Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Datum: 25 mei 2020

Aanwezig: Bert Doise, voorzitter; Marc Lewyllie, burgemeester; Wieland De Meyer, Dirk Baekelandt, Jean-Pierre Geelhand de Merxem, schepenen; Hilde Stragier, voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst; Bernard Heens, Luc Caenepeel, Geert Debergh, Bart Vanacker, Carla Cardinael, Lieve D’Haene, Eddy Gryson, Bieke Dewaele, Jolien Deklerck, Sarah Vandelanotte, Evelyne Gaudissabois, Ivo Fonteyne, Caroline Ryde, raadsleden; Jef Huyghe, algemeen directeur.

**Openbare zitting. Ruimte - Goedkeuring beleidsnota meergezinswoningen**

**De gemeenteraad,**

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur;

Gelet op een toenemend aantal vergunningsaanvragen voor het oprichten van meergezinswoningen in de verschillende kernen. Hierdoor is het wenselijk dat de gemeente een duidelijk beleidskader uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van meergezinswoningen met als doel:

1° de integratie van gebouwen in hun omgeving te bevorderen

2° de woonkwaliteit te versterken bij nieuwbouw en verbouwingen, zowel op het eigen perceel als t.o.v. de directe omgeving

3° het waardevolle bouwkundige erfgoed te vrijwaren

4° de integrale toegankelijkheid van gebouwen te bevorderen

Een eerste aanzet voor dergelijk kader wordt gegeven in de voorschriften van de goedgekeurde RUPS van de kernen Wijtschate, Nieuwkerke, Dranouter, Kemmel en Westouter. Deze voorschriften zijn echter onvoldoende om de beoogde kwaliteit en integratie in de omgeving af te dwingen. Er is dus nood aan een duidelijk beleidskader die de verschillende aspecten verder uitdiept.

In dit kader worden de aandachtspunten/vereisten goedgekeurd die zullen gebruikt worden bij principe aanvragen mbt meergezinswoningen en bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunningen. Door de opmaak van dit beleidskader wordt duidelijkheid gegeven aan eigenaars en ontwikkelaars zodat gerichter projecten kunnen uitgewerkt worden.

Indien blijkt dat een project niet de gestelde eisen kan invullen dient besloten te worden dat het perceel niet geschikt is voor een meergezinswoning.

Gelet op het advies van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening en lokaal woonoverleg over het ontwerp van beleidsnota;

**Besluit:**

De gemeenteraad keurt onderstaand beleidskader goed.

1. Toepassingsgebied

Het beleidskader is van toepassing op:

Het bouwen en herbouwen van meergezinswoningen met minimum 3 woongelegenheden of 3 entiteiten (vc 2 woonentiteiten en een handelszaak)

Verbouwen van meergezinswoningen met minimum 3 woongelegenheden

Uitbreiden van meergezinswoningen tot een minimum van 3 woongelegenheden

Wijzigen van het aantal woongelegenheden in meergezinswoningen met minimum 3 woongelegenheden

Het wijzigen van een eengezinswoning tot meergezinswoningen met minimum 3 woongelegenheden

1. Definities

Meergezinswoning: een gebouw waarin twee of meerdere woongelegenheden zijn gelegen

Woongelegenehid: een aaneengesloten geheel van private lokalen, bestemd voor volwaardig huisvesten van een gezin

Kleine woongelegenheid: woongelegenheid met een maximum binnenoppervlakte van 85 m²

Binnenoppervlakte: de totale nuttige oppervlakte van een woongelegenheid waarbij de muren binnen eenzelfde woongelegenheid mogen meegerekend worden in de binnenoppervlakte. Kelders, garages, technische ruimtes, stookplaatsen, al dan niet overdekte terrassen en gemeenschappelijke delen worden niet opgenomen in de berekening van de binnen oppervlakte van een woongelegenheid.

Nuttige oppervlakte: vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minimaal 2m50 bedraagt .

Bouwlaag: geheel van op hetzelfde vloerniveau gelegen ruimten.

Bouwlagen onder dak/dakverdiepingen: de vloerniveaus van het gebouw die voor meer dan de helft van hun totale hoogte boven de kroonlijst liggen

Fietsstalplaats: een open of overdekte ruimte die uitgerust is voor het stallen van een fiets op de begane grond/staand

Parkeerplaats: een ruimte waar 1 autovoertuig kan geparkeerd worden, meer bepaald een gesloten garage, een staanplaats in een gesloten ruimte of in open lucht daartoe speciaal aangelegd of uitgerust

1. Integratie

De meergezinswoning dient te integreren in het bestaand bebouwd weefsel:

Het gebouw dient qua volumetrie harmonieus aan te sluiten bij bebouwing in de omgeving (gabariet, bouwdiepte…).

De ritmiek van de gevelopeningen dient aan te sluiten bij de gevelritmiek van de gebouwen in de omgeving. Ook openingen in dakvlak dienen aan te sluiten bij de omgeving. Het is verboden om een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij. In afwijking hierop kan een garagepoort geplaatst worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de ingreep geen afbreuk doet aan de kunsthistorische of architecturale kwaliteiten van de gevel en/of de straatwand en op voorwaarde dat geen gesloten gevel ontstaat

Het gevel- en dakmateriaal dient aan te sluiten bij de materialisatie van de gevels en daken van de gebouwen in de omgeving

Het gebouw doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarden in de omgeving.

1. Wenselijkheid voorzien van meergezinswoning

Voor iedere aanvraag dient voorafgaand een toetsing te gebeuren om de noodzaak/wenselijkheid aan meergezinswoningen op de concrete locatie na te gaan. Deze toetsing dient te gebeuren op niveau van de kern waarbij rekening gehouden wordt met aantal bestaande meergezinswoningen in de kern en het vrij aanbod.

1. Bezetting:

Indien niet gelegen in een goedgekeurd RUP kan Maximaal 60% van elk perceel bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties.

Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

1. Volumetrie

Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet omvat 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00 m en een maximale nokhoogte van 12.00 m. Aan de straatzijde - over een diepte van 12 meter - dient de dakvorm hellend te zijn. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 45°. Bestaande mansardedaken kunnen evenwel herbouwd worden conform de oorspronkelijke dakhellingen

Uitbouwen, terrassen en balkons aan de straatzijde zijn niet toegelaten. Uitbouw van terrassen, balkons voorbij de bouwdiepte van 12 meter zijn mogelijk mits ruimtelijk verantwoord (respecteren wetgeving op lichten en zichten, bezonning en privacy). Uitzonderingen kunnen worden toegestaan voor inpandige terrassen

De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt maximaal 20 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen

1. Aantal en type woongelegenheden

Het maximum aantal woongelegenheden per meergezinswoning wordt vastgesteld op 10 woongelegenheden. Het maximum aandeel van kleine woongelegenheden wordt vastgesteld op 1/3.

1. Autostandplaatsen en fietsstalplaatsen

De autostandplaatsen of fietsstalplaatsen moeten worden aangelegd op het bouwperceel zelf waarop de betreffende meergezinswoning is/wordt voorzien.

De autostandplaatsen moeten rechtstreeks of via een gemeenschappelijke toegang uitmonden op de openbare weg op een vlot toegankelijke manier.

Aantal autostandplaatsen: per woongelegenheid dient één autostandplaats voorzien te worden

Afmeting autostandplaats: minimum lengte 5,5 meter, breedte 2,8 meter en circulatieruimte voor parkerplaatsen met min breedte 7 meter.

De fietsstalplaatsen moeten gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf de openbare weg en moeten uitgerust zijn (klemmen…)

Aantal fietstalplaatsen: 2 per woongelegenheid met bijkomend 1 fietsenstalling per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.

Indien een parkeerplaats, fietsstalplaats of berging , die werd gerealiseerd om te voldoen aan deze norm, later wijzigt van functie dient een andere parkeerplaats, fietsstalplaats of berging voorzien te worden.

1. Bergruimte

Voor iedere woongelegenheid dient een individuele bergruimte voorzien te worden voor het opslaan van huishoudelijk afval. Deze bergruimte is een verluchte , overdekte ruimte met een minimale oppervlakte van 2 m² en is rechtstreeks toegankelijk vanuit de woonentiteit.

De ruimte ingenomen door of onder technische installaties zoals de verdelerskast, tellers, warmteinstallaties…wordt niet meegerekend als beschikbare bergruimte.

1. Buitenruimte

Per woongelegenheid dient een individuele rechtstreeks toegankelijke buitenruimte voorzien te worden. Deze wordt voorzien onder de vorm van een gelijkvloerse tuin, koer of terras met een oppervlakte van minstens 5 m². Deze oppervlakte moet aaneengesloten zijn en de kleinste afmeting (lengte of diepte) is minimum 1m90. De terrassen zijn voorzien van een visuele afscheiding in kader van privacy.

1. Toegankelijkheid

Wanneer op het gelijkvloerse vloerniveau een andere bestemming dan de woonbestemming wordt gerealiseerd is een gescheiden ingang voor de woongelegenheden verplicht.

Ontwerpen waarbij rekening wordt gehouden met een multifunctioneel gebruik in de toekomst hebben een meerwaarde.

De ingang tot de woongelegenheden is goed bereikbaar vanaf de openbare weg.

Indien woongelegenheden of entiteiten voorzien worden op 3 verschillende bouwlagen dient een lift voorzien te worden.

Daarnaast zijn ook de bepalingen uit de gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid van kracht.

1. Licht

De leefruimte , de keuken en de slaapkamer(s) van de woongelegenheden moeten rechtstreeks daglicht ontvangen op voldoende kwalitatieve manier .

1. Bouwlagen onder dak

Wanneer er onder hellende daken meerdere bouwlagen onder dak gerealiseerd worden, mogen er geen zelfstandige woongelegenheden gerealiseerd worden op andere dan de onderste bouwlaag van de dakverdieping. Ook de leefruimten dienen in dit geval beperkt te blijven tot de onderste bouwlaag van de dakverdieping.

1. Oppervlakte

Voor de minimale oppervlaktes van de verschillende ruimtes wordt verwezen naar de normen van de VMSW waaraan sociale huurwoningen dienen te voldoen. De oppervlaktes die hiervoor in rekening worden gebracht zijn vloeroppervlaktes waarboven de plafondhoogte minimaal 2m50 bedraagt

1. Werkwijze

Voorontwerpen voor meergezinswoningen worden voor advies voorgelegd aan de Gecoro. Voor voorontwerpen dient een visualisatie toegevoegd te worden die voldoende info bevat om bovenstaande elementen te visualiseren en te beoordelen.

Bij aanvragen tot omgevingsvergunningen met afwijkingen van de vastgelegde eisen wordt tijdens de procedure advies gevraagd aan de gecoro .

Namens de gemeenteraad

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| w.g. Jef Huyghe  Secretaris |  | w.g. Bert Doise  Voorzitter |
| Voor eensluidend afschrift | | |
| Jef Huyghe  Algemeen directeur |  | Marc Lewyllie  Burgemeester |