

**Gemeente Ruislede****Stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit bij meergezinswoningen****Aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 16 maart 2017****Goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 11 mei 2017****Gepubliceerd B.S. 14 juni 2017**

---

**Hoofdstuk 1: Algemene Bepalingen****TOEPASSINGSGBIED****Artikel 1**

Teneinde de woonkwaliteit te versterken wordt, op basis van art. 2.3.1. VCRO, 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.

Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Ruislede, behalve waar de verordening in strijd is met de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. De verordening kan echter wel aanvullend zijn op de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Verordeningen van hogere overheden primeren op deze verordening voor zover dit strengere voorschriften betreft.

Het betreft een verordening over minimale woonkwaliteit, zelfs indien voldaan wordt aan de bepalingen van deze verordening geeft dit niet automatisch recht op een stedenbouwkundige vergunning. Het niet voldoen aan de bepalingen uit deze stedenbouwkundige verordening is aan de andere kant op zich een weigeringsgrond voor stedenbouwkundige aanvragen.

**Artikel 2**

§1 Vallen niet onder de toepassing van deze verordening: stedenbouwkundige aanvragen voor de inrichting of de bouw van

- gebouwen voor openbare en maatschappelijke dienstverlening,
- gebouwen van sociale woonorganisaties
- hotel- of pension kamers, gastenkamers, vakantiehuizen of vakantiewoningen,
- erkende serviceflats/assistentiewoningen,
- scholen, jeugdlokalen en jeugdcentra,

- de kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen, kloosters, opvangcentra,

## Definities

### Artikel 3

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- **Aanvraag:** Plan ( bestaande uit grondplannen, verticale doorsneden op het gehele gebouwen 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.
- **Gebouw:** Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met anderen omsloten ruimte vormt.
- **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
- **Woongelegenheid:** Deel van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.
- **Eengezinswoning:** Gebouw waarin één woongelegenheid is gelegen
- **Meergezinswoning:** Gebouw bestaande uit minimum twee woongelegenheden
- **Studio:** woongelegenheid 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 vloeroppervlakte:** Vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minstens 2,20 meter bedraagt. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,80m.
- **Bruto oppervlakte:** Het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen. Met dien verstande dat bij een gemene muur wel maar de helft van de dikte van deze muur meegerekend wordt.

## Hoofdstuk 2: Ruimtelijke kwaliteit

### Artikel 4 Oppervlaktenorm

§1 Bij de inrichting van nieuwe woongelegenheden gelden volgende minimale oppervlaktenormen:

- Voor studio's.

De totale bruto oppervlakte van de studio, oppervlakte van het sanitaire gedeelte niet meegerekend, moet minstens 50 m<sup>2</sup> bedragen.

Het toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) is bereikbaar van in de studio maar mondt niet rechtstreeks uit in de leefruimte.

❖ Voor woonegelegenheden met 1 slaapkamer.

De nieuwe woonegelegenheid heeft een minimum bruto oppervlakte van 65 m<sup>2</sup>, de leefruimte moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 30m<sup>2</sup> of minstens 35m<sup>2</sup> bij integratie van de keuken in de leefruimte, de slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>, er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 2m<sup>2</sup>.

❖ Voor woonegelegenheden met 2 slaapkamers:

De nieuwe woonegelegenheid heeft een minimum bruto oppervlakte van 90 m<sup>2</sup>, de leefruimte moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 30m<sup>2</sup> of minstens 35m<sup>2</sup> bij integratie van de keuken in de leefruimte,, één slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>, de andere slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 8 m<sup>2</sup>, er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 2 m<sup>2</sup>.

❖ Voor woonegelegenheden met 3 of meer slaapkamers:

De nieuwe woonegelegenheid heeft een minimum bruto oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>, de leefruimte moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 30m<sup>2</sup> of minstens 35m<sup>2</sup> bij integratie van de keuken in de leefruimte, één slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>, de andere slaapkamers moeten een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 8 m<sup>2</sup>, er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 2 m<sup>2</sup>.

§2 De verschillende ruimtes dienen voldoende kwalitatief ingericht te kunnen worden.

### **Artikel 5 Inrichting**

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

- afzonderlijke slaapkamer(s) met uitzondering van studio's
- leefruimte (zit- en eetruimte) 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) en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte of keuken
- minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) dat bereikbaar is van in de woning maar geen directe verbinding vormt met een leefruimte, een keuken of een slaapruiimte.
- afzonderlijke berging bereikbaar van in de woning
- een buitenruimte

### **Artikel 6 Diversiteit**

§1 Elke meergezinswoning dient woongelegenheden te voorzien met verschillende typologieën. Voorbeelden van dergelijke typologieën zijn: kamer, studio, woongelegenheden met 1 slaapkamer, woongelegenheden met 2 slaapkamers, enz.

§2 De verhouding wordt als volgt bepaald:

1° Bij meergezinswoningen moet minimum 50% van de woongelegenheden voorzien zijn van 2 slaapkamers of meer én aanvullend mogen er maar maximaal 25% woongelegenheden met een slaapkamer en/of studio's en/of kamers gerealiseerd worden voor zover het een meergezinswoning met meer dan 3 woongelegenheden betreft.

2° Schematisch:

<b>Aantal Woongelegenheden</b>	<b>1-slaapkamer/ studio / kamer</b>	<b>2-slaapkamers of meer</b>
<b>Algemene Regel:</b>	<b>Maximum 25%</b>	<b>Minimum 50%</b>
2	<i>Niet van toepassing</i>	1
3	<i>Niet van toepassing</i>	2
4	1	2
5	1	3
6	1	3
7	1	4
8	2	4
9	2	5
10	2	5
10+	Maximum 25%	Minimum 50%

§3 Aanpassingen aan bestaande meergezinswoningen:

1° Bij aanpassingen aan bestaande meergezinswoningen die vergund of geacht vergund zijn, die door een uitbreiding van het bouwvolume een wijziging van het aantal woongelegenheden tot gevolg hebben, dienen de nieuw gerealiseerde woongelegenheden aan de verhoudingen uit artikel 6 §1, §2 te voldoen.

2° Bij aanpassingen aan bestaande meergezinswoningen die vergund of geacht vergund zijn, die binnen het bestaande bouwvolume het aantal woongelegenheden wijzigen, dient enkel de aangepaste bouwlaag aan de verhoudingen uit artikel 6 §1, §2 te voldoen.

### **Artikel 7: Minimale licht- en luchttoetredingsnormen**

Iedere woongelegenheden moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit – en eetruimte), de keuken en de slaapkamer(s) moeten rechtstreeks natuurlijk daglicht en buitenlucht ontvangen.

Inzake verlichtings- en verluchtingsnormen wordt verwezen naar de geldende bepalingen uit de Vlaamse Wooncode.

## **Artikel 8: Opslaan van huishoudelijk afval**

§1 Bij meergezinswoningen moet er voor elke woongegelegenheid in of buiten het gebouw op eigen perceel een verluchte, overdekte ruimte worden voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval. Deze ruimte mag niet rechtstreeks uitgeven in een ruimte opgesomd in artikel 5 met uitzondering van de berging en de buitenruimte en is te beschouwen als een extra verplichting in aanvulling op de verplichte inrichting uit artikel 5.

Deze opslagruimte moet worden aangelegd of voorzien zijn op het bouwperceel zelf waarop het betreffend gebouw is gesitueerd.

De minimale vloeroppervlakte van een individuele ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval bedraagt 2 m<sup>2</sup>. Indien deze opslagruimte gemeenschappelijk voorzien wordt, dient dit een minimale vloeroppervlakte te hebben van [ 1 m<sup>2</sup> x het aantal woongegelegenheden die op het gebruik van deze opslagruimte zijn aangewezen].

§2 Het is verboden van een stortkoker te voorzien.

## **Artikel 9: Fietsenstallingen**

Per woongegelegenheid moeten minimum 1, 2, 3 en 4 fietsenstallingen voor respectievelijk studio, één-, twee- of drieslaapkamerwoongegelegenheden worden voorzien. Deze kunnen al of niet gemeenschappelijk worden voorzien en zijn in ieder geval overdekt en afsluitbaar.

## **Artikel 10: Private buitenruimte**

§1 Gelijkvloers:

Elke gelijkvloerse woongegelegenheid beschikt over een bruikbare en private buitenruimte van minimum 10m<sup>2</sup> met als kleinste afmeting 2,50 meter.

§2 Verdiepingen:

Bij appartementen hoger dan de gelijkvloerse verdieping moet er, mits de goede bezonning en de privacy van de aanpalende bewoners niet wordt geschaad, een buitenruimte gerealiseerd worden op de hogere verdieping. De minimale oppervlakte van een terras op de hogere verdieping wordt vastgelegd op 6 m<sup>2</sup>.

§3 Gemeenschappelijke buitenruimte

De gemeenschappelijke buitenruimte dient een groene inkleding te krijgen.

## **Artikel 11: Nutsvoorzieningen**

Elke woongegelegenheid dient over aparte tellers en – contracten voor de aanwezige nutsvoorzieningen te beschikken. Aansluitend dient voor elke woongegelegenheid een apart huisnummer aangevraagd.

Wat de eventuele gemeenschappelijke delen van een meergezinswoning betreft, kan er met een gemeenschappelijke teller voor de aanwezige nutsvoorzieningen van deze gemeenschappelijk delen gewerkt worden.

### **Artikel 12: Afwijkingen**

Afwijkingen van de bepalingen van deze verordening worden slechts in overweging genomen indien de aanvrager in de toelichtende nota bij zijn aanvraag de architecturale of praktische redenen verduidelijkt en motiveert om dergelijke afwijking te verkrijgen. Het ontwerp dient kwalitatieve leefruimtes en – buitenruimtes te bevatten; die minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken.

De vergunningverlenende overheid motiveert steeds waarom de afwijking geen probleem oplevert in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

### **Hoofdstuk 3: Toezicht en Inwerkingtreding**

#### **Artikel 13: Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de tiende dag na de publicatie (bij uittreksel) ervan in het Belgisch Staatsblad.

#### **Artikel 14: Overgangsregeling**

Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning ingediend voor de datum van inwerkingtreding van de verordening, zijn vrijgesteld van de toepassing van deze verordening.