

RICHTLIJNEN MEERGEZINSWONINGEN

Deze richtlijnen gelden voor percelen met een perceeldiepte van minstens 40m. Voor alle andere percelen, met kleinere bouwdiepte, is een bespreking met de dienst stedenbouw aangewezen.

Naast deze algemene regels voor meergezinswoningen gebeurt een onderzoek naar de inpasbaarheid van het project in de omgeving. Dit onderzoek van de “goede ruimtelijke ordening” kan leiden tot een ongunstig advies, ondanks het feit dat het project voldoet aan onderstaande regels. Dit onderzoek kan immers leiden tot de conclusie dat het project te grootschalig is binnen het bestaande bouwweefsel, dat dit type bebouwing of een meergezinswoning in het algemeen niet gewenst is.

Het college nam in 2015 de beslissing om geen principevoorstellen meer te adviseren. Indien u graag het advies kent van ons bestuur, kunnen wij dit uitbrengen aan de hand van een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest. Bij dit type aanvraag kunnen wij kennis nemen van de ontwerpplannen en alle noodzakelijke adviezen, en kan – indien vereist – reeds een openbaar onderzoek worden georganiseerd. Dit geeft omwonenden ook de kans bezwaar in te dienen.

Maximaal toelaatbaar bouwvolume

1. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 16m. Een afwijking is mogelijk afhankelijk van de overheersende vergunde bouwdiepte in de omgeving. Deze bouwdiepte is slechts mogelijk indien achter het hoofdvolume een tuinzone van minstens 10m kan bewaard worden. Deze tuinzone kan bij appartementen worden ingericht als terraszone.
2. Op de verdieping kan maximaal 12 m diep gebouwd worden.
3. De woning dient qua gabariet maximaal aan te sluiten aan het gabariet van de aanpalende woningen. De kroonlijst en de helling ter hoogte van de voorgevel dient overgenomen te worden. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m en de helling van de dakvlakken is gelegen tussen 35° en 45°.
4. In het dakvolume zijn leefruimten toegelaten indien ze zich beperken tot de onderste dakverdieping. De bovenste dakverdieping mag enkel worden bestemd voor slaapvertrekken.
5. Dakkapellen zijn toegestaan met een totale max. breedte van 1/2de van de gevelbreedte en bevinden zich op min. 1m van de perceelgrens.
6. **Geveluitbouwen** zijn toegelaten mits volgende voorwaarden:
 - zijn max. 0.6m diep;
 - bevinden zich op minimum 1m van de perceelgrens en op minimum 1m van de stoeprand
 - laten een min. vrije hoogte van 2.50 m onder de uitsprong.
 - De breedte wordt beperkt tot max. ½ van de gevelbreedte
 - Mits gunstig advies van de gemeentelijke technische dienst.

Algemene richtlijnen

1. In projecten met meergezinswoningen bedraagt de **gemiddelde netto vloeroppervlakte** van de nieuwe woningen minstens **90m²**. Deze oppervlakte wordt gerekend als de netto interne oppervlakte van de woongelegenheid, zonder gemeenschappelijke ruimtes/trappen, zonder buitenmuren en terrassen.
2. Elke meergezinswoning moet beschikken over een **gemeenschappelijk lokaal / bergruimte voor opslag van huisvuil** à rato van 1m² per woning, met de nodige verluchting.

3. Elke wooneenheid moet over **een private buitenruimte** beschikken die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woongelegenheid.
Indien de bouwdiepte op de verdiepingen kleiner is dan de bouwdiepte op de onderliggende bouwlaag, kan op het **platte dak** dat door dit verschil in bouwdiepte ontstaat, een **terras** worden ingericht, op voorwaarde dat er 1.90m afstand wordt gehouden ten opzichte van de perceelgrenzen. De terrassen kunnen echter worden ingericht tot op de zijkavelgrens indien voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- De bouwdiepte op de verdieping inclusief het terras overschrijdt niet de toegestane bouwdiepte volgens het geldende bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en bij afwezigheid van deze plannen, de diepte van 12m;
- Op de laterale perceelgrenzen wordt een zichtscherm opgetrokken in materialen die passend zijn bij de gebruikte gevelmaterialen voor het hoofdgebouw ;
- Mits akkoord van de aanpalende eigenaars.

4. Voor meergezinswoningen dient **1,5 autostaanplaats per woongelegenheid** te worden voorzien + een ruimte voor het stallen van **fietsen**. Decimale getallen worden afgerond naar de hogere eenheid. De autostaanplaatsen moeten worden aangelegd op het bouwperceel zelf waarop het gebouw in kwestie zich bevindt.

De autostaanplaatsen of fietsstallingen moeten worden aangelegd op dat gedeelte van het bouwperceel dat, ingevolge de stedenbouwkundige-, verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening, voor bebouwing in aanmerking komt. Autostaanplaatsen aan de straatzijde moeten voorzien worden in zoveel mogelijk groene inkadering.

Alle autostaanplaatsen die gerealiseerd worden op het bouwperceel moeten langs één gemeenschappelijk toegang op de openbare weg uitmonden met een minimum breedte van 3m.

Toegangshellingen tot ondergrondse parkings hebben een maximale hellingsgraad van 15% en een minimum vrije hoogte van 2,30m. De helling naar een ondergrondse parking mag slechts een aanvang nemen op een afstand van 5m achter de rooilijn.

Indien het project te grootschalig is, kan het bestuur opleggen dat de parkeervoorzieningen **ondergronds** moeten worden voorzien. Bijkomend kunnen autostaanplaatsen voor bezoekers worden opgelegd.