

**Bijlage bij punt 11. Verordening inzake meergezinswoningen - vaststelling door de gemeenteraad**



**GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE MEERGEZINSWONINGEN**

Net zoals in vele andere gemeenten is het realiseren van meergezinswoningen in de gemeente Denderleeuw een blijvende trend. De vraag naar en het aantal meergezinswoningen zal in de toekomst alleen maar stijgen, onder meer gelet op de kenmerken van Denderleeuw (knooppunt van spoorwegen, nabijheid van Brussel, ...) en bepaalde maatschappelijke evoluties (algemene toename bevolking, afname van beschikbare bouwgronden, moeilijkere betaalbaarheid van wonen, toenemende vergrijzing en gezinsverduunning, veranderende gezinsvormen, ...).

Teneinde deze trend in goede banen te leiden wenst de gemeente Denderleeuw te beschikken over een globaal kader dat dient gerespecteerd te worden bij meergezinswoningen. Dit kader wordt vastgelegd in de vorm van een stedenbouwkundige verordening zoals bepaald in art. 2.3.1. tot en met 2.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voorliggende verordening vormt één van de beleidsinstrumenten in het kader van het streven van de gemeente naar kwaliteitsvol wonen en leven.

In deze verordening wordt de focus gelegd op [1] de inpassing van de meergezinswoningen in de omgeving, [2] de leefkwaliteit van de meergezinswoningen, [3] de voorzieningen bij de meergezinswoningen en [4] het parkeren bij meergezinswoningen.

Elke aanvraag tot vergunning welke onder het toepassingsgebied van deze verordening valt dient te voldoen aan de bepalingen van deze verordening (uiteraard tenzij de aanvraag gepaard met een gemotiveerde vraag tot afwijking van deze verordening en de afwijking wordt toegestaan - zie hiervoor punt 7 van de verordening). Het louter voldoen aan de bepalingen van deze verordening geeft echter niet automatisch recht op een vergunning. Bij de beoordeling van de aanvraag dienen immers alle uitgangspunten en criteria van de 'goede ruimtelijke ordening' zoals omschreven in art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in rekening te worden gebracht. Deze uitgangspunten en criteria komen in de verordening niet volledig aan bod. Daarnaast dient benadrukt dat naast de 'goede ruimtelijke ordening' nog andere aspecten zullen meegenomen worden bij de beoordeling van een aanvraag, waarbij in het bijzonder dient verwezen naar de watertoets en naar de eisen inzake brandveiligheid.

Voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg en bestaande niet-vervallen verkavelingen hebben voorrang op de bepalingen van de voorliggende stedenbouwkundige verordening. De bepalingen van de verordening kunnen wel aanvullend zijn op de boven vermelde voorschriften.

Verkavelingen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd ná de inwerkingtreding van de verordening moeten zich richten naar de bepalingen van deze verordening.

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
<p><b>1. Definities</b></p> <p>Voor toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:</p> <p>1.1. <u>Eéngesinswoning</u>: Een gebouw dat één woonentiteit omvat, al dan niet in combinatie met een complementaire functie.</p> <p>1.2. <u>Meergezinswoning</u>: Een gebouw dat meer dan één woonentiteit omvat, al dan niet in combinatie met een complementaire functie. Worden niet beschouwd als meergezinswoning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hotels, gastenverblijven, jeugdherbergen en jeugdverblijven;</li> <li>• bejaardentehuizen, serviceflatgebouwen en groepen van assistentiewoningen zoals omschreven in het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;</li> <li>• verpleeginrichtingen, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, kloosters, opvangcentra en gevangenissen;</li> <li>• woningen met een ondergeschikte wooneenheid in geval van zorgwonen;</li> <li>• opvangwoningen van erkende instanties.</li> </ul> <p>1.3. <u>Woonentiteit</u>: Lokaal of geheel van aansluitende lokalen, al dan niet verspreid over meerdere bouwlagen, hoofdzakelijk bestemd voor de</p>	<p><i>Begrippen zoals herbouwen, verbouwen en zorgwonen worden in de verordening niet expliciet aangehaald. Deze zijn immers duidelijk omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p> <p><i>Artikel 33 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 stelt "Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen".</i></p> <p><i>Met 'opvangwoningen van erkende instanties' wordt in de eerste plaats gedacht aan opvang van vluchtelingen en begeleid wonen georganiseerd door het OCMW.</i></p>

huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden in het kader van deze verordening niet beschouwd als woonentiteit:

- entiteiten die deel uitmaken van hotels, gastenverblijven, jeugdherbergen en jeugdverblijven;
- kamers in bejaardentehuizen, serviceflats en assistentiewoningen binnen een groep van assistentiewoningen zoals omschreven in het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- entiteiten die deel uitmaken van verpleeginrichtingen, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, kloosters, opvangcentra en gevangenissen;
- de ondergeschikte wooneenheid in geval van zorgwonen;
- entiteiten binnen opvangwoningen van erkende instanties.

1.4. Buitengebied: Het deel van het grondgebied van de gemeente Denderleeuw dat buiten de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst - zoals vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003 - is gelegen.

1.5. Stedelijk gebied: Het deel van het grondgebied van de gemeente Denderleeuw dat binnen de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst - zoals vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003 - is gelegen.

1.6. Totale vloeroppervlakte van een ééngezinswoning of ander gebouw: De som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen. De vloeroppervlakte [1] van

*Voor wat betreft het beleid inzake meergezinswoningen wordt in sommige gevallen in de verordening een onderscheid gemaakt op basis van de ligging binnen (stedelijk gebied) en buiten (buitengebied) de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst.*

de delen van de ééngezinswoning of ander gebouw met een hoogte van minder dan 1,8m en [2] van de (al dan niet overdekte) buitenruimte(n) worden hierbij niet in rekening gebracht.

- 1.7. Totale vloeroppervlakte van een woonentiteit: De horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of van het geheel van aansluitende lokalen, al dan niet verspreid over meerdere bouwlagen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woonentiteit begrenzen. De vloeroppervlakte [1] van de delen van een woonentiteit met een hoogte van minder dan 1,8m, [2] van de (al dan niet overdekte) buitenruimte(n) en [3] van technische ruimtes, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke ruimtes worden evenwel niet in rekening gebracht.
- 1.8. Kamer: Woonentiteit waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad/douche, kookgelegenheid én waarbij de bewoners voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.
- 1.9. Studio: Woonentiteit waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik dat voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van de woonentiteit.
- 1.10. Appartement met één slaapkamer: Woonentiteit waarin alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes. Eén van deze ruimtes wordt ingericht als een slaapkamer.
- 1.11. Buitenruimte: Private ruimte in de open lucht die één aaneensluitend geheel vormt en diverse vormen kan aannemen (koer, tuin, terras, patio, ...).

<p>1.12. <u>Lichtdoorlatende oppervlakte</u>: De som van de glasoppervlakten waardoor het buitenlicht naar binnen kan, met aftrek van de delen die geen licht doorlaten. Installaties die op een indirecte manier buitenlicht naar binnen laten worden hierbij niet in rekening gebracht.</p> <p>1.13. <u>Gemeenschappelijke circulatieruimte</u>: De ruimte in de meergezinswoning die de verbinding maakt tussen [1] de verschillende woonentiteiten, [2] de gemeenschappelijke ruimtes en [3] de algemene toegang(en) tot de meergezinswoning.</p> <p>1.14. <u>Categorie van gebiedsaanduiding wonen</u>: Zie het besluit van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplan en de tabel in art. 7.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>1.15. <u>Bouwlaag</u>: De ruimte die bestaat tussen de afgewerkte vloer en het afgewerkte plafond, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Enkel een technische verdieping onder een niet-plat dak en een kelderverdieping (die geheel of grotendeels onder het maaiveld is uitgevoerd) geldt niet als bouwlaag.</p>	<p><i>Met 'installaties die op een indirecte manier buitenlicht naar binnen laten' wordt in de eerste plaats gedacht aan lichttunnels.</i></p> <p><i>Aangezien op verschillende delen van het grondgebied van Denderleeuw ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing zijn, wordt in de verordening geen gebruik gemaakt van de term "woongebied" maar van de "categorie van gebiedsaanduiding wonen". De woongebieden zoals vastgelegd in de plannen van aanleg vallen in toepassing van de tabel in art. 7.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening eveneens onder de "categorie van gebiedsaanduiding wonen".</i></p>
--	---

<p><b>2. <u>Toepassingsgebied</u></b></p> <p>2.1. De verordening is van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het bouwen van nieuwe meergezinswoningen;</li> <li>• het inrichten, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van bestaande ééngezinswoningen of andere gebouwen tot meergezinswoningen;</li> <li>• het samenvoegen van twee of meer ééngezinswoningen met als</li> </ul>	<p><i>De verordening is aldus in grote lijnen van toepassing op [1] het realiseren van nieuwe meergezinswoningen in diverse vormen, [2] het wijzigen van het aantal woonentiteiten in bestaande vergunde en vergund geachte meergezinswoningen en [3] het regulariseren van bestaande niet vergunde en niet vergund geachte meergezinswoningen.</i></p>
---	---

<p>doel het creëren van een meergezinswoning;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het wijzigen van het aantal woonentiteiten in bestaande vergunde en vergund geachte meergezinswoningen, al dan niet in combinatie met verbouwingen en/of uitbreidingen;</li> <li>• het regulariseren van bestaande niet vergunde en niet vergund geachte meergezinswoningen, al dan niet in combinatie met verbouwingen, uitbreidingen en/of wijzigingen van het bestaande aantal woonentiteiten.</li> </ul>	
---	--

<p><b>3. Inpassing</b></p> <p>3.1. Op een eigendom met een oppervlakte kleiner dan hetgeen hieronder vermeld wordt geen meergezinswoning toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in het <u>stedelijk gebied</u>: 250m<sup>2</sup>;</li> <li>• in het <u>buitengebied</u>: 350m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>De delen van het eigendom welke vóór de rooilijn en buiten de categorie van gebiedsaanduiding wonen gelegen zijn, worden niet meegerekend in de boven vermelde oppervlakte.</p> <p>3.2. Bestaande ééngezinswoningen of andere gebouwen met een totale vloeroppervlakte kleiner dan 250m<sup>2</sup> kunnen niet omgevormd worden tot meergezinswoning.</p> <p>3.3. Onderstaand percentage van een eigendom bestemd voor of met</p>	<p><i>Teneinde het realiseren van meergezinswoningen op te kleine eigendommen te voorkomen worden in deze verordening minimale oppervlaktes opgelegd.</i></p> <p><i>Voor eigendommen gelegen buiten het stedelijk gebied zijn deze regels strenger. Bovendien mogen sommige delen van het eigendom niet in rekening worden gebracht.</i></p> <p><i><u>Concreet voorbeeld</u>: Een rechthoekig eigendom in het buitengebied met een breedte van 6,2m en (achter de rooilijn) een diepte van 85m, waarvan enkel de eerste 50m in de categorie van gebiedsaanduiding wonen is gelegen. De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt aldus 310m<sup>2</sup> (6,2m x 50m). Op het eigendom wordt aldus geen meergezinswoning toegelaten (&lt; 350m<sup>2</sup>).</i></p> <p><i>Deze bepaling betekent evenwel niet dat op elk eigendom met een grotere oppervlakte 'automatisch' een meergezinswoning kan gerealiseerd worden.</i></p> <p><i>Sommige woningen en andere gebouwen zijn door hun eerder beperkte afmetingen niet geschikt om te worden omgevormd tot een kwalitatieve meergezinswoning. Tevens draagt dit voorschrift bij tot het vrijwaren van bestaande ééngezinswoningen in de gemeente.</i></p> <p><i>Met deze bepaling wordt vermeden dat eigendommen met of bestemd</i></p>
---	--

<p>een meergezinswoning mag verhard en bebouwd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in het <u>stedelijk gebied</u>: maximaal 80 %;</li> <li>• in het <u>buitengebied</u>: maximaal 70 %.</li> </ul> <p>Bij het bepalen van dit percentage mag geen rekening gehouden worden met de delen van het eigendom vóór de rooilijn en buiten de categorie van gebiedsaanduiding wonen.</p>	<p><i>voor een meergezinswoning volledig bebouwd en verhard worden.</i></p>
--	---

<p><b>4. Leefkwaliteit</b></p> <p>4.1. Woonentiteiten van het type kamer worden in een meergezinswoning niet toegelaten.</p> <p>4.2. Elk type woonentiteit in een meergezinswoning heeft een minimale totale vloeroppervlakte zoals hieronder vermeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in het <u>stedelijk gebied</u>: 44m<sup>2</sup> voor een studio - 62m<sup>2</sup> voor een appartement met één slaapkamer - 86m<sup>2</sup> voor elk ander type woonentiteit;</li> <li>• in het <u>buitengebied</u>: 52m<sup>2</sup> voor een studio - 76m<sup>2</sup> voor een appartement met één slaapkamer - 100m<sup>2</sup> voor elk ander type woonentiteit.</li> </ul> <p>4.3. In een meergezinswoning mag maximaal 20 % van het totale aantal woonentiteiten van het type studio zijn. In een meergezinswoning dient minimaal 50 % van het totale aantal woonentiteiten van een ander type te zijn dan een studio of appartement met één slaapkamer.</p>	<p><i>Onder meer gelet op de kenmerken van de gemeente, zijn kamers in meergezinswoningen niet aangewezen.</i></p> <p><i>Het is belangrijk dat elke woonentiteit in een meergezinswoning voldoende groot is. De oppervlakte heeft immers een grote invloed op de woonkwaliteit (bruikbaarheid, comfort en flexibiliteit). Ook hier wordt een onderscheid gemaakt tussen meergezinswoningen gelegen in het stedelijk gebied en meergezinswoningen gelegen in het buitengebied.</i></p> <p><i>Naast de minimale vloeroppervlakte wordt eveneens rekening gehouden met een voldoende mix tussen de verschillende types van woonentiteiten. Dit teneinde tegemoet te komen aan de behoeften van alle gezinstypes (alleenstaande, koppel, gezin met kinderen, ...).</i></p> <p><u>Concrete voorbeelden welke voldoen aan deze bepaling:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• meergezinswoning met 5 woonentiteiten: 1 studio, 1 appartement met één slaapkamer en 3 woonentiteiten van een ander type;</li> <li>• meergezinswoning met 16 woonentiteiten: 3 studio's, 5</li> </ul>
---	---

4.4. Elke woonentiteit in een meergezinswoning dient minstens te beschikken over:

- (een) afzonderlijke slaapkamer(s), behalve voor een studio;
- een zit- en eetruimte en een keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd;
- een afzonderlijke badkamer, welke minimaal een lavabo en bad/douche bevat;
- een al dan niet in de badkamer geïntegreerd toilet, bereikbaar van in de woonentiteit en niet rechtstreeks uitgaand op de zit- en eetruimte en de keuken;
- een berging;
- een buitenruimte.

4.5. De verplichte buitenruimte dient te worden voorzien direct aansluitend de bewuste woonentiteit. Deze buitenruimte heeft voor:

- een studio een minimale oppervlakte van 3m<sup>2</sup> en een kleinste zijde van 1,2m;
- een appartement met één slaapkamer een minimale oppervlakte van 5m<sup>2</sup> en een kleinste zijde van 1,5m;
- alle andere types van woonentiteiten een minimale oppervlakte van 6m<sup>2</sup> en een kleinste zijde van 1,8m.

4.6. De verplichte berging heeft een oppervlakte van:

- minimaal 3m<sup>2</sup> voor een studio of een appartement met één slaapkamer;
- minimaal 4m<sup>2</sup> voor alle andere types van woonentiteiten.

Deze berging wordt voorzien in de woonentiteit zelf, op niveau van

*appartementen met één slaapkamer en 8 woonentiteiten van een ander type;*

- *meergezinswoning met 43 woonentiteiten: 8 studio's, 13 appartementen met één slaapkamer en 22 woonentiteiten van een ander type.*

*Het beschikken over een eigen buitenruimte bij elke woonentiteit wordt als één van de belangrijkste aspecten op het vlak van leefkwaliteit beschouwd.*

*Naar impact op de omgeving is het belangrijk dat deze buitenruimte bij de woonentiteiten in de hogere bouwlagen zoveel als mogelijk wordt ingewerkt in het bouwvolume van de meergezinswoning.*



<p>de eerste bouwlaag of in de kelderverdieping.</p> <p>4.7. Minstens de zit- en eetruimte van elke woonentiteit moet beschikken over minimaal één vrij uitzicht op de omgeving.</p> <p>4.8. De zit- en eetruimte, de keuken en de slaapkamer(s) van elke woonentiteit moeten natuurlijk verlicht zijn. Maximaal 1/3 van de lichtdoorlatende oppervlakte mag bestaan uit lichtkoepels. Voor een zit- en eetruimte en een keuken in één ruimte geïntegreerd, bedraagt de lichtdoorlatende oppervlakte minimaal 1/6 van de vloeroppervlakte van deze ruimte. In geval de zit- en eetruimte en de keuken van elkaar gescheiden zijn, bedraagt de lichtdoorlatende oppervlakte minimaal 1/6 van de vloeroppervlakte van elke van deze ruimtes afzonderlijk.</p> <p>4.9. Woonentiteiten (of delen ervan) in een meergezinswoning volledig of deels onder het niveau van het aansluitend (toekomstig) openbaar domein gelegen worden niet toegelaten.</p> <p>4.10. In geval van meerdere bouwlagen direct onder een hellend dak, worden geen woonentiteiten exclusief in de bovenste bouwlaag toegelaten. Dakuitbouwen en niet volledig binnen de hellingen van het dak ingewerkte terrassen worden eveneens niet toegelaten in de bovenste bouwlaag.</p> <p>4.11. Elke woonentiteit in de meergezinswoning heeft, gemeten vanaf de afgewerkte vloer tot het afgewerkte plafond, een minimale hoogte van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5m in geval van nieuwbouw of herbouw;</li> <li>• 2,2m in alle andere gevallen.</li> </ul>	<p><i>De bovenste bouwlaag mag uiteraard wel gebruikt worden als deel van een woonentiteit verspreid over meerdere bouwlagen.</i></p>
<p><b>5. Voorzieningen (met uitzondering van parkeren)</b></p> <p>5.1. Elke woonentiteit in de meergezinswoning dient rechtstreeks</p>	

toegankelijk te zijn vanaf het (toekomstig) openbaar domein. Dit kan via een gemeenschappelijke circulatieruimte die geen deel uitmaakt van een woonentiteit. Een enige toegang tot de woonentiteiten via een afgesloten parkeerplaats is niet mogelijk.

Wanneer in de eerste bouwlaag van de meergezinswoning een andere bestemming dan wonen wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden toegang tot de woonentiteiten verplicht.

5.2. Elke meergezinswoning wordt voorzien van een voldoende verluchte afzonderlijke gemeenschappelijke berging voor afval(sortering), rechtstreeks bereikbaar vanaf de gemeenschappelijke circulatieruimte. Deze berging heeft een oppervlakte van minimaal 3m<sup>2</sup>, uit te breiden met minimaal 1m<sup>2</sup> per 5 woonentiteiten.

5.3. Elke meergezinswoning wordt voorzien van (een) overdekte ruimte of ruimtes voor het plaatsen van fietsen. Deze ruimte(s):

- bevindt/en zich op het niveau van de eerste bouwlaag of in de kelderverdieping;
- moet(en) goed toegankelijk zijn vanaf het (toekomstig) openbaar domein;
- mag/mogen niet voorzien worden in de verplichte berging (zie punt 4.4.), tenzij de minimaal verplichte oppervlakte van de bewuste berging (zie punt 4.6.) er niet door ingenomen wordt.

Voor een studio of appartement met één slaapkamer worden minimaal 2 plaatsen voorzien. Voor de overige woonentiteiten worden voor de eerste slaapkamer minimaal 2 plaatsen voorzien, te vermeerderen met 1 plaats per bijkomende slaapkamer.

*Sommige meergezinswoningen beschikken bijvoorbeeld over een handels- en/of winkelruimte op het gelijkvloers. De toegang tot de woonentiteiten dient in dat geval volledig gescheiden te worden van de toegang tot de handels- en/of winkelruimte.*

Concreet voorbeeld: een meergezinswoning met 17 woonentiteiten dient voorzien van een berging voor afvalsortering van minimaal 6m<sup>2</sup> (3m<sup>2</sup> + 1m<sup>2</sup> + 1m<sup>2</sup> + 1m<sup>3</sup>).

Concreet voorbeeld: in een meergezinswoning met 2 studio's, 2 appartementen met één slaapkamer, 5 appartementen met 2 slaapkamers en 4 appartementen met 3 slaapkamers dienen aldus minimaal 39 plaatsen voor fietsen te worden voorzien.

## 6. Parkeren

<p>6.1. Meergezinswoningen met maximaal 5 woonentiteiten worden voorzien van minimaal 1,3 parkeerplaatsen per woonentiteit. Vanaf 6 woonentiteiten worden minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit voorzien. Het aantal parkeerplaatsen dient naar boven afgerond indien het resultaat geen volle eenheid is.</p> <p>6.2. De parkeerplaatsen worden voorzien in de meergezinswoning of op het eigendom waarop de meergezinswoning zich bevindt.</p> <p>6.3. Elke parkeerplaats heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in geval van dwars- en schuinparkeren een minimale lengte en breedte van respectievelijk 5m en 2,5m;</li> <li>• in geval van langsparkeren een minimale lengte en breedte van respectievelijk 5,5m en 2,5m.</li> </ul> <p>De parkeerplaatsen moeten onafhankelijk van elkaar toegankelijk en bruikbaar zijn voor gebruikers. De eventuele overdekte parkeerplaatsen hebben een minimale hoogte van 2m. De eventuele parkeerplaatsen in de open lucht krijgen een groene inkleding.</p> <p>6.4. De totale breedte van de toegang(en) tot parkeerplaatsen dient beperkt tot maximaal ½ van de volledige gevelbreedte van de meergezinswoning aan de zijde van het (toekomstig) openbaar domein. In totaal mag echter niet meer dan 10m van de volledige gevelbreedte van de meergezinswoning aan de zijde van het (toekomstig) openbaar domein worden ingenomen door toegangen tot parkeerplaatsen.</p> <p>6.5. De gecreëerde toegangen tot de voorziene parkeerplaatsen dienen effectief bruikbaar te zijn, minstens voor een personenwagen. Dit dient gemotiveerd in de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de meergezinswoning.</p>	<p><i>Concreet voorbeeld: bij een meergezinswoning met 9 woonentiteiten dienen minimaal 14 parkeerplaatsen (<math>9 \times 1,5 = 13,5</math>) te worden voorzien.</i></p> <p><i>Rekening houdend met de reeds bestaande parkeerdruk op het openbaar domein is het belangrijk dat deze parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein.</i></p> <p><i>Met een parkeerplaats welke enkel bereikbaar is indien een naast- of voorliggende parkeerplaats vrij is, wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden.</i></p>
--	---

## 7. Afwijkingen

7.1. Er kan worden afgeweken van alle punten van de verordening bij aanvragen voor een vergunning met betrekking tot:

- beschermde monumenten en/of bouwkundig erfgoed;
- bestaande vergunde meergezinswoningen waarvan de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, op basis waarvan de meergezinswoning uiteindelijk werd gerealiseerd, werd ingediend vóór de inwerkingtreding van deze verordening;
- bestaande vergund geachte meergezinswoningen;

7.2. Met uitzondering van de specifieke punten 4.1., 4.4. - met uitsluiting van de verplichting van een buitenruimte - en 4.7. kan er worden afgeweken van de punten van de verordening bij aanvragen voor een vergunning ter regularisatie van bestaande niet vergunde en niet vergund geachte meergezinswoningen. Voorwaarde is wel dat wordt aangetoond dat de woonentiteiten in de betrokken meergezinswoningen reeds ingericht en bewoond waren vóór de inwerkingtreding van deze verordening.

7.3. Er kan worden afgeweken van de specifieke punten 3.3., 4.9., 5.2. en 6.4. van de verordening bij aanvragen voor een vergunning.

Enkel voor de bouwlagen direct onder een hellend dak kan er bij aanvragen voor een vergunning worden afgeweken van het specifieke punt 4.11. van de verordening.

*In sommige gevallen is van een bestaande meergezinswoning geen stedenbouwkundige vergunning gekend en kan ze eveneens niet als vergund geacht beschouwd worden. In het kader van een regularisatie ervan kan er – met uitzondering van een aantal essentiële punten inzake de leefkwaliteit van de woonentiteiten – worden afgeweken van de verordening.*

*Het dient hierbij wel te gaan over meergezinswoningen welke reeds bestonden vóór de inwerkingtreding van deze verordening. Bij het bepalen hiervan, kan de eventuele toekenning van huisnummering door de gemeente een rol spelen*

*Gelet op de plaatselijke en/of specifieke situatie kan worden afgeweken van de verordening voor wat betreft de punten 3.3. (bijvoorbeeld bij hoekpercelen), 4.9. (bijvoorbeeld omwille van het bestaande reliëf op het terrein), 5.3. (bijvoorbeeld in geval van alternatieve vormen van afvalinzameling) en 6.4. (bijvoorbeeld in geval van hoekpercelen of smalle percelen). Hierbij wordt echter niet geraakt aan de essentiële punten van de verordening.*

*Bouwlagen direct onder een hellend dak kunnen in veel gevallen onmogelijk (volledig) voldoen aan de minimale plafondhoogte zoals vastgelegd in punt 4.11.. Vandaar deze afwijkingsmogelijkheid. Rekening*

<p>7.4. Er kan worden afgeweken van de specifieke punten 4.2., 4.3. en 6.1. van de verordening bij aanvragen voor een vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die uitgaan van de VMSW, een erkende sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor;</li>   <li>• met betrekking tot bestaande meergezinswoningen waarvan de aanvraag voor een vergunning, op basis waarvan de meergezinswoning uiteindelijk werd gerealiseerd, werd ingediend door de VMSW, een erkende sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor ná de inwerkingtreding van deze verordening.</li> </ul> <p>7.5. Er kan worden afgeweken van het specifieke punt 3.1. bij aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eigendommen gelegen op de hoek van twee of meer (toekomstige) openbare straten/pleinen;</li> <li>• eigendommen welke zowel rechts als links palen aan een bestaande meergezinswoning.</li> </ul> <p>7.6. In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dienen de punten van de verordening waarvan wordt afgeweken expliciet vermeld te worden;</li> <li>• dient steeds een omstandige motivering te worden gegeven</li> </ul>	<p><i>houdend met punt 1.7. (waarin wordt bepaald dat bij het bepalen van de vloeroppervlakte geen rekening mag worden gehouden met de delen van een woonentiteit met een hoogte van minder dan 1,8m) zal deze afwijkingmogelijkheid geen afbreuk (kunnen) doen aan de leefkwaliteit van meergezinswoningen.</i></p> <p><i>Sociale huur- en koopwoningen zijn onderworpen aan de Vlaamse Wooncode en hanteren eigen kwaliteitsnormen. Bovendien dient rekening gehouden met het specifieke doelpubliek. Voor deze woningen is het aldus mogelijk om voor bepaalde punten af te wijken van de bepalingen van deze verordening.</i></p> <p><i>Bepaalde handelingen aan bestaande meergezinswoningen oorspronkelijk vergund aan de VMSW, een erkende sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor ná de inwerkingtreding van de verordening vallen eveneens onder het toepassingsgebied van de verordening (zie punt 2.1.). In deze gevallen kan, ongeacht het 'statuut' van de aanvrager, worden afgeweken van dezelfde punten van de verordening.</i></p> <p><i>Eigendommen met een beperkte oppervlakte worden uitgesloten van de realisatie van meergezinswoningen. Hiervan kan eventueel worden afgeweken voor hoekpercelen en voor percelen die rechts en links palen aan een bestaande meergezinswoning. Bij het al dan niet instemmen met deze afwijking zal gekeken worden naar de configuratie van het bewuste eigendom en naar de inpassing in de directe omgeving.</i></p> <p><i>Om een afwijking te bekomen zal dit voldoende moeten worden gemotiveerd in de aanvraag. De afwijking vormt immers niet de regel. Het is aan het vergunningverlenende orgaan om, op basis van deze motivatie, al dan niet in te stemmen met de gevraagde afwijking.</i></p>
--	--

waarom niet aan de voorschriften kan worden voldaan en waarom de afwijking geen negatieve impact heeft op de ruimere omgeving en op de leefkwaliteit in de meergezinswoning.	
--	--

Gezien om als bijlage gevoegd te worden bij het gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2016.

NAMENS DE GEMEENTERAAD,

b.b.  
De secretaris – waarnemend,  
(get.) Jimmy GEERAERTS

De Voorzitter  
(get.) Geert VAN CAUTER

VOOR EENSLUITEND UITTREKSEL

b.b.  
De secretaris- waarnemend,

De Voorzitter

Jimmy GEERAERTS



Geert VAN CAUTER