

Gemeente Dentergem

Stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit bij meergezinswoningen

Aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 16 november 2016
Goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 26 januari 2017
Gepubliceerd B.S. 1 maart 2017

Hoofdstuk 1: Algemene Bepalingen

TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1

Teneinde de woonkwaliteit te versterken wordt, op basis van art. 2.3.1. VCRO, een verordening ingevoerd waarbij een aanvraag voor:

- de opsplitsing van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw,
- het samenvoegen van meerdere woningen tot meergezinswoningen,
- nieuwbouw van meergezinswoningen,

onderhevig wordt gemaakt aan de realisatie van een kwalitatieve woonfunctie onder bepaalde voorwaarden.

Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Dentergem, behalve waar de verordening in strijd is met de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. De verordening kan echter wel aanvullend zijn op de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Verordeningen van hogere overheden primeren op deze verordening voor zover dit strengere voorschriften betreft.

Het betreft een verordening over minimale woonkwaliteit, zelfs indien voldaan wordt aan de bepalingen van deze verordening geeft dit niet automatisch recht op een stedenbouwkundige vergunning. Het niet voldoen aan de bepalingen uit deze stedenbouwkundige verordening is aan de andere kant op zich een weigeringsgrond voor stedenbouwkundige aanvragen.

Artikel 2

Vallen niet onder de toepassing van deze verordening: stedenbouwkundige aanvragen voor de inrichting of de bouw van

- gebouwen voor openbare en maatschappelijke dienstverlening,
- gebouwen van sociale woonorganisaties
- hotel- of pension kamers, gastenkamers, vakantieboerderijen of vakantiehuizen,
- erkende serviceflats/assistentiewoningen,
- scholen, jeugdlokalen en jeugdcentra,
- de kamers, slaapzalen, etc. die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen, kloosters, opvangcentra.

DEFINITIES

Artikel 3

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- **Gebouw:** Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met anderen omsloten ruimte vormt.
- **Woning:** Elk gebouw, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband, dat kadastraal als 'huis', 'appartement', hand/huis of 'building' geregistreerd is.
- **Woongelegenheden:** Deel van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.
- **Eengezinswoning:** Gebouw waarin één woongelegenheden is gelegen.
- **Meergezinswoning:** Gebouw bestaande uit minimum twee woongelegenheden.
- **Studio:** woongelegenheden waarin alle leeffuncties in één ruimte geïntegreerd zijn, behoudens het sanitair dat voorzien wordt in een afgesloten aparte ruimte die deel uitmaakt van de studio.
- **Nuttige vloeroppervlakte:** Vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minstens 2,20 meter bedraagt. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,80m.
- **Bruto vloeroppervlakte:** Het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen. Met dien verstande dat bij een gemene muur wel maar de helft van de dikte van deze muur meegerekend wordt.
- **Volwaardige Bouwlaag:** De horizontaal doorlopende ruimte die begrensd is door op gelijke of nagenoeg op gelijke hoogte liggende vloeren en op gelijke of nagenoeg op gelijke hoogte bovenliggende plafonds waarbij het niveau van de vloer niet lager gelegen mag zijn dan het straatniveau van de dichtst aanpalende straat en het plafond niet hoger gelegen mag zijn dan de kroonlijsthoogte van het gebouw. (een zolderverdieping onder een niet-plat dak en een kelderderdieping, die geheel of deels

onder het maaiveld is uitgevoerd, gelden niet als volwaardige bouwlaag). De gelijkvloerse verdieping is de 1^e volwaardige bouwlaag, de 1^e verdieping wordt de 2^e volwaardige bouwlaag genoemd.

- **Kroonlijst:** horizontale gevelbeëindiging. In geval van een lessenaarsdak wordt de laagste gevelbeëindiging als kroonlijst aanzien en de hoogste gevelbeëindiging als nok.
- **Onderdakse bouwlaag:** een zolderverdieping onder een niet-plat dak.
- **Parkeerplaats:** standplaats of garage voor de stalling van een wagen van de inwoners van een woongegelegenheid. Een parkeerplaats is minstens 2.75 meter (in geval van een garage) of 2.5 meter (in geval van een standplaats) breed, minstens 5.5 meter diep, heeft een vrije hoogte van minstens 1.80 meter, en is ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar voor de gebruiker.
- **Private buitenruimte:** vrije beschikbare buitenruimte waarvan het gebruik enkel bestemd is voor de bewoners van het gebouw. Parkeerplaatsen, open fietsbergruimtes, afvaleilanden en niet van het openbaar domein afgesloten voortuinen maken geen deel uit van de private buitenruimte.

Hoofdstuk 2: Creëren van meergezinswoningen.

Artikel 4: Algemene voorwaarde

§1

Het horizontaal opsplitsen van een woning kan slechts toegelaten worden voor zover er geen stedenbouwkundige of kunsthistorische overwegingen zijn die het opsplitsen ontoelaatbaar maken.

Een woning kan slechts opgesplitst worden onder volgende voorwaarden:

- als het minstens twee volwaardige bouwlagen heeft,
- en tevens minimum 130m² totale nuttige vloeroppervlakte per volwaardige bouwlaag.

Voor de berekening van de totale nuttige vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met het hoofdvolume inclusief de eventuele vergunde uitbreiding van het woonvolume; losstaande bijgebouwen worden niet meegerekend.

De nuttige vloeroppervlakte van de onderdakse bouwlaag kan meegerekend worden bij de nuttige vloeroppervlakte van de laatste volwaardige bouwlaag die zich onder de onderdakse bouwlaag bevindt.

Er kan geen toelating worden verleend voor het horizontaal opsplitsen van een woongelegenheid die samengevoegd is met een ander pand, ook niet wanneer zo de minimale nuttige vloeroppervlakte wordt bereikt.

§2

De realisatie van een meergezinswoning via nieuwbouw, herbouw, verbouw en/of uitbreiding dient te voorzien in:

- minstens 2 volwaardige bouwlagen,
- en tevens in minimum 130m² totale nuttige vloeroppervlakte per volwaardige bouwlaag.

Artikel 5: Algemene voorschriften

§1. Bergruimte voor alle meergezinswoningen

Iedere meergezinswoning moet beschikken over een voldoende verluchte gemeenschappelijke of een individuele bergruimte voor fietsen en/of afval, met een oppervlakte gelijk aan 4m² per woongelegenheid.

De bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn.

De bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval mag niet rechtstreeks uitgeven in een ruimte opgesomd in de artikel 6 vermelde functies met uitzondering van de bergruimte en de buitenruimte.

De vereiste bergruimte voor fietsen en/of afval is een aansluitende verplichting bij de bergruimte vermeld in artikel 6, die per afzonderlijke woongelegenheid individueel vereist wordt.

Deze bergruimte moet worden aangelegd of voorzien zijn op het bouwperceel zelf waarop het betreffend gebouw is gesitueerd.

§2. Verscheidenheid in meergezinswoningen

1° Iedere meergezinswoning, bestaande uit meer dan 3 woonegelegenheden, moet verschillende woningtypes bevatten. De woonegelegenheden mogen in dat geval voor maximaal 50% van hetzelfde woningtype zijn.

Limitatieve opsomming van de mogelijke woningtypes: studio, appartement met 1 slaapkamer, appartement met 2 slaapkamers, appartement met 3 slaapkamers, appartement met meer dan 3 slaapkamers, flats, al dan niet bemeubelde kamers.

2° Bij de realisatie van een meergezinswoning mag er per volwaardige bouwlaag één woonelegenheden gecreëerd worden.

§3 Parkeerplaatsen

Elke meergezinswoning voorziet in minstens 1 parkeerplaats per woonelegenheden op privaat domein. Hiertoe mag er slechts één toegang tot de straat zijn, tenzij de bestaande situatie reeds anders is voorzien.

§4 Stortkoker

Bij de realisatie van een meergezinswoning is het verboden stortkokers te voorzien.

§5 Private buitenruimte

1° Elke woonentiteit beschikt over een bruikbare en private buitenruimte.

2° Deze buitenruimte is niet uitsluitend langs de straatzijde gelegen tenzij dit de beste keuze is door de zongerichte oriëntatie van de buitenruimte of storende bebouwing in de omgeving.

3° Elke gelijkvloerse woonelegenheden beschikt over een bruikbare en private buitenruimte van minimum 10m² met als kleinste afmeting 2,50 meter.

4° Bij woonegelegenheden hoger dan de gelijkvloerse verdieping mag er, mits de goede bezonning en de privacy van de aanpalende bewoners niet wordt geschaad, een buitenruimte gerealiseerd worden op de hogere verdieping.

5° De gemeenschappelijke buitenruimte dient een groene inkleding te krijgen.

Hoofdstuk 3: KWALITEITS- EN OPPERVLAKTENORMEN VOOR WOONGELEGENHEDEN

Artikel 6

Elke nieuwe woongelegenheid dient ingericht te worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. Ze moet minstens beschikken over:

- afzonderlijke slaapkamer(s)
- leefruimte en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd
- afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit wastafel en bad of douche (voorzien van stromend koud en warm water)
- minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) dat bereikbaar is van in de woning, en dat door afscheiding van twee deuren geplaatst in volle wanden die doorlopen over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes, niet rechtstreeks uitmondt in een slaapkamer, leefruimte en/of keuken. De overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken.
- afzonderlijke berging bereikbaar van in de woning.

Artikel 7

§1

Bij meergezinswoningen gelden de volgende oppervlaktenormen voor nieuwe woongelegenheden:

- ❖ Voor woongelegenheden met 1 slaapkamer.

De nieuwe woongelegenheid heeft een minimum bruto vloeroppervlakte van 80 m²

- ❖ Voor woongelegenheden met 2 slaapkamers:

De nieuwe woongelegenheid heeft een minimum bruto vloeroppervlakte van 95 m²

- ❖ Voor woongelegenheden met 3 of meer slaapkamers:

De nieuwe woongelegenheid heeft een minimum bruto vloeroppervlakte van 120 m²

§2

De inrichting van woongelegenheden in een meergezinswoning moet aan volgende oppervlaktenormen voldoen:

- de *leefruimte* moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 30m²
- de *keuken* moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 10m²
- minstens één *slaapkamer* moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 12m²
- de *andere slaapkamers* moeten een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 8m²
- minstens één *badkamer* moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 8 m²
- er moet een afzonderlijke *berging* voorzien zijn met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 2m²

Bij integratie van verschillende functies (bijvoorbeeld keuken en leefruimte) dienen de vereisten inzake nuttige vloeroppervlakte samengeteld te worden.

De verschillende ruimtes dienen in functie van gebruiks- en wooncomfort voldoende kwalitatief ingericht te kunnen worden.

Artikel 8: INRICHTING VAN STUDIOS

Een aanvraag met het oog op de realisatie van één of meerdere studio(s), zoals gedefinieerd in artikel 3, kan worden toegestaan mits het voldoen aan volgende voorwaarden:

- De studio heeft een minimum bruto vloeroppervlakte van 80 m².
- Het toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) is bereikbaar van in de studio maar mondt niet rechtstreeks uit in de leefruimte.

In dat geval zijn de bepalingen van art. 6 en art. 7 niet van toepassing.

Artikel 9: MINIMALE LICHT- EN LUCHTTOETREDINGSNORMEN

Iedere woongelegenhed moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit – en eetruimte), de keuken en de slaapkamer(s) moeten rechtstreeks natuurlijk daglicht en buitenlicht ontvangen.

Inzake verlichtings- en verluchtingsnormen wordt verwezen naar de geldende bepalingen uit de Vlaamse Wooncode.

Artikel 10: Afwijkingen

§1

Afwijkingen van de bepalingen van deze verordening worden slechts in overweging genomen indien de aanvrager in de toelichtende nota bij zijn aanvraag de architecturale of praktische redenen verduidelijkt en motiveert om dergelijke afwijking te verkrijgen. Het ontwerp dient kwalitatieve leefruimtes en kwalitatieve buitenruimtes te bevatten; die minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken.

De vergunningverlenende overheid motiveert steeds waarom de afwijking geen probleem oplevert in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

§2

Indien ruimtelijke uitvoeringsplannen specifieke projectzones opnemen waarbinnen meergezinswoningen als globaal project kunnen worden verwezenlijkt dan vervalt art. 5, §2, 2°. Het te realiseren aantal woongelegenheden zal in dit geval beperkt worden door de overige bepalingen in de verordening (oppervlakenormen, buitenruimte, parkeerplaatsen,...)

HOOFDSTUK 4: INWERKINGTREDING

Artikel 11: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de tiende dag na de publicatie (bij uittreksel) ervan in het Belgisch Staatsblad.