VENECO

GEMEENTE De Pinte

DE PINTE

Voorschriften kwalitatief bouwen en wonen

DECEMBER 2023

Colofon

Dit document is een publicatie van

Intergemeentelijke vereniging Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen
tel 09 251 22 22
info@veneco.be

Opdrachtgever

Lokaal bestuur De Pinte
Koning Albertlaan 1
9840 De Pinte
Stedenbouw@depinte.be

Verantwoordelijke beleid: schepen Kristof Agache

Dossierverloop

Versie	Datum	Omschrijving actie
1	25.10.2022	Startoverleg met eerste voorstel
2	16.03.2023	Werkoverleg met aangepast voorstel
3	21.03.2023	Voorstel ter advies CBS
4	04.05.2023	Voorstel ter advies met toevoeging van schetsen
5	28.08.2023	Ontwerp voor advies CBS
6	04.09.2023	Ontwerp voor advies adviesinstanties
7	01.12.2023	Ontwerp goedkeuring CBS

INHOUDSTAFEL

I. ALGEMEEN 5

I.I Doelstelling 5

I.2 Toepassingsgebied 6

1.3 Definities 7

II. INTEGRATIE BINNEN OMGEVINGSCONTEXT 10

2.1 Levendige plint 10

2.2 Bouwvolume 11

2.3 Zijdelingse bouwvrije strook 15

2.4 Afsluitingen 17

2.5 Vloeroppervlakte meergezinswoningen 18

2.6 Verharden voortuinstrook 19

2.7 Verharden en bebouwen tuinzone 20

III. WOONKWALITEIT 21

3.1 Private buitenruimte 21

3.2 Groennorm meergezinswoningen 23

3.3 Private binnenruimtes 25

3.4 Afvalberging 26

IV. DUURZAME MOBILITEIT 27

4.1 Fietsvoorzieningen 27

4.2 Autoparkeerplaatsen 29

4.3 Gemotiveerd afwijken van autoparkeernorm 31

V. VERHARDING EN BEBOUWING IN DE TUIN 32

5.1 Verharden in de voortuinstrook 32

5.2 Verharden en bebouwen tuinzone 33

Deze voorschriften beogen kwaliteit te integreren bij woningbouw(projecten). Het betreft zowel interne kwaliteit als omgevingskwaliteit.

Verschillende van onderstaande voorschriften hebben enkel betrekking op meergezinswoningen, dit is dan duidelijk aangegeven. Andere voorschriften hebben betrekking op alle types van woningen.

Interne kwaliteit wordt bereikt door kwaliteitsnormen (private buitenruimte, voldoende licht, bergruimte, voldoende grote ruimtes,…) op te leggen, doorgaans bij de creatie van meergezinswoningen. Deze vorm van kwaliteit komt de bewoners ten goede.

Omgevingskwaliteit wordt bereikt door normen op te leggen bij alle types bebouwing, sommige pas te implementeren vanaf een bepaalde grootte van het project. Het gaat hier om groennormen, maximale hoeveelheden verharding, beperken versnippering,… Omgevingskwaliteit komt ten goede aan alle gebruikers en is ten gunste van het algemeen belang.

Deze voorschriften zijn van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente De Pinte.

De stedenbouwkundige voorschriften van een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA), een Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) of verkavelingsplan hebben steeds voorrang op de bepalingen uit deze stedenbouwkundige voorschriften.

Deze voorschriften vullen de voorschriften uit hoger genoemde plannen aan voor die aspecten waarover geen uitspraak wordt gedaan in deze plannen.

Achterbouwlijn: uiterste lijn waarop de achtergevel kan geplaatst worden.

Bijgebouw: Een op zichzelf staand volume, vrijstaand of aangebouwd aan het hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw. In het bijgebouw worden functies ondergebracht die duidelijk een ander gebruik hebben dan de hoofdfunctie. Het gaat dan om functies als berging, garage, poolhouse, tuinhuis, serre,… ondergeschikt aan het hoofdvolume en die niet in het hoofdvolume kunnen worden ondergebracht. Het bijgebouw maakt hierdoor qua gebruik geen deel uit van het hoofdvolume en is bereikbaar via een externe ingang.

Bouwdiepte: de diepte van het hoofdgebouw gemeten tussen de uiterste voorgevel en de uiterste achtergevel.

Bouwlaag: het horizontaal doorlopend deel van een gebouw dat wordt begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balken; het gelijkvloers telt als bouwlaag, een kelder niet.

Bouwvrije strook: deel van het perceel dat niet bebouwd mag worden.

Eengezinswoning: gebouw bestaande uit één woning, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een woongebouw met een nevenfunctie die deel uitmaakt van de eengezinswoning, ook als deze nevenfunctie een andere eigenaar of een aparte toegang heeft.

Groepswoningbouwproject: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één stedenbouwkundig samenhangend geheel vormen.

Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Kamerwoning: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (Bron: Codex Wonen).

Kroonlijst: horizontale gevelbeëindiging.

Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de bovenzijde van het maaiveld tot de kroonlijst.

Meergezinswoning: elk gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten, verticaal gestapeld, met uitzondering van bejaardentehuizen, rust- en verzorgingstehuizen, assistentieflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels, internaten, hospitawoning, zorgwoningen (conform de vlaamse codex ruimtelijke ordening). Gestapelde woningen, waarbij de woonentiteiten allemaal een afzonderlijke toegang hebben vanaf buiten, worden ook aanzien als meergezinswoningen. De woonentiteiten hoeven dus niet noodzakelijk via een centrale trappenhal te worden ontsloten om als meergezinswoning te worden aanzien. Meergezinswoningen worden bekomen door nieuwbouw (al dan niet na slopen van een of meerdere bestaande gebouwen), door verbouwing, opdelen, samenvoegen of functiewijziging (of een combinatie hiervan) van één of meerdere bestaande gebouwen.

Nok: de snijlijn van twee hellende daken.

Nuttige vloeroppervlakte: De vloeroppervlakte waar de vrije hoogte tussen vloer en plafond van de leefruimte en keuken bij nieuwbouw minimaal 2,5m bedraagt; van alle overige ruimtes en ingeval van verbouwingen de hoogte minimaal 2,20m bedraagt. Bij hellende daken wordt de vloeroppervlakte in de hellende plafondzone meegerekend indien deze functioneel en ruimtelijk verenigbaar is met het gebruik van de ruimte, en minimaal 1,80m hoog is. Voor de berekening van de nuttige vloeroppervlakte voor

woonentiteiten worden berging(en) los van de woonentiteit en de buitenruimte(n) niet in rekening gebracht.

Studio: woonentiteit waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik, dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van de woonentiteit.

Tuinzone: de zone tussen de achtergevel van de woning en de achterperceelsgrens én de zones begrepen tussen de zijgevels van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen.

Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen, zowel waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende. Alle materialen die de bodem plaatselijk verharden ten opzichte van de natuurlijke situatie.

Voorbouwlijn: lijn waarachter de voorgevel kan geplaatst worden.

Voorgevel/achtergevel/zijgevellijn: lijn waarop de gevel effectief geplaatst is.

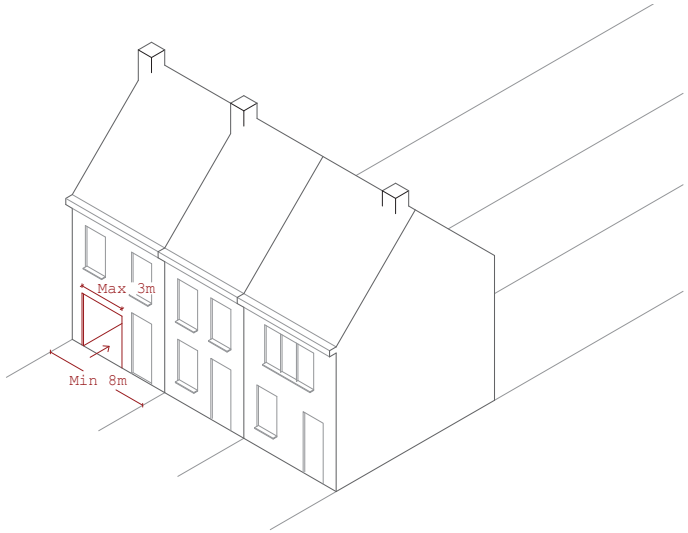
Woonentiteit (of woning): lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen en waarin alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig zijn, namelijk: woonruimtes, slaapgelegenheid, kookruimte, wc, lavabo, bad of douche.

Zijtuin: Het deel van de tuin begrepen tussen de zijgevels van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1 Levendige plint

Stedenbouwkundig voorschrift

Art 2.1.1 Een nieuwe garagepoort of een onderdoorrit in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, kan enkel wanneer de voorgevel een breedte heeft van minimum 8 m. De toegangspoort mag maximaal 3m breed zijn.



Toelichting

Dit voorschrift moet vermijden dat het straatbeeld evolueert naar garagepoorten en onderdoorgangen, zonder leefruimtes aan de straatzijde, waardoor de relatie wonen/straat verdwijnt. Het plaatsen van een garagepoort of onderdoorrit in een voorgevel, zorgt er bovendien voor dat vaak het voetpad moet gedwarst worden en dat er vóór de poort of onderdoorgang, op openbaar domein, opnieuw een parkeerplaats verdwijnt.
Dergelijke ontwikkeling is onwenselijk in het straatbeeld en geeft de straat een kille aanblik. Bovendien verstoort het ook de sociale cohesie van een woonomgeving.
Dit voorschrift is ook van toepassing op de laatste woning in de rij (halfopen woning).

2.2 Bouwvolume

Stedenbouwkundig voorschrift

Gevelbreedte

Art. 2.2.1 Elke woonentiteit heeft een minimale breedte van 8m voor open bebouwing of 7m voor halfopen of gesloten bebouwing. Hiervan kan enkel worden afgeweken bij herbouw van een bestaand gebouw dat reeds een geringere gevelbreedte had.

Bouwdiepte

Art. 2.2.2 Een pand (één- of meergezinswoning) dat deel uitmaakt van een aaneengesloten gevelrij (eveneens een halfopen volume), heeft een maximale bouwdiepte op de verdieping gemeten vanaf de voorbouwlijn van 12m, terrassen inbegrepen.

Toelichting

Een aanvraag voor een pand met bouwdiepte op de verdieping van 12m, naast een pand met veel geringere diepte, kan nog steeds ongunstig worden geadviseerd om reden van in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Een afbouw van bouwdiepte richting aanpalend pand, kan hier opgelegd worden.

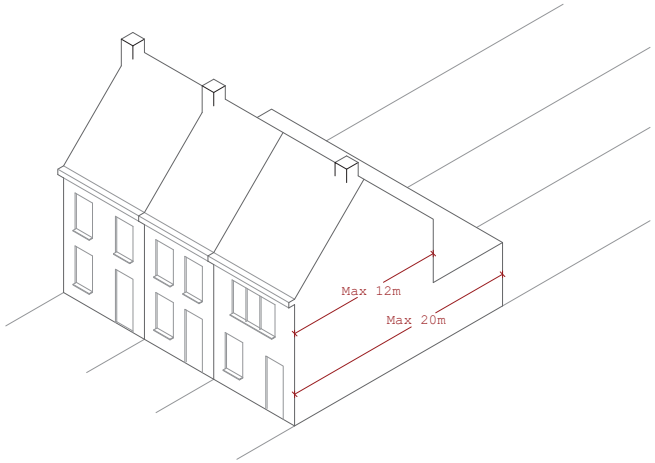
2.2 Bouwvolume

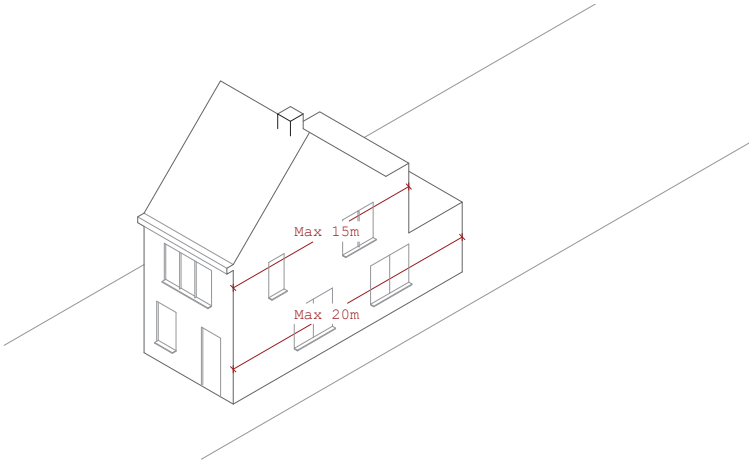
Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 2.2.3 Een type open bebouwing heeft een maximale bouwdiepte op de verdieping gemeten vanaf de voorbouwlijn van 15m, terrassen inbegrepen.
De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers, zowel bij open, halfopen als gesloten bebouwing, bedraagt 20m, gemeten vanaf de voorbouwlijn.

Toelichting

Open volumes bevinden zich steeds op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Een grotere bouwdiepte genereert in dit geval minder inkijk in aanpalende percelen dan in het geval van gesloten en halfopen volumes.





2.2 Bouwvolume

Stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting

Bouwhoogte

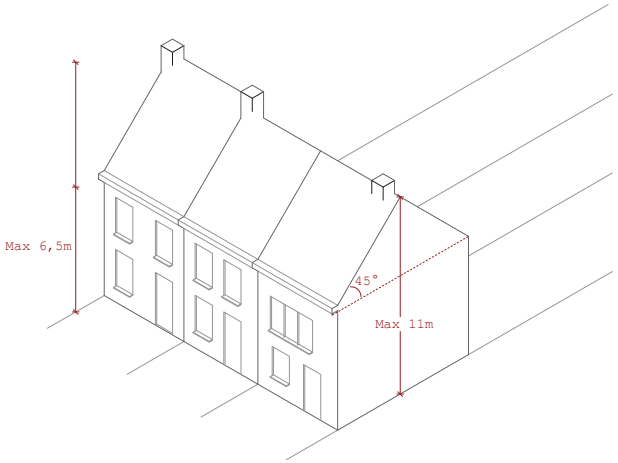
Art. 2.2.4 De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5m en de maximale nokhoogte 11m. De dakvorm is vrij, doch dient te passen binnen het gabarit van een hellend dak met dakhelling van 45°.

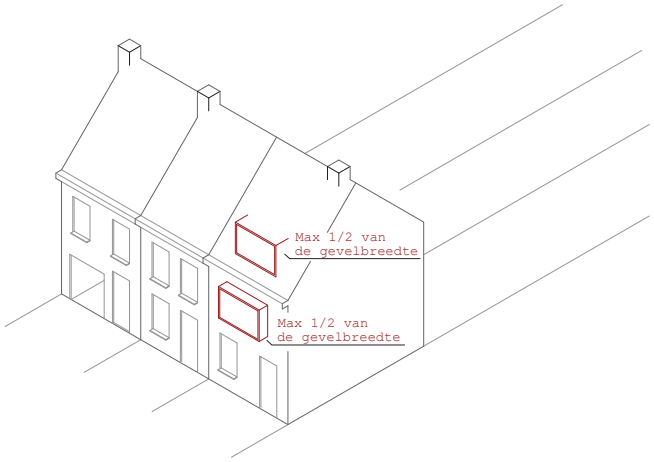
Bij halfopen of gesloten bebouwing dient een harmonieus architectoraal geheel te worden nagestreefd met de aanpalende woning(en).

Geveluitbouwen en dakuitbouwen

Art. 2.2.5 Geveluitbouwen en uitpandige terrassen samen worden per bouwlaag beperkt tot maximum de helft van de gevelbreedte en mogen niet meer dan 0,6m uitsteken ten opzichte van de voorgevellijn. Bij een meergezinswoning worden geen afwijkingen toegestaan.

Dakuitbouwen die een breedte hebben groter dan de helft van de dakbreedte worden gezien als volwaardige bouwlagen.





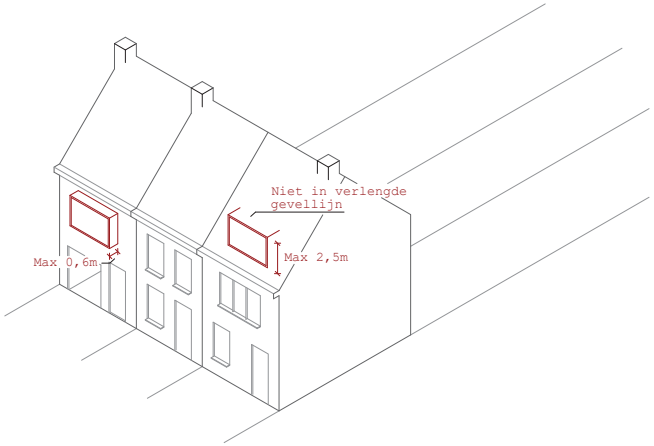
2.2 Bouwvolume

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 2.2.6 Dakuitbouwen boven de tweede bouwlaag hebben een max. hoogte van 2,5m en mogen zich niet in het verlengde van de voorgevellijn of zijgevellijn bevinden. Deze dakuitbouwen worden beperkt tot max. de helft van de gevelbreedte. Een afwijking kan eventueel worden toegestaan aan de achterzijde van een eengezinswoning.

Toelichting

Uitleg: niet in verlengde voorgevellijn: om te vermijden dat je a.h.w. 3 verdiepingen hoog bouwt.
Bedoeling is dat het hellend dak steeds blijft primeren. De afwijking kan van toepassing zijn bij smallere woningen.



2.3 Zijtuinstrook

Stedenbouwkundig voorschrift

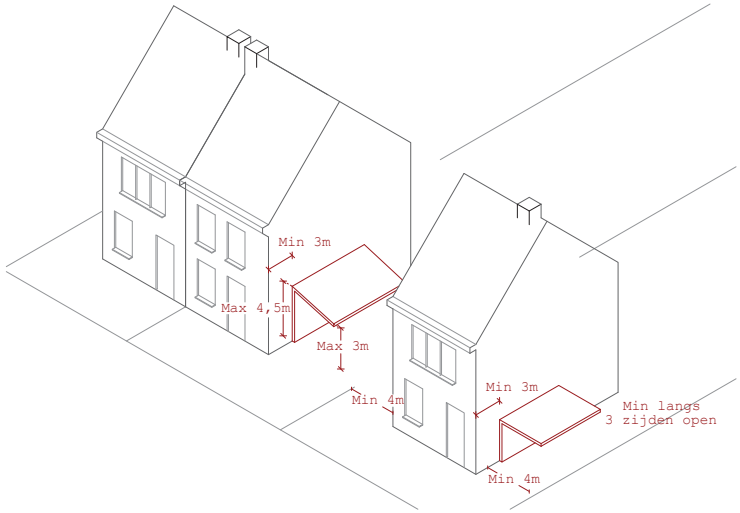
Art. 2.3.1 Bij open en halfopen bebouwing bedraagt, behoudens de bestaande toestand, de zijtuinstrook minstens 4m. Deze zijtuinstroken worden als tuinzone ingericht met levende beplanting. Binnen deze 4m kunnen geen gebouwen worden opgericht m.u.v. een open carport conform art. 2.3.2.

Art. 2.3.2 In slechts één zijtuinstrook kan een open carport worden opgericht. Deze carport wordt opgericht op minimum 3m achter de voorgevellijn. De kroonlijsthoogte mag max. 2,70m bedragen indien het volume tot op minder dan 1m van de perceelsgrens is ingeplant (mits akkoord aanpaler). Vanaf 1m van de perceelsgrens bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3m. De nokhoogte wordt altijd beperkt tot 4,5m.
Een gekoppelde carport is toegelaten, mits toestemming van de aanpalende.

Toelichting

Voldoende vrije en groene ruimte rondom een woning versterkt het 'groene beeld' van De Pinte, dat bv. op een orthofoto heel duidelijk te zien is.

Een afstand van min. 3m achter de voorgevellijn wordt opgelegd, om zo duidelijk onderscheid te hebben tussen hoofd- en nevenvolume.



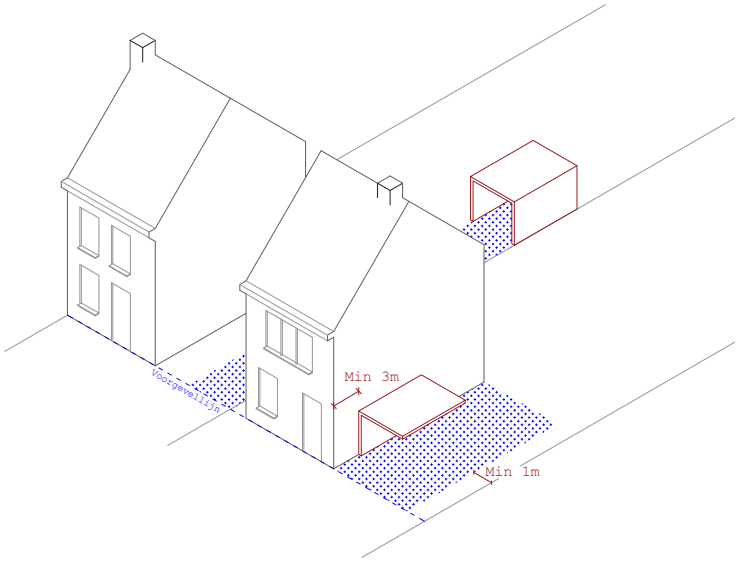
2.3 Zijtuinstrook

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 2.3.3 Verharding (bv. terras, autostaanplaats) blijft steeds tot op min. 1m van de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegang (oprit) naar bv. een carport of garage geplaatst tot op de perceelsgrens.

Toelichting

Door elke verharding binnen 1m tot de zijdelingse perceelsgrens uit te sluiten, verhoogt het infiltratievermogen op eigen perceel. De verharding moet rekening houden met het maximum toegelaten aan verharding in de voortuinstrook (art. 5.1.1.). Om de hoeveelheid verharding te beperken, kan bv. werken met een karrespoor een oplossing zijn.



2.4 Afsluitingen

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 2.4.1 Afsluitingen op de perceelsgrenzen moeten bestaan uit hagen of ander biodiversiteitsbevorderend materiaal, al dan niet versterkt met paal en draad. Bij halfopen en gesloten bebouwing kan aan de zijde van de aanbouw een niet-natuurlijke gesloten afsluiting worden toegestaan met een maximale lengte van 4m. De hoogte van de afsluiting dient beperkt te worden tot 2m.
Omwille van de verkeersveiligheid wordt de hoogte beperkt tot 1m in de zone tot 2 meter achter de rooilijn indien een fietspad of voetpad tegen de rooilijn is gelegen aan de kant van het openbaar domein.

Toelichting

Doorlevende hagen bekrachtigen het groene karakter van de gemeente en leveren belangrijke ecosysteemdiensten (luchtzuivering, biodiversiteit, waterretentie, koolstofcaptatie, habitat voor kleine dieren en insecten,…). Bij voorkeur worden inheemse en bovenal klimaatbestendige planten gebruikt. Constructies die volledig worden begroeid met klimplanten en zodanig worden gesnoeid dat ze het uitzicht hebben van een haag worden ook beschouwd als doorlevende haag.
Een takkenwal is ook toegestaan. Hoewel niet levend, bevordert dit wel de biodiversiteit.

2.5 Aantal woonentiteiten bij meergezinswoningen

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 2.5.1 Het maximum aantal woonentiteiten bij meergezinswoning is beperkt tot één wooneenheid indien de voorgevelbreedte aan de straat kleiner of gelijk is aan 8 meter. Per 4 meter bijkomende gevelbreedte kan één bijkomende woongelegenheid voorzien worden, rekening houdende met bouwvrije zijstroken van 4 meter. Een groepswoningbouwproject, dieper op of geschrankt op een perceel geplaatst, krijgt een maximaal aantal woonentiteiten, rekening houdend met bovenstaande regel alsof het groepswoningbouwproject parallel met de straat zou worden gebouwd.

Toelichting

2.6 Vloeroppervlakte

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 2.6.1

De minimum nuttige vloeroppervlakte per woonentiteit in een meergezinswoning bedraagt 85m^2 (exclusief terras).

Het gemiddelde van alle nuttige vloeroppervlaktes van de woonentiteiten in een meergezinswoning (exclusief terrassen) bedraagt minimum 100 m^2.

Het realiseren van kamerwoningen alsook studio's is niet toegelaten.

Toelichting

Een mix in grootte vermijdt dat er bv. enkel zeer kleine of zeer grote appartementen worden opgericht, waarbij de samenstelling van de bewoners van een bouwblok weinig gevarieerd is. Door te streven naar een mix, varieert de samenstelling van de gezinnen (éénpersoonsgezinnen, gezinnen met en zonder kinderen,...).

2.7 Tweede bouwzone

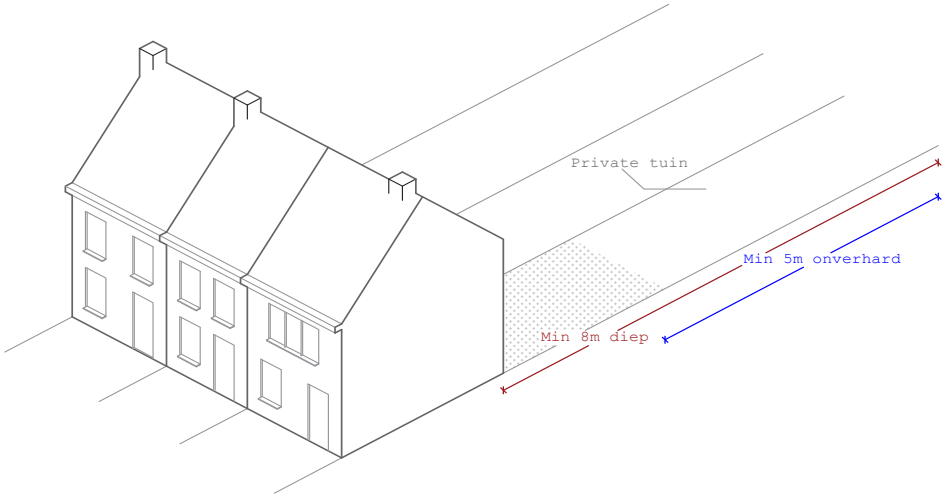
Stedenbouwkundig voorschrift	*Toelichting*
Art. 2.7.1 In geval van bouwen in een tweede bouwzone dient het hoofdvolume zich op minimum 10m van de perceelsgrenzen te bevinden	

3.1 Private buitenruimte

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 3.1.1 Elke eengezinswoning en elke woonentiteit op het gelijkvloers van een meergezinswoning dient over een private tuinzone te beschikken met een diepte van minimum 8m, waarvan minimum 5m onverhard. Deze tuinzone bevindt zich minstens over de volledige breedte van de woning. Deze tuinzone is rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimte of keuken.

Deze norm is niet van toepassing bij percelen waar de bestaande tuinzone reeds kleiner is dan 8m diep.



Toelichting

Om de woonkwaliteit van elke eengezinswoning en woonentiteit op het gelijkvloers van een meergezinswoning te garanderen dient elke woonentiteit te beschikken over een private tuinzone, grotendeels onverhard.

3.1 Private buitenruimte

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 3.1.2 Minimum één klimaatbestendige hoogstammige boom per 400 m^2 niet bebouwde perceelsoppervlakte, gemeten achter de achtergevel, dient verplicht te worden voorzien.

Art. 3.1.3 Elke woonentiteit in een meergezinswoning dient te beschikken over een privaat terras met een oppervlakte van minimum 8 m2.

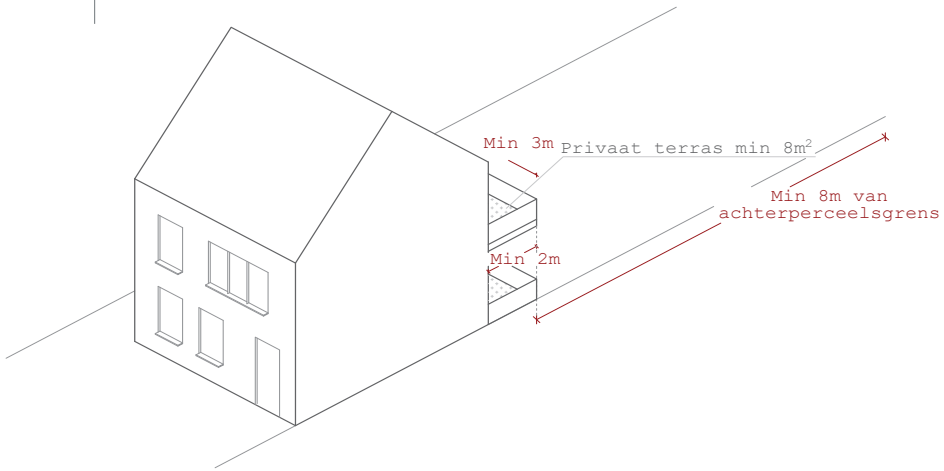
Dit terras is rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimte en/ of keuken en dient minimum 2 m diep te zijn en 3 m breed.

Terrassen op de verdieping blijven min. 8m van de achterste perceelsgrens verwijderd.

Toelichting

Om de woonkwaliteit van woonentiteiten op de verdieping van een meergezinswoning te garanderen, moeten deze verplicht beschikken over een voldoende ruim terras.
Een terras met diepte van min. 2m diep laat toe dat er een tafel met errond stoelen kan worden geplaatst.

Voor grotere meergezinswoningen (vanaf 6 woonentiteiten) komt hier nog een collectieve groenzone bij (zie art. 3.2.1)

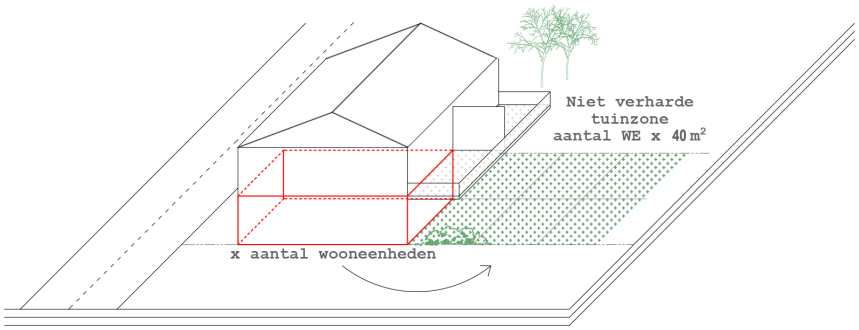


3.2 Groennorm

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 3.2.1 Bij meergezinswoningen vanaf 6 woonentiteiten of groepswoningbouwprojecten moet een kwalitatieve collectieve tuin (of groenzone) worden aangelegd. Deze collectieve tuin moet voorzien zijn van levende, klimaatbestendige beplantingen en bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

Deze collectieve tuin heeft een oppervlakte van min. 40 m2 per woonentiteit. Deze verplichting van het voorzien van 40 m2 collectieve ruimte per woonentiteit, geldt bovenop de bepalingen van private buitenruimte en private tuinzone (cfr. art. 3.1.1 en 3.1.2). De private tuinzone van de woonentiteiten op het gelijkvloers (cfr. art. 3.1.1) kan geïntegreerd worden in deze collectieve tuin.



Toelichting

Een groendak en kunstgras worden niet beschouwd als onverharde tuin. Enkel de oppervlakte van de collectieve tuin, die volledig groen en onverhard is, mag in rekening worden gebracht. De groene, onverharde tuin mag niet worden ingenomen voor andere doeleinden, zoals bovengrondse autoparkeerplaatsen, fietsstalplaatsen of bergplaatsen. (Ondergrondse) infiltratievoorzieningen, hemelwaterputten en septische putten zijn toegelaten in de collectieve tuin, mits ze op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden in het ontwerp van de collectieve tuin.

De collectieve tuin (of groenzone) moet voorzien worden van levende beplantingen, en het groen moet zoveel mogelijk aaneengesloten ingericht worden. Bij de inrichting van de collectieve tuin (of groenzone) moet gestart worden met een inventarisatie van het aanwezige groen. Waardevolle groenelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

3.2 Groennorm

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 3.2.2 Voor de collectieve tuin bij grotere projecten (vanaf 6 woonentiteiten) dient een samenhangend landschapsontwerp te worden opgemaakt, dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag en waarin de aard (publiek karakter, type van beplanting), de ligging en de totale oppervlakte van de beplantingszone(s) en beplantingselementen verklaard en gemotiveerd worden, samen met de te behalen minimum groennorm (art. 3.2.1 en art. 3.2.2).

Toelichting

Het betreft zowel groepswoningbouwprojecten als meergezinswoningen

3.3 Private binnenruimtes

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 3.3.1 Elke woonentiteit dient te beschikken over een private berging van minstens 3 m^2 nuttige vloeroppervlakte, intern in de woning zelf, bovenop een technische ruimte.

Art. 3.3.2 Elke leefruimte, keuken en slaapkamer moet kunnen genieten van rechtstreeks daglicht. Deze daglichten moeten uitmonden in de open lucht.
Hiervan kan worden afgeweken in geval van een bestaande toestand.

Toelichting

Een berging is steeds nodig (stofzuiger, strijkplank, proviand, wasmachine,…) en bepaalt mee de leefkwaliteit. Ook bij eengezinswoningen is dit belangrijk.

Daglicht dat binnen komt via een venster dat uitkomt op een onderdoorgang, wordt niet aanzien als rechtstreeks daglicht. Het gebruik van enkel lichtkoepels is onvoldoende voor een leefruimte, keuken of slaapkamer.

3.4 Afvalberging

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 3.4.1 Elke woonentiteit binnen een meergezinswoning dient te beschikken over een overdekte afvalberging. Deze overdekte ruimte kan per entiteit afzonderlijk dan wel gemeenschappelijk voorzien worden.

Toelichting

Vanuit het oogpunt van comfort en hygiëne voor bewoners en gebruikers van een gebouw waar meerdere gezinnen samen gebruik van maken, is het belangrijk dat er een afgescheiden en voldoende verluchte afvalberging wordt gerealiseerd. Dit vergemakkelijkt de huisvuilophaling en voorkomt grote opstapelingen van vuilniszakken op het openbaar domein. De afvalberging moet voldoende groot en kwalitatief zijn.

4.1 Fietsvoorzieningen

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 4.1.1 Bij nieuwbouw of herbouw van een ééngezinswoning worden op het eigen perceel minstens:

- 2 fietsstalplaatsen voorzien bij gesloten bebouwing;
- evenveel fietsstalplaatsen voorzien als er slaapkamers zijn, vermeerderd met 1 fietsstalplaats bij halfopen en open bebouwing;

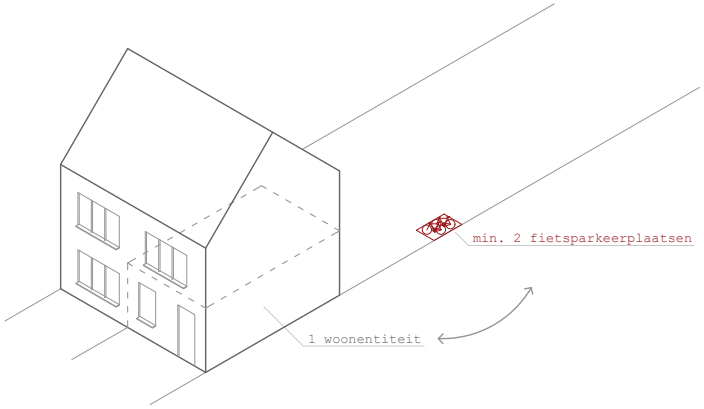
De fietsstalplaats is vlot toegankelijk vanaf de openbare weg.

De afmetingen voor één standaard fietsstalplaats bedragen minimum 0,75m breedte en minimum 2m diepte (dit is een minimale oppervlakte van 1,5 m^2). De vrije hoogte bedraagt minimaal 2,10m.

Toelichting

Om het fietsgebruik maximaal te stimuleren, en een verandering in het verplaatsingsgedrag te bekomen, worden voorwaarden opgelegd om kwalitatieve fietsstalplaatsen te voorzien.

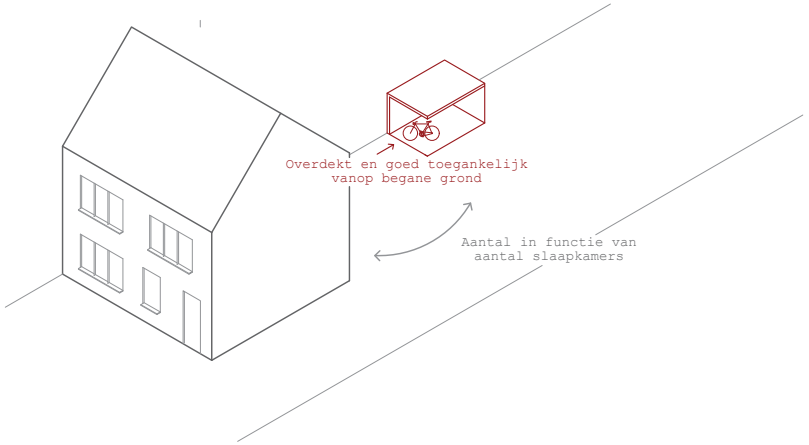
Fietsstalplaatsen voor bewoners worden algemeen genomen voor een langere duurtijd gebruikt, waardoor de stalplaats bij voorkeur moet kunnen worden afgesloten en bij voorkeur overdekt moet zijn (in tegenstelling tot de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers). De fietsstalplaats moet vlot bereikbaar zijn, nabij de toegangen en bij voorkeur gelegen op het gelijkvloers.



4.1 Fietsvoorzieningen

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 4.1.2 Bij meergezinswoningen moet iedere woonentiteit beschikken over evenveel overdekte fietsstalplaatsen als er slaapkamers zijn, vermeerderd met 1 fietsstalplaats. Bijkomend moet er ruimte voorzien worden voor het stallen van buitenmaatse fietsen. De afmetingen voor één buitenmaatse fietsstalplaats bedragen minimum 1m breedte en minimum 2,5m diepte (dit is een minimale oppervlakte van 2,5 m2).
Deze fietsstalplaatsen kunnen hetzij individueel per woonentiteit voorzien worden in een private fietsenberging, hetzij gemeenschappelijk voor alle woonentiteiten in een collectieve fietsenberging.
De fietsstalplaats is vlot toegankelijk vanaf de openbare weg.



Toelichting

Dit komt erop neer dat er evenveel fietsstalplaatsen moeten zijn als er slaapplaatsen zijn.

4.2 Autoparkeerplaatsen

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 4.2.1 Bij nieuwbouw of herbouw van één woonentiteit in open of halfopen verband, dienen er minimum 2 autoparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden. Dit kan onder de vorm van een carport of staanplaats of onder de vorm van een garage al dan niet geïntegreerd in de woning.

Art. 4.2.2 Bij iedere meergezinswoning of groepswoningbouw-project dienen er min. 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit te worden voorzien.
Bovengronds worden deze parkeerplaatsen voorzien onder de vorm van open staanplaatsen of carports.
Het realiseren van autoparkeerplaatsen in vrijstaande, bovengrondse constructies (garage(boxen)) is verboden.

Bovengrondse staanplaatsen dienen steeds voorzien te worden in waterdoorlatende verharding, zowel bij één- als meergezinswoningen.

Toelichting

Om de niet bebouwde ruimte maximaal te vrijwaren voor groen, worden de autoparkeerplaatsen bij meergezinswoningen bij voorkeur ondergronds ingericht.

Ervaring leert dat in het geval garages/garageboxen worden voorzien bij meergezinswoningen, deze later dienst doen als opslagruimte en de wagen alsnog een plaats inneemt op het openbaar domein.

4.2 Autoparkeerplaatsen

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 4.2.3 Ondergronds parkeren voor bewoners is steeds verplicht bij nieuwe meergezinswoningen met 6 of meer wooneenheden a ratio van 1 parkeerplaats per woongelegenheid.

Ondergrondse autoparkeerplaatsen mogen enkel als vrije staanplaatsen uitgevoerd worden. Ook hier zijn gesloten garageboxen niet toegelaten. Als minimum afmetingen voor ondergronds parkeren worden volgende maten gehanteerd: 2m50 op 5m15 voor een parkeerplaats en 7m voor de rijweg.

Toelichting

Om de niet bebouwde ruimte maximaal te vrijwaren voor groen, wordt bij nieuwe grotere meergezinswoningen (6 of meer wooneenheden) het parkeren voor bewoners steeds verplicht ondergronds georganiseerd en dit voor minstens 1 parkeerplaats per woonentiteit. De andere verplichte halve parkeerplaats kan dus bovengronds worden ingericht en tevens dienst doen als bezoekersparkeerplaats.

Het betreft de aangewezen rijwegbreedte t.o.v. parkeerplaatsbreedte bij 90-graden parkeren, wat het meest voorkomt in een parkeergarage.

4.3 Gemotiveerd afwijken van autoparkeernorm

Stedenbouwkundig voorschrift

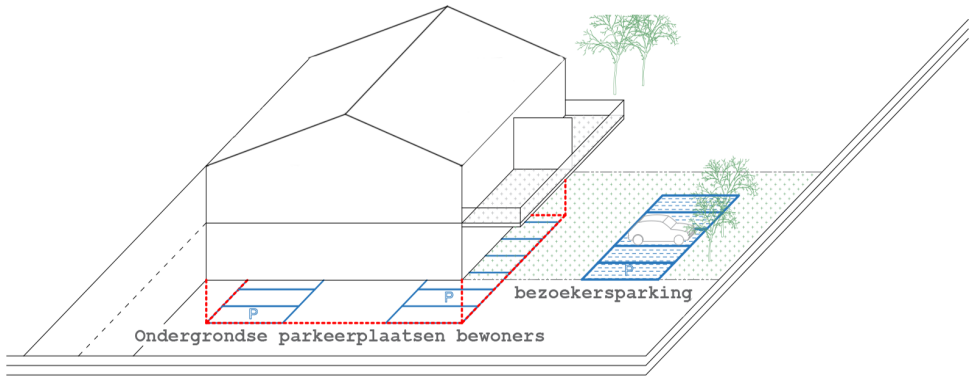
Art. 4.3.1: Enkel in volgende gevallen kan de vergunningverlenende overheid gemotiveerd een afwijking op de autoparkeernormen toestaan:

- bij verbouwing van een bestaande vergunde (meergezins)woning waarbij het aantal wooneenheden niet wordt verhoogd;
- bij de realisatie van woonprojecten voor specifieke doelgroepen;
- bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Toelichting

Afwijkingen op het aantal autoparkeerplaatsen zijn mogelijk indien bij de opgesomde gevallen duidelijk aangetoond kan worden dat door het realiseren van minder autoparkeerplaatsen een grotere maatschappelijke meerwaarde en herwaardering wordt bereikt.

Op basis van een motivatienota met voldoende elementen over mobiliteit (zoals parkeren, gebruik van openbaar vervoer, fiets, autodelen) is een afwijking van het vooropgestelde aantal mogelijk. Het kader voor de mobiliteitselementen van de motivatienota wordt gevormd door het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies van de Vlaamse overheid en het standaardsjabloon mobiliteitstoets.



5.1 Verharden in de voortuinstrook

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 5.1.1: De voortuinstrook bij een woonperceel moet als tuin worden ingericht. Verharding is beperkt toegelaten en enkel in functie van:

- de strikt noodzakelijke toegang tot de woning (inkomdeur), waarbij de breedte beperkt wordt tot 1,5m;
- de strikt noodzakelijk toegang naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autoparkeerplaatsen;

EN mits

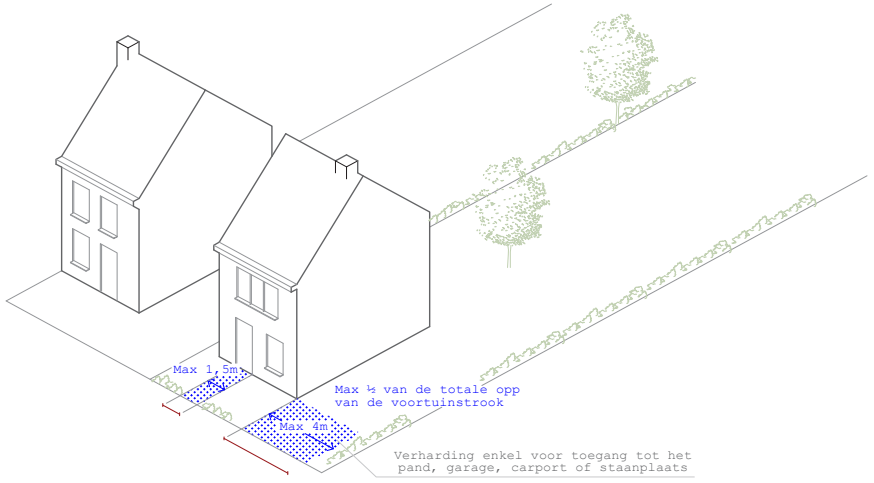
- min. 1/2 van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard blijft en voorzien is van levende beplantingen;
- de totale breedte van aaneensluitende verhardingen op de grens met het openbaar domein maximaal 4 m is.

Art. 5.1.2: Voor een andere functie dan wonen kan van voorgaande regel gemotiveerd en beperkt worden afgeweken, bij voorbeeld voor ontvangst van cliënteel. De hiertoe extra parkeerplaatsen en een eventuele tweede toegang tot het openbaar domein dienen dan te worden uitgevoerd in grasdallen, grintgazon of gelijkaardig.

Toelichting

De voorschriften willen het karakter van de voortuinen waarborgen, zodat dit een onbebouwde, onverharde open ruimte voorzien van levendige beplantingen blijft. Dit om de beeldkwaliteit van de straat en de woonkwaliteit van de omwonenden te versterken. Slechts de strikt noodzakelijke verhardingen kunnen in de voortuin opgericht worden.

In het kader van het vrijstellingsbesluit, dat het plaatsen van carports mogelijk maakt (tot op 3m (zijtuin) of 1m (achtertuin) van de perceelsgrenzen), wordt vaak bijkomende verharding aangelegd. Dit kan stedenbouwkundig niet worden tegengehouden. Echter, wanneer reeds 1/2 of meer van de voortuinstrook verhard is als noodzakelijke toegang, kan voor een woonentiteit nooit een bijkomende parkeerplaats welke wel onder de vergunningsplicht valt vergund worden.



5.2 Verharden en bebouwen tuinzone

Stedenbouwkundig voorschrift

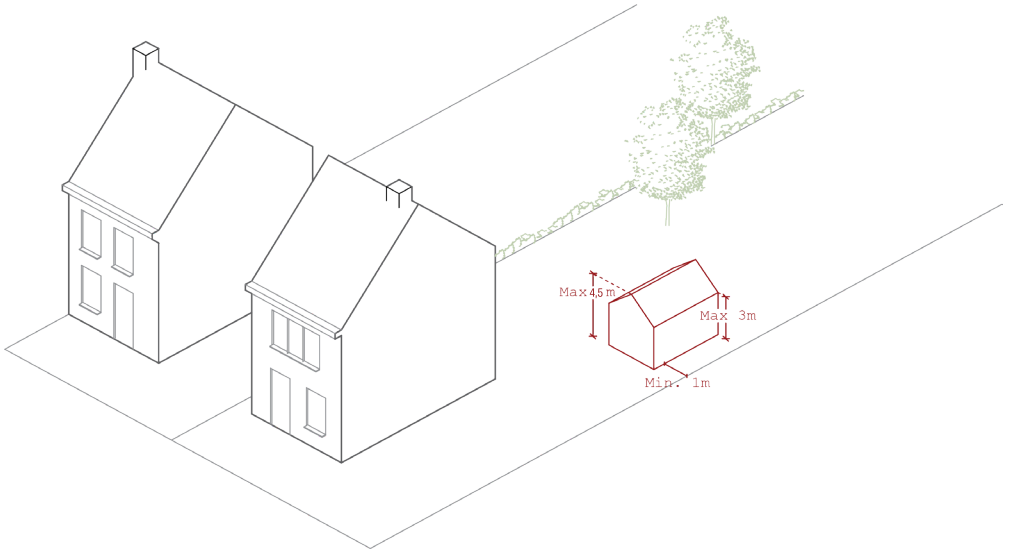
Art. 5.2.1: De totale oppervlakte niet-noodzakelijke verharding (incl. niet overdekte constructies) en bebouwing samen die toegelaten worden in de tuinzone, hangt af van de oppervlakte van de tuinzone:

- Tot 600 m^2 tuinzone: maximaal 80 m^2 verharding (incl. niet overdekte constructies) en maximaal 40 m^2 bijgebouwen. De verharding kan niet meer dan de helft van de niet bebouwde oppervlakte van de tuinzone bedragen.
- Meer dan 600 m^2 tuinzone: maximaal 20 % met een absoluut maximum van 150 m^2 verharding (incl. niet-overdekte constructies) en 5% van de totale perceelsoppervlakte voor bijgebouwen met een absoluut maximum van 90 m^2.

Losstaande bijgebouwen: kroonlijsthoogte maximum 3 meter op minstens 1m van de perceelsgrens; indien gebouwd op de perceelsgrens maximum kroonlijsthoogte 2,7 meter mits akkoord van de aanpalende buur; nokhoogte: maximum 4,50 meter. Het eventuele bijgebouw dient indien de nok haaks staat op een perceelsgrens, aan de zijde van de kopgevel op een minimale afstand van de nokhoogte verminderd met 2 meter van die perceelsgrens te staan.

Toelichting

Noodzakelijke verharding is verharding die leidt naar een carport, garage, pad naar tuinhuis,…
Onder tuinzone worden de achtertuinstrook en de zijtuinstroken bedoeld.



5.2 Verharden en bebouwen tuinzone

Stedenbouwkundig voorschrift

Art. 5.2.2: Verharding in de zijtuin is enkel toegelaten als een onderhoudsstrook langs de gevel, een tuinpad en/of verharding naar een carport.

Toelichting

De zijtuin is het deel van de tuin begrepen tussen de zijgevels van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen.
Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de hoeveelheid verharding sterk beperkt wordt.

Intercommunale Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen