziening centrum-BPA's' en het RUP 'Nieuwstraat-Oost'.
- In de gewestplanvoorschriften zijn er geen specificaties omtrent twee- of meergezinswoningen opgenomen. De voorschriften dienen wel samen met de Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen² gelezen te worden.

² Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25/1/2002 en 25/10/2002, <http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=13871>

Voor het gebied waarin het betreffende perceel zich bevindt kan er ook een goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingsvergunning van kracht zijn. In dat geval dient er te worden nagegaan wat de mogelijkheden zijn m.b.t. de realisatie van twee- of meergezinswoningen binnen de verkaveling.

Hieronder worden de potenties en de knelpunten m.b.t. de juridische mogelijkheden voor de realisatie van een twee- of meergezinswoning beschreven

 Potenties	 Knelpunten
In de bestaande centrum-BPA's en RUP zijn reeds de krijtlijnen uitgetekend voor het beleid m.b.t. meergezinswoningen binnen de kern Essen-dorp. Deze krijtlijnen zijn later overgenomen in de gewenste ruimtelijke structuur voor Essen-dorp in het GRS. De centrum-BPA's worden herzien om tegemoet te komen aan de bestaande knelpunten.	In de gewestplanvoorschriften ontbreekt het aan nadere gegevens m.b.t. de verdere stedenbouwkundige vormgeving van de woongebieden (in de ruime zin). De voorschriften schieten op dat vlak dan ook te kort als juridische basis bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag voor twee- of meergezinswoningen. In de Omzendbrief staat vermeld dat "appartementenbouw niet op zijn plaats is in landelijke dorpen en gehuchten (bestemming: woongebied met landelijk karakter). De voorschriften uit de bestaande centrum-BPA's en RUP zijn voor bepaalde zones niet streng genoeg wat betreft verenigbaarheid met de omgeving, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, woonkwaliteit, ... Voor bepaalde buurten in het centrum van Essen is de ontwikkeling van meergezinswoningen niet (meer) gewenst, hoewel het is toegelaten volgens het BPA. De voorwaarden uit bepaalde goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingsvergunningen maken de realisatie van een bepaald type twee- of meergezinswoning niet mogelijk, hoewel de realisatie toch gewenst is vanuit de visie op het gebied en de omgevingsvoorwaarden.

2.2.2

De visie op het gebied waarin het perceel zich bevindt

In de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur van de gemeente Essen uit het GRS wordt de ontwikkelingsvisie beschreven voor de kernen (hoofddorp Essen, woonkernen Wildert en Horendonk, landelijke kern Essen-Hoek) en de bebouwing in de open ruimte (o.a. de woonlinten, solitair of samenhangend met de kern). Met betrekking tot twee- en meergezinswoningen kan deze visie verfijnd worden. Hierbij spelen de onderstaande knelpunten en potenties een rol.

 Potenties	 Knelpunten
Het voorzien van twee- en meergezinswoningen kan een kernversterkend effect hebben. Twee- en meergezinswoningen zorgen immers voor een verhoging van de woondichtheid,	Er is in de huidige situatie geen eenduidig kader aanwezig om te beoordelen op welke locaties een bepaald type twee- of meergezinswoning een kernversterkend effect kan hebben. Dit toetsingskader komt hieraan tegemoet.

waardoor het draagvlak voor publieke voorzieningen, kleinhandel; lokale recreatie etc. wordt vergroot.

Twee- en meergezinswoningen dragen bij tot een differentiatie van het woningaanbod, zodat er voor de verschillende doelgroepen binnen de gemeente een keuze is. Immers:

- Appartementen bieden kansen voor (minder kapitaalkrachtige) starters op de woningmarkt.
- Horizontaal wonen is ook een oplossing voor wie bij het ouder worden de grondgebonden woning met trappen verlaat. De realisatie van appartementen maakt dat deze mensen gerelateerd blijven aan hun vroegere woonplaats. Bovendien komen op deze manier woningen vrij voor jonge gezinnen.
- Appartementen hebben voordelen voor mensen die andere prioriteiten in de vrijetijdsbesteding leggen dan het onderhoud van een huis met een tuin.
- Appartementen kunnen een antwoord bieden op de toenemende gezinsverdunding.

De meergezinswoningbouwprojecten die effectief worden ontwikkeld dragen niet automatisch bij tot een meer gedifferentieerd aanbod aan woningen. Het doel is om een gezonde mix aan woontypologieën te realiseren – typologieën die gericht zijn op diverse doelgroepen en waar ook meergezinswoningen deel van uitmaken.

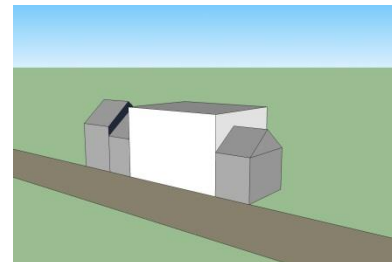
2.2.3

De omgeving en de kenmerken van het perceel

De onderstaande knelpunten en potenties spelen op het niveau van het perceel, de straat en de onmiddellijke omgeving.

A/ Woontypologie

Hierbij wordt er gekeken naar de typologie van de aangrenzende huizen, de straat en de aangrenzende straten.



Potenties

Het uitwerken van meergezinswoningbouwprojecten binnen het profiel van de aangrenzende en naburige woningen, schept de mogelijkheid tot verantwoorde verdichting van een gebied. Bij een beperkt gabarit kan er gedacht worden aan het mogelijk maken van tweegezinswoningen.



Knelpunten

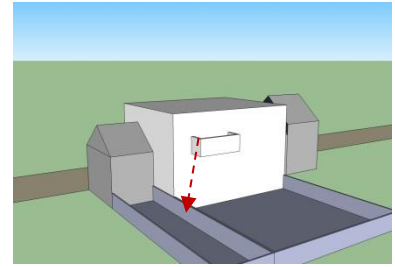
Het ontbreken van duidelijke voorschriften kan ertoe leiden dat, hoewel het meergezinswoningbouwproject binnen het straatprofiel wordt uitgewerkt, het toch meer netto-vloeroppervlakte vraagt dan een gemiddelde eengezinswoning en vaak net iets hoger en net iets volumineuzer oogt, waardoor schaalbreuk met de aanpalende eengezinswoningen optreedt.

Ook al wordt getracht om via verspringingen in de kroonlijsthoogte, variatie in materiaalgebruik,... de monotonie te breken, toch breken meergezinswoningbouwprojecten vaak met de typische pandsgewijze opbouw in afzonderlijke

	panden van individuele woningen waardoor het beeld van een straat wordt gewijzigd.
--	--

B/ Wooncomfort

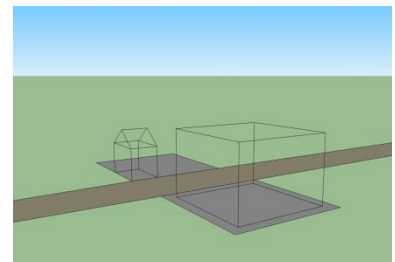
Hierbij wordt er gekeken naar het huidige en toekomstige wooncomfort van de aangrenzende woningen.



+ Potenties /	- Knelpunten De inplanting en vormgeving van een meergezinswoning kan conflicten geven met de aanpalende woningen. Het kan bijvoorbeeld gaan over problemen van privacy en schaduwwerking ten opzichte van de aanpalende grondgebonden woningen: inkijk in de tuin van de grondgebonden wooneenheid doordat leefvertrekken zich op de verdieping bevinden; schaduwwerking doordat meergezinswoningbouwprojecten binnen het maximale bouwvolume worden uitgewerkt.
------------------------------------	--

C/ Perceel

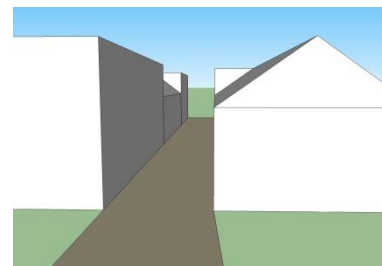
Hierbij wordt er gekeken naar de vorm en grootte van het te bebouwen perceel, en de bebouwde/verharde oppervlakte binnen dit perceel.



+ Potenties Percelen gelegen in een binnengebied lenen zich vaak minder tot de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Deze percelen bieden potenties voor de ontwikkeling van meergezinswoningen, indien ze passen binnen de randvoorwaarden gesteld door het wooncomfort van de omwonenden. Door een stapeling van wooneenheden kan er meer groen worden voorzien bij eenzelfde bebouwde oppervlakte.	- Knelpunten De behoefte aan parkeerplaatsen op eigen terrein bij meergezinswoningen kan aanleiding geven tot een verstening van de (voor)tuinen. Percelen zijn vaak niet geschikt voor de realisatie van meergezinswoningen, omdat de configuratie van het terrein de inplanting van correct vormgegeven appartementen moeilijk maakt. Een voorbeeld hiervan is onvoldoende plaats voor een kwalitatieve buitenruimte bij de meergezinswoning.
--	---

D/ Openbaar domein

Hierbij wordt er gekeken naar het type weg/plein waarlangs de woning zich bevindt, de dimensies en de uitrusting van het openbaar domein.



 Potenties Langsheen pleinen en straten met een bepaalde centrumfunctie, waar het wenselijk is voorzieningen te localiseren, kunnen meergezinswoningen toegelaten worden om de woondichtheid te vergroten zodat de kern versterkt wordt.	 Knelpunten Het hanteren van een te "krappe" parkeernorm voor meergezinswoningen kan ertoe leiden dat de druk op de parkeerplaatsen op het openbaar domein te fel toeneemt. Bepaalde straten zijn, vanuit hun rol in het verkeerssysteem of vanuit hun krappe dimensionering (problemen met beschaduwing, verkeersveiligheid t.h.v. de toegangen) niet geschikt om meergezinswoningen te ontsluiten.
--	---

2.3

Opbouw toetsingskader

Uit de analyse van mogelijke potenties en knelpunten voor twee- en meergezinswoningen binnen de gemeente Essen wordt er nu een aanzet gegeven tot **toetsingskader**.

Met dit toetsingskader kan de gemeente in zijn motivatie bij de behandeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een twee- of meergezinswoning oordelen over de wenselijkheid of relevantie van dit woningtype in die concrete situatie, op die concrete site. Deze toets vormt dus een aanvulling bij de toets aan o.a. de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening die wordt uitgevoerd bij de behandeling van een vergunningsaanvraag – het vormt geen beoordelingskader op zich. Het toetsingskader kan in de ganse gemeente gehanteerd worden.

In een latere fase is het mogelijk om de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning zijn keuze voor een bepaald woningtype te laten motiveren vanuit de antwoorden op de vragen en criteria die in het toetsingskader zijn opgenomen.

Het toetsingskader kan de volgende uitspraken motiveren:

- Het al dan niet gewenst zijn van meergezinswoningen op de locatie;
- Het al dan niet gewenst zijn van tweegezinswoningen op de locatie.

Het toetsingskader bestaat uit 12 vragen die in 2 delen kunnen worden onderverdeeld:

- De **voortoets** omvat 3 vragen (a t.e.m. c) die betrekking hebben op het juridisch niet toegelaten zijn van meergezinswoningen. Deze stellen een 'harde randvoorwaarde' (stoppen of doorgaan met toets, al dan niet onder voorwaarden) en staan los van het scoresysteem dat in de eigenlijke toets wordt gehanteerd.
- De volgende vragen (1 t.e.m. 9) omvatten de eigenlijke **toets**. Het antwoord op deze vragen is gelinkt aan een bepaalde score. De som van de scores voor mgw, resp. tgw bepaalt of dit woningtype gewenst is op deze locatie.

Naast de opdeling in een voortoets en een eigenlijke toets kunnen de 12 vragen ook als volgt worden opgedeeld:

- 1) Een juridische toets (5 vragen): is het volgens de geldende voorschriften toegestaan dat er meergezinswoningen worden gerealiseerd, en zo ja, onder welke vorm?

De juridische toets omvat de 3 vragen van de voortoets én 2 vragen van de eigenlijke toets. Deze 2 vragen hebben betrekking op zones binnen een BPA of RUP waar tgw of mgw expliciet worden toegelaten.

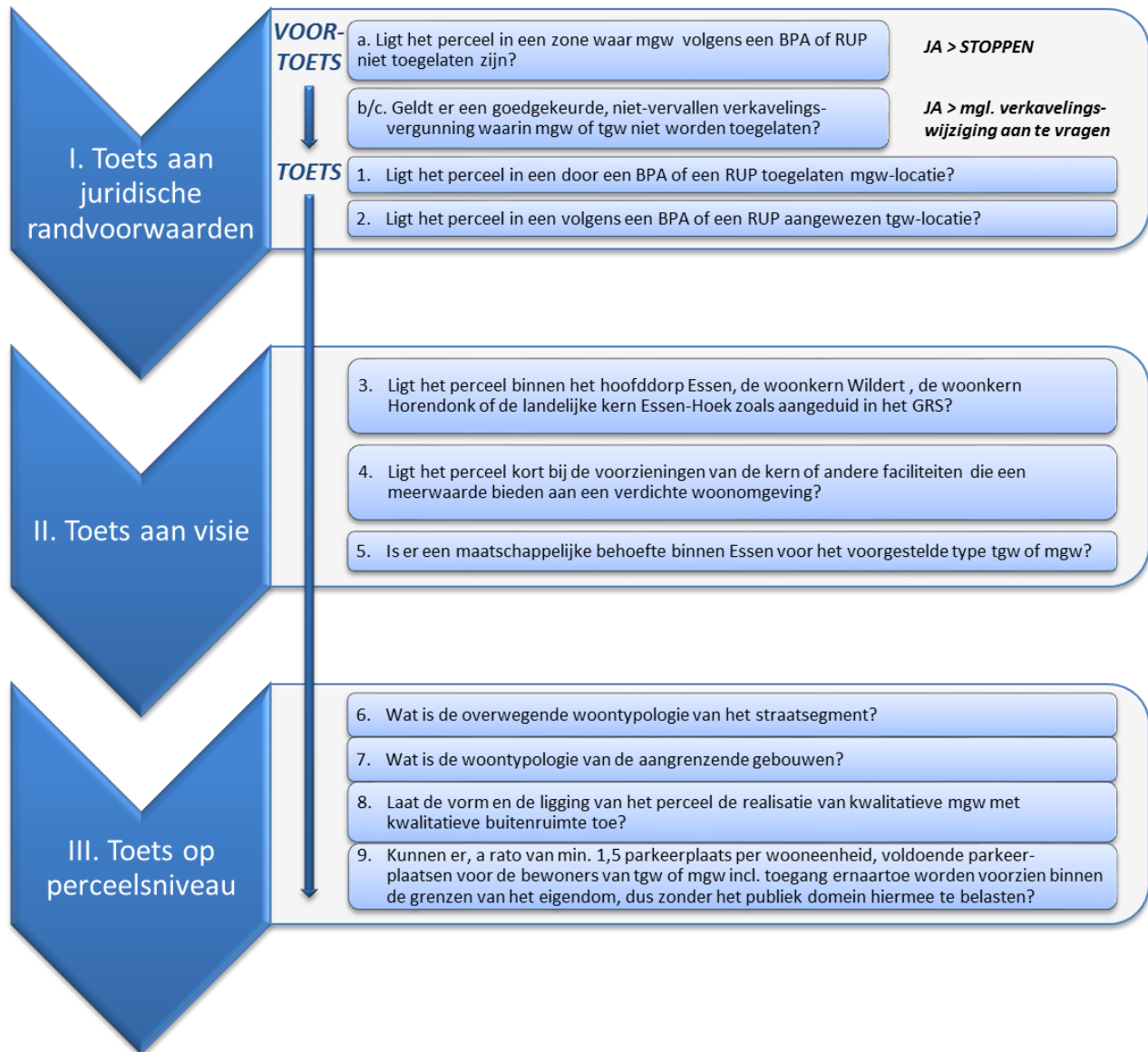
- 2) Een toets aan de ruimtelijke visie op het gebied waarin het perceel zich bevindt: *is het wenselijk dat er in het gebied tweegezinswoningen worden gerealiseerd of een bepaald type meergezinswoningen wordt gerealiseerd?*

De toets aan de ruimtelijke visie omvat 3 vragen m.b.t. de visie uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS), de ligging ten opzichte van de voorzieningen en de aanwezigheid van een maatschappelijke behoefte.

- 3) Een toets op perceelsniveau: *is het wenselijk dat er op het betreffende perceel een twee- of meergezinswoning wordt gerealiseerd, wanneer men de aangrenzende percelen, de straat en de omgeving bekijkt?*

De toets op perceelsniveau omvat 4 vragen die betrekking hebben op de woontypologie van de aangrenzende gebouwen en de gebouwen in de omgeving, de perceelsvorm en perceelsgrootte.

Op figuur 1 is de opbouw van het toetsingskader verduidelijkt. In §3 wordt er dieper ingegaan op de inhoud van de vragen en het scoresysteem.



Figuur 1: Opbouw toetsingskader

3 Toetsingskader

3.1 Werkwijze

Het toetsingskader bestaat uit 2 delen: de voortoets en de eigenlijke toets (zie ook §2.3).

De **voortoets** omvat 3 vragen die betrekking hebben op het juridisch niet toegelaten zijn van meer-gezinswoningen. Het antwoord op deze vragen bepaalt of de toets nog dient te worden uitgevoerd, en zo ja, of er bepaalde randvoorwaarden gelden. Deze vragen staan los van het scoresysteem uit de eigenlijke toets.

De **toets** bestaat uit 9 vragen. Elk van deze vragen heeft slechts één antwoord: 7 vragen met antwoord 'ja of nee' en 2 vragen met antwoord 'egw óf mgw óf tgw/gemengd'. Aan elk antwoord is er een bepaalde score gelinkt, afhankelijk of er een aanvraag voor een tweegezinswoning (tgw, eerste kolom) of een meergezinswoning (mgw, tweede kolom) wordt beoordeeld:

-2	tgw of mgw zijn niet gewenst op basis van dit criterium
-1	tgw of mgw zijn minder gewenst op basis van dit criterium
0	dit criterium heeft geen invloed op de beoordeling
1	tgw of mgw zijn gewenst op basis van dit criterium
2	er wordt de voorkeur gegeven aan tgw of mgw op basis van dit criterium

Om de aanvraag voor tgw of mgw te beoordelen, dienen de scores voor de 9 vragen per kolom te worden opgeteld. De som van de scores voor tgw, resp. mgw bepaalt dan of dit woningtype gewenst is op deze locatie:

Advies m.b.t. tweegezinswoningen (tgw)

Tgw zijn niet gewenst indien de score voor tgw lager ligt dan 4

Advies m.b.t. meergezinswoningen (mgw)

Mgw zijn niet gewenst indien de score voor mgw lager ligt dan 7

UITZONDERING: Mgw zijn mogelijk gewenst bij een score voor mgw lager dan 7

... indien het perceel gelegen is langs een centrumstraat van een kern

... én indien slechts één of twee vragen '-1' scoorden (een score van '-2' op een vraag wijst in elk geval op het niet gewenst zijn van mgw)

Deze beoordelingscriteria kunnen als volgt verklaard worden:

- Tweegezinswoningen (tgw) zijn binnen de kernen, maar buiten een specifiek toegewezen zone (BPA of RUP), gewenst indien aan de voor tgw relevante voorwaarde 9 wordt voldaan en aan minstens één van de twee voor tgw relevante voorwaarden 4 en 5. Buiten de kernen zijn tgw enkel gewenst indien aan alle drie deze voorwaarden voldaan is.
- Meergezinswoningen (mgw) zijn enkel gewenst binnen de kernen. De uitzondering op de score is noodzakelijk om, indien er aan de nodige voorwaarden voldaan is, het realiseren van mgw als kernversterkend element mogelijk te maken.

N.B. In bepaalde gevallen kan een omvorming van een bestaand gebouw tot mgw toch gewenst zijn, hoewel het gebouw gelegen is buiten de kernen. Deze situatie doet zich voor indien de bestemming meergezinswoningen toelaat, het gebouw de moeite waard is om te behouden (bv. om architecturale redenen of als landschapselement), het technisch onmogelijk is eengezinswoningen binnen het gebouw te integreren, en de architecturale oplossing de meerwaarde van mgw binnen het ontwerp duidelijk aantoont.

3.2 Voortoets

			tgw	mgw
a.	Ligt het perceel in een zone waar volgens een BPA of RUP meergezinswoningen niet toegelaten zijn?	ja	0	STOPPEN
		nee	0	0

In deze situatie is het volgens de grondbestemming niet mogelijk om meergezinswoningen te realiseren. Mgw zijn dan ook bij voorbaat uitgesloten.

			tgw	mgw
b.	Geldt er een goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingsvergunning waarin mgw niet worden toegelaten?	ja	0	mogelijk verkavelingswijziging aan te vragen, afhankelijk van resultaat toets
		nee	0	0

In deze situatie zijn mgw niet toegelaten volgens de verkavelingsvergunning. Het is echter mogelijk dat het op de desbetreffende locatie toch gewenst is op mgw te realiseren: dit volgt uit de mgw-toets. Indien uit de toets blijkt dat mgw gewenst zijn op de locatie, kan er voor geopteerd worden om een verkavelingswijziging aan te vragen om mgw toch toe te laten.

			tgw	mgw
c.	Geldt er een goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingsvergunning waarin tgw niet worden toegelaten?	ja	mogelijk verkavelingswijziging aan te vragen, afhankelijk van resultaat toets	0
		nee	0	0

In deze situatie zijn tgw niet toegelaten volgens de verkavelingsvergunning. Het is echter mogelijk dat het op de desbetreffende locatie toch gewenst is op tgw te realiseren: dit volgt uit de tgw-toets. Indien uit de toets blijkt dat tgw gewenst zijn op de locatie, kan er voor geopteerd worden om een verkavelingswijziging aan te vragen om tgw toch toe te laten.

3.3 Toets

3.3.1 Toets aan juridisch kader

		tgw	mgw
1.	Ligt het perceel in een door een BPA of een RUP toegelaten mgw-locatie?	ja	1
		nee	0

Deze vraag gaat over de bestemming van het perceel waarvoor er een vergunningsaanvraag werd ingediend. In sommige BPA's of RUP's zijn er bepaalde zones aangeduid waarbinnen mgw toegelaten worden. Indien dit het geval is, is dit uiteraard positief (+2) voor mgw, maar ook indien er een aanvraag voor een tgw wordt ingediend, scoort deze positief (+1) op deze vraag.

Indien er 'neen' op de vraag wordt geantwoord, is het mogelijk dat het perceel zich bevindt in een gebied dat valt binnen de categorie voor gebiedsaanduiding 'wonen' volgens het gewestplan, en wordt een vergunningsaanvraag bekeken afhankelijk van de ligging in een kern zoals aangeduid in het GRS (zie vraag 3.)

		tgw	mgw
2.	Ligt het perceel in een volgens een BPA of een RUP aangewezen tgw-locatie?	ja	2
		nee	0

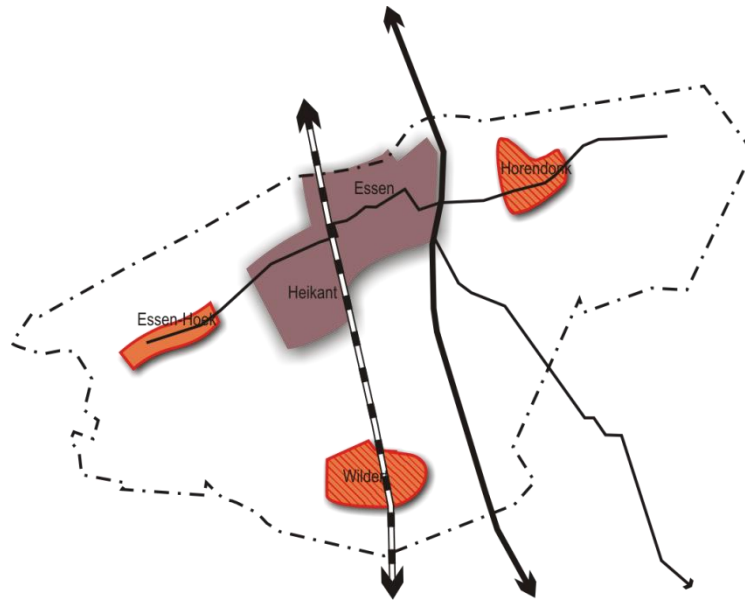
Deze vraag is gelijkaardig aan de vorige, maar heeft betrekking op bepaalde zones binnen een BPA of RUP waar tgw toegelaten worden. Indien er op de vraag 'ja' wordt geantwoord, pleit dit uiteraard voor tgw (+2). Mgw worden in dit geval niet expliciet beoordeeld (0).

Indien er 'neen' op de vraag wordt geantwoord, wordt een vergunningsaanvraag bekeken afhankelijk van de ligging in een kern zoals aangeduid in het GRS (zie vraag 3.).

3.3.2

Toets aan de ruimtelijke visie op het gebied en de woonbehoeften

		tgw	mgw
3.	Ligt het perceel binnen het hoofddorp Essen, de woonkern Wildert, de woonkern Horendonk of de landelijke kern Essen-Hoek zoals aangeduid in het GRS?	ja	1
		nee	-1



Figuur 2: Kernen in Essen volgens GRS

In deze vraag wordt de ligging van het onderwerp van de vergunningsaanvraag binnen de gewenste nederzettingsstructuur voor Essen uit het GRS in rekening genomen. Indien het perceel gelegen is binnen een van de opgesomde kernen, is dit een positief element (+1) in de vergunningsaanvraag voor zowel tgw als mgw.

Indien het perceel zich buiten de kernen bevindt, bijvoorbeeld in een woonlint, pleit dit uitdrukkelijk voor eengezinswoningen. Tgw (-1) en mgw (-2) zijn in dit geval minder of niet aangewezen.

		tgw	mgw
4.	Ligt het perceel kort bij de voorzieningen van de kern of andere faciliteiten die een meerwaarde bieden aan een verdichte woonomgeving?	ja	1
		nee	-1

In deze vraag wordt de positionering van het perceel t.o.v. de voorzieningen in de buurt beoordeeld. Is het perceel gelegen in een centrumstraat, in de nabijheid van openbare functies, winkels en bushaltes, pleit dit voor een verdichting in de vorm van tgw (+1) of mgw (+1). Ook de nabijheid van bepaalde functies die een meerwaarde bieden aan een verdichte woonomgeving, zoals een speelplein of faciliteiten voor senioren, pleit voor tgw of mgw. Hierbij dient er wel te worden aangetoond dat het type mgw of tgw is aangepast aan het soort van voorzieningen waarnaar verwezen wordt om de vraag positief te beantwoorden.

In het geval dat de afstand tussen het perceel en de voorzieningen te groot wordt geacht, zijn tgw (-1) en mgw (-1) minder aangewezen.

		tgw	mgw
5.	Is er een maatschappelijke behoefte binnen Essen voor het voorgestelde type tgw of mgw?	ja	1
		nee	-1

Met deze vraag wordt de link gelegd met het doelgroepenbeleid van de gemeente, de resultaten uit de woonbehoeftestudie en de realisatie van een bescheiden woonaanbod.

Indien er een aanvraag wordt ingediend voor tgw of mgw, kan de aanvrager deze optie verantwoord vanuit een aantoonbare doelgroep voor deze tgw of mgw? Bestaat er een groep van potentiële bewoners die nood hebben aan het voorgestelde type van tgw of mgw, en dit vanuit de specifieke karakteristieken van een tgw of mgw (bv. een kleine bewoonbare oppervlakte) en/of de mogelijkheden die een tgw of mgw biedt (bv. m.b.t. gemeenschappelijke faciliteiten, begeleiding, ...). Samengevat: wordt de doelgroep aangetoond bij de vergunningsaanvraag én wordt er aangetoond dat de doelgroep nood heeft aan het type mgw zoals voorkomend in de aanvraag?

Indien er 'ja' wordt geantwoord op beide vragen wordt er gepleit voor tgw (+1) of mgw (+1). Cruciaal hierbij is dat het vergunningenbeleid wordt gekoppeld aan een monitoring van de invulling van woningen voor bepaalde doelgroepen.

Indien één van de vragen een negatief antwoord krijgt, dan gaat de voorkeur uit naar eengezinswoningen en niet naar tgw (-1) of mgw (-1)

3.3.3

Toets aan de lokale goede ruimtelijke ordening

		tgw	mgw
6.	Wat is de overwegende woontypologie van het straatsegment? Het straatsegment is het stuk van de straat tussen twee zijstraten waar de vergunningsaanvraag zich situeert.	egw	1
		mgw	-1
		tgw/gemengd	1

In deze vraag wordt het straatbeeld beschouwd: bij een straatsegment dat in de huidige situatie voornamelijk uit eengezinswoningen (egw) bestaat gaat de duidelijke voorkeur uit naar een aanvulling met egw. Een aanvulling met tgw is ook mogelijk (+), een aanvulling met mgw (-) is niet aangewezen om het straatbeeld niet te zeer te verstoren.

Bestaat het straatbeeld daarentegen vooral uit mgw kunnen bijkomende mgw (+), maar ook tgw (+) worden voorzien.

In een gemengd straatbeeld gaat de voorkeur uit naar egw of tgw (+).

		tgw	mgw
7.	Wat is de woontypologie van de aangrenzende gebouwen?	egw	1
		mgw	-1
		tgw/gemengd	1

Ook de typologie van de aangrenzende gebouwen speelt een rol in de beoordeling van het meest geschikte type voor de invulling van het perceel. Hierbij spelen elementen als het vermijden van schaalbreuk mee, maar ook het garanderen van het wooncomfort van de huidige bewoners.

Zijn de aangrenzende gebouwen egw, dan wordt er vooral gepleit voor egw, ook voor tgw (+) maar niet voor mgw (-).

Zijn de burens ook mgw, dan gaat de voorkeur uit naar mgw (+) of tgw (+).

Zijn de aangrenzende gebouwen elk van een ander type, dan wordt er gepleit voor egw of tgw (+).

		tgw	mgw
8.	Laat de vorm en de ligging van het perceel de realisatie van kwalitatieve mgw met kwalitatieve buitenruimte toe?	ja	0
		nee	-2

Sommige percelen waarvoor er een aanvraag voor mgw wordt ingediend, voldoen niet om kwalitatieve mgw op te richten. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat er onvoldoende bruikbare collectieve buitenruimte overblijft na realisatie, of dat de bezonning van de appartementen niet voldoende gewaarborgd kan worden. In dat geval worden mgw negatief beoordeeld (--).

Indien er 'ja' wordt geantwoord op de vraag, gaat de voorkeur uit naar de realisatie van mgw (+). Over tgw wordt er hier geen uitspraak gedaan (0), omdat het antwoord op de vraag niet duidelijk maakt of tgw al dan niet op een kwalitatieve manier kunnen gerealiseerd worden.

		tgw	mgw
9.	Kunnen er, a rato van min. 1,5 parkeerplaats per wooneenheid, voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners van tgw of mgw incl. toegang ernaartoe worden voorzien binnen de grenzen van het eigendom, dus zonder het publiek domein hiermee te belasten?	ja	1
		nee	-2

Indien de aanvraag voldoet aan de vooropgestelde parkeernorm, kunnen mgw(+) dan wel tgw (+) gerealiseerd worden. Indien de norm niet gehaald wordt, worden tgw (--) of mgw (--) negatief beoordeeld.

3.4 Schema

Een **overzichtelijke versie** van de voortoets en toets is te vinden in bijlage.

Bij deze nota hoort ook een **MS Excel-bestand** dat het mogelijk maakt de voortoets en toets op een snelle manier uit te voeren.

4 Voorbeelden

4.1 Statiestraat (Essen-dorp)



Voortoets		tgw	mgw	
vr a.	Nee	0	0	Aanvraag ligt binnen 'centrumzone 1' van centrum-BPA (RUP)
vr b.	Nee	0	0	Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt
vr c.	Nee	0	0	Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt

Toets		tgw	mgw	
vr 1.	Ja	1	2	Aanvraag ligt binnen 'centrumzone 1' van centrum-BPA (RUP)
vr 2.	Ja	2	0	Idem
vr 3.	Ja	1	1	Aanvraag ligt binnen de kern van het hoofddorp Essen
vr 4.	Ja	1	1	Aanvraag sluit aan op voorzieningen in centrumstraat Essen
vr 5.	Ja	1	1	Verondersteld dat doelgroep is aangetoond
vr 6.	egw	1	-1	Overwegend egw in straatsegment
vr 7.	gemengd	1	0	Ene buur is egw, andere buur is mgw
vr 8.	Ja	0	1	Verondersteld dat dit zo is
vr 9.	Ja	1	1	Verondersteld dat parkeernorm wordt gehaald
SOM		9	6	Hoewel de score lager ligt dan 7, zijn mgw hier toch gewenst omwille van de ligging langs de centrumstraat en een beperking van de negatieve scores tot max. tweemaal '-1'. N.B. indien de score bij vraag 9 of 10 '-2' was geweest, waren mgw hoe dan ook niet gewenst geweest, zelfs bij een '1' score voor vraag 6. Desgevallend zijn ook tgw gewenst op deze locatie

4.2 Hondsborg (Essen-dorp)



Voortoets		tgw	mgw	
vr a.	Nee	0	0	Vóór herziening centrum-BPA's: meergezinswoningen zijn toegelaten
	Ja	0	stop	Na herziening centrum-BPA's: mgw zijn niet meer toegelaten
vr b.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>
vr c.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>

Toets		tgw	mgw	<i>(enkel uit te voeren vóór herziening centrum-BPA's)</i>
vr 1.	Ja	1	2	Meergezinswoningen zijn toegelaten in de zone
vr 2.	Ja	2	0	Idem
vr 3.	Ja	1	1	Aanvraag ligt binnen de kern van het hoofddorp Essen
vr 4.	Ja	1	1	Aanvraag ligt dicht bij de voorzieningen in de Statiestraat
vr 5.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat doelgroep is aangetoond</i>
vr 6.	egw	1	-1	Overwegend egw in straatsegment
vr 7.	gemengd	1	0	Ene buur is egw, andere buur is mgw
vr 8.	Ja	0	1	<i>Verondersteld dat dit zo is</i>
vr 9.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat parkeernorm wordt gehaald</i>
SOM		9	6	Mgw zijn hier niet gewenst: de score ligt lager dan 7 en het perceel is niet gelegen langs een centrumstraat. Tgw zijn wel gewenst op deze locatie

4.3 Sint-Jansstraat (Wildert)



Voortoets		tgw	mgw	
vr a.	Nee	0	0	Aanvraag ligt niet binnen BPA of RUP
vr b.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>
vr c.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>

Toets		tgw	mgw	
vr 1.	Nee	0	0	Aanvraag ligt niet binnen BPA of RUP
vr 2.	Nee	0	0	Idem
vr 3.	Ja	1	1	Aanvraag ligt binnen de kern van Wildert
vr 4.	Ja	1	1	Aanvraag ligt langs centrumstraat in Wildert
vr 5.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat doelgroep is aangetoond</i>
vr 6.	egw	1	-1	Overwegend egw in straatsegment
vr 7.	gemengd	1	0	Ene buur is egw, andere buur is mgw
vr 8.	Ja	0	1	<i>Verondersteld dat dit zo is</i>
vr 9.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat parkeernorm wordt gehaald</i>
SOM		6	4	Hoewel de score lager ligt dan 7, zijn mgw hier toch gewenst omwille van de ligging langs de centrumstraat en een beperking van de negatieve scores tot max. tweemaal '-1'. Desgevallend zijn ook tgw gewenst op deze locatie

4.4 Middenstraat (Wildert)



Voortoets		tgw	mgw	
vr a.	Nee	0	0	Aanvraag ligt niet binnen BPA of RUP
vr b.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>
vr c.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>

Toets		tgw	mgw	
vr 1.	Nee	0	0	Aanvraag ligt niet binnen BPA of RUP
vr 2.	Nee	0	0	Idem
vr 3.	Ja	1	1	Aanvraag ligt binnen de kern van Wildert
vr 4.	Nee	-1	-1	De aanvraag ligt niet langs een centrumstraat, er wordt geoordeeld dat de afstand tot de voorzieningen te groot is om verdichting met mgw toe te laten.
vr 5.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat doelgroep is aangetoond</i>
vr 6.	egw	1	-1	Overwegend egw in straatsegment
vr 7.	egw	1	-1	Beide burens zijn egw
vr 8.	Ja	0	1	<i>Verondersteld dat dit zo is</i>
vr 9.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat parkeernorm wordt gehaald</i>
SOM		4	1	Mgw zijn niet gewenst op deze locatie, tgw wel (indien voldaan aan de veronderstellingen).

4.5 Heikantlaan (Essen-Heikant)



Voortoets		tgw	mgw	
vr a.	Nee	0	0	Aanvraag ligt niet binnen BPA of RUP
vr b.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>
vr c.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>

Toets		tgw	mgw	
vr 1.	Nee	0	0	Aanvraag ligt niet binnen BPA of RUP
vr 2.	Nee	0	0	Idem
vr 3.	Ja	1	1	Aanvraag ligt binnen de kern van Wildert
vr 4.	Nee	-1	-1	De aanvraag ligt niet langs een centrumstraat, er wordt geoordeeld dat de afstand tot de voorzieningen te groot is om verdichting met mgw toe te laten.
vr 5.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat doelgroep is aangetoond</i>
vr 6.	egw	1	-1	Overwegend egw in straatsegment
vr 7.	egw	1	-1	Beide burens zijn egw
vr 8.	Ja	0	1	<i>Verondersteld dat dit zo is</i>
vr 9.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat parkeernorm wordt gehaald</i>
SOM		4	1	Mgw zijn niet gewenst op deze locatie, tgw wel (indien voldaan aan de veronderstellingen).

4.6 Moerkantsebaan (Essen-Hoek)



Voortoets		tgw	mgw	
vr a.	Nee	0	0	Aanvraag ligt niet binnen BPA of RUP
vr b.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>
vr c.	Nee	0	0	<i>Verondersteld dat er geen zulke verkavelingsvergunning geldt</i>

Toets		tgw	mgw	
vr 1.	Nee	0	0	Aanvraag ligt niet binnen BPA of RUP
vr 2.	Nee	0	0	Idem
vr 3.	Ja	1	1	Aanvraag ligt binnen de kern van Essen-Hoek
vr 4.	Ja	1	1	De aanvraag ligt in de lijn van een gewenste versterking van de voorzieningenconcentratie in Essen-Hoek
vr 5.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat doelgroep is aangetoond</i>
vr 6.	egw	1	-1	Overwegend egw in straatsegment
vr 7.	egw	1	-1	Beide burens zijn egw
vr 8.	Ja	0	1	<i>Verondersteld dat dit zo is</i>
vr 9.	Ja	1	1	<i>Verondersteld dat parkeernorm wordt gehaald</i>
SOM		6	3	Hoewel de score lager ligt dan 7, zijn mgw hier toch gewenst omwille van de ligging langs de centrumstraat en een beperking van de negatieve scores tot tweemaal '-1'.

Kantoren			www.arcadisbelgium.be
Brussel Maatschappelijke zetel Koningsstraat 80 B-1000 Brussel T +32 2 505 75 00 F +32 2 505 75 01	Berchem-Antwerpen Posthofbrug 12 B-2600 Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	Hasselt Eurostraat 1 – bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	
Gent Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45	Liège 26, rue des Guillemins, 2ème étage B-4000 Liège T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	Charleroi 119, avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T +32 71 298 900 F +32 71 298 901	
ARCADIS Belgium nv/sa BTW BE 0426.682.709 RPR BRUSSEL			ING 320-0687053-72 IBAN BE 38 3200 6870 5372 SWIFT BIC BBRUBEBB



Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening. Detachering van projectmedewerkers.
 Deze offerte is afgeprint op papier met het FSC-label