



Gemeente Zedelgem

secretariaat

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN DE GEMEENTERAAD VAN 27 AUGUSTUS 2009

in de gewone vergaderzaal van het gemeentehuis

Aanwezig:	Hilaire Verhegge, burgemeester, Maurice Haesaert, Patrick Arnou, Arnold Naessens, Jurgen Dehaemers, Noël Baesens, Annick Vermeulen, Ann Devriendt, schepenen, Godelieve Vandendriessche-David, Gilbert Deruwe, Gerda De Vos, Filip Van de Voorde, Katrien Walcarius-De Maré, Martine Colaert-Rabaey, Pedro Matthys, Dominiek Sneppe, Pol Denys, Rita Desmet, Gunter Boffel, Etienne Feys, Willy Maenhout, raadsleden, Brigitte Himpens, voorzitter, Hilde Hoebanx, waarnemend secretaris
Verontschuldigd:	Xavier Vandaele, Christophe Vermeulen, Ivan Lahousse, Martine De Meester, Tom Maes, raadsleden
Afwezig:	Frank Schillewaert, raadslid

18. Ruimtelijke planning - Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot ruimtelijke vereisten voor meergezinswoningen - beslissing

Stemming over dit besluit:

16 JA	Hilaire Verhegge, Maurice Haesaert, Patrick Arnou, Arnold Naessens, Jurgen Dehaemers, Noël Baesens, Annick Vermeulen, Godelieve Vandendriessche-David, Gilbert Deruwe, Gerda De Vos, Katrien Walcarius-De Maré, Martine Colaert-Rabaey, Pedro Matthys, Rita Desmet, Gunter Boffel, Brigitte Himpens
2 NEEN	Dominiek Sneppe, Pol Denys
3 ONTHOUDINGEN	Filip Van de Voorde, Etienne Feys, Willy Maenhout

De gemeenteraad,

Gelet op de recente talrijke aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van meergezinswoningen;

Gelet op de huidige maatschappelijke evoluties die een zekere nood aan dit type van woongelegenheden creëren;

Overwegende dat ook een woongelegenhed in een meergezinswoning een volwaardige en kwalitatieve vorm van permanent wonen dient te bieden;

Overwegende dat het vastleggen van kwaliteitseisen, in de zin van minimum oppervlakte aan binnen- en buitenruimte, berging, kwalitatieve parkeergelegenheid e.d., wenselijk is om een duurzame woonkwaliteit te garanderen;

Overwegende dat reeds een stedenbouwkundige verordening terzake door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 2 september 2004;

Overwegende dat het wenselijk is deze bestaande stedenbouwkundige verordening op een aantal punten bij te sturen, meerbepaald:

- het is wenselijk de kwaliteitseisen in de verordening te doen gelden voor het volledige grondgebied van de gemeente, ook in de zones met BPA's
- het is wenselijk bouwhoogtes niet vast te leggen in de verordening, maar gebiedsspecifieke afweging en differentiatie mogelijk te maken in functie van de ruimtelijke context
- de bepalingen met betrekking tot toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers worden weggelaten, gezien deze reeds geregeld zijn in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening terzake
- de bepalingen met betrekking tot het verplicht aantal aan te leggen parkeergelegenheden worden weggelaten, gezien deze reeds geregeld zijn in het gemeentelijk belastingsreglement op ontbrekende parkeerplaatsen; de verplichting om complexen vanaf 12 parkeerplaatsen minstens deels ondergronds te realiseren wordt wel behouden omdat deze van stedenbouwkundige aard is;

Overwegende dat een voorstel van gewijzigde stedenbouwkundige verordening in die zin werd opgemaakt;

Gelet op de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999, en meerbepaald op artikel 54 van dit decreet waarin bepaald wordt dat stedenbouwkundige verordeningen stedenbouwkundige voorschriften kunnen bevatten die onder meer zorgen voor de bewoonbaarheid van de woningen, en overwegende dat de mogelijke onderwerpen van een stedenbouwkundige verordening in dit artikel niet limitatief worden opgesomd;

Gelet op het overwegend gunstig advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening hieromtrent van 2 juli 2009;

Besluit:

Artikel 1.- De gemeenteraad stelt volgende verordening vast:

1. Toepassingsgebied

- 1.1. Deze verordening geldt voor het volledige grondgebied van de gemeente Zedelgem, zowel voor alle nieuwbouwprojecten, alsook voor alle wijzigingen en/of uitbreidingen aan bestaande gebouwen waarbij het aantal woonegelegenheden verhoogd wordt.

2. Definities

2.1. Woonegelegenheden (WG):

Onder "woonegelegenheden" dient men in deze verordening te verstaan 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.

Zijn geen woonegelegenheden 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 bejaarden, verpleeginstellingen, kazernes, pensionaten of kloosters, ...

2.2. 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.

2.3. Netto oppervlakte:

Onder "netto oppervlakte" van een woonegelegenheden, 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 woonegelegenheden, van elkaar scheiden, mogen in de netto oppervlakte worden meegerekend. Ruimtes waarvan de hoogte minder dan 1m80 bedraagt, worden evenwel niet meegerekend in de netto oppervlakte.

De bergingen, garages, stookplaatsen, al of niet overdekte terrassen, gemeenschappelijke gangen en trappen, en kelders en zolders die niet als woonvertrek gebruikt worden, worden niet opgenomen in de berekening van een netto oppervlakte van een woonegelegenheden.

3. Woonkwaliteit

3.1. Minimum netto oppervlakte per woonegelegenheden:

Volgende types van woonegelegenheden (WG) worden onderscheiden: (woonegelegenheden van minder dan 45m² zijn niet toegelaten)

Types woonegelegenheden	Minimum netto-oppervlakte
WG type 1	45 m ² - 54.99 m ²
WG type 2	55 m ² - 74.99 m ²
WG type 3	75 m ² - 89.99 m ²
WG type 4	vanaf 90 m ²

- a- Woonegebouwen met 2 t.e.m. 4 woonegelegenheden
- Deze mogen geen WG type 1 of 2 bevatten
- b- Woonegebouwen met 5 t.e.m. 9 woonegelegenheden
- Deze mogen maximum 20 % WG type 2 bevatten
- WG type 1 zijn niet toegelaten.
- c- Woonegebouwen die uit minstens 10 woonegelegenheden bestaan
- Max 20 % WG type 1 en 2 waarvan max 10 % WG type 1.
- d- Alle woonegebouwen
Bovenop bovenstaande bepalingen onder a, b en c, geldt dat in alle woonegebouwen, van het totaal aantal WG, minimum 40 % van het type 4 moet zijn.
- 3.2. Minimum oppervlakte aan buitenruimte per woonegelegenheden:
Per woonegelegenheden dient een private buitenruimte voorzien te worden, onder de vorm van een gelijkvloerse tuin, een koer of een terras, van minstens 5 m², palend aan en toegankelijk vanuit de woonvertrekken. Deze moet uit één geheel bestaan en mag nergens smaller zijn dan 1,5 m.
- 3.3. Sanitaire voorzieningen:
Iedere woonegelegenheden 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.
- 3.4. Licht:
Elk woonvertrek (met uitzondering van circulatieruimtes, wc's en badkamers) moet rechtstreeks daglicht ontvangen langs raamopeningen waarvan de hoogte en de totale oppervlakte voldoende in verhouding staan tot de afmetingen van het lokaal.

De minimum oppervlakte van de raamopeningen wordt bepaald op 15 % van de vloeroppervlakte van het desbetreffende lokaal.

Per lokaal moet tenminste 30 % van deze 15 % aan raamopeningen kunnen geopend worden.

3.5 Collectieve voorzieningen :

In of bij de meergezinswoning 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 1 m² per woongelegenheden. De fietsenstalplaatsen dienen direct en gemakkelijk vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn.

4. Groendaken

- 4.1. 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 woongelegenheden (al dan niet behorend tot de betreffende meergezinswoning) moeten volledig bedekt worden met een duurzame vorm van levend groen (vb. klimop, sedum, mossen).

5. Parkeergelegenheden

- 5.1. Inzake het verplicht aantal aan te leggen parkeerplaatsen, geldt het gemeentelijk belastingsreglement op ontbrekende parkeerplaatsen.

- 5.2. Wanneer in één woonproject, ingevolge de bepalingen van dit belastingsreglement, meer dan 11 parkeergelegenheden worden voorzien, dienen deze voor minimum 80 % ondergronds te worden gerealiseerd.

Alleen indien de ondergrondse realisatie door de eigenschappen van het perceel (vorm, afmetingen, waterproblematiek e.d.) technisch onmogelijk of 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.

Artikel 2.- Deze verordening zal ter goedkeuring worden overgemaakt aan de bestendige deputatie.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

H. Hoebanx
wnd. secretaris (get.)

B. Himpens
voorzitter (get.)

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT:

H. Hoebanx
wnd. secretaris

H. Verhegge
burgemeester