



STAD IZEGEM

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING MET OOG OP HET VERSTERKEN VAN DE WOONKWALITEIT

aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 7/12/2009
goedgekeurd Bestendige Deputatie in zitting van 04/02/2010
gepubliceerd B.S. 24/03/2010

DOEL

Artikel 1

Teneinde de woonkwaliteit te versterken wordt een verordening ingevoerd, waarbij een aanvraag voor

- het opsplitsen van een bestaand gebouw met oog op gedeeltelijke of volledige bewoning
- het samenvoegen van meerdere woningen tot meergezinswoningen
- het wijzigen van het aantal woonegelegenheden
- nieuwbouw van meergezinswoningen

onderhevig wordt gemaakt 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 de bouw van

- gebouwen voor openbare en maatschappelijke dienstverlening
- scholen
- hotel- of 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
- en gelijksoortige bestemmingen

DEFINITIES

Artikel 3

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- **Aanvraag:**
Plan (bestaande uit grondplannen, verticale doorsneden op het gehele gebouw en voldoende maatvoering) dat door een particuliere persoon of een rechtspersoon ingediend wordt met het oog op het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de onder artikel 1 bedoelde werken.
- **Woning:**
Elk gebouw, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband, dat kadastraal als 'huis', 'appartement' , hand/huis of 'building' geregistreerd is
- **Woonegelegenheid:**
Deel van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.

- **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met anderen omsloten ruimte vormt.
- **Kamer:**
Woongegelegenheid waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:
 - WC
 - bad of douche
 - kookgelegenheid
 en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongegelegenheid deel uitmaakt. Deze kamers vallen onder de bepalingen van het Vlaams Decreet van 27/01/2006 (B.S. 14/07/2006) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.
- **Studio**
Woongegelegenheid 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 2,20 meter bedraagt. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,80m.

KWALITEITS- EN OPPERVLAKTENORMEN VOOR WOONGELEGENHEDEN

Artikel 4

Elke nieuwe woongegelegenheid dient ingericht te worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. Ze moet minstens beschikken over:

- afzonderlijke slaapkamer(s)
- leefruimte en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd
- afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit wastafel en bad of douche (voorzien van stromend koud en warm water)
- minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) dat bereikbaar is van in de woning, 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 een slaapkamer, leefruimte en/of keuken. 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 max. 1 verdieping hoger of lager bevinden.

Artikel 5

§1

Bij een aanvraag voor

- het opsplitsen van een bestaande gebouw met oog op gedeeltelijke of volledige bewoning
- het samenvoegen van meerdere woningen tot meergezinswoningen
- het wijzigen van het aantal woongegelegenheden
- nieuwbouw van meergezinswoningen

gelden volgende oppervlakenormen voor de inrichting van nieuwe woongegelegenheden:

- Voor woongegelegenheden met 1 slaapkamer:
 - de leefruimte moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 18m²
 - de slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m²
 - 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 woongelegenheden 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 woongelegenheden 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 woongelegenheden 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

§2

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

INRICHTING VAN KAMERS EN STUDIO'S.

Artikel 6

§1 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

- minstens 100% van de vloeroppervlakte van de bestaande gebouw ingericht wordt als woongelegenheid.
- deze aanvraag voldoet aan de vereisten zoals bepaald in het Vlaams Decreet van 27/01/2006 (B.S. 14/07/2006) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.
- In dat geval zijn de bepalingen van art. 4 en 5 niet van toepassing.

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

- De totale oppervlakte vloeroppervlakte van de studio, oppervlakte van het sanitaire gedeelte niet meegerekend, moet minstens 36 m² bedragen.
- Het toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) bereikbaar is van in de studio, en dat het toilet 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.
- In dat geval zijn de bepalingen van art. 4 en 5 niet van toepassing.

TOEZICHTSBEPALINGEN

Artikel 7

De overtredingen op deze verordening zullen bestraft worden met de sancties zoals bedoeld in artikel 146 en 147 van het decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening van 18/5/1999, en latere wijzigingen, zelfs deze die in voege treden na inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 8

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 9

De College van Burgemeester en Schepenen houdt toezicht en controle op de naleving van dit reglement. Het College kan desgevallend gemotiveerde aanvragen tot afwijkingen met betrekking tot artikel 5§1 van deze verordening toestaan.
