



Stedenbouwkundige verordening m.b.t. minimum vereisten voor eengezinswoningen

Gemeenteraad 17 december 2015

Artikel 1

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt vastgesteld als volgt :

Definities

- Breedte: Horizontale maat, gemeten tussen de onafgewerkte binnenkanten van de muren die een lokaal begrenzen
- Vloeroppervlakte : Horizontale oppervlakte van de vloer, begrensd door de onafgewerkte binnenvlakken van de uiterste muren die het lokaal omsluiten. Delen van het lokaal die een vrije hoogte hebben, kleiner dan 1,5 m, worden in deze vloeroppervlakte niet meegerekend.
- Sociale woning : Woning zoals bedoeld in artikel 1.2, 16° van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009.
- VCRO : Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009
- Voortuinstrook : gedeelte van het onroerend goed dat tussen de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het openbaar domein ligt
- Woonruimte : Ruimte waarin een aanzienlijk aandeel van de dagelijkse tijd in besteed wordt, meer bepaald woonkamer, keuken of slaapkamer.
- Eengezinswoning : Aaneengesloten geheel van private lokalen dat bestemd is voor het huisvesten van een huishouden, zijnde een individu of een groep samenlevende personen, hetzij als hoofdverblijf, hetzij als tijdelijk verblijf. Worden niet beschouwd als eengezinswoningen:
 - woongelegenheden die deel uitmaken van een meergezinswoning, waarbij meergezinswoningen gekenmerkt worden door het feit dat een ingang in een gebouw toegang geeft tot meerdere woongelegenheden
 - woongelegenheden die niet bedoeld zijn om zelfstandig te functioneren maar afhankelijk zijn van externe ondersteuning (serviceflats, assistentiewoningen, woongelegenheden specifiek gebouwd en ingericht voor anders-validen, woongelegenheden specifiek gebouwd en ingericht voor begeleid wonen)
 - hotel- of pensionkamers
 - kamers die deel uitmaken van een gebouw dat gebruikt worden als collectieve verblijfsplaats (zoals een internaat, rust- en verzorgingstehuis, verpleeginstelling, andersvalideninstelling, jeugdverblijfcentrum, religieuze instelling).

Toepassingsgebied

De normen in deze verordening gelden voor alle nieuw te bouwen eengezinswoningen, en voor alle verbouwingen aan eengezinswoningen waarvan de vergunning voor de nieuwbouw dateert van na inwerkingtreding van deze verordening, met uitzondering van sociale woningen.

De voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of niet-vervallen verkaveling hebben voorrang op deze van de stedenbouwkundige verordening, in die mate dat de eerstgenoemde voorschriften een bindende uitspraak doen over dezelfde zaken als de verordening.

Kwaliteitsnormen

a) Vloeroppervlakte

Elke nieuw te bouwen woning moet ten minste beschikken over 1 inkomhal, 1 woonkamer, 1 keuken, 1 hoofdslaapkamer, 1 ondergeschikte slaapkamer, 1 berging die zich ofwel op het gelijkvloers ofwel in de kelder bevindt, 1 badkamer, 1 toilet.

Per afzonderlijk in de tabel vermelde ruimte dienen de vooropgestelde vloeroppervlakte en afmetingen gehaald te worden. Eenzelfde deel van een ruimte kan niet tegelijk in rekening gebracht worden in de vooropgestelde minimum vloeroppervlakte van meerdere ruimtes.

Deze ruimtes hoeven echter niet van elkaar gescheiden te zijn d.m.v. vaste scheidingswanden, voor zover de totale in de tabel bepaalde vloeroppervlakte niet verminderd wordt.

Specifieke concepten, waarbij een bepaald aandeel van de vloeroppervlakte van één ruimte verschoven wordt naar een andere ruimte, zijn mogelijk, voor zover deze uitdrukkelijk vanuit oogpunt van functionaliteit en belevingskwaliteit door de aanvrager gemotiveerd worden, en voor zover de totale in de tabel bepaalde vloeroppervlakte niet verminderd wordt.

MINIMALE VLOEROPPERVLAKTE EN AFMETINGEN PER RUIMTE		
RUIMTE	MINIMUM VLOEROPPERVLAKTE	MINIMUM AFMETINGEN
Inkomhal	- min. 2 m ²	- overall min. 1,0 m breedte
Woonkamer	- min. 24 m ² + 3 m ² per slpk. voor de 1 ^e en 2 ^e slpk. + 2 m ² vanaf de 3 ^e slpk.	- zitzone min. 4,0 m breedte - eetzone min. 3,6 m breedte
Keuken	- min. 6 m ² + 1 m ² per slpk. voor de 1 ^e en 2 ^e slpk. + 0,5 m ² vanaf de 3 ^e slpk.	- vrije afstand tussen evenwijdige aanrechtzones : 1,0 m
Hoofdslaapkamer	- min. 14 m ²	- overall min. 3,2 m breedte
Ondergeschikte slpk.	- min. 12 m ²	- overall min. 2,6 m breedte
Berging	- min. 4 m ² + 2 m ² per slpk.	- overall min. 1,2 m breedte
Badkamer	- min. 4 m ² + 0,5 m ² per slpk.	
Toilet	- min. 1,5 m ²	- breedte min. 0,90 m

b) Daglicht

Alle woonruimtes moeten voorzien worden van ramen die rechtstreeks uitgeven op een niet overdekte buitenruimte :

LOKAAL	MINIMALE RAAMOPPERVLAKTE (gemeten op basis van de dagmaat)
Woonkamer	min. 20% van de vloeroppervlakte
Keuken	min. 15% van de vloeroppervlakte
Slaapkamer	- min. 15% van de vloeroppervlakte in geval van verticale ramen - min. 10% van de vloeroppervlakte in geval van dakvlakramen

c) Tuin

Elke woning dient, buiten de voortuinstrook, te beschikken over een gelijkvloerse tuin met een minimale oppervlakte van 5 m x 8 m.

In de gevallen waar er, omwille van reeds bestaande, onregelmatige perceelsvormen, het voldoen aan deze norm onmogelijk is, kan er van worden afgeweken, en dit slechts in de mate dat dit door de bedoelde perceelsvorm onvermijdelijk is.

Bij specifieke concepten, waarbij een gemeenschappelijke tuin gedeeld wordt tussen meerdere woningen, mag de hierboven bepaalde tuinoppervlakte met 25% verminderd worden, voor zover op juridisch sluitende wijze wordt vastgelegd dat de tuin ten allen tijde gemeenschappelijk bij de betrokken woningen zal blijven behoren.

d) Toegankelijkheid

De woning moet rechtstreeks op de openbare weg aansluiten hetzij via een weg in eigendom van de eigenaar van de grond waarop de woning zal worden opgericht, hetzij via een weg waarop een

erfdienstbaarheid t.a.v. hem rust.