



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/2020/008

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

Aanleiding, feiten en context

- Het aantal omgevingsvergunningsaanvragen voor de bouw van meergezinswoningen neemt toe.
- Dit is een marktgestuurd gegeven, want de huidige demografische en maatschappelijke evoluties dragen bij tot de behoefte aan dit type van woonegelegenheden.
- 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, een goede ontsluiting door openbaar vervoer, een uitgebreid aanbod aan handel, horeca, diensten, de aanwezigheid van werkgelegenheid, gemeenschapsvoorzieningen etc.).
- Dergelijk hoog voorzieningenniveau vormt immers een belangrijk element van de dagelijkse woon- en leefkwaliteit.
- 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.
- Vanuit die optiek zijn meergezinswoningen dan ook enkel opportuun in die locaties die een hoge knooppuntwaarde hebben. Dit zijn de plekken waar kernverdichting verantwoord en aangewezen is.
- 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. Ook een woongelegheden in een meergezinswoning dient immers een volwaardige en kwalitatieve vorm van permanent wonen te bieden. Daarom is het aangewezen om minimale kwaliteitsnormen voor meergezinswoningen vast te leggen.
- Projecten die zich eenzijdig richten op kleine woongelegenheden geven vaak aanleiding tot architecturaal monotone vormgeving en tot concentraties aan de meest sociaal kwetsbare bevolkingsgroepen. Het streven naar een gemengd aanbod van grotere en kleinere woongelegenheden is daarom aangewezen.
- 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 meergezinswoningen 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), 5 onthoudingen (Rita Tyvaert, Steven Provoost, Mark Pollentier, Veerle Vanslembrouck, Tim Deweerdt)

Besluit

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

Definities

- Woongelegenheid: Onder 'woongelegenheid' (WG) wordt verstaan: Een aaneengesloten geheel van private lokalen dat bestemd is voor het volwaardig en zelfstandig huisvesten van een huishouden, zijnde een individu of een groep samenlevende personen, hetzij als hoofdverblijf, hetzij als tweede verblijf.
- Volgende woonvormen zijn geen woongelegenheid als bedoeld in deze verordening: hotel- of pensionkamers, campings en weekendverblijfparken, kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen aangewend voor collectieve verblijfplaatsen, zoals homes, tehuizen voor niet-zelfstandig wonende bejaarden, verpleeginstellingen, kazernes, pensionaten of kloosters, ...
- Woonvertrek: Onder 'woonvertrekken' wordt verstaan alle lokalen die dienen voor het verblijf, de ontspanning, het werk, de rust en de verzorging van de bewoners. Worden niet als woonvertrekken beschouwd: bergingen, garages, stookplaatsen, al of niet overdekte terrassen, gemeenschappelijke gangen en trappen, en kelders en zolders die niet als woonvertrek gebruikt worden.

- Netto oppervlakte: Onder 'netto oppervlakte' van een woongelegenheden, dient men te verstaan de horizontale oppervlakte van de vloer, begrensd door de binnenvlakken van de uiterste muren die de private vertrekken omsluiten. Muren die meerdere private vertrekken, behorende tot éénzelfde woongelegenheden, van elkaar scheiden, mogen in de netto oppervlakte worden meegerekend. Delen van ruimtes waarvan de afgewerkte vrije hoogte tussen de 1m50 en de 2m50 bedraagt, mogen – enkel indien het een slaapkamer, badkamer of berging betreft – in de netto oppervlakte worden meegerekend, voor zo ver deze delen niet meer dan 60% van de oppervlakte van de betreffende ruimte in beslag nemen. (Delen van) ruimtes waarvan de afgewerkte vrije hoogte minder dan 1m50 bedraagt, worden niet meegerekend in de netto oppervlakte. De bergingen buiten het appartement, garages, stookplaatsen, al of niet overdekte terrassen, gemeenschappelijke gangen en trappen, en kelders en zolders die niet als woonvertrek gebruikt worden, worden niet meegerekend in de netto oppervlakte.
- Sociale woongelegenheden: Woongelegenheden zoals bedoeld in artikel 1.2, 16° van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009.
- Beschermd monument: Een gebouw dat is beschermd in toepassing van, ofwel het Decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013, ofwel het Decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten van 3 maart 1976

Toepassingsgebied

Deze verordening geldt voor het volledige grondgebied van de gemeente Kortemark, zowel voor alle nieuwbouwprojecten, alsook voor alle wijzigingen en/of uitbreidingen aan bestaande gebouwen waarbij het aantal woongelegenheden wordt verhoogd. De voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of niet-vervallen 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.

Volgende woongelegenheden vallen niet onder het toepassingsgebied van deze verordening:

- Sociale woongelegenheden
- Beschermden monumenten

Woonkwaliteit

Minimum plafondhoogte

In de woonvertrekken dient de afgewerkte vrije hoogte overal minstens 2m60 te zijn.

In de overige ruimtes dient de afgewerkte vrije hoogte minstens 2m50 te zijn.

Minimum netto oppervlakte per woongelegenheid

Woongelegenheden met een netto oppervlakte van minder dan 58 m² zijn niet toegelaten.

Volgende types van woongelegenheden (WG) worden onderscheiden:

Types woongelegenheid	Minimum netto-oppervlakte
WG type 1	58 m ² - 67.99 m ²
WG type 2	68 m ² - 77.99 m ²
WG type 3	78 m ² - 89.99 m ²
WG type 4	vanaf 90 m ²

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

Toegelaten aantal woongelegenheden van elk type

Woongebouwen met 2 t.e.m. 4 woongelegenheden:

- Deze mogen geen WG type 1 of 2 bevatten

Woongebouwen met 5 t.e.m. 9 woongelegenheden:

- Deze mogen maximum 30 % WG type 2 bevatten (af te ronden naar het lager geheel getal)
- WG type 1 zijn niet toegelaten.

Woongebouwen die uit minstens 10 woongelegenheden bestaan:

- Deze mogen maximum 30 % WG type 1 en 2 bevatten (af te ronden naar het lager geheel getal). Hierbij mag maximum 10 % van het totale aantal

woongelegenheden van het type WG type 1 zijn (af te ronden naar het lager geheel getal).

Alle woongebouwen:

Bovenop bovenstaande bepalingen geldt dat, in alle woongebouwen, van het totaal aantal WG, minimum 40 % van het type 4 moet zijn (af te ronden naar het hoger geheel getal).

Minimum oppervlakte aan buitenruimte per woongelegenheid

Per woongelegenheid dient een private buitenruimte voorzien te worden, onder de vorm van een gelijkvloerse tuin, een koer, een terras of balkon, van minstens 5 m², rechtstreeks palend aan minstens een van de woonvertrekken. Deze minimale oppervlakte moet uit één geheel bestaan en mag nergens smaller zijn dan 1,5 m.

Sanitaire voorzieningen

Iedere woongelegenheid moet beschikken over minstens één sanitaire ruimte waarin zowel een wastafel als een douche of bad voorzien zijn.

Wanneer een toilet in de badkamer wordt voorzien moet de minimum oppervlakte van de badkamer 4 m² bedragen. Is het toilet niet in de badkamer aanwezig, dan is de oppervlakte van de badkamer minstens 3 m².

Een afzonderlijk toilet heeft een minimale oppervlakte van 1,2m² en minimale breedte van 0,85m.

Licht

Woonkamer, keuken en slaapkamer moeten voorzien worden van ramen die rechtstreeks uitgeven op een niet overdekte buitenruimte en die kunnen geopend worden. 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

Collectieve voorzieningen

In de meergezinswoning of op het perceel waarop ze zich bevindt dient een gemeenschappelijke ruimte voorzien te worden voor tellers, het plaatsen van fietsen en kinderwagens, het tijdelijk plaatsen van afval, onderhoudsmateriaal voor de gemeenschappelijke delen e.d.

Deze ruimte dient van een grootteorde te zijn van minstens 4 m² per woonegelegenheid.

De fietsenstalplaatsen dienen direct en gemakkelijk vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn.

Deze ruimte voor collectieve voorzieningen dient een afzonderlijke, overdekte ruimte te zijn, en zich te bevinden buiten de circulatieruimtes

Groen

In meergezinswoningen met 10 of meer woonegelegenheden, moeten horizontale dakoppervlakken vanaf 30 m² (met uitzondering van deze die als terras worden gebruikt), die zichtbaar zijn (of dat in de toekomst kunnen zijn) vanuit minstens één woonegelegenheid (al dan niet behorend tot de betreffende meergezinswoning) volledig bedekt worden met een duurzame vorm van levend groen (vb. klimop, sedum, mossen).

In functie van de goede woon- en omgevingskwaliteit, de maximale infiltratie van hemelwater in de bodem, en het tegengaan van oververhitting, moet gestreefd worden naar maximale groenvoorzieningen. Daarom zijn, inzake verharding, enkel de strikt noodzakelijke toegangen, opritten, parkeerplaatsen en terrassen toegelaten.

Parkeergelegenheden

Inzake het verplicht aantal aan te leggen parkeerplaatsen, geldt de gemeentelijke verordening m.b.t. parkeerplaatsen.

Wanneer in één woonproject, ingevolge de bepalingen van deze verordening, 15 of meer parkeergelegenheden worden voorzien, dienen deze voor minimum 75% ófwel ondergronds te worden gerealiseerd, ófwel gelijkvloers en voorzien van een door de bewoners toegankelijke daktuin.

Alleen indien de ondergrondse realisatie door de eigenschappen van het perceel (vorm, afmetingen, waterproblematiek e.d.) technisch onmogelijk of technisch onverantwoord is, kan het college van burgemeester en schepenen een uitzondering op het verplicht ondergronds brengen van de parkeergelegenheden toestaan, evenwel zonder daartoe verplicht te zijn.

Bij gefaseerd te realiseren woonprojecten wordt het totaal aantal te realiseren garages in de verschillende fasen van het project, beschouwd.

Alle bovengronds gerealiseerde parkeerplaatsen dienen deel uit te maken van een kwalitatief omgevingsconcept, dat de woonkwaliteit ondersteunt.

Aldus gedaan in zitting van 10 februari 2020

Namens de Gemeenteraad:

Algemeen Directeur
Sara De Meyer

Voorzitter Gemeenteraad
Jan Stoens