

De gemeenteraad, in openbare en digitale vergadering,

Inleiding

Schepen Reinold De Vuyst.

Regelgeving

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Omgevingsvergunningendecreet.

Motivering en inhoud

Sinds 2015 hanteert de dienst Stedenbouw een document met richtlijnen voor meergezinswoningen voor het adviseren en evalueren van ontwerpen en omgevingsaanvragen binnen onze gemeente.

De richtlijnen zorgen voor een minimale basiskwaliteit voor de individuele woonentiteiten.

De richtlijnen werden aangepast aan de opmerkingen van de Gecoro van februari en oktober 2020.

Verder werd een afwijking ingevoerd voor de parkeernorm indien er een mogelijkheid tot deelmobiliteit voorzien wordt. Aan de richtlijnen werd ook een paragraaf toegevoegd i.v.m. de recuperatie van hemelwater door het verplichten van aftappunten op de hemelwaterput.

De gecoro werd verzocht een advies te formuleren over de opmaak van een contourenkaart voor appartementen. De gecoro formuleerde op 14 oktober 2020 een positief advies over de opmaak van deze contourenkaart. Deze wordt in een volgende fase opgemaakt door de dienst stedenbouw in overleg met de mobiliteitsdeskundige en de milieudienst, en rekening houdend met het ontwerp van detailhandelsplan.

Het ontwerp van contourenkaart zal eveneens voor advies aan de gecoro worden voorgelegd. Door in overleg met de gecoro deze kaart verder te finaliseren zorgen we voor een breed draagvlak.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld de richtlijnen voor meergezinswoningen vast te stellen zodat het kan dienen als kader voor het vergunningenbeleid. In een latere fase kan dit document worden herwerkt tot een verordening.

Vormvereisten

Het advies van de Gecoro van 19 februari 2020 en 14 oktober 2020.

Besluit «Stemresultaat»

Enig artikel: De richtlijnen voor meergezinswoningen in het kader van het vergunningenbeleid in de gemeente Erpe-Mere als volgt vaststellen:

RICHTLIJNEN MEERGEZINSWONINGEN

Deze richtlijnen gelden voor percelen waarbij een meergezinswoning wordt gerealiseerd.

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 deze zone niet gewenst is.

Het college nam in 2015 de beslissing om geen principevoorstellen meer te adviseren. Indien men 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 de kans opmerkingen te formuleren. Zo kan binnen het kader van een attest al ingespeeld worden op eventuele bezwaren of opmerkingen van omwonenden. Een stedenbouwkundig attest aanvragen is gratis.

Definities

Meergezinswoning: een pand met meer dan 2 woonentiteiten. Een tweewoonst wordt niet beschouwd als een meergezinswoning. Een renovatie van een pand met o.a. als doel het opsplitsen naar maximaal twee woonentiteiten valt niet onder deze richtlijnen.

Kroonlijsthoogte: omvat de hoogte gemeten ter hoogte van de snijlijn tussen het voorgevelvlak en het voorste dakvlak. Dit vermijdt discussies bij (brede) overhangende of ingewerkte kroonlijsten.

Huiskavel: De huiskavel is dat deel van het perceel waarop het hoofdgebouw zich bevindt, waarbij de diepte zich beperkt tot 50m, gemeten vanaf de grens met de voorliggende openbare weg(en), en waarbij de breedte zich beperkt tot de breedte van het perceel ter hoogte van de straat.

Achtertuintzone: De achtertuintzone is het deel van de huiskavel dat zich bevindt binnen het woongebied, te rekenen vanaf de achtergevelbouwlijn(en) van het bouwproject.

Maximaal toelaatbaar bouwvolume

1. **Bouwdiepte gelijkvloers:** De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 16m. Een afwijking is mogelijk in het geval de overheersende vergunde bouwdiepte bij de aanpalende percelen dieper reikt. Deze bouwdiepte is slechts mogelijk indien achter het hoofdvolume een tuinzone van minstens 10m kan bewaard worden.
2. **Bouwdiepte verdieping:** Op de verdieping kan maximaal 12m diep gebouwd worden. Buiten deze bouwdiepte kunnen niet-overdekte terrassen worden toegelaten tot een diepte van 14.5m, waarbij de aandacht moet uitgaan naar de privacy van de omwonenden.
3. **Dakvolume:** De woning dient qua gabarit maximaal aan te sluiten aan het gabarit van de aanpalende woningen/gebouwen. De kroonlijst en de dakhelling ter hoogte van de voorgevel dient maximaal overgenomen te worden. De kroonlijsthoogte¹ bedraagt maximaal 6m en de helling van de dakvlakken is gelegen tussen 35° en 45°. In het dakvolume zijn leefruimten toegelaten indien ze zich beperken tot de onderste dakverdieping. De bovenste dakverdieping mag enkel worden bestemd voor slaapvertrekken². Een **andere dakvolume** is toegestaan binnen het maximaal toegelaten gabarit. Wanneer wordt geopteerd voor een plat dak, dan wordt de hoogte van dit plat dak beperkt tot maximaal 6.5m (gemeten tov. de binnenvloerplas).
In elk project zijn maximaal 3 woonlagen toegelaten. Een woonlaag is bestemd voor bewoning, en omvat de woonvertrekken, eventueel gecombineerd met slaapvertrekken.
4. **Dakuitbouwen** zijn toegestaan met een totale maximale breedte van 1/2 van de gevelbreedte en bevinden zich op min. 1m van de perceelgrens. Bij hoekpercelen zijn afwijkingen op de minimale afstand van 1m mogelijk mits gunstig advies van de dienst Stedenbouw.
5. **Geveluitbouwen** zijn toegelaten mits volgende voorwaarden:
 - maximaal 0.6m diepte;
 - op min. 1m afstand van de perceelgrens en op min. 1m afstand van de stoeptrand
 - een minimale vrije hoogte van 2.50 m onder de geveluitbouw moet aanwezig zijn.
 - De breedte wordt beperkt tot max. ½ van de gevelbreedte
 - de gemeentelijke technische dienst gaat akkoord met het voorstel op de locatie in kwestie.

Kwaliteitsnormen

6. 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.
7. De gelijkvloerse appartementen moeten rolstoeltoegankelijk zijn.
8. Elke meergezinswoning moet beschikken over een (**gemeenschappelijk**) **lokaal / bergruimte voor opslag van huisvuil** à rato van 1m² per woning, met de nodige verluchting.
9. Per woonentiteit moet een berging aanwezig zijn van minstens 3m².
10. Elke wooneenheid moet over **een private buitenruimte** beschikken die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woongelegenheid. De minimumgrootte van het terras op de verdieping bedraagt 6m² waarbij de diepte van het terras minstens 2m bedraagt.
Indien de bouwdiepte op de verdiepingen kleiner is dan de bouwdiepte op de onderliggende bouwlaag, dan kan op het **plat dak** van de gelijkvloerse bouwlaag, een **terras** worden aangelegd, op voorwaarde dat er minstens 1.90m afstand wordt gehouden ten opzichte van de perceelgrenzen.
Overhangende terrassen in de bouwvrije zijdelingse stroken zijn uitgesloten.
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 (BPA) en/of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 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.

¹ De kroonlijsthoogte omvat de hoogte gemeten ter hoogte van de snijlijn tussen het voorgevelvlak en het voorste dakvlak. Dit vermijdt discussies bij (brede) overhangende of ingewerkte kroonlijsten.

² Het type "duplex-appartement" wordt dus aanvaard binnen het maximaal toegelaten dakgabarit.

11. **Beeldkwaliteit:** in de dorpskernen moet een verticale gelaagdheid worden verkregen in de vormgeving. Door ritmering en verhoudingen krijg je het kleinschalige van de eengezinswoningen.
12. Naast de private buitenruimte kan er ook een **gemeenschappelijke groenzone** worden voorzien.

Parkeernorm / deelmobiliteit / terreinaanleg

13. Op het terrein van de aanvraag moeten er 1,5 **autostaanplaatsen** worden aangelegd per woongegelegenheid. Bij de berekening worden decimale getallen afgerond naar de hogere eenheid. Maximaal 1 garage of carport wordt toegelaten per woongegelegenheid³.
14. De autostaanplaatsen moeten worden aangelegd in **waterdoorlatende materialen** en maximaal aansluitend bij het hoofdgebouw en binnen de grenzen van de huiskavel⁴. De manoeuvreerruimte bij parkeerplaatsen moet voldoende ruim zijn. Voor haaks parkeren moet de manoeuvreerruimte minstens 7m diep zijn achter de parkeerplaats.
15. Alle autostaanplaatsen die gerealiseerd worden op het bouwperceel moeten langs **één gemeenschappelijk toegang** op de openbare weg uitmonden. Deze toegangsweg heeft een maximum breedte van 4.5m. Afwijkingen op het aantal toegangen en de breedte van deze toegangen zijn enkel mogelijk in functie van verkeersveiligheid.
16. **Vanaf 6 woontiteiten** moeten de parkeerplaatsen **ondergronds** worden voorzien en worden bijkomend autostaanplaatsen voor bezoekers opgelegd à rato van 1 parkeerplaats per 3 woontiteiten. De parkeerplaatsen voor bezoekers moeten bovengronds worden voorzien. Prefab metalen of betonnen garageboxen worden niet aanvaard. Autostaanplaatsen aan de straatzijde moeten voorzien worden in een groenaanleg.
17. **Toegangshellingen** tot ondergrondse parkeerplaatsen hebben een maximale hellingsgraad van 24% en een minimale vrije hoogte van 2,30m. De helling naar een ondergrondse parking mag slechts een aanvang nemen op een afstand van 5m achter de rooilijn. Een autolift wordt aanvaard mits een wachtruimte aanwezig is op het eigen terrein waarbij twee voertuigen elkaar niet hinderen bij het in- en uitrijden. Het verkeer op het openbaar domein mag niet worden gehinderd.

Afwijking parkeernorm mits deelmobiliteit⁵

18. Per schijf van 10 woontiteiten kan 1 **deelwagen** de gebruikelijke parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woontiteit verlagen naar 1 parkeerplaats per woontiteit. De projectontwikkelaar moet voor minstens een termijn van 10 jaar een contract afsluiten met een autodeelaanbieder. De aanbieder moet gekend zijn door autodelen.net en vermeld staan op de website, het autodeelsysteem moet beschikbaar zijn voor de gebruiker zonder instapkosten noch abonnementskosten. Het contract met de aanbieder van de deelauto voorziet het plaatsen van een deelwagen op openbaar domein, het onderhoud van de deelwagen en de communicatie. De deelwagen wordt opengesteld voor het publiek. De standplaats van de deelwagen wordt bepaald in overleg met het bestuur. De deelwagen moet operationeel zijn bij de ingebruikname van de 1ste woontiteit.

Basisakte m.b.t. parkeren:

19. In de basisakte van de appartementsmede-eigendom moet uitdrukkelijk worden bepaald welke parkeerplaatsen zijn verbonden aan welke woontiteit. Elke woongegelegenheid moet zijn verbonden aan minstens één staanplaats. In de basisakte en in het reglement van inwendige orde moet eveneens worden opgenomen dat de autostaanplaatsen voor bewoners niet mogen worden verhuurd of ter beschikking gesteld van derden, andere dan de mede-eigenaars of de huurders van de appartementen.

Fietsen

20. Per woontiteit moeten minstens 2 fietsstalplaatsen worden voorzien, aan te leggen op de eigen huiskavel. De fietsstalplaatsen beantwoorden aan de volgende voorwaarden:
 - Ze moeten eenvoudig en veilig bereikbaar zijn vanop de openbare weg en vanuit de woning.
 - Ze moeten overdekt zijn en bij voorkeur op het gelijkvloers.
 - De stalplaats voldoet aan volgende minimale afmetingen: minstens 0.75m breedte per fiets en minstens 2m lengte per fiets.

Verhardingen / tuinzone

³ Het parkeersaldo dat noodzakelijk is voor een project mag enerzijds bestaan uit (in pandige) garages en/of carports, anderzijds uit autostaanplaatsen. Het aantal (in pandige) garages en carports wordt hiermee beperkt in aantal.

⁴ De huiskavel is dat deel van het perceel waarop het hoofdgebouw zich bevindt, waarbij de diepte zich beperkt tot 50m, gemeten vanaf de grens met de voorliggende openbare weg(en), en waarbij de breedte zich beperkt tot de breedte van het perceel ter hoogte van de straat.

⁵ De afwijking van de parkeernorm mits deelmobiliteit werd goedgekeurd door het college in zitting van 6.10.2020.

21. De verharding in de achterliggende tuinzone naar, rond en in functie van de parkeerplaatsen inclusief alle bijgebouwen, terrassen en andere verhardingen mag niet meer oppervlakte innemen dan 50% van de totale achtertuinzone⁶.
22. Maximaal de helft van de voortuinzone kan worden verhard. De rest van de tuinzone moet worden ingericht als tuin en beplant.

Technische voorzieningen:

23. Technische voorzieningen zoals zonnepanelen, airco-installaties en warmtepompen, enz. moeten worden voorzien binnen de contour van de huiskavel. Ze kunnen niet worden aanvaard in de bouwvrije stroken, op de voorgevel of op een perceel dat niet tot de huiskavel behoort.

Herbruik hemelwater:

24. Per woonentiteit is minstens 1 aftappunt op de regenwaterput vereist in functie van herbruik (bv. berging, wasmachine, wc's, enz.)
25. Bij de gelijkvloerse woonentiteiten is 1 aftappunt op de regenwaterput vereist voor de buitenruimte(s).
26. Bij een ondergrondse garage is minstens 1 aftappunt op de regenwater vereist.

Afwijkingen

27. Voor grotere inbreidingsprojecten, waarbij binnengebieden of grotere percelen worden ontwikkeld met meerdere woonunits kan worden afgeweken van de richtlijnen inzake bouwhoogte en de bouwdiepte op voorwaarde dat het project gelegen is binnen de afbakening van een dorpskern of nabij het station van Burst.
28. Van de bepalingen van voormelde richtlijnen, die de woonkwaliteit en leefbaarheid van een meergezinswoning moeten garanderen, kan niet worden afgeweken. Het gaat over de buitenruimten, de oppervlakte, de verhardingen, bergingen. Bij dergelijke grotere projecten moet steeds een inrichtingsplan worden gevoegd van het volledige terrein, waarbij aandacht wordt geschonken aan mobiliteit, duurzaamheid en (gemeenschappelijke) groene ruimten. Voor deze projecten moet steeds een voorafgaandelijk stedenbouwkundig attest worden ingediend.
29. Van voormelde bepalingen kan eveneens worden afgeweken in het geval de appartementen voor minimum 9 jaar na oplevering sociaal zullen worden verhuurd. De kandidaat-bouwheer legt in dat geval samen met zijn aanvraag een huurovereenkomst neer dat werd afgesloten met het SVK⁷ en die dient in te gaan na de oplevering van het gebouw. In dat geval zal de sociale verhuring als voorwaarde worden opgelegd bij de vergunning.

⁶ De achtertuinzone is het deel van de huiskavel dat zich bevindt binnen het woongebied, te rekenen vanaf de achtergevelbouwlijn(en) van het bouwproject.

⁷ SVK: Sociaal VerhuurKantoor