

WONINGTYPETOETS

Woningtypetoets voor woonkern Hamme - doelstelling

Het lokaal bestuur heeft als intentie de verdichting binnen de gemeente te sturen om een wildgroei aan meergezinswoningen of appartementen te vermijden. De keuze voor meergezinswoningen dient weloverwogen te gebeuren. Een meergezinswoning kan ingezet worden op bijzondere plekken, in projectzones die een atypische oplossing vragen of net goed toelaten, of op strategische locaties. De grondgebonden woning kan echter even goed ingezet worden bij verdichting. Het is daarom belangrijk om een duidelijk kader te scheppen waarbinnen kan gedefinieerd worden waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar eventueel andere woonvormen mogelijk zijn.

De woningtypetoets is 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.

De woningtypetoets heeft evenmin tot doel de mogelijkheden te hypothekeren voor het opdelen van gebouwen in 2 entiteiten (vb. vormen van generatiewoningen, zoals kangoeroewoningen, en zorgwoningen) of het oprichten van tweewoonsten die naar uitzicht en vormgeving aansluiten bij de typologie van de eengezinswoning.

Toepassingsgebied van de woningtypetoets

De woningtypetoets wordt aangewend in de woonkern van Hamme binnen de woongebieden die vastgelegd zijn in het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Specifieke zones die om maatwerk vragen, worden uit de woningtypetoets gehaald. Een specifiek typologisch en ruimtelijk onderzoek dient daar aan te tonen wat wenselijke ontwikkelingen zijn.

De woningtypetoets is enkel van toepassing voor meergezinswoningen met meer dan 2 woongelegenheden en geldt evenmin voor gebouwen met een gemengd gebruik, zoals vb. het wonen boven handelsruimtes.

De woningtypetoets is niet van toepassing in*:

- woongebieden met landelijk karakter;
- woonuitbreidingsgebieden;
- gebieden die momenteel geen woonbestemming hebben;
- specifieke projecten, zoals Tasibel, De Wuiten;
- ontwerpen die tot stand komen in samenspraak met andere (semi-)publieke actoren vb. scholensites, projectzones/wedstrijdontwerpen sociale huisvestingsmaatschappij;

* Deze opsomming is niet limitatief.

Woningtypetoets vragen

Onderzoek van het grotere gebied en de specifieke ligging.

0: het pand ligt in een projectzone

1: het pand ligt langs een straat, en maakt de overgang naar een projectzone

2: het pand ligt in het bestaande weefsel (langs een straat)

**Projectzones zijn percelen of perceelsdelen die niet rechtstreeks aan een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn en waar bijkomende maatregelen moeten getroffen worden in functie van de ontsluiting naar het bestaande weefsel, de omgevingsaanleg, de inrichting van parkeervoorzieningen,....*

Onderzoek van de panden in de onmiddellijke omgeving: 5 panden links, 5 panden rechts, 10 panden aan de overzijde

0: minder dan de helft van de panden is een 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

Onderzoek van de naburige panden: pand links, pand rechts

0: de aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen

1: één van de aanpalende panden is een eengezinswoning

2: beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen

Onderzoek van de mogelijkheden van parkeren op het terrein

0: parkeren kan op eigen terrein opgevangen worden, met behoud van voldoende groenpercentage, vb. ondergronds parkeren

- 1: parkeren kan op eigen terrein worden opgevangen door het inrichten van parkeerruimte op het gelijkvloers of met een hoge verhardingsgraad
2: parkeren kan niet (volledig) op eigen terrein opgevangen worden

Resultaat:

7 of meer: Eengezinswoning(en) is/zijn VERPLICHT

5 of 6: Eengezinswoning(en) heeft/hebben de VOORKEUR. Afwijken kan enkel door middel van een gemotiveerd ontwerpend onderzoek, waarbij in tweede instantie 2 of meer schakelwoningen* kunnen voorgesteld worden en pas in laatste instantie een meergezinswoning

4 of minder: GEEN VOORKEUR voor een bepaald woningtype.

** Een schakelwoning is een zelfstandige woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit meerdere met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke zelfstandige woning een eigen toegang heeft op de be-gane grond.*

Meergezinswoningen: normen inzake oppervlakte, buitenruimte en parkeren

Oppervlakenormen

- Woongelegenheden hebben een minimale oppervlakte van 50 m² voor studio's en minimaal 60m² voor eenslaapkamerappartementen. Per extra slaapkamer dient minimaal 15m² extra oppervlakte te worden voorzien.
- De minimumoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren en wordt bepaald door de oppervlakte binnen de schuine wanden met een vrije hoogte van 1,50m te meten.
- Gemeenschappelijke delen en garages worden niet meegerekend in de oppervlakte van de woon-gelegenheid.
- De minimale vrije hoogte van woonruimtes moet 2m50 bedragen.
- Er dient gestreefd te worden naar een evenredige mix tussen verschillende woontypes.
- Bergingen in en/of bij de woongelegenheden hebben een totale oppervlakte van minimaal 4m² per woongelegenheid.

Buitenruimte:

Elke woongelegenheid dient te beschikken over ofwel een kwalitatieve tuinruimte met een minimale tuindiepte van 8m of een kwalitatieve terrasruimte met minimale oppervlakte overeenkomstig het aantal slaapkamers :

Aantal slaapkamers	Minimale oppervlakte	
1 slaapkamer	4 m ²	
2 slaapkamers	6 m ²	
3 slaapkamers	8 m ²	
4 slaapkamers	10 m ²	
5 slaapkamers	12 m ²	

Er dient minstens een terrasruimte te worden voorzien die een bruikbare oppervlakte heeft i.f.v. het plaatsen van een eettafel voor het aantal mogelijke bewoners.

Mobiliteit

Voor autostalplaatsen gelden volgende normen:

- 1 per eenslaapkamerappartement
- 1,5 per tweeslaapkamerappartement
- 2 voor appartementen met meer dan 2 slaapkamers

De aanvrager kan hier van afwijken door het voorleggen van een duurzaam mobiliteitsconcept of omwille van cultuurhistorische aspecten.

Er dienen minimum 2 fietstalplaatsen per eenslaapkamerappartement en 1 extra plaats per bijkomende slaapkamer te worden voorzien.

Goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 januari 2021