

Gemeente Wijnegem

# Stedenbouwkundige beleidslijn

Dienst ruimtelijke ordening Wijnegem  
11-2-2016

## **Inhoud**

### **I. TOELICHTING (pag. 2 - 3)**

### **II STEDENBOUWKUNDIGE BELEIDSLIJN GEMEENTE WIJNEGEM**

#### **Deel 1 Definities (pag. 4 - 6)**

#### **Deel 2 Voorschriften – Woongebouwen (pag. 7 - 13)**

##### ***Artikel 1 Mobiliteit: Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen op eigen terrein***

- 1.1. Eengezinswoningen met een gevellengte kleiner of gelijk aan 6 meter gelegen in aaneengesloten bebouwing**
- 1.2. Andere ééngesinswoningen**
- 1.3. Meergezinswoningen**
- 1.4. Sociale huisvesting**

##### ***Artikel 2 Vereisten in verband met locatie en inrichting te realiseren parkeerplaatsen***

##### ***Artikel 3 Minimale afmetingen fietsenstalplaats & parkeerplaatsen en toegangswegen***

##### ***Artikel 4 Wijzigen aantal woonentiteiten binnen een bestaande vergunde ééngesinswoning***

##### ***Artikel 5 Oppervlakenormen (netto vloeroppervlakte slaapkamer, ...)***

##### ***Artikel 6 Buitenruimte (terrassen)***

##### ***Artikel 7 Dienstlokalen bij meergezinswoningen***

#### **Deel 3 Voorschriften – Groenvoorzieningen (pag. 13 – 16)**

##### ***Artikel 8 Groenbescherming bij de uitvoering van werken***

##### ***Artikel 9 Groendaken***

##### ***Artikel 10 Beplantingen, bomen in het bijzonder***

##### ***Artikel 11 Voortuinstroken***

##### ***Artikel 12 Groenplan***

#### **Bijlage I: De woningtypetoets (pag. 17 – 23)**

## I. Toelichting

Het College van burgemeester en schepenen wenst de 'Beleidslijn om bij werken parkeerruimte te scheppen' – goedgekeurd in collegezitting van 26 juni 2008 - uit te breiden en aan te passen.

### **Mobiliteit**

Met het oog op het gebruikscomfort en de leefkwaliteit van de bewoners in de dorpskern is het aangewezen om bij ééngezinswoningen, meergezinswoningen of verbouwingsprojecten met een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te voorzien. Er moet immers worden vermeden dat de parkeerlast bij woningbouwprojecten wordt afgewenteld op het openbaar domein. Als gevolg van de toename van het autogebruik de laatste decennia werd het dorpse karakter van de gemeente sterk aangetast door inname van de publieke ruimte door de auto. De publieke ruimte zou echter bij voorbaat de plaats moeten zijn waar mensen samen komen, kinderen spelen.

Bij het parkeren op het eigen terrein moet ondergronds parkeren - onder de footprint van het hoofdgebouw – het streven zijn opdat zo min mogelijk tuinzone zou worden verhard. Zoals in de vorige beleidslijn van 26 juni 2008 wordt het ondergronds parkeren vanaf projecten met minimum 5 woonegelegenheden voorzien. Ten opzichte van de vorige beleidslijn wordt de norm van 1,5 parkeerplaats per woonelegenheden bij een meergezinswoning bestaande uit 4 woonegelegenheden verminderd naar 1 parkeerplaats per woonelegenheden. In de praktijk is immers gebleken dat de norm van 1,5 bij 4 woonegelegenheden leidt tot een te grootschalige verharding van de tuinstroken.

Langs de Turnhoutsebaan (tussen Fortveldstraat en Lindenlei) en een gedeelte van de Merksemsebaan (tussen Turnhoutsebaan en Oud Gasthuisstraat) worden geen parkeerplaatsen verplicht opgelegd op eigen terrein indien de voorgevelbreedte kleiner of gelijk is aan 8,00 meter. De handels- en dienstverleningssector moet hier immers worden gestimuleerd. Het opleggen van parkeerplaatsen binnen deze zone waarbij de gevelbreedte beperkt is, leidt tot weinig esthetische gevels en een overmatige verharding van de tuinzone. Parkeerplaatsen opleggen bij niet brede percelen in deze zone leidt bovendien tot het verdwijnen van te veel openbare parkeerplaatsen ten nadele van de middenstand. Boven de 8,00 meter zit je nog met een woonelegenheden of andere functie op het gelijkvloers met een nuttige gevelbreedte van minimum 5 meter breed rekening houdende met de breedte van 3 meter die nodig is voor de inrit naar de parkeerplaatsen.

Naast parkeerplaatsen voor de auto worden er voor het eerst ook richtlijnen opgemaakt die betrekking hebben op het minimum aantal aan te leggen fietsenstallingen. De gemeente kent immers een compacte dorpskern zodat de meeste voorzieningen op fiets- en wandelafstand zijn gelegen. De keuze in de wijze waarop we ons verplaatsen zal immers bepalen in welke mate we naar de toekomst toe nog kunnen spreken van leefbare dorpen en steden. Vandaar de bijkomende aandacht voor fietsvoorzieningen om het gebruik van andere vervoersmodi dan de wagen te stimuleren en op die manier tot een gedragswijziging te komen.

### **Meergezinswoningen, enkel daar waar het kan**

Om het aantal meergezinswoningen in de hand te houden maakt de gemeente in deze beleidslijn een richtkader op. Vele straten kunnen immers geen meergezinswoningen meer aan, onder meer omwille van de parkeerdruk. Bovendien integreren meergezinswoningen zich niet altijd in een woonstraat of woonwijk omwille van de plaatselijke context. Meergezinswoningen enkel daar waar de plaatselijke ruimtelijke ordening het toelaat. In hoofdzaak komt dit neer op het feit dat voornamelijk langs de invalswegen nog meergezinswoningen kunnen worden opgericht mits het waarborgen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Niet het aantal woonegelegenheden moet voorop staan, maar de kwaliteit van het ontwerp op zich.

Bestaande woningen zullen niet zo maar kunnen worden omgevormd naar meergezinswoningen. Ook de afbraak van een ééngezinwoning zal geen vrijgeleide zijn naar de oprichting van een meergezinwoning. De ontwikkelaar, aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning zal zijn keuze voor een meergezinwoning niet enkel moeten aftoetsen aan de bepalingen opgelegd in de beleidslijn maar zal zijn keuze ook moeten motiveren vanuit antwoorden op vragen en criteria in de woningtypetoets. Deze woningtypetoets wordt toegevoegd aan de beleidslijn en moet de ontwikkelaar, aanvrager doen nadenken of een meergezinwoning op de voorziene locatie wel aangewezen is.

### **Waarborgen woonkwaliteit**

Indien een meergezinswoning verenigbaar is met goede plaatselijke ruimtelijke ordening moeten de woongelegenheden op zich uiteraard voldoende kwalitatief zijn ten voordele van het welzijn van de inwoners.

Er worden minimum netto vloeroppervlakten voorzien voor een appartement afhankelijk van het aantal slaapkamers. Ook de woonkamer, keuken en slaapkamer(s) moeten voldoende groot zijn zodat er op een comfortabele wijze kan van gebruik gemaakt worden. Ook de buitenruimte, met name de terrassen, moeten voldoende groot zijn zodat betrokkenen er op een aangename manier kunnen vertoeven.

De beleidslijn schenkt ook aandacht aan de dienstlokalen bij meergezinswoningen. Een apart lokaal voor de opslag van huisvuil moet aanwezig zijn net zoals een lokaal voor de berging van schoonmaakmateriaal.

### **Groenvoorzieningen**

Naast het gebouw wordt de kwaliteit van het ontwerp en de uitvoering ook bepaald door de aanwezige groenvoorzieningen. Heden wordt er te veel verhard in Vlaanderen, tot 6 hectare per dag. Vandaar dat deze beleidslijn ook hier aandacht voor heeft.

Bij uitvoering van werkzaamheden die zijn vergund moeten bestaande te behouden bomen afdoende worden beschermd. Dit geldt ook bij de bemaling van bouwputten waarbij bomen kunnen schade ondervinden. De aanleg van groendaken wordt gestimuleerd omdat deze verschillende voordelen hebben zoals: waterregulerend, isolerend, zuivert de lucht, meer esthetisch dan bitumen daken. De voorkeur wordt gegeven aan een semi-intensief groendak. Het vellen van bomen kan niet zonder de vereiste vergunning en heraanplanting wordt de algemene regel.

Meer en meer wordt vastgesteld dat voortuinstroken worden verhard en gebruikt voor het stallen van voertuigen. De gemeente wenst echter dat deze voortuinstroken een groen karakter blijven hebben onder meer omwille van het waarborgen van een goede plaatselijke waterhuishouding en het feit dat het straatbeeld aangenamer is als er meer groen in de voortuinstroken aanwezig is. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot het gebouw mogen worden verhard in bij voorkeur waterdoorlatende materialen.

### **Conclusie**

De algemene beleidslijn zal worden kenbaar gemaakt aan de bevolking via de gemeentelijke website zodat zij tegenstelbaar is aan derden.

Deze beleidslijn is geen verordening maar heeft als bedoeling een kader aan te reiken waarbij in slechts uitzonderlijke gevallen en mits grondig onderbouwde motivatie kan van worden afgeweken.

## II STEDENBOUWKUNDIGE BELEIDSLIJN GEMEENTE WIJNEGEM

### Deel 1 Definities

#### Eengezinswoning of gezinswoning

Een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein.

#### Groendak

Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per vierkante meter.



#### Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

#### Hoogstammige boom

Boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek heeft van één meter.

#### Meergezinswoning

Een gebouw waarin twee of meerdere woningen zijn gelegen.

#### Netto-vloeroppervlakte

De som van de vloeroppervlakte van de lokalen gemeten tussen de begrenzende bouwdelen (inclusief oppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kasten, alsook de door plinten en halfhoge scheidingsmuurtjes ingenomen oppervlakten) met uitzondering van:

- de lokalen met een vrije hoogte van minder dan 2,20 meter bij bestaande woongebouwen;
- de lokalen met een vrije hoogte van minder dan 2,50 meter bij nieuwbouw;
- de lokalen ingericht als parkeerruimte;

- de lokalen onder het grondniveau die ingericht zijn als kelders, opslagruimte of technische ruimte.

### **Rooien**

Een beplanting, inclusief wortelgestel, verwijderen.

### **Vellen**

Het afhakken of doorzagen van een stam van een boom.

Wordt gelijkgesteld met vellen of rooien: aan hoogstammige bomen bepaald in artikel 10 schade toebrengen of deze verminken of vernietigen door onder meer ringen, ontschorsen, verschroeien, gebruik van scheikundige producten, inkervingen en benagelen, afvreten van de houtachtige gewassen ten gevolge van het laten begrazen van het perceel.

Ernstige beschadigingen of sterfte van de bomen die voortvloeien uit kennelijke nalatigheid of onvoorzichtigheid wordt gelijkgesteld met vellen of rooien.

### **Verbouwen**

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

### **Vrije hoogte**

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplaat en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balkenstructuur.

### **Woning, woonentiteit, wooneenheid of woongelegenheden**

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande of groep van samenlevende personen.

### **Zorgwonen**

Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
  - 1) hetzij ten hoogste twee [personen van 65 jaar of ouder],
  - 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

#### Toepassingsgebied

Deze beleidslijn is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Wijnegem. De bepalingen van deze beleidslijn zijn van toepassing, voor zover deze handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, bijzondere plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen.

## Deel 2 Voorschriften – Woongebouwen

### **Artikel 1 Mobiliteit: Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen op eigen terrein**

Bij het optrekken van nieuwe gebouwen, het uitvoeren van functiewijzigingen of het uitvoeren van grondige verbouwingswerken, voor zover deze vergunningsplichtig zijn, moet het nodige aantal fietsenstallingen en parkeerplaatsen worden aangelegd, zoals verder in dit artikel wordt bepaald. De fietsenstallingen worden voorzien op eigen terrein ter hoogte van de ingang van het woongebouw.

Er kan ook gekozen worden voor vergunde (collectieve) parkeergelegenheden/autodelen binnen een straal van 500 meter van het woongebouw. De capaciteit van deze parkeergelegenheden dient de vraag wel te dekken.

Als het gaat om een zorgwoning of gebouwen die in dienst staan van zorgbehoevenden (bijvoorbeeld: kleinschalig wonen voor dementerenden, serviceflats, bejaardentehuizen) dan zijn de bepalingen van dit artikel niet van toepassing.

#### **1.1. Eengezinswoningen met een gevellengte kleiner of gelijk aan 6 meter gelegen in aaneengesloten bebouwing**

Normering:

- voor deze gebouwen is geen parkeerplaats nodig;
- minimum 2 fietsenstallingen indien woning beschikt over voortuinstrook.

#### **1.2. Andere ééngesinswoningen**

Normering:

##### **Nieuwbouw**

- minimum 1 parkeerplaats;
- minimum 2 fietsenstallingen.

#### **1.3. Meergezinswoningen**

Normering:

##### **Nieuwbouw**

- geen parkeerplaatsen verplicht bij een gevelbreedte kleiner of gelijk aan 8,0 meter langs de Turnhoutsebaan (tussen Fortveldstraat en Lindenlei) en een gedeelte van de Merksemsebaan (tussen Turnhoutsebaan en Oud Gasthuisstraat);
- minimum één parkeerruimte per woongegelegenheid voorzien voor elke meergezinswoning bestaande uit maximum 4 woongegelegenheden;
- minimum 1,5 parkeerruimte per woongegelegenheid voorzien voor elke meergezinswoning bestaande uit minimum 5 woongegelegenheden;
- bij nieuwbouw van een woongebouw vanaf 5 woongegelegenheden ondergronds parkeren op eigen terrein;



- minimum 2 fietsenstallingen per woontiteit.

### **Verbouwing/functiewijzigingen**

Normering:

- geen parkeerplaatsen verplicht bij een gevelbreedte kleiner of gelijk aan 8,0 meter langs de Turnhoutsebaan (tussen Fortveldstraat en Lindenlei) en een gedeelte van de Merksemsebaan (tussen Turnhoutsebaan en Oud Gasthuisstraat);
- voor iedere bijkomende woongelegenheden wordt minstens 1 bijkomende parkeerplaats voorzien;
- voor iedere bijkomende woongelegenheden worden minstens 2 bijkomende fietsenstallingen voorzien.

### **1.4. Sociale huisvesting**

Normering:

#### **Nieuwbouw**

- minimum één parkeerruimte per woongelegenheden voorzien;
- verplicht ondergronds parkeren vanaf moment dat minimum 10 woongelegenheden worden voorzien in het project behalve wanneer het gaat om een autoluwe wijk waar er sprake is van (gemeenschappelijke) randparkings;
- minimum 2 fietsenstallingen per woontiteit.

#### **Artikel 2 Vereisten in verband met locatie en inrichting te realiseren parkeerplaatsen**

- de parkeerplaatsen worden aangelegd op het bouwperceel waarop het betreffende gebouw gelegen is of zijn gelegen binnen een straal van 500 meter van het gebouw;
- de overdekte inrit tot de ondergrondse parkeerplaats wordt, indien deze zich deels buiten het profiel van het woongebouw bevindt, ingekapseld in het groen (o.a. groendak);



- de goede plaatselijke ruimtelijke ordening mag geenszins in het gedrang worden gebracht. Het project moet worden aangepast met het oog op de vermindering van de parkeerbehoefte wanneer men niet voldoende parkeerplaatsen kan inrichten zonder de goede plaatselijke ordening te schaden. Er moet onder meer voldoende groene ruimte worden gevrijwaard bij de geplande woongelegenheden. Aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en potenties moeten worden gevrijwaard;
- de gevelbreedte ingenomen door garagepoorten- of inritten, dient beperkt te worden tot 1/2 van de totale voorgevelbreedte en met een maximum van 6 meter. Er wordt gestreefd naar geïntegreerde poorten in de gevel.



### **Artikel 3      Minimale afmetingen fietsenstalplaats & parkeerplaatsen en toegangswegen**

#### **Fietsstalplaats**

Een fietsstalplaats heeft een afmeting van minimaal 1,5 vierkante meter per fiets. De fietsenstalling kent geen dubbel gebruik (bv. fietsenstalling/parkeerplaats of fietsenstalling/berging).

#### **Minimale netto afmeting van te realiseren garages, garageboxen en carports (lengte x breedte x desgevallend vrije hoogte) :**

- garage, carport of box: 5,25 meter x 2,75 meter x 2,10 meter.

#### **Minimale netto afmetingen voor te realiseren open en gesloten autostaanplaatsen (lengte x breedte x desgevallend vrije hoogte):**

- gestoken of haakse autostaanplaats: 5,00 m x 2,5 m (open staanplaatsen) of 3 m voor gesloten staanplaatsen (x 2,10 m);
- langse autostaanplaatsen: 6,00 m x 2,0 m (x 2,10 m).

#### **Minimale breedte in- en uitrit naar parkeerplaatsen**

- 6,35 meter indien de hoek tussen de parkeerplaats en in- en uitrit 75° tot 90° bedraagt;
- 5,5 meter indien de hoek tussen de parkeerplaats en in- en uitrit 60° tot 75° bedraagt;
- 4,5 meter indien de hoek tussen de parkeerplaats en in- en uitrit 45° tot 60° bedraagt;
- 3,5 meter indien de hoek tussen de parkeerplaats en in- en uitrit 45° tot 0° bedraagt;
- 3,0 meter indien de hoek tussen de parkeerplaats en in- en uitrit 0° bedraagt.

**Noot:**

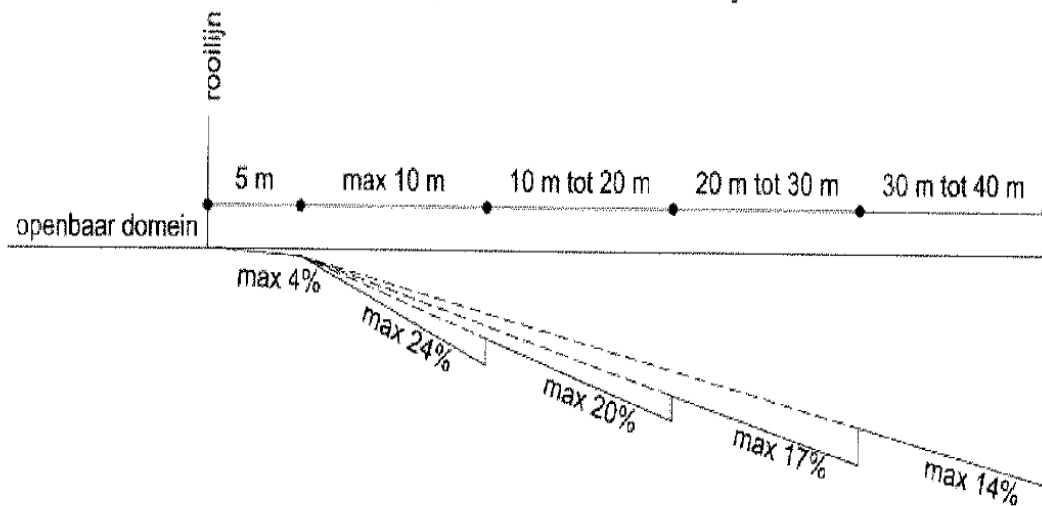
De minimale afmetingen moeten worden gerekend exclusief de muren en indien de standplaats zich naast een wand bevindt moet de breedte minstens 2,75 meter bedragen. Er wordt ook rekening gehouden met de bepalingen opgenomen in de gewestelijke verordening Toegankelijkheid.

**Ondergrondse parkeerplaatsen - helling afritten**

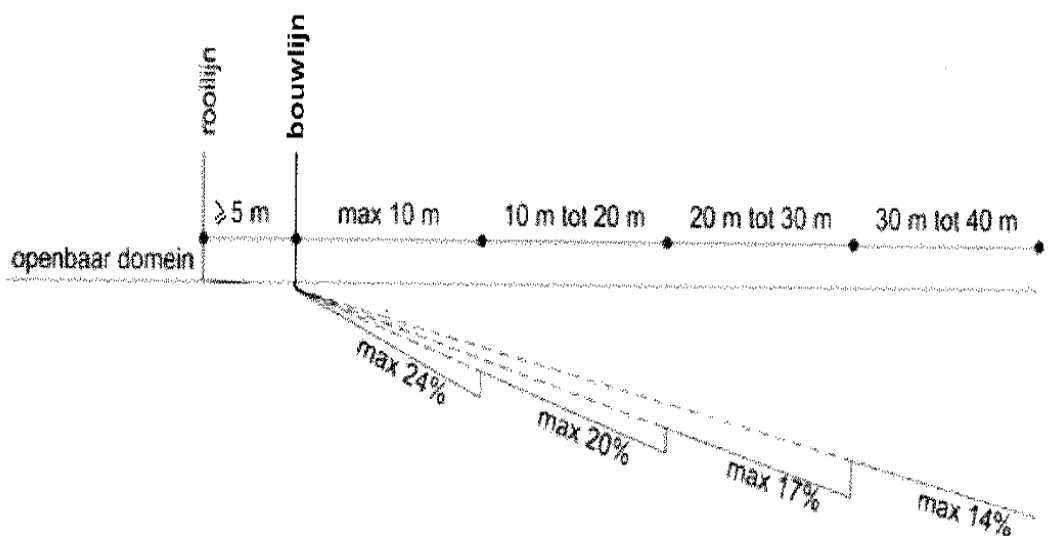
Er worden enkel afritten toegelaten die een helling hebben van hoogstens 4 pct. over een afstand van 5 meter, te rekenen vanaf de rooilijn. Voor het overige is de maximale hellingsgraad afhankelijk van de lengte van de in- en uitrit:

- hellingsgraad van maximum 24% voor hellingsbaan met maximale lengte van 10 meter;
- hellingsgraad van maximum 20% voor hellingsbaan met lengte van 10 tot 20 meter;
- hellingsgraad van maximum 17% voor hellingsbaan met lengte van 20 tot 30 meter;
- hellingsgraad van maximum 14% voor hellingsbaan met lengte van minimum 30 meter.

*Schematische voorstelling indien de rooilijn samenvalt met de bouwlijn:*



*Schematische voorstelling met voortuinstrook dieper dan 5 meter:*



#### **Artikel 4      *Wijzigen aantal woonentiteiten binnen een bestaande vergunde ééngezinswoning***

##### **Bij bestaande ééngezinswoningen geldt:**

- ééngezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tot 180m<sup>2</sup>: het aantal woonentiteiten mag niet worden gewijzigd, met uitzondering van één zorgwoning;
- ééngezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tussen 180m<sup>2</sup> en 250m<sup>2</sup> en een voorgevelbreedte van minimum 6 meter: er kan één bijkomende woonentiteit worden gecreëerd met een netto-vloeroppervlakte van minimum 70m<sup>2</sup> mits het waarborgen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening;
- ééngezinswoning met een netto-vloeroppervlakte groter dan 250m<sup>2</sup>: kan omgebouwd worden tot een meergezinswoning mits het waarborgen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

##### **Bij afbraak van een ééngezinswoning geldt:**

- ééngezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tot 180m<sup>2</sup>: mag niet worden vervangen door een meergezinswoning;
- ééngezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tussen 180m<sup>2</sup> en 250m<sup>2</sup> en een voorgevelbreedte van minimum 6 meter: kan vervangen worden door een meergezinswoning bestaande uit maximum 2 woonentiteiten mits het waarborgen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening;
- ééngezinswoning met een netto-vloeroppervlakte groter dan 250m<sup>2</sup>: kan vervangen worden door een meergezinswoning mits het waarborgen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

##### Noot:

De ontwikkelaar, de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal zijn keuze voor een meergezinswoning moeten motiveren vanuit de antwoorden op vragen en criteria die in de woningtypetoets (bijlage I) zijn opgenomen.

#### **Artikel 5      *Oppervlakenormen (netto vloeroppervlakte slaapkamer, ...)***

Bij een aanvraag voor:

- het opsplitsen van een bestaande woning (met een netto-vloeroppervlakte groter dan 180m<sup>2</sup>), met een verhoging van het aantal woongelegenheden;
- het samenvoegen van twee of meer woongebouwen, met verhoging van het aantal woongelegenheden;
- het herbouwen na slopen van een bestaand woongebouw;
- de nieuwbouw van ééngezinswoningen/meergezinswoningen;
- het omvormen van constructies tot woongebouw;

gelden volgende oppervlakenormen voor de inrichting van de woongelegenheden:

### woontiteiten met 1 slaapkamer

Een netto-vloeroppervlakte van minstens 70m<sup>2</sup>.

### woontiteiten met 2 slaapkamers

Een netto-vloeroppervlakte van minstens 85m<sup>2</sup>.

### Woonentiteiten met 3 of meer slaapkamers

Een netto-vloeroppervlakte van minstens 100m<sup>2</sup>.

Het bouwplan dat deel uitmaakt van de aanvraag moet de netto-vloeroppervlakte van elke woonkamer, keuken en slaapkamer vermelden.

De oppervlakte van die delen van de ruimtes met een vrije hoogte tussen vloer en plafond lager dan 2,20 meter bij verbouwingen en 2,50 meter bij nieuwbouw worden niet meegerekend bij de netto-vloeroppervlakte.

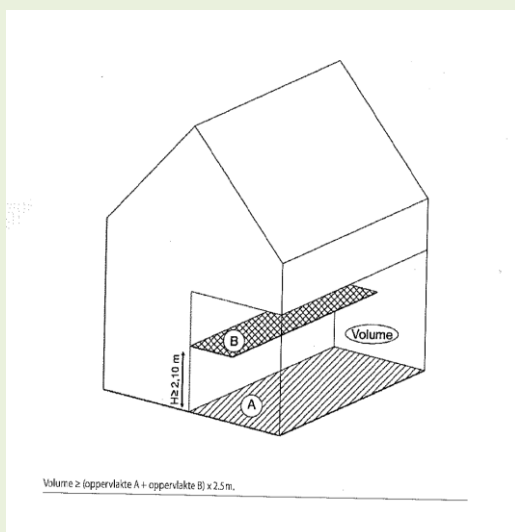
Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum netto-vloeroppervlakte hebben van 8m<sup>2</sup>. Indien de keuken is opgenomen in het hoofdvertrek, beslaat dit laatste minstens 28m<sup>2</sup>.

Een woontiteit moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum netto-vloeroppervlakte van 12m<sup>2</sup>. De minimum netto-vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 9m<sup>2</sup>.

De vrije hoogte tussen vloer en plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,50 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

De bewoonbare tussenverdiepen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de vrije hoogte van de tussenverdieping bedraagt minstens 2,10 meter;
- 2° het totale volume van het lokaal is gelijk aan of groter dan de som van het aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van het lokaal en van de tussenverdieping, vermenigvuldigd met 2,50 meter.



$$\text{Volume} \geq (\text{opp. A} + \text{opp. B}) \times 2,5\text{m}$$

## **Artikel 6      *Buitenruimte (terrassen)***

Bij nieuwbouw en vernieuwbouw of herbouwen beschikt elke woonentiteit over een private buitenruimte van ten minste 10% van de netto-vloeroppervlakte van de woonentiteit die rechtstreeks toegankelijk is via de woonentiteit.

## **Artikel 7      *Dienstlokalen bij meergezinswoningen***

### **Lokaal voor opslag van huisvuil**

Een meergezinswoning beschikt over een apart lokaal voor de opslag van huisvuil. Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden:

- het moet afgesloten kunnen worden;
- het moet gemakkelijk bereikbaar zijn voor de bewoners van het gebouw;
- het moet de verplaatsing van het huisvuil naar de openbare weg probleemloos mogelijk maken;
- de capaciteit ervan is afgestemd op het aantal wooneenheden, zodat in het bijzonder ook de selectieve opslag van het huishoudelijk afval mogelijk is. Er wordt uitgegaan van een minimum van 2m<sup>2</sup> per woonentiteit. Vanaf 11 wooneenheden volstaat 22m<sup>2</sup>;
- moet zijn uitgerust met een ventilatie-inrichting voor natuurlijke of mechanische ventilatie.

Er wordt bewust niet bepaald wat de afmetingen van het lokaal voor de opslag van huisvuil moet zijn. Het moet voldoende groot zijn, rekening houdende met het aantal wooneenheden. Het lokaal moet echter wel de selectieve opslag mogelijk maken. Dat betekent dat het plaats moet bieden voor minstens vier vuilnisbakken: één voor papier, één voor glas, één voor PMD en één voor restafval. Er moet ook de mogelijkheid zijn om de containers te verplaatsen.

### **Lokaal voor de berging van schoonmaakmateriaal**

Een meergezinswoning omvat een lokaal voor de berging van het materiaal voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de trottoirs.

Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden:

- een minimumoppervlakte van 3m<sup>2</sup>. Het lokaal kan groter worden voorzien om tevens als gemeenschappelijke wasplaats te functioneren (wasmachine, droogkast, ...) Hierdoor komt meer ruimte vrij in de woonentiteiten zelf;
- minstens een waterkraan en een afvoer naar de riolering omvatten;
- de waterkraan wordt aangesloten op de hemelwaterput.

## **Deel 3    Voorschriften – Groenvoorzieningen**

### **Artikel 8      *Groenbescherming bij de uitvoering van werken***

Op bouwerven moet de ruimte tot 2 meter van de stam van bomen vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen, bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken, e.d. Deze ruimte moet worden omheind of omkast. De boomwortels moeten afdoende worden beschermd door ze te

bedekken met een schokdempend materiaal. Het vastspijkeren van latten e.d. aan bomen is verboden.

## **Artikel 9 Groendaken**

### **Woongebouwen**

Platte daken van woongebouwen vanaf 40 vierkante meter – bij nieuwbouw, uitbreiding of ingrijpende verbouwing waarbij een nieuw dak van minimum 40 vierkante meter wordt gestoken - aanleggen als groendak indien deze daken een helling hebben van minder dan 15°.

### **Bijgebouwen bij woongebouwen**

Bijgebouwen die niet vrijgesteld zijn van vergunning aanleggen als groendak.

### **Noot**

De verplichting tot het aanleggen van een groendak vervalt voor de dakoppervlakte die voorzien wordt van een hemelwaterput waarvan de inhoud overeenstemt met de grootte van het dakoppervlak.

Het bouwplan bevat een detailtekening van de opbouw van het groendak.

### **Semi-intensief groendak**



De voorkeur wordt gegeven aan een semi-intensief groendak, waarbij we voornamelijk beplanting zoals siergrassen, bodembedekkers, weidebloemen en kruiden terug vinden. Een semi-intensief dak is vergelijkbaar qua look met een intensieve daktuin, maar met een minimum aan onderhoud zoals een extensief dak. Voor de opbouw moet men rekenen op 16-20 cm hoogte. Dit verkeert dus qua opbouw en gewicht tussen een extensief en intensief groendak.

## **Artikel 10 Beplantingen, bomen in het bijzonder**

### **Bemaling van bouwputten**

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige constructies kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die constructies schaadt of schade kan toebrengen aan beplantingen, bomen in het bijzonder. In het laatste geval dienen de nodige schikkingen getroffen te worden om de bomen te voorzien van voldoende water. De voorzieningen moeten bij de aanvraag tot stedenbouwkundige- en milieuvergunning (melding) ingediend worden.

### **Vergunningsplicht inzake beplantingen**

Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het College van burgemeester en schepenen bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben vellen of rooien. Voor het vellen van alleenstaande hoogstammige bomen of van enkele bomen in lijnverband omwille van acuut gevaar en na voorafgaande toestemming van het agentschap voor Natuur en Bos is geen stedenbouwkundige vergunning nodig.

### **Heraanplanting**

Elke vergunde kapping wordt vergezeld van een verplichting tot heraanplanting. Bij gemotiveerde beslissing kan de bevoegde overheid afwijken van deze verplichting.

Tenzij anders bepaald in de vergunning, moet elke opgelegde herbepanting uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op het vellen of rooien, worden uitgevoerd.

De opgelegde passende vervangingsbeplanting mag zonder voorafgaande schriftelijke toelating niet worden verwijderd, noch door om het even welk middel in haar groei worden geremd.

### **Artikel 11 Voortuinstroken**

De voortuinstroken bij woongelegenheden worden niet als parkeerruimte voor het stallen van voertuigen, wagens, of aanhangwagens ingericht, aangelegd of gebruikt. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen mogen worden verhard in waterdoorlatende materialen, tenzij het hemelwater door contact met de verharde oppervlakte dermate wordt vervuild, dat het als afvalwater dient beschouwd te worden. Deze verharding is maximaal zo breed als de breedte van de toegangsdeur of toegangspoort. Daarnaast is het toegestaan een onderhoudsstrook van maximaal 0,90 meter breed langs de gevel aan te leggen. Buiten de strikt noodzakelijke toegangen en opritten moet de voortuinstrook bestaan uit groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten). Ter hoogte van de rooilijn wordt de voortuin afgeboord met een tuinmuurtje of haagafsluiting om het ongewenst parkeren in de voortuinstrook tegen te gaan.





Het aanleggen van (niet) overdekte fietsstallingen, geïntegreerd in het groen, is toegelaten in de voortuin.



### **Artikel 12 Groenplan**

Het stedenbouwkundig aanvraagdossier voor een meergezinswoning bevat een uitgewerkt groenplan.

Dit groenplan vermeldt, indien van toepassing:

- de voorziene groenbescherming (aanduiden + benoemen);
- dwarsdoorsnede van de opbouw van de groendaken;
- aanduiding van bestaande hoogstammige bomen met vermelding of ze al dan niet worden geveld of gerooid;
- inrichting voortuinstrook en tuinzone;
- exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening (vb. wadi), het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten wordt in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop.

### **Straf- en slotbepalingen**

De overeenstemming van een ontwerp met deze beleidslijn houdt niet in dat het strookt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening of met andere geldende wetten of verordeningen. De goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld door de overheid die bevoegd is voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

De overtredingen op deze beleidslijn worden behandeld overeenkomstig de handhavingsmaatregelen bepaald in het decreet op de ruimtelijke ordening.

## Bijlage I: De woningtypetoets <sup>1</sup>

De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen wordt gedefinieerd waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar ééngesinswoningen verplicht zijn of waar andere woontypologieën mogelijk zijn. Het vormt een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Bij voorliggende woningtypetoets worden vijf vragen gesteld. De antwoorden op die vragen bepalen mede of een meergezinswoning kan worden toegestaan op betrokken eigendom.

### Vraag 1: buurt

**Onderzoek van de buurt: 5 panden links, 5 panden rechts, 10 panden aan de overzijde**

#### Score

0: minder dan de helft van de panden is eengezinswoning

1: tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is een eengezinswoning

2: driekwart of meer van de panden is een eengezinswoning



**score 0:** minder dan helft van de panden zijn eengezinswoningen  
(A) geen eengezinswoningen (A)ndere)



**score 1:** tussen de helft en minder dan driekwart van de panden zijn eengezinswoningen  
13 ééngesinswoningen (E)  
7 andere (A)



**score 2:** driekwart of meer panden zijn eengezinswoningen  
20 ééngesinswoningen (E)  
0 andere (A)

### Toelichting

<sup>1</sup> Bron: Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning stad Gent – De juiste woning op de juiste plaats – Handleiding bij de woningtypetoets Gent

Deze vraag bekijkt de woontypologie van de buurt wat van belang is voor de toekomstige invulling van een perceel. Als in een bepaalde straat enkel eengezinswoningen voorkomen dan kan een meergezinswoning atypisch overkomen. Onder meer hinder op gebied van privacy of densiteit bij de inplanting van een meergezinswoning tussen ééngesinswoningen kunnen voorkomen.

Het in kaart brengen van de functies van de 20 dichtstbijzijnde panden is een pragmatische aanpak en geeft een goed zicht op aanwezige functies in de onmiddellijke omgeving.

Soms kan het voorkomen dat de twintig dichtstbijzijnde panden op enige afstand van het te bebouwen perceel zijn gelegen of niet meer zichtbaar zijn door bijvoorbeeld bochten in de weg. In dat geval worden enkel de gebouwen meegenomen die binnen een afstand van 100 meter zijn gelegen of panden die zichtbaar zijn van aan het te ontwikkelen perceel.

Als het bouwperceel op de hoek ligt, dan worden de twintig dichtstbijzijnde panden bekeken.

Een pand wordt enkel als ééngesinswoning beschouwd als het een typische ééngesinswoning is zonder andere functie. Een bakker of beenhouwer met bovenliggende woongelegenheden of met een vrij beroep wordt dus niet beschouwd als een eengezinswoning.

Andere functie (A) = meergezinswoning, winkel, handel, kantoor, diensten, horeca, ... ook al is dit gecombineerd met een woning.

Eengezinswoning = perceel waar louter 1 woonentiteit staat. In de vergunningenhistoriek blijkt uit niets dat er een andere functie werd vergund, en in de kadastrale legger wordt het pand omschreven als 'huis'.

## Vraag 2: burens

### Onderzoek van de naburige panden: pand links, pand rechts

#### Score

0: de aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen

1: 1 van aanpalende panden is een eengezinswoning

2: beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen



**Score 0:** geen van de aanpalende panden is een eengezinswoning (A = andere)



**Score 1:** één van de twee aanpalende panden is een ééngesinswoning



**Score 2:** beide aanpalende panden zijn ééngezinswoningen

### Toelichting

De gebouwen onmiddellijk palend aan betrokken eigendom bepalen in belangrijke mate de bouw mogelijkheden en functie op betrokken perceel. Als de aanpalende panden ééngezinswoningen zijn, kan de realisatie van een meergezinswoning voor problemen op vlak van privacy zorgen vanwege de inblik in naastgelegen tuinen vanuit de leefruimtes op verdieping. Een ééngezinswoning is dan vaak een betere keuze.

### Noot:

Als het aanpalende perceel niet bebouwd is, dan wordt het eerstvolgende bebouwde perceel in rekening gebracht.

### Vraag 3: parkeren

#### Onderzoek van de mogelijkheden van parkeren op eigen terrein

##### Score

- 0: parkeren kan ondergronds
- 1: parkeren kan op gelijkvloers of met een lift ondergronds
- 2: parkeren kan niet op eigen terrein opgevangen worden



**Score 0:** er kan ondergronds worden geparkeerd



**Score 1:** mogelijkheid tot gelijkvloers parkeren of met een lift ondergronds



**Score 2:** er kan niet op eigen terrein worden geparkeerd

### **Toelichting**

Om de parkeerdruk op het openbaar domein zo veel mogelijk te beperken wordt gevraagd om bij meergezinswoningen op eigen terrein te parkeren, bij voorkeur ondergronds. In uitzonderlijke gevallen kan gelijkvloers worden geparkeerd, maar dit mag niet ten koste gaan van de woonkwaliteit en voldoende groen.

Gelijkvloers parkeren kan zowel onder het hoofdgebouw als achter het hoofdgebouw worden georganiseerd onder voorwaarde dat dit niet gaat ten koste van de kwaliteit van de private buitenruimte. Tuinzones die grotendeels worden verhard voor het inrichten van parkeerplaatsen kan niet.

In de praktijk zal blijken dat sommige bouwpercelen niet breed of diep genoeg zijn om ondergrondse of gelijkvloerse parkeervoorziening in te planten. Deze percelen zijn dus minder geschikt voor de oprichting van een meergezinswoning. Het kan ook voorkomen dat het perceel wel voldoende breed is, maar dat de bestaande bebouwing een garagepoort niet verdraagt (bijvoorbeeld bij waardevolle gevels). Indien parkeren op eigen terrein niet kan wordt een score van 2 punten toegekend.

### Noot:

Bij ondergronds parkeren moet het terrein voldoende groot zijn om een 'normale' parkeergarage te realiseren met een normale hellingsgraad. Dat betekent dat de parkeerbak minimum 12 à 13 meter breed moet zijn en 25 meter diep (de ruimte die nodig is voor de helling of autolift, een rijbaan en parkeervakken). Achter de parkeerbak moet bovendien ruimte overblijven voor hoogstammig groen. Gelijkvloers parkeren kan zowel onder het hoofdgebouw als achter het hoofdgebouw (ontsluiting parkeerplaatsen aan achterzijde perceel) worden georganiseerd. Dit laatste mag niet gaan ten koste van de kwaliteit van de private buitenruimte.

### **Vraag 4: bouwlagen**

#### **Onderzoek van het mogelijke aantal bouwlagen onder de kroonlijst**

#### **Score**

- 0: het mogelijke aantal bouwlagen is meer dan 3
- 1: het mogelijk aantal bouwlagen is 3
- 2: het mogelijk aantal bouwlagen is minder dan 3

**Score 0:** Gebouwen met meer dan 2 verdiepingen al dan niet met zadeldak zijn eerder uitzonderlijk binnen de gemeente Wijnegem. In nog te ontwikkelen gebieden wenst de gemeente te bekijken of meer dan 3 bouwlagen mogelijk zijn, onder voorwaarde uiteraard dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd zodat het gebouw/gebouwen zich op een aanvaardbare wijze integreren in de omgeving. In die gevallen kan een score van 0 punten worden toegekend (bv. project D' Ouwe Kaars, project Annonciaden). Naar de toekomst kan - door het invoeren van een instrument dat de ruil van grondrechten faciliteert - de stimulering van een verdere kwaliteitsvolle verdichting van de dorpskern in functie van een hoger ruimtelijk rendement verder worden onderzocht.<sup>2</sup>



**Score 1:** op het perceel kunnen juist drie bouwlagen worden aanvaard



**Score 2:** op het perceel kunnen minder dan 3 bouwlagen worden aanvaard

### Toelichting

Om te bepalen welke bouwhoogte (kroonlijshoogte) kan worden toegelaten kijken we in de eerste plaats naar de geldende stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in een bijzonder plan van aanleg (BPA), ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of verkavelingsvergunning. Indien de voorschriften niet specifiek zijn bepaald wordt gekeken naar de bestaande ruimtelijke context in de omgeving.

### Vraag 5: perceelconfiguratie in combinatie met bouwvolume

#### Onderzoek van de mogelijke bouwenvolpoe op het perceel

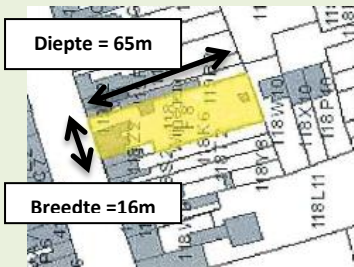
##### Score

0: de perceelconfiguratie in combinatie met het volume is niet geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen

1: de perceelconfiguratie in combinatie met het volume is minder geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen

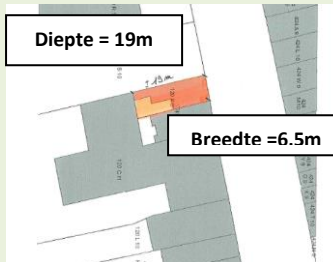
2: de perceelconfiguratie in combinatie met het volume is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen

<sup>2</sup> Leo Van Broeck (Bogdan & Van Broeck Architects); 'Expertenadvies sensibilisering bouwcultuur en ruimtelijk rendement' in opdracht van Vlaamse Overheid – Ruimte Vlaanderen ([www.ruimtevlaanderen.be](http://www.ruimtevlaanderen.be))



**Score 0:** de perceelconfiguratie in combinatie met het volume is niet geschikt voor ééngezinswoningen.

Rekening houdende met de aanpalende bebouwing kunnen 3 bouwlagen + zadeldak worden toegestaan.



**Score 1:** de perceelsconfiguratie in combinatie met het volume is minder geschikt voor ééngezinswoningen.

Een gelijkvloers handelspand met bovenliggende woonegelegenheid zou kunnen maar dan gaat het niet over een typische ééngezinswoning zonder andere functie.



Bouwperceel



Aanpalende

**Score 2:** de perceelsconfiguratie in combinatie met het volume is geschikt voor één of meerdere ééngezinswoningen.

## Toelichting

Elk aspect afzonderlijk onderzoeken kan een vertekend beeld geven. Een perceel van 14 meter breed waarop 3 bouwlagen kunnen worden gecreëerd van 15 meter diep, resulteert immers in een groot volume om nog als ééngezinswoning te fungeren.

Een zelfde perceel waarop maar 2 bouwlagen mogelijk zijn, kan dan wel perfect zijn voor het oprichten van meerdere ééngezinswoningen.

Er wordt eveneens gekeken naar de perceelsbreedte, -diepte en – vorm om te kijken of de bouw van een kwalitatieve ééngezinswoning(en) of een meergezinswoning mogelijk is.

## Resultaat

De eerste twee vragen van de woningtypetoets handelen over de omgeving waarbij wordt gekeken naar de bebouwing in de buurt en vervolgens wordt ingezoomd op de directe omgeving van het terrein.

Een derde vraag handelt over de parkeermogelijkheden op eigen terrein bij de optie meergezinswoning.

De laatste twee vragen handelen over het te ontwikkelen terrein zelf. Dit om na te gaan of op basis van de perceelsvorm, het toelaatbare volume en aantal bouwlagen een specifieke voorkeur ontstaat voor een bepaald woningtype.

Volgende scores worden toegekend: 0, 1 en 2. Hoe hoger de score, hoe duidelijker de voorkeur voor een ééngezinswoning met betrekking tot die specifieke vraag. Er kunnen maximum 10 punten worden toegekend. Hoe hoger het aantal punten, hoe groter de voorkeur voor een eengezinswoning tot zelfs de verplichting van een eengezinswoning op een concrete plek. De 5 vragen wegen elk gelijkwaardig door in de beoordeling. De score wordt als volgt gelezen:

- Score 7 of meer: één of meerdere eengezinswoning(en) is (zijn) verplicht. Onder ééngezinswoning wordt verstaan: elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Een ondergeschikte nevenfunctie (vrij beroep, ...) is mogelijk.
- Score 5 of 6: één of meerdere eengezinswoning(en) geniet(en) de voorkeur. Toch kan in bepaalde gevallen een ander woningtype worden aanvaard.
- Score 4 of minder: er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype.

Noot:

De voormelde richtlijnen zijn opgemaakt met het oog op “invulprojecten”, dit wil zeggen projecten die zich grotendeels in een bebouwde en gedefinieerde omgeving inschrijven en eerder kleinschalig zijn. Het gaat hier om het (her)bouwen en verbouwen van ééngezinswoningen en appartementsgebouwen binnen een bestaande woonomgeving.

Voor grote stedenbouwkundige projecten die zelf een ruimtelijke context creëren, zal worden gewerkt met een stedenbouwkundige studie (ontwerpend onderzoek) eventueel in combinatie met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Vanwege het college in zitting van 11 februari 2016:

E. Sysmans  
De secretaris

I. Wynants  
De burgemeester