



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK
VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 10 februari 2020

Aanwezig: Jan Stoens, Voorzitter Gemeenteraad

Karolien Damman, Burgemeester

Stefaan Vercooren, Rik Waeyaert, Toon Vancoillie, Lynn Vermote,
Christine Logghe, Schepenen

Luc Vandermeersch, Jelle Vercootere, Koen Declair, Birger Debacker,

Marc Vulsteke, Paul Kimpe, Ronny Vierstraete, Laurens Vandewalle,

Stijn De Neve, Carine Volckaert, Dries Uyttenhove, Rita Tyvaert,

Steven Provoost, Mark Pollentier, Veerle Vanslembrouck, Tim

Deweerd, Gemeenteraadsleden

Sara De Meyer, Algemeen Directeur

Afwezig:

OPENBARE ZITTING

GR/2020/007

**Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor
eengezinswoningen - vaststelling**

Aanleiding, feiten en context

- Zowel vanuit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als vanuit het lokale niveau, wordt er in het ruimtelijke ordeningsbeleid gestreefd naar een verhoging van het ruimtelijk rendement m.a.w. naar méér doen met minder ruimte. Daarbij wordt ingezet op het maximaal benutten van het bouwpotentieel in zones met een hoge knooppuntwaarde (d.w.z. een hoog voorzieningenniveau, goede ontsluiting door openbaar vervoer, goed uitgebouwd handelsapparaat, aanwezigheid van gemeenschapsvoorzieningen etc.)

- Kortemark – en in het bijzonder het hoofddorp Kortemark – hééft dergelijke hoge knooppuntwaarde. Er valt dan ook heel wat voor te zeggen om daar aan kernverdichting te doen. Kernverdichting draagt bovendien bij tot het beheersen van de mobiliteitsstromen. Het wonen op locaties waar heel wat zaken binnen wandel- en fietsbereik liggen, verlaagt immers de graad van autogebruik.
- Het is echter belangrijk er over te waken dat kernverdichting niet ten koste gaat van woonkwaliteit. Het streven naar zoveel mogelijk woongelegenheden per oppervlakte mag geenszins een doel op zich worden. In een duurzaam woonbeleid staat niet de kwantiteit maar de kwaliteit voorop. Daarom is het aangewezen om minimale kwaliteitsnormen voor eengezinswoningen vast te leggen.
- Het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd voor advies voorgelegd aan de deputatie en aan het departement Omgeving. Binnen de decretaal voorziene termijn werd geen advies ontvangen, waardoor aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.
- Het ontwerp van verordening werd voorgelegd aan de Gecoro voor advies op 6 november 2019. Het ontwerp werd naar aanleiding van dit advies aangepast.
- Het aangepaste ontwerp van verordening werd opnieuw aan de Gecoro voorgelegd op 23 december 2019.
- Daarbij werden door de Gecoro nog enkele opmerkingen van technische aard geformuleerd. In de mate dat het advies van de Gecoro gevolgd wordt, werd het ontwerp van verordening hieraan aangepast. In de mate dat het advies van de Gecoro niet gevolgd wordt, wordt verwezen naar het verslag van beide Gecoro-zittingen voor de argumentatie omtrent het niet volgen van het advies. De gemeenteraad neemt deze argumentatie over en maakt ze tot de hare.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor eengezinswoningen werd door het college van burgemeester en schepenen principieel goedgekeurd op 27 december 2019.

- De verordening werd vervolgens aan een openbaar onderzoek onderworpen van 30 december 2019 t.e.m. 28 januari 2020. Daartoe werd
 - a) voorafgaand aan het openbaar onderzoek, een bekendmaking geplaatst in het Belgisch Staatsblad
 - b) voorafgaand aan het openbaar onderzoek, een bekendmaking geplaatst in het blad Bazuin dat bus aan bus verdeeld wordt
 - c) gedurende het hele openbaar onderzoek, een bekendmaking en het ontwerp van verordeningen geplaatst op de website van de gemeente
 Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Relevante documenten

- Verslag Gecoro 6 november 2019.
- Verslag Gecoro 23 december 2019.

Juridisch kader

- Artikel 2.3.1. en 2.3.2 van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 15 mei 2009) bepalen: De gemeenten kunnen voor hun grondgebied stedenbouwkundige verordeningen vaststellen. Die verordeningen bevatten de nodige stedenbouwkundige voorschriften om te zorgen voor:
 - 5° de bewoonbaarheid van de woningen
- Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor eengezinswoningen omvat dergelijk reglementair kader. Daarnaast wordt elke aanvraag tot omgevingsvergunning getoetst aan de goede ruimtelijke ordening: Conform art. 4.3.1 §2, 1° van de VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op onderstaande elementen in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO.

- a) de functionele inpasbaarheid
 - b) de mobiliteitsimpact
 - c) de schaal
 - d) het ruimtegebruik en de bouwdichtheid,
 - e) visueel-vormelijke elementen
 - f) cultuurhistorische aspecten
 - g) het bodemreliëf
 - h) hinderaspecten
 - i) gezondheid
 - j) gebruiksgenot
 - k) veiligheid
- Conform art. 4.3.1 §2, 2° van de VCRO houdt het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, maar het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:
 - a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;
 - b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, maar dit voor zo ver:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is
- Het decreet over het lokaal bestuur dd. 22 december 2017.

Publieke stemming:

Met 18 stemmen voor (Karolien Damman, Ronny Vierstraete, Stefaan Vercooren, Rik Waeyaert, Toon Vancoillie, Lynn Vermote, Christine Logghe, Luc Vandermeersch, Jelle Vercoutere, Koen Declair, Birger Debacker, Marc Vulsteke, Paul Kimpe, Jan Stoens, Laurens Vandewalle, Stijn De Neve, Carine Volckaert, Dries Uyttenhove), 1 stem tegen (Tim Deweerdt), 4 onthoudingen (Rita Tyvaert, Steven Provoost, Mark Pollentier, Veerle Vanslembrouck)

Besluit

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor eengezinswoningen wordt vastgesteld als volgt :

Definities

- Breedte: Horizontale maat, gemeten tussen de onafgewerkte binnenkanten van de muren die een lokaal begrenzen
- Dagmaat: De maat aan de buitenzijde van de gevelopening
- 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).
- Sociale woning: Woning zoals bedoeld in artikel 1.2, 16° van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009.
- 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.
- 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, meerbepaald woonkamer, keuken of slaapkamer.

Toepassingsgebied

De normen in deze verordening gelden voor alle nieuw te bouwen eengezinswoningen, alle uitbreidingen aan eengezinswoningen, en alle herbouw na sloop van (delen van) eengezinswoningen, waarvan de vergunningsaanvraag dateert van na inwerkingtreding van deze verordening.

De verordening is evenwel niet van toepassing op sociale woningen.

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

Kwaliteitsnormen

a) Vloeroppervlakte

Elke nieuw te bouwen woning moet minstens omvatten:

- 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. 30 m ² + 2 m ² vanaf de 3 ^e slpk.	- zitzone min. 4,0 m breedte - eetzone min. 3,6 m breedte - plafondhoogte min. 2,6m
Keuken	min. 8 m ² + + 0,5 m ² vanaf de 3 ^e slpk.	- vrije afstand tussen evenwijdige aanrechtzones : 1,0 m - plafondhoogte min. 2,6m
Hoofdslaapkamer	min. 14 m ²	- overal min. 3,2 m breedte - plafondhoogte min. 2,5m
Ondergeschikte slpk.	min. 12 m ²	- overal min. 2,6 m breedte - plafondhoogte min. 2,5m
Berging	min. 4 m ² + 2 m ² per slpk.	- overal min. 1,2 m breedte - plafondhoogte min. 2,5m
Badkamer	min. 4 m ² + 0,5 m ² per slpk.	- plafondhoogte min. 2,5m
Toilet	min. 1,2 m ²	- breedte min. 0,85 m - plafondhoogte min. 2,5m

De vereiste minimale oppervlaktes dienen grafisch te worden weergegeven op de plannen die het voorwerp uitmaken van een aanvraag tot omgevingsvergunning.

b) Daglicht

Alle woonruimtes moeten voorzien worden van ramen die rechtstreeks uitgeven op een niet overdekte buitenruimte en die kunnen geopend worden.

Buitenruimtes die slechts overdekt worden door een luifel, uitbouw of oversteek die minder dan 120 cm buiten de gevel uitsteekt, en die zich op minstens 210 cm boven het vloerpas ter hoogte van het betreffende raam bevindt, worden als niet overdekt beschouwd.

De ramen hebben volgende minimale afmetingen:

LOKAAL	MINIMALE RAAMOPPERVLAKTE (gemeten o.b.v. 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

In uitzondering op bovenstaande bepaling, mogen ramen die uitgeven op een wel overdekte ruimte, ook in rekening worden gebracht, enkel op voorwaarde dat deze overdekte ruimte een veranda of carport is, die volledig overdekt is met glas of een evenwaardig transparant materiaal. In deze gevallen wordt de minimale raamoppervlakte evenwel vermeerderd met 30%.

c) Tuin

Elke woning dient, buiten de eventuele voortuinstrook, te beschikken over een gelijkvloerse tuin met een minimale oppervlakte van 40 m², en waarvan noch de lengte noch de breedte minder zijn dan 5,0 m, die rechtstreeks paalt aan één van de woonruimtes.

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 zo ver 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 ten gunste van hem rust.

Aldus gedaan in zitting van 10 februari 2020

Namens de Gemeenteraad:

Algemeen Directeur
Sara De Meyer

Voorzitter Gemeenteraad
Jan Stoens