



Stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit in de gemeente.

Voorgelegd aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar op **28/01/2010**
Voorgelegd aan de GECORO in zitting van **22/02/2010**

Aangenomen door de gemeenteraad in zitting van **7/07/2010**
Goedgekeurd door de deputatie in zitting van **24/03/2011**
Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van **12/05/2011**

DOEL VAN DEZE VERORDENING

Artikel 1

Het versterken van de woonkwaliteit waarbij, door middel van deze stedenbouwkundige verordening, aanvragen voor:

- het opsplitsen van bestaande gebouwen met het oog op gedeeltelijke of gehele bewoning
- het samenvoegen van meerdere woningen tot meergezinswoningen
- de nieuwbouw van meergezinswoningen

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

Artikel 2

Vallen niet onder de toepassing van deze verordening, stedenbouwkundige aanvragen voor de inrichting of het bouwen van:

- gebouwen voor openbare en maatschappelijke dienstverlening
- scholen
- hotel- en pensionkamers
- de kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen, kloosters, opvangcentra
- gelijksoortige bestemmingen

DEFINITIES

Artikel 3

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- Woning:
Elk gebouw, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van personen, dat kadastraal als huis, appartement, hand/huis of building geregistreerd is.
- Woongelegenheid:
Deel van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van personen, dat voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.
- Gebouw:
Een door mensen opgerichte geheel of gedeeltelijk overdekte en omsloten ruimte.
- Kamer:
Een woongelegenheid waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, douche of bad, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongelegenheid deel uitmaakt. Deze kamers vallen onder de bepalingen van het Vlaams decreet van 27/01/2006 (BS 14/07/2006) houdende de kwaliteit- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.
- Appartement:
Woongelegenheid met afzonderlijke slaapkamers en sanitaire voorzieningen
- Studio
Woongelegenheid 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 oppervlakte
Vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minstens 2,2m bedraagt. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,8m.
- Autostelplaats
Grondoppervlakte voor het stallen van een gemotoriseerd voertuig, al dan overdekt en/of afgesloten, met minimale afmetingen van 2,75m op 5,5m.

KWALITEITS- EN OPPERVLAKTENORMEN VOOR WOONGELEGENHEDEN

Inrichting van appartementen

Artikel 4

Elk nieuw appartement dient ingericht te worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. Het moet minstens beschikken over:

- afzonderlijke slaapkamer (s)
- leefruimte en keuken, al dan niet geïntegreerd in één ruimte
- afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit wastafel en bad of douche (voorzien van koud en warm water)
- minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in het sanitaire gedeelte) dat bereikbaar is van in de woning. Het toilet dient afgescheiden te worden van de slaapkamer, leefruimte en/of keuken door middel van twee deuren geplaatst in volle wanden die doorlopen over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes. De overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken.
- Afzonderlijke berging. De berging moet bereikbaar zijn van in de woning en mag zich maximaal 1 verdieping hoger of lager bevinden.

Artikel 5

Bij een aanvraag voor:

- het opsplitsen van een bestaand gebouw in appartementen met het oog op gedeeltelijke of volledige bewoning
- het samenvoegen van meerdere woningen tot appartementen
- nieuwbouw van appartementen

gelden volgende oppervlaktenormen voor de inrichting van nieuwe appartementen

Voor een appartement met 1 slaapkamer:

- de leefruimte moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 18m²
- de slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10 m²
- de keuken moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6m²
- er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige oppervlakte van minstens 2m²

Voor een appartement met 2 slaapkamers

- de leefruimte moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 22m²
- één slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m²
- de andere slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6,5m²
- de keuken moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6m²
- er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige oppervlakte van minstens 2m²

Voor een appartement met 3 slaapkamers

- de leefruimte moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 26m²
- één slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m²
- de andere slaapkamers moeten een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6,5m²
- de keuken moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 8m²
- er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige oppervlakte van minstens 2m²

Voor appartementen met 4 of meer slaapkamers

- de leefruimte moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 30m²
- één slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m²
- de andere slaapkamers moeten een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6,5m²
- de keuken moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m²
- er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige oppervlakte van minstens 2m²

Bij integratie van keuken en leefruimte dienen de vereisten inzake nuttige oppervlakte samengeteld te worden.

Inrichting van kamers en studio's

Artikel 6

Een aanvraag tot het uitvoeren van de onder artikel 1 bedoelde werken met het oog op de realisatie van één of meerdere kamers, zoals gedefinieerd in artikel 3, kan worden toegestaan mits,

- de ganse vloeroppervlakte van een bestaand gebouw ingericht wordt als woongegelegenheid. Een gemeenschappelijke leefruimte en/of fietsenstalling wordt hieronder begrepen.
- deze aanvraag voldoet aan de vereisten zoals bepaald in het Vlaams decreet van 27/01/2006 (BS 14/07/2006) en latere wijzigingen houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

Een aanvraag tot het uitvoeren van de onder artikel 1 bedoelde werken met het oog op de realisatie van één of meer studio's zoals gedefinieerd in artikel 3 kan worden toegestaan mits

- de totale vloeroppervlakte van de studio, oppervlakte van het sanitaire gedeelte niet meegerekend, minstens 36m² bedraagt
- het toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in het sanitaire gedeelte) bereikbaar is van in de studio 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 de leefruimte
- afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit wastafel en bad of douche (voorzien van koud en warm water)

INRICHTING VAN DE BUITENRUIMTE

Artikel 7

Bij de inrichting of nieuwbouw van meergezinswoningen kan enkel een vergunning worden verleend indien er voldoende autostelplaatsen voorzien zijn op eigen terrein, a rato van 1,5 per appartement en 1 per studio.

Hierop kan door het college van burgemeester en schepenen een afwijking worden verleend indien kan worden aangetoond dat in de onmiddellijke omgeving van de woongelegenheden voldoende ingerichte autostelplaatsen aanwezig zijn op openbaar domein. Deze autostelplaatsen moeten kunnen gebruikt worden zonder bijkomende hinder voor de omwonenden.

Als deze autostelplaatsen zich bevinden op openbaar domein kunnen zij niet gepersonaliseerd worden en mogen zij de activiteiten (zoals markt of kermis) op het openbaar domein niet hinderen. De afwijking kan verleend worden mits het betalen van 10.000€ per autostelplaats. Deze vergoeding zal gestort worden op rekening 734-0263561-21 van de gemeente Wielsbeke, vóór de afgifte van de vergunning, conform het belastingsreglement.

TOEZICHTSBEPALINGEN

Artikel 8

De overtredingen op deze verordening zullen gestraft worden met de sancties zoals bedoeld in de artikels 6.1.1, 6.1.2 en 6.1.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen, inclusief deze welke in voege treden na het inwerkingtreden van deze verordening.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 9

Onverminderd de bepalingen van deze verordening, zijn de voorschriften van de betreffende wetten, decreten, reglementen en besluiten van toepassing. Deze verordening doet op geen enkele wijze afbreuk aan de bevoegdheden inzake veiligheid en openbare gezondheid die, ingevolge wettelijke bepalingen aan de burgemeester of een ander orgaan zijn toevertrouwd.

Artikel 10

Het college van burgemeester en schepenen houdt toezicht en controle op de naleving van dit reglement. De vergunningverlenende overheid kan desgevallend gemotiveerde aanvragen tot afwijkingen van deze verordening toestaan.

Deze verordening treedt in voege 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad