

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE MEERGEZINSWONINGEN

Doel van de verordening

Deze verordening heeft tot doel:

- Ongeordende wildgroei van meergezinswoningen tegen te gaan op het grondgebied van de stad Aalst, de ruimtelijke draagkracht te vrijwaren en een sociale woonmix te garanderen.
 - Hoewel er, gelet op de beperkte beschikbare ruimte, het stijgend aantal inwoners, de nood aan betaalbare woningen en de veranderende gezinsvormen, een stijgende vraag is naar appartementen en studio's is het van belang dat meergezinswoningen passend zijn binnen de omgeving en deze niet verstoren.

De draagkracht van sommige gebieden is groter dan andere. De draagkracht in woongebied dient verschillend te worden benaderd dan de draagkracht in woongebied met landelijk karakter. Door aangepaste voorschriften op te leggen voor woongebieden met landelijk karakter, kan de bestemming en het specifieke karakter ervan worden gevrijwaard.

Verder is het ook van belang dat iedereen een woning naar wens kan vinden in de stad. Door kleine, bestaande ééngezinwoningen in de stad te gaan beschermen tegen een opdeling in verschillende woonentiteiten, kunnen jonge gezinnen zich weer een woning in de stad veroorloven. Nu worden die soms opgekocht door speculanten of projectontwikkelaars om ze om te vormen naar een meergezinwoning, waardoor deze niet meer betaalbaar zijn voor jonge gezinnen.

- Een minimum aan woonkwaliteit te garanderen bij de creatie van meergezinswoningen.
 - Iedereen heeft recht op een kwalitatieve woning. De realiteit leert echter dat mensen soms worden gehuisvest in te kleine woongelegenheden met onvoldoende voorzieningen. Door een aantal criteria te voorzien waaraan meergezinswoningen minimaal moeten voldoen, kan dit naar de toekomst toe worden vermeden.
- Een duidelijk juridisch kader te scheppen voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor het creëren van een meergezinwoning. Het college van burgemeester en schepenen hanteerde reeds een aantal vaste criteria voor het toetsen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor meergezinswoningen aan de goede ruimtelijke ordening. Door deze criteria op te nemen in een stedenbouwkundige verordening wordt de aanvrager transparantie en duidelijkheid verschaft.

VERORDENEND GEDEELTE**DOELSTELLINGEN/TOELICHTING****Artikel 1: Definities**

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- 1°. Woongebied: woongebied volgens art. 5 en art. 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, met uitzondering van het woongebied met landelijk karakter. Stedelijke woongebieden en woongebieden in de ruime zin zoals herbestemd binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen worden ook beschouwd als woongebied.
- 2°. Woongebied met landelijk karakter: woongebied met landelijk karakter volgens art. 6.1.2.2 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- 3°. Eéngesinswoning: gebouw bestaande uit één woongelegenheid of uit één woongelegenheid en een functie complementair aan het wonen (kantoor, handel, vrij beroep, horeca, dienstverlening en ambacht) waarbij de complementaire functie een kleinere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie.
- 4°. Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woongelegenheden.
- 5°. Woongelegenheid: deel van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.
- 6°. Studio: woongelegenheid met een nuttige vloeroppervlakte vanaf 40 m² tot en met 59,99 m² waarin alle leeffuncties in één ruimte geïntegreerd zijn, behoudens het sanitair dat voorzien wordt in een aparte ruimte die deel uitmaakt van de woongelegenheid.
- 7°. Appartement: woongelegenheid met een nuttige vloeroppervlakte vanaf 60 m² met afzonderlijke slaapkamers en

sanitaire voorzieningen.

- 8°. Loft: woongegelegenheid met een nuttige vloeroppervlakte vanaf 60 m² waarin alle leef functies in één ruimte geïntegreerd zijn, behoudens het sanitair dat voorzien wordt in een aparte ruimte die deel uitmaakt van de woongegelegenheid.
- 9°. Kamerwoning: meergezinswoning bestaande uit woongegelegenheden waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad of douche, keuken, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongegelegenheid deel uitmaakt.
- 10°. Kamer: woongegelegenheid waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad of douche, keuken, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongegelegenheid deel uitmaakt.
- 11°. Assistentiewoning: individuele aangepaste woongegelegenheid waarin de bewoner – één of meer personen van 65 jaar of ouder – zelfstandig verblijft en facultatief een beroep kan doen op ouderenzorg.
- 12°. Nuttige vloeroppervlakte: vloeroppervlakte van een woongegelegenheid begrensd door de binnenvlakken van de muren die de woongegelegenheid omsluiten. Enkel de vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte
- minstens 2,50 m bedraagt bij nieuwbouw
 - minstens 2,40 m bedraagt bij verbouw
- wordt in rekening gebracht.

Bij hellende plafonds wordt de vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte vanaf 1,80 m. Kelders, zolders, technische ruimtes, stookplaatsen, al dan niet overdekte buitenruimten, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke delen worden niet in rekening gebracht.

13° Totale vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten van alle vloerniveaus binnen het volume van het hoofdgebouw.

14°. Pand met beeldbepalende waarde:

- gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument;
- gebouwen en/of woningen die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- gebouwen en/of woningen met een aantoonbare belangrijke culturele en/of historische waarde.

15°. Bouwwolume: het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

16°. Voortuin: gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt.

17°. Zijtuin: gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel gelegen is.

18°. Achtertuintuin: tuingedeelte van het goed dat geen voortuin of zijtuin is.

Ook kelders, berguimtes, garages, zolders maken deel uit van de totale vloeroppervlakte. Terrassen en afzonderlijke bijgebouwen zitten niet vervat in de totale vloeroppervlakte.

Bouwwolume: Hiermee wordt niet het mathematisch bouwwolume bedoeld, maar het werkelijke, fysisch aanwezige bouwwolume. Men kan dus geen gebouwonderdelen afbreken om elders bij te bouwen. Zo houdt het verwijderen van een bestaande dakuitbouw op het dak van een woning altijd een wijziging van het bouwwolume in, ook al wordt die wijziging geneutraliseerd door het aanbouwen van eenzelfde nieuw volume op een andere plaats zodat het netto-bouwwolume dezelfde blijft.

Artikel 2: Toepassingsgebied

2.1 Deze verordening is van toepassing op aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning op het grondgebied van de stad Aalst voor:

- het bouwen van nieuwe meergezinswoningen
- het inrichten, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van bestaande ééngezinswoningen tot meergezinswoningen
- het inrichten, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen, andere dan ééngezinswoningen, tot meergezinswoningen
- het samenvoegen van twee of meer ééngezinswoningen met als doel het creëren van een meergezinswoning
- het wijzigen van het aantal wooneenheden in bestaande meergezinswoningen, al dan niet in combinatie met verbouwings- of uitbreidingswerken

2.2 Vallen niet onder de toepassing van deze verordening: aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting of de bouw van:

- kamerwoningen/kamers
- zorgwoningen
- serviceflatgebouwen en assistentiewoningen
- scholen
- jeugdherbergen en jeugdverblijven
- gastenkamers, hotel- of pensionkamers
- kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals rust- en verzorgingstehuizen, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen, kazernes, gevangnissen, kloosters, opvangcentra, internaten
- gebouwen voor openbare en maatschappelijke

Indien er bij het uitbreiden van een bestaande, vergunde meergezinswoning geen wijzigingen gebeuren aan het bestaande deel, dient dit bestaande deel niet te voldoen aan de bepalingen van deze verordening. Het nieuwbouwgedeelte dient wel te voldoen aan de bepalingen van de verordening.

<p>dienstverlening – en gelijksoortige bestemmingen</p> <p>2.3 De voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg en bestaande niet-vervallen verkavelingen hebben voorrang op deze verordening.</p> <p>2.4 Verkavelingsvoorschriften die worden opgesteld vanaf de inwerkingtreding van deze verordening mogen niet strijdig zijn met de bepalingen van deze verordening.</p> <p>2.5 Het betreft een verordening inzake minimale woonkwaliteit. Zelfs indien wordt voldaan aan de bepalingen van deze verordening geeft dit niet automatisch recht op een stedenbouwkundige vergunning. Het niet voldoen aan de bepalingen van deze verordening vormt aan de andere kant op zich een weigeringsgrond voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>De verordening is aanvullend op de voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg en bestaande niet-vervallen verkavelingen.</p> <p>Een verordening bevat algemene regels die niet in alle situaties tot kwaliteitsvolle projecten leidt of hinder naar de omgeving uitsluit. Een project dat aan de regels voldoet, is daarom niet 'automatisch' vergunbaar maar wordt steeds onderworpen aan de beoordeling vanuit de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid.</p>
--	---

<p><u>Artikel 3: Verbod op omvormen tot meergezinswoning</u></p> <p>3.1 Een bestaande ééngezinswoning opdelen in meerdere woonegelegenheden kan niet worden toegestaan indien de totale vloeroppervlakte van dit pand minder dan 250 m² bedraagt.</p> <p>3.2 Het samenvoegen van meerdere ééngezinswoningen met als doel het creëren van een meergezinswoning is niet toegestaan, tenzij het gaat om vervangingsnieuwbouw.</p>	<p>Het woonbeleid van de stad richt zich niet enkel op het realiseren van een nieuw aanbod, maar ook op het optimaliseren van het bestaande patrimonium. Eén van de doelstellingen in dat verband is het vrijwaren of beschermen van bestaande ééngezinswoningen van opdeling. Door de grote vraag naar kleinere woonegelegenheden of studio's, is de huuropbrengst van kleinere woonegelegenheden groter en bestaat er een voortdurende druk om bestaande woningen op te delen. Hierdoor komt het reeds beperkte aanbod aan ééngezinswoningen bijkomend onder druk te staan en worden de gezinnen verdrongen uit de stad. Om deze bevolkingscategorie te beschermen, moet het bestaande aanbod van ééngezinswoningen maximaal behouden blijven. Daarom moet in sommige gevallen het opdelen van woningen voorkomen worden.</p>
--	---

Artikel 4: Bouwvoorschriften voor nieuwbouw meergezinswoningen

Algemeen

4.1 Bij een halfopen of vrijstaande bebouwing dient een afstand van minimum 3 m te worden gerespecteerd ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen.

4.2 De architectuur van de meergezinswoning moet kwalitatief zijn. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord en duurzaam te zijn.

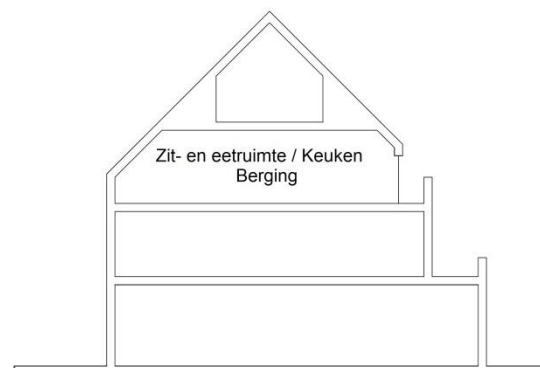
4.3 Het gabariet van de meergezinswoning moet passen binnen het algemene straatbeeld.

4.4 Het ontwerp dient rekening te houden met de privacy van de omwonenden. Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte moet rekening worden gehouden met de impact op de bezonning van aanpalende tuinen en/of woningen.

4.5 Wanneer er in hellende daken meerdere bouwlagen gerealiseerd worden, mogen er geen aparte woongelegenheden gerealiseerd worden op andere dan de onderste dakverdieping. Minimaal de zit- en eetruimte, de keuken en de berging moeten in de onderste dakverdieping worden ingericht. Dakuitbouwen en dakterrassen zijn slechts toegelaten op de onderste dakverdieping onder het dak.

Gevels en volumes vormen de externe begrenzing van gebouwen maar tegelijkertijd ook de wanden van de publieke ruimte. De voorgevel bepaalt mede de kwaliteit van het publiek domein en vergt dus minimale investering. Verder moet vermeden worden dat er op de voorgevels allerlei installaties, leidingen,...enz. worden bevestigd. Ook het beperken van het aantal gebruikte materialen en/of kleuren kan de kwaliteit van het straatbeeld verhogen.

In homogene gebieden is de aanpalende bebouwing richtinggevend voor nieuwe meergezinswoningen, in heterogene gebieden dient de nieuwe meergezinswoning te passen binnen het algemene straatbeeld. De inplanting en de schaal van een gebouw heeft een belangrijke impact op de kwaliteit van de aangrenzende gebouwen en tuinen (bezonning en privacy). De inplanting en de schaal van de meergezinswoning dient daarom te worden afgestemd op de inplanting en de schaal van de aanpalende bebouwing.



4.6 Verhardingen (incl. parkeervoorzieningen) dienen beperkt te blijven:

- voortuin: mag maximaal 50% worden verhard.
- zijtuin: enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar gebouwen en/of parkings.
- achtertuin: parkeervoorzieningen moeten worden voorzien binnen een groene omkadering.

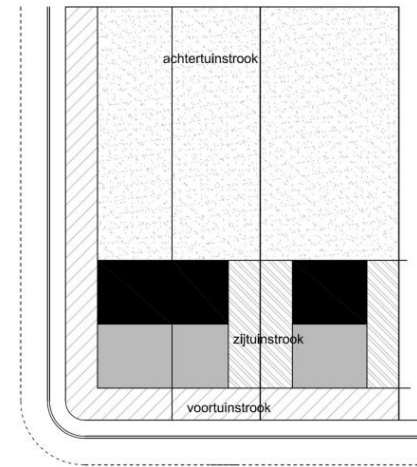
Voor hoekwoningen kan de voortuin ter hoogte van de woning maximaal 50% worden verhard, de rest van de voortuin mag over een breedte van 3 m worden verhard.

Woongebied met landelijk karakter

In woongebied met landelijk karakter gelden de volgende specifieke bepalingen:

4.7 Bij een halfopen of vrijstaande meergezinswoning dient een afstand van minimum 4 m te worden gerespecteerd ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen.

4.8 Bij vrijstaande nieuwbouw meergezinswoningen mag het gabariet maximaal bestaan uit twee bouwlagen met hellend dak. Niet vrijstaande meergezinswoningen moeten het gabariet volgen van de aanpalende bebouwing of van de gemiddelde hoogte in de straat.



Garages in de achtertuin worden bij voorkeur afgewerkt met een groen dak.

In woongebied met landelijk karakter wordt een minimale bouwvrije strook van 4 m gevraagd, zodat naast een eventuele oprit nog een mogelijkheid bestaat om een groenscherm te voorzien en zodat de inkijk naar de aanpalende bebouwing kan worden beperkt.

Binnen het maximaal toegelaten gabariet zijn ook platte daken toegestaan.

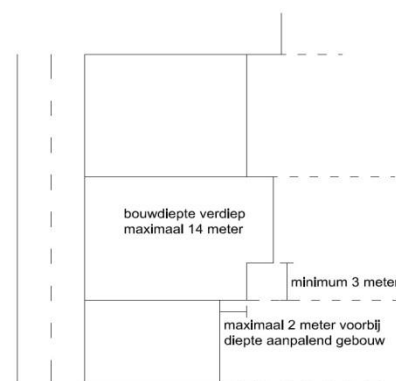
Om te voorkomen dat het oprichten van een nieuwe meergezinswoning een schaalbreuk met zich meebrengt ten opzichte van de omgeving, wordt het gabariet beperkt tot twee bouwlagen met hellend dak. Het landelijk karakter mag namelijk niet worden aangetast door de nieuwe meergezinswoning.

4.9. Buiten het toegelaten gabariet zijn op de onderste bouwlaag in het dak dakuitbouwen over maximaal 1/3 van de gevelbreedte toegestaan. Dakuitbouwen dienen zich op minimum 1 m van de perceelsgrens te bevinden.

4.10 De bouwdiepte op de verdiepingen van de meergezinswoning mag bij rijbebouwing of bij halfopen bebouwing maximaal 14 m bedragen. Terrassen dienen binnen de bouwdiepte van 14 m te worden voorzien.

4.11 De bouwdiepte op de verdiepingen mag over een afstand van 3 m niet meer dan 2 m meer bedragen dan de bouwdiepte van het aangebouwde pand op de verdiepingen.

Bouwen op de verdieping heeft een veel grotere impact op de aanpalende percelen dan bouwen op het gelijkvloers. Het is dus logisch dat de regels enigszins strenger zijn en afgestemd op het behoud van de kwaliteit van de aanpalende percelen. Deze kwaliteit heeft vooral betrekking op bezonning, lichtinval en het beperken van inkijk.



4.12 Verhardingen (incl. parkeervoorzieningen) dienen beperkt te blijven:

- voortuin: mag maximaal 50% worden verhard, waarvan minimaal de parkeerplaatsen worden voorzien in waterdoorlatende materialen.
- zijtuin: enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar gebouwen en/of parkings.
- achtertuin: mag tot 25% worden verhard in waterdoorlatende materialen.

Voor hoekwoningen kan de voortuin ter hoogte van de woning maximaal 50% worden verhard, waarvan minimaal de parkeerplaatsen worden voorzien in waterdoorlatende materialen. De rest van de voortuin mag over een breedte van 3 m worden verhard.

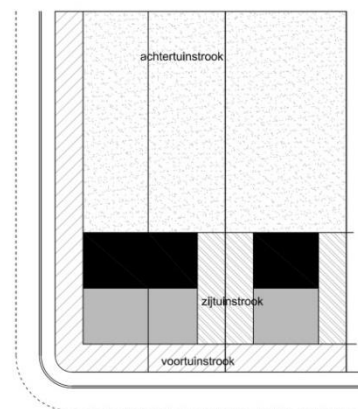
Parkeervoorzieningen moeten worden voorzien binnen een groene omkadering.

4.13 In de achtertuin is één bijgebouw van maximum 40 m² toegelaten, opgericht op een afstand van minimum 1 m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens, als het tegen een bestaande scheidingsmuur wordt opgericht en als de bestaande scheidingsmuur niet wordt gewijzigd.

Inpandig parkeren (eventueel ondergronds) verdient steeds de voorkeur. Door ondergronds te parkeren wordt het woongebied met landelijk karakter gevrijwaard van te veel verharding of bebouwing. Het is niet de bedoeling om de tuinzone aanzienlijk te verharderen of te bebouwen in functie van het parkeren. De meergezinswoning, de eventuele bovengrondse parking en het bijgebouw dienen zo veel mogelijk te worden ingekaderd in het groen, zodat deze geen schaalbreuk met de omgeving met zich meebrengen en zodat de privacy van de omwonenden wordt gevrijwaard.

Het reduceren van het aandeel verhard oppervlak en/of het toepassen van waterdoorlatende verhardingsmaterialen zorgt ervoor dat water in de bodem kan infiltreren.

Onder waterdoorlatende materialen wordt verstaan: dolomiet, grind, grastegels, ...



Artikel 5: Oppervlaktenormen voor woongelegenheden

5.1 Nieuwe woongelegenheden dienen te voldoen aan volgende oppervlaktenormen:

Type woongelegenheden	Nuttige vloeroppervlakte
studio	40 m ² - 59,99 m ²
Appartement/loft type 1	60 m ² - 89,99 m ²
Appartement/loft type 2	vanaf 90 m ²

5.2 Per meergezinswoning mag maximaal 25 % (naar beneden af te ronden) van het totaal aantal woongelegenheden bestaan uit studio's.

5.3 Per meergezinswoning bestaande uit minstens 4 woongelegenheden moet minimum 25 % (naar boven af te ronden) van het totaal aantal woongelegenheden een nuttige vloeroppervlakte hebben van 90 m² (appartement/loft type 2).

Het is belangrijk dat een woning voldoende groot is. De beschikbare oppervlakte in een woning heeft immers een grote invloed op de woonkwaliteit en meer bepaald op de bruikbaarheid, het comfort en de flexibiliteit van de woning. De gewenste grootte van een woning is echter afhankelijk van het type gezin (alleenstaande, koppel, gezin met kinderen,...) dat in deze woning zal wonen. Om aan de behoeften van alle types gezinnen tegemoet te kunnen komen, is het huisvestingsbeleid van de stad gericht op een menging van verschillende woningtypes.

Aantal woongelegenheden	Maximum aantal studio's	Minimum aantal appartementen/lofts type 2
2	0	0
3	0	0
4	1	1
5	1	2
6	1	2
7	1	2
8	2	2
9	2	3
10	2	3
11	2	3
12	3	3

Artikel 6: Leeffuncties

Elke woongelegenheden moet minstens beschikken over :

- o afzonderlijke slaapkamer(s), behalve een type studio en loft
- o een zit- en eetruimte en een keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd
- o een afzonderlijke badkamer, minimaal bestaande uit een lavabo en een bad of douche, bereikbaar van in de woongelegenheden, waarvan de deur naar buiten opendraait

<p>en die niet rechtstreeks uitmondt in de zit- en eetruimte en/of keuken</p> <ul style="list-style-type: none">○ een toilet (afzonderlijk of geïntegreerd in de badkamer) bereikbaar van in de woongelegenheden, waarvan de deur naar buiten opendraait en dat niet rechtstreeks uitmondt in de zit- en eetruimte, keuken of slaapkamer. Een afzonderlijk toilet moet een flexibele gebruiksruimte hebben van 0,85 x 1,20 m of 0,80 x 1,30 (mits zijdeur).○ een afzonderlijke berging/wasplaats met een minimale nuttige oppervlakte van 3 m², in de woongelegenheden zelf, op de gelijkvloerse verdieping of in de kelder○ een buitenruimte	
--	--

<p><u>Artikel 7: Natuurlijke verlichting en verluchting</u></p> <p>7.1 De zit- en eetruimte, keuken en slaapkamer(s) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken met een minimumoppervlakte van 1/8 van de nuttige vloeroppervlakte van de desbetreffende ruimte.</p> <p>7.2 Een niet rechtstreeks verluchte badkamer dient te beschikken over een efficiënt verluchtingssysteem.</p>	
---	--

<p><u>Artikel 8: Oppervlakenormen voor buitenruimte</u></p> <p>8.1 Elke woongelegenheden dient te beschikken over een private buitenruimte die rechtstreeks grenst aan of rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woongelegenheden.</p>	
---	--

<p>8.2 Bij een studio is een oppervlakte van minimum 3 m² verplicht, met een kleinste zijde van 1,2 m.</p> <p>8.3 Bij een appartement/loft type 1 is een oppervlakte van minimum 5 m² verplicht, met een kleinste zijde van minstens 1,80 m.</p> <p>8.4 Bij een appartement/loft type 2 is een oppervlakte van minimum 6 m² verplicht, met een kleinste zijde van 2 m.</p>	
---	--

<p><u>Artikel 9: Afvalberging</u></p> <p>In de meergezinswoning zelf of op het perceel waarop de meergezinswoning zich bevindt, moet een afzonderlijke en overdekte ruimte voor het stockeren van afval worden voorzien met een minimale oppervlakte van 3 m² en een uitbreiding a rato van minimaal 2 m² per 10 woonegelegenheden.</p>	<p>Vanaf 10 woonegelegenheden dient er een ruimte voor het stockeren van afval te worden voorzien van 5 m², vanaf 20 woonegelegenheden een ruimte van 7 m², vanaf 30 woonegelegenheden een ruimte van 9 m²,...</p>
--	---

<p><u>Artikel 10: Fietsenberging</u></p> <p>10.1 In de meergezinswoning zelf of op het perceel waarop de meergezinswoning zich bevindt, moet een individuele of collectieve overdekte ruimte ingericht worden voor het stallen van (brom)fietsen met een minimale oppervlakte van 2 m² per woonelegenheden.</p> <p>10.2 De loopafstand van een fietsenberging tot de ingang van de meergezinswoning mag maximum 30 m bedragen.</p> <p>10.3 Ondergrondse fietsenbergingen worden alleen toegelaten op de eerste ondergrondse verdieping. Indien de kelderverdieping wordt gebruikt als fietsenberging, mag de toegangshelling maximaal 15% bedragen.</p>	<p>Het is aangewezen om de fietsenberging zo dicht mogelijk bij de openbare weg te voorzien. Om het gebruiksgemak te verbeteren, dient het aantal deuren naar de fietsenberging tot een minimum te worden beperkt.</p>
---	--

Artikel 11: Parkeerruimte

11.1 Bij elke meergezinswoning bestaande uit maximaal 5 woongelegenheden dient minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheden te worden voorzien. Vanaf 6 woongelegenheden geldt de norm van minstens 1,3 parkeerplaatsen per woongelegenheden. Het aantal parkeerplaatsen dient naar boven afgerond te worden indien het resultaat geen volle eenheid is.

11.2 Elke parkeerplaats heeft een minimale afmeting van 2,50 bij 5 m en moet vlot toegankelijk en onafhankelijk van elkaar bereikbaar zijn voor de gebruiker.

11.3 De parkeerplaatsen moeten worden voorzien in de meergezinswoning zelf of op het perceel waarop de meergezinswoning zich bevindt.

Er wordt 1 parkeerplaats gevraagd per woongelegenheden. Vanaf 6 woongelegenheden wordt deze norm verhoogd met 0,3 parkeerplaatsen in functie van bezoekers.

Omdat er reeds een grote parkeerdruk bestaat op het openbaar domein is het essentieel dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein.

Artikel 12: Garagepoorten en inritten

12.1 Maximum 1/2 van de gevelbreedte mag gebruikt worden als garagepoort of inrit naar een individuele of collectieve garage of parkeerplaats.

12.2 In totaal mag niet meer dan 10 m van de gevelbreedte worden ingenomen door inritten of garagepoorten.

12.3 De breedte van de garagepoort of collectieve in- en uitrit moet minimaal 3 m bedragen.

Voor de belevingswaarde van de straat en sociale veiligheid van het publiek domein is het belangrijk dat er voldoende contact is tussen publiek en privaat domein. "Blinde vlekken" in de voorgevels door te veel garagepoorten moet vermeden worden.

In functie van brandveiligheid is mogelijks een bredere in- en uitrit vereist.

Artikel 13: Afwijkingen

13.1 Op elk artikel zijn afwijkingen mogelijk voor aanvragen, uitgaande van sociale woonorganisaties en dit voor zover de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.

13.2 Afwijkingen van de bepalingen van deze verordening zijn niet voor vergunning vatbaar, tenzij wat betreft:

- bestaande meergezinswoningen waarbij al dan niet het aantal woongelenheden gewijzigd wordt, enkel indien kan worden aangetoond dat de meergezinswoning reeds ingericht én bewoond was op het moment van publicatie van deze verordening in het Belgisch Staatsblad en dat de woongelenheden voldoende woonkwaliteit bezitten.
- artikel 4.6 en 4.12 (verhardingen)
- artikel 4.11 (bouwdiepte op de verdieping), tot 14 m op de perceelsgrens en mits akkoord van de aanpalende eigenaar
- artikel 8 (buitenruimte), enkel voor
 - hoekpanden, waar achteraan geen plaats is om een buitenruimte te voorzien en waar dit vooraan, omwille van de drukte van de straat of de inkijk vanaf de straat, beter niet gerealiseerd wordt;
 - het omvormen van bestaande gebouwen naar een meergezinswoning, indien het niet mogelijk of wenselijk is om buitenruimte te voorzien of indien het bestaande gebouw niet in aanmerking komt voor een andere functie dan wonen.

Sociale huur- en koopwoningen zijn onderworpen aan de Vlaamse Wooncode en hanteren een eigen set van kwaliteitsnormen. In een motivatienota kan worden aangetoond aan welke bepalingen in de verordening niet kan worden voldaan en waar het toestaan van een afwijking wenselijk is.

Bij het verbouwen of regulariseren van bestaande meergezinswoningen is het niet steeds mogelijk om aan alle artikels te voldoen (buitenruimte, minimale oppervlakte, parkeerplaatsen,...).

In sommige gevallen kan een groter percentage van de voor- zij- of achtertuin worden verhard (gelijkvloers handelspand, klein perceel, in functie van een personen met een fysieke beperking)

In veel gevallen is het bij een hoekgebouw onmogelijk om terrassen te voorzien aan de achterzijde en is de woning ook niet geschikt als ééngezinwoning omdat er geen plaats is om een volwaardige buitenruimte te creëren. In die gevallen is het mogelijk dat er een afwijking wordt toegestaan.

Deze afwijking is bedoeld voor het omvormen van een bestaand gebouw (kantoor, winkel, bedrijf, woning met karakteristieke gevel,...) naar een meergezinswoning en waar het niet mogelijk of wenselijk is om terrassen te voorzien. Het gebouw is niet geschikt om te behouden als ééngezinwoning omdat het bijvoorbeeld te groot is. De afwijking wordt toegestaan om tegen te gaan dat bestaande gebouwen te lang blijven leegstaan omdat een herbestemming naar een meergezinswoning niet zou mogelijk zijn.

<ul style="list-style-type: none"> – artikel 11 (parkeerruimte), enkel voor <ul style="list-style-type: none"> ○ panden gelegen in een voetgangersgebied; ○ het creëren van woongelegenheden boven winkelpanden; ○ panden met een beeldbepalende waarde; ○ gelijkvloerse, leegstaande handelsruimtes. – artikel 12, bij smalle percelen (minder dan 6 m breedte) <p>en dit voor zover de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>13.3 De aanvrager die een afwijking wenst te bekomen, moet in een motiveringsnota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de architecturale of praktische redenen tot afwijking verduidelijken en motiveren.</p> <p>Minimaal volgende elementen komen aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een opsomming van de bepalingen waarvan wordt afgeweken; – De aard en de omvang van de afwijkingen; – Een duidelijke motivering waarom niet aan de voorschriften kan worden voldaan en waarom de afwijking geen negatieve impact heeft op de ruimere omgeving. 	<p>In panden met een beeldbepalende waarde is het niet altijd aangewezen om bestaande gevelopeningen te wijzigingen in functie van een garagepoort. Om leegstand tegen te gaan, kunnen bestaande en leegstaande handelsruimten worden omgevormd naar woongelegenheden, zonder dat hiervoor bijkomende parkeerplaatsen moeten worden voorzien.</p> <p>Om een afwijking te kunnen bekomen zal de aanvrager een uitdrukkelijke aanvraag moeten formuleren in de vorm van een motiveringsnota, horende bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de afwijking.</p> <p>Met dergelijke motiveringsnota mag niet lichtzinnig worden omgegaan om te vermijden dat de afwijking de regel wordt.</p> <p>De vergunningverlenende overheid is vrij om de afwijking al dan niet toe te staan en baseert haar beslissing op de ingediende motiveringsnota.</p>
--	---

<p><u>Artikel 14: Inwerkingtreding</u></p> <p>Deze verordening is van toepassing op aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, ingediend vanaf de eerste dag van de derde maand na de bekendmaking van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad.</p>	
--	--