



Stedenbouwkundige verordening m.b.t. minimumnormen voor meergezinswoningen

Gemeenteraad 29 december 2013

Hoofstuk I : Toepassingsgebied en begrippen

Artikel 1

Deze verordening geldt voor het volledige grondgebied van de stad Gistel, zowel voor alle nieuwbouwprojecten, alsook voor alle wijzigingen en/of uitbreidingen aan bestaande gebouwen waarbij het aantal woonentiteiten wordt verhoogd.

Artikel 2

De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening moeten gezien worden als complementair aan andere reglementeringen of documenten met verordenende kracht. Dit geldt zowel t.a.v. documenten die een breder ruimtelijk verband betreffen zoals bijzondere plannen van aanleg (BPA's), ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsvergunningen.

Deze complementariteit houdt in dat de voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening alleen gelden voor zover :

- zij niet strijdig zijn met de voorschriften van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- een verordening of een norm van hogere orde geen of minder stringente voorschriften bevat met betrekking tot hetzelfde onderwerp en in de verordening is bepaald dat de voorschriften niet kunnen worden aangevuld of verder kunnen worden uitgewerkt.

Artikel 3

Voor de toepassing van onderhavig besluit wordt verstaan onder :

Woonentiteit: een aaneengesloten geheel van private lokalen dat bestemd is voor het volwaardig huisvesten van een huishouden, zijnde een individu of een groep samenlevende personen, hetzij als hoofdverblijf, hetzij als tweede verblijf. Worden niet beschouwd als woonentiteiten : hotel- of pensionkamers, campings en weekendverblijfparken, kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen aangewend voor collectieve verblijfplaatsen zoals homes, tehuizen voor bejaarden, woon- en zorgcentra, assistentiewoningen, centra voor dagopvang, verpleeginrichtingen, kazernes, gevangenissen, verblijfsaccomodaties voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, pensionaten of kloosters...

Meergezinswoning: een gebouw met meer dan één woonentiteit

Woonruimte: zithoek en eethoek.

Netto-oppervlakte: is de horizontale oppervlakte van de vloer van een woonentiteit, begrensd door de binnenvlakken van de uiterste muren die de private lokalen omsluiten. Muren die meerdere private lokalen, behorende tot éénzelfde woonentiteit, van elkaar scheiden, mogen in de netto-oppervlakte worden meegerekend. Lokalen waarvan de hoogte minder dan 1,80 m worden niet meegerekend in de netto-oppervlakte. De netto-oppervlakte bevat ook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, vides, leiding- en verluchtungskokers, bergingen, interne trappen en circulatieruimte.

Worden niet meegerekend in de netto-oppervlakte:

- De oppervlakte van garages of buitenbergingen.
- De oppervlakte onder een hellend dak met hoogte lager dan 1,50m
- Lokalen met een hoogte minder dan 1,80m.
- Zolders die slechts toegankelijk zijn via een zolderluik (al dan niet met schuif- of plooi-trap)
- Buitentrappen, terrassen of balkons, ...
- Gemeenschappelijke inkomhallen, horizontale en verticale circulatie, trapzalen, ...

- Onderdoorritten, inritten ondergrondse parkings, ...

Vloeroppervlakte: de oppervlakte gemeten tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenmuren en/of binnenmuren die een lokaal afbakenen en dit vanaf 1,50 m hoogte.

Hoofdstuk II : Bijzondere voorwaarden voor het bouwen van meergezinswoningen

Artikel 4

De normen van dit hoofdstuk zijn van toepassing bij alle bouw- en inrichtingswerken i.f.v. meergezinswoningen cf. de bepalingen van art. 1.

Binnen elke woonentiteit dient minimaal een woonruimte, een keuken, een badkamer, een toilet en een slaapkamer aanwezig te zijn

Artikel 5

De netto-oppervlakte van de woonentiteit mag niet kleiner zijn dan:

- 60 m² voor woonentiteiten met 1 slaapkamer
- 75 m² voor woonentiteiten met 2 slaapkamers
- 90 m² voor woonentiteiten met 3 slaapkamers

Voor het in rekening brengen van de netto-oppervlakte dient de vrije hoogte gemeten tussen de vloer en het plafond min. 1,50m te bedragen.

Artikel 6

De woonruimte moet een ingeschreven rechthoek van minimum 5,00 m bij 3,60m kunnen omvatten. Slaapkamers moeten een ingeschreven rechthoek van minimum 3,00 m bij 2,60m kunnen omvatten.

Artikel 7

Van minimum 80% van de vloeroppervlakte van de woonruimte en de keuken dient de hoogte tussen vloer en plafond min. 2,40 m te bedragen.

Artikel 8

Elke woonentiteit moet bereikbaar zijn zonder dat men door een andere woonentiteit moet gaan.

Artikel 9

- In meergezinswoningen met ten minste drie woonentiteiten moet men een gemakkelijk toegankelijke bergruimte voor kinderwagens voorzien. De netto-oppervlakte van dit lokaal zal ten minste gelijk zijn aan 1,5 m² per woonentiteit met een minimum van 6 m².
- Deze gebouwen moeten bovendien een vuilnislokaal bezitten van minstens 1 m² netto-oppervlakte per woonentiteit.
- Elke woonentiteit moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 12m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 9m².
- Elke woonentiteit moet over een afzonderlijke bergruimte beschikken met een minimum vloeroppervlakte van 4 m². De bergruimte moet verlucht zijn en de hoogte tussen plafond en vloer moet tenminste 2,00 m bedragen.
- Per woonentiteit dient een overdekte fietsenbergruimte van min. 6 m² voorzien.
- Elk toilet moet als minimumafmetingen hebben: 0,80m op 1,30m. De gemiddelde minimumhoogte bedraagt 2,10 m. Het toilet moet van een waterspoelingsstelsel voorzien zijn.
- De vloeroppervlakte van een badkamer moet ten minste 5 m² bedragen.
- Wanneer er een toilet in de badkamer wordt geplaatst, moet de vloeroppervlakte ten minste 6 m² bedragen. De gemiddelde netto-hoogte van deze lokalen is ten minste 2,40 m en ze moeten doeltreffend naar de buitenlucht toe geventileerd worden.

Artikel 10

Binnen elke meergezinswoning mag maximaal 1/5 (afgerond naar de hogere eenheid) van het aantal woonentiteiten, een woonentiteit zijn met slechts 1 slaapkamer.