



GAVERE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

▶ Kwalitatieve meergezinswoningen

30.09.2021

I. COLOFON

Dit document is een publicatie van

Gemeente Gavere
Markt 1
9890 Gavere

Contactpersoon: Didier De Beck
didier.debeck@gavere.be
09/389 29 60

Dossierverloop

Adviesvraag: 04/06/2021
Openbaar onderzoek: 14/06/2021 t.e.m. 13/07/2021
Definitieve vaststelling: 25/10/2021

Ruimtelijk planner

Tina Verschueren
tina.verschueren@veneco.be
09/218.99.19

II. PROCEDURE

Het College burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd gelegd van 14/06/2021 tot en met 13/07/2021

Op bevel,

De burgemeester

Denis Dierick

de algemeen directeur

Serge Ronsse

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25/10/2021

Op bevel,

De voorzitter

Dieter De Mets

de algemeen directeur

Serge Ronsse

zegel der gemeente

| 1. Algemeen | |
|--|---|
| VERORDENEND | TOELICHTING |
| <p>1.1 Toepassingsgebied</p> <p>Deze verordening is integraal van toepassing op het volledige grondgebied van Gavere, voor alle aanvragen die betrekking hebben op meergezinswoningen, voor zover de oprichting van meergezinswoningen is toegelaten conform de bepalingen en voorschriften van gemeentelijke beleids- en uitvoeringsplannen en voor zover de oprichting van meergezinswoningen in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De voorschriften van deze verordening zijn ook van toepassing in gebieden waar een bestaand(e) BPA, RUP of verkaveling geldt.</p> <p>De verordening is eveneens van toepassing op cohousingprojecten.</p> <p>De verordening is niet van toepassing op het verbouwen van bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, gelegen binnen de contour van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan in een zone waar conform dit RUP meergezinswoningen zijn toegelaten, tot een meergezinswoning, waarbij het aantal wooneenheden wordt beperkt tot maximaal vier.</p> | <p><i>De doelstelling van de verordening is niet om zomaar meergezinswoningen toe te laten over het volledige grondgebied van Gavere. Meergezinswoningen kunnen enkel worden opgericht in gebieden waar dit volgens gemeentelijke beleids- en uitvoeringsplannen is toegelaten, én indien het na een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wenselijk blijkt om een meergezinswoning op te richten.</i></p> <p><i>De verordening is bijgevolg wel van toepassing op de verbouwing van bestaande, vergunde gebouwen tot meergezinswoningen met meer dan vier woonentiteiten.</i></p> |
| <p>1.2 Inwerkingtreding</p> <p>De voorschriften van deze verordening treden in werking vanaf 1 januari 2022. Vanaf deze datum worden alle nieuwe aanvragen voor meergezinswoningen op het grondgebied van de gemeente Gavere getoetst aan de bepalingen van deze verordening.</p> | |

| VERORDENEND | TOELICHTING |
|--|-------------|
| <p>1.3 Definities</p> <p><u>Meergezinswoning</u>: Elk gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten verticaal gestapeld, uitgezonderd bejaardentehuizen, seniories, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels en internaten. Ook volgende woningtypes worden niet gecategoriseerd onder de definitie van een meergezinswoning: zorgwoning, hospitawoning.</p> <p>Voor de toepassing van voorliggende verordening wordt geen onderscheid gemaakt tussen stapelwoningen en meergezinswoningen. Beide typologieën vallen onder het toepassingsgebied van de verordening.</p> <p>Het begrip meergezinswoning wordt gebruikt wanneer de private toegang tot de wooneenheid niet op de gelijkvloerse verdieping gelegen is, maar bijvoorbeeld ontsloten wordt via een centrale trappenhal die uitgaat op een overloop (in het gebouw) of op een galerij (in open lucht).</p> <p>Het begrip stapelwoning wordt gebruikt wanneer twee woningen boven elkaar gestapeld worden, met elk een private toegang op maaiveldniveau.</p> <p>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.</p> <p><u>Cohousingproject</u>: In een cohousingproject beschikt elke bewoner over een uitgeruste privéwoning (met keuken badkamer en leefruimtes) en privétuin. Daarnaast worden gemeenschappelijke ruimtes, zoals een gemeenschappelijke tuin, een centraal gebouw met keuken, wassalon, coworkingspaces, ed. gedeeld met de andere bewoners.</p> | |

| VERORDENEND | TOELICHTING |
|--|--------------------|
| <p><u>BVO (Bruto-vloeroppervlakte)</u>: de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen (trappen, liften...).</p> <p>Oppervlaktes van (dak)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen (losstaande bergruimte, vrijstaande opslagplaatsen, autostaanplaatsen...) worden niet inbegrepen in de bruto-vloeroppervlakte.</p> <p>Inpandige garages worden wel in de bruto-vloeroppervlakte meegerekend.</p> | |

2. Integratie binnen omgevingscontext

| VERORDENEND | TOELICHTING |
|--|--|
| 2.1 Ruimtelijke draagkracht | |
| <p><u>Art. 1</u> Buiten de gebieden die door een RUP gevat zijn, kunnen enkel bestaande, vergunde gebouwen tot meergezinswoningen worden verbouwd binnen het bestaand volume, indien de bruto vloeroppervlakte, met inbegrip van de aansluitende (woning) bijgebouwen, meer dan 300m² bedraagt, en voor zover het verbouwen tot een meergezinswoning ruimtelijk verantwoord blijkt, na een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Een beperkte uitbreiding tot 10% van het bestaand, vergund volume is mogelijk, voor zover deze niet indruist tegen andere voorschriften van de verordening.</p> | <p><i>Dit voorschrift laat de mogelijkheid open dat grotere panden, gesitueerd buiten de afbakening van een RUP, kunnen worden verbouwd tot meergezinswoningen, waarbij het aantal woonegelegenheden bijgevolg kan toenemen ten opzichte van het bestaande, vergunde aantal. Dit voorschrift moet vermijden dat deze panden omwille van hun grootte leeg komen te staan.</i></p> <p><i>Bij verbouwing dient minstens 60% van de buitenmuren behouden te blijven.</i></p> |

3. Woonkwaliteit

VERORDENEND

TOELICHTING

3.1 Groennorm

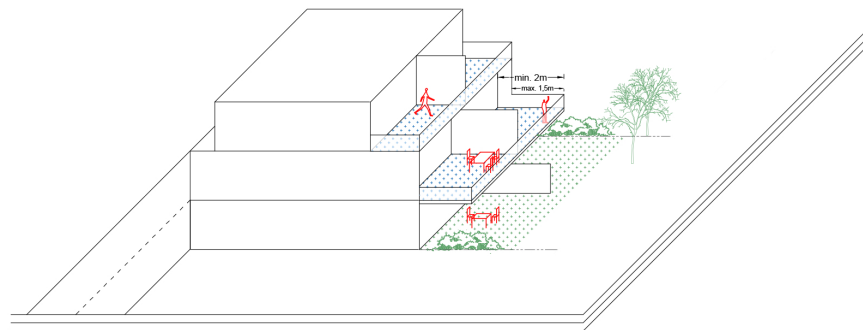
Art. 2 Elke woonentiteit in een meergezinswoning moet over een private buitenruimte beschikken die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woonentiteit. Private buitenruimtes op de gelijkvloerse verdieping hebben een oppervlakte van minimum 10m².

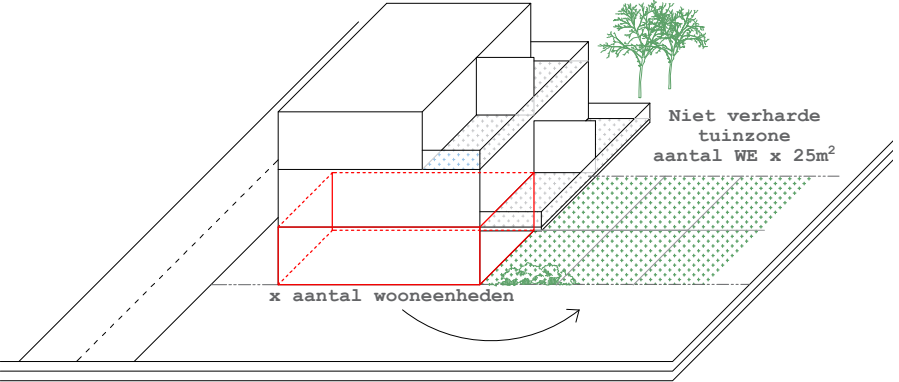
Elke woonentiteit, gesitueerd op de verdieping, moet beschikken over een privaat terras met een oppervlakte van min. 6,00m² per terras. De oppervlakte van het private terras dient gradueel toe te nemen volgens de grootte van het appartement. Voor een appartement met twee slaapkamers dient een terras met een minimale oppervlakte van 8m² voorzien te worden, voor een appartement met drie slaapkamers is dit een terras van minimum 10m².

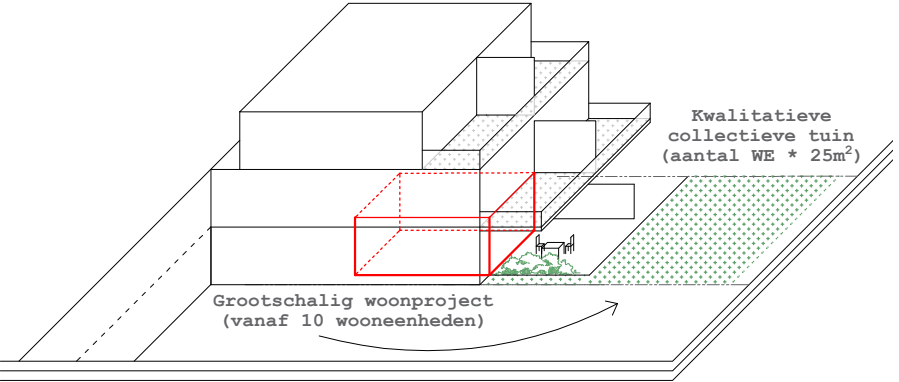
De nuttige diepte van een terras bedraagt min. 2,00m, waarvan max. 1,5m mag uitkragen ten opzichte van de gevel.

Om de woonkwaliteit van elke woonentiteit in een meergezinswoning te garanderen dient elke woonentiteit over een private buitenruimte te beschikken, die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woonentiteit en voldoende groot is.

Om zware terrassen aan de gevels te vermijden, met mogelijke hinder voor de onderliggende woonentiteiten, wordt de maximale uitkraging beperkt tot 1,5m. De resterende diepte van het terras dient inpandig gerealiseerd te worden. De uitkraging van de terrassen moet zich richten naar het gabarit van het gebouw. Bij een teruggetrokken bouwlaag dient het plat dak benut te worden als terras en kan geen uitkragend terras worden gerealiseerd.



| VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|--|
| <p>Art. 3 Voor elke meergezinswoning dient, per te realiseren woongelegenhed, een niet verharde tuinzone te worden gerealiseerd van minimum 25 m².</p> <p>De private buitenruimte van de woonentiteiten op de gelijkvloerse verdieping kan geïntegreerd worden binnen deze onverharde ruimte.</p> | <p><i>De onverharde tuinzone van 25m² per woonentiteit kan voor collectief gebruik worden ingericht. De in art. 2 verplichte private buitenruimtes kunnen binnen deze oppervlakte geïntegreerd worden.</i></p> <p><i>Bv.: Bij een meergezinswoning van 6 woonentiteiten dient een onverharde tuinzone van 150m² te worden aangelegd. Wanneer voor de twee woonentiteiten op de gelijkvloerse verdieping een private buitenruimte voorzien wordt van elk 10m², kan deze oppervlakte geïntegreerd worden in de tuinzone, waardoor deze nog 130m² bedraagt.</i></p>  |

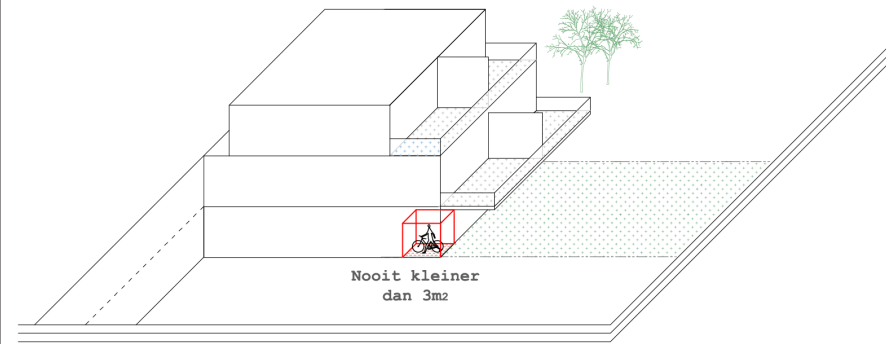
| VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|--|
| <p>Art. 4 Voor grootschalige woonprojecten (vanaf 10 wooneenheden) geldt dat deze onverharde, groene ruimte wordt ingericht als kwalitatieve collectieve tuin: een collectieve onverharde open ruimte, voorzien van levende beplantingen, die bereikbaar is via een gemeenschappelijke circulatieruimte. Deze verplichting geldt bovenop de bepalingen van art. 2.</p> | <p>Voor projecten vanaf 10 woonentiteiten dient de onverharde tuinzone verplicht ingericht te worden als collectieve tuin. De in art. 2 verplichte private buitenruimtes dienen nog boven op deze oppervlakte collectieve groenzone voorzien te worden.</p> <p><i>Bv.: Bij een meergezinswoning van 12 woonentiteiten dient een collectieve groenzone van 300m² te worden aangelegd. Wanneer voor de twee woonentiteiten op de gelijkvloerse verdieping een private buitenruimte voorzien wordt van elk 10m², kan deze oppervlakte niet geïntegreerd worden in de collectieve tuinzone. In totaal moet dus 320m² aan groenzone voorzien worden.</i></p>  <p>The diagram illustrates a large-scale housing project (Grootschalig woonproject) consisting of several interconnected building volumes. A red dashed rectangular area highlights a specific section of the ground floor. To the right of this area, a green stippled rectangular zone represents the 'Kwalitatieve collectieve tuin' (qualitative collective garden), with a note indicating its area is calculated as (number of WE) * 25m². The entire project is situated on a sloped terrain, with a road and sidewalk visible at the bottom of the diagram.</p> |

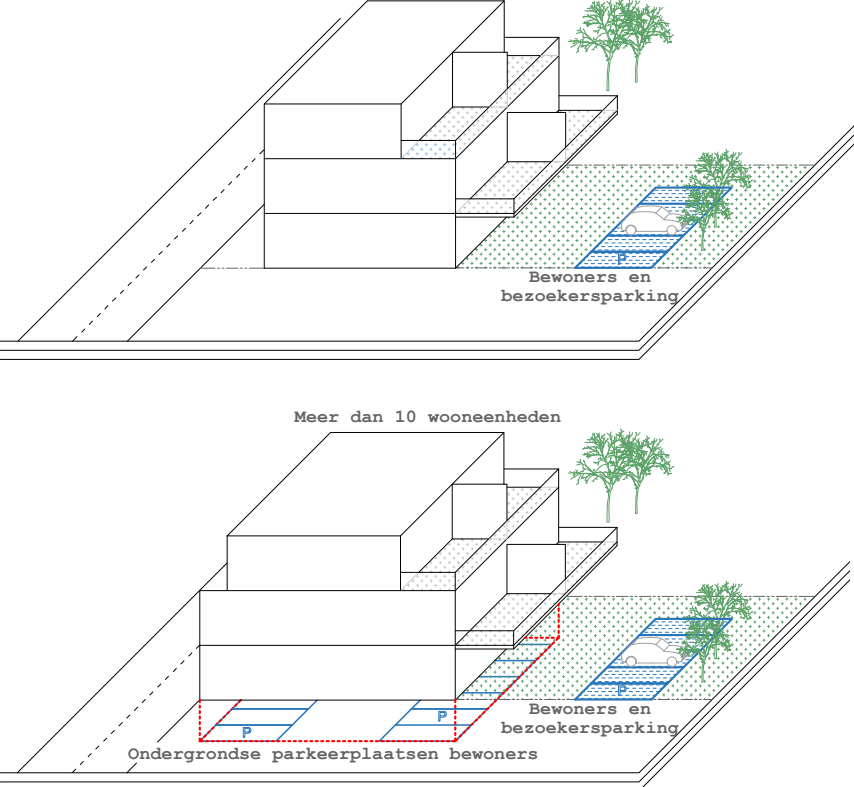
| VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|-------------|
| <p><u>Art. 5</u> De groenzone moet voorzien worden van levende beplantingen, en het groen moet zoveel mogelijk aaneengesloten ingericht worden. Bij de inrichting van de tuinzone moet gestart worden met een inventarisatie van het aanwezige groen. Waardevolle groenelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Indien het behoud van de waardevolle groenelementen op hun bestaande locatie niet mogelijk is, moeten deze bij voorkeur op een andere plaats op het bouwterrein worden gecompenseerd. Bij betwisting omtrent de inventarisatie van de waardevolle groenelementen op het terrein, kan een expert worden aangesteld door het gemeentebestuur, op kosten van de aanvrager.</p> <p>Een groendak en kunstgras worden niet beschouwd als tuin.</p> <p>De groene, onverharde buitenruimte kan niet worden ingenomen voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen, fietsstalplaatsen of bergplaatsen. Ondergrondse infiltratievoorzieningen, hemelwaterputten en septische putten zijn toegelaten in de groenzone, mits ze op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden in het ontwerp van de groenzone.</p> | |
| <p><u>Art. 6</u> Bij iedere meergezinswoning dient een gemeenschappelijke bergruimte voor vuilnis(ophaling) voorzien te worden à rato van 1m² (netto) per woonentiteit. De afvalberging dient bereikbaar te zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte. Het voorzien van storkokers is niet toegelaten.</p> | |

| VERORDENEND | TOELICHTING |
|--|--|
| <p>3.2 Mobiliteit</p> | |
| <p>3.2.1 Fietsenberging</p> | |
| <p><u>Art. 7</u> Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over minimum één individuele bergruimte per woonentiteit of over een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte met fietsbergruimte voor minstens evenveel fietsen als er slaapkamers in de woonentiteiten zijn. Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn.</p> | <p><i>Fietsbergingen kunnen ofwel individueel per woonentiteit voorzien worden in een private bergruimte, of gemeenschappelijk voor alle woonentiteiten in een collectieve fietsenberging.</i></p> |
| <p><u>Art. 8</u> De oppervlakte van de gemeenschappelijke fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woonentiteiten. Zij wordt als volgt berekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • min. 1 fietsstalplaats per slaapkamer; • min. 1m² per fiets. | <p><i>Voor een appartement met drie slaapkamers dient bijgevolg een fietsenberging voorzien te worden van min. 4,00m².</i></p> |

VERORDENEND**TOELICHTING**

Art. 9 Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 3 m².



| VERORDENEND | TOELICHTING |
|---|--|
| <p>3.2.1 Parkeren</p> <p><u>Art. 10</u> Bij meergezinswoningen geldt dat de parkeerplaatsen voor bewoners maximaal ondergronds worden ingericht. Vanaf 10 wooneenheden (per project) moet van de geldende parkeernorm minimum 1 parkeerplaats per woonentiteit voor bewoners verplicht ondergronds ingericht worden, en min. 0,25 parkeerplaatsen per woonentiteit voor bewoners bovengronds.</p> | <p><i>Om de niet bebouwde ruimte maximaal te vrijwaren voor de aanleg van collectief en privaat groen, worden de parkeerplaatsen voor bewoners bij voorkeur maximaal ondergronds ingericht. Bij meergezinswoningen vanaf 10 woonentiteiten geldt dit als een verplichting voor min. 1 pp/we van de geldende parkeernorm. Hierbij wordt het aantal woonentiteiten cumulatief beschouwd per globaal project, ook als dit project uit meerdere gebouwen bestaat.</i></p>  |

| VERORDENEND | TOELICHTING |
|--|---|
| <p><u>Art. 11</u> Van de geldende parkeernorm, dienen min. 0,25 parkeerplaatsen per woontiteit bovengronds te worden aangelegd voor bezoekers.</p> | <p><i>Om het openbaar domein zo weinig mogelijk te belasten met een bijkomende parkeervraag en een effectief gebruik ervan te garanderen, dienen de noodzakelijke parkeerplaatsen voor bezoekers bovengronds te worden aangelegd.</i></p> |
| <p><u>Art. 12</u> Bovengrondse bewonersparkeerplaatsen en/of het aantal verplicht te voorziene bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein mogen enkel als open staplaats of open carports uitgevoerd worden.</p> | <p><i>Gesloten carports of garageboxen zijn niet toegelaten.</i></p> |

