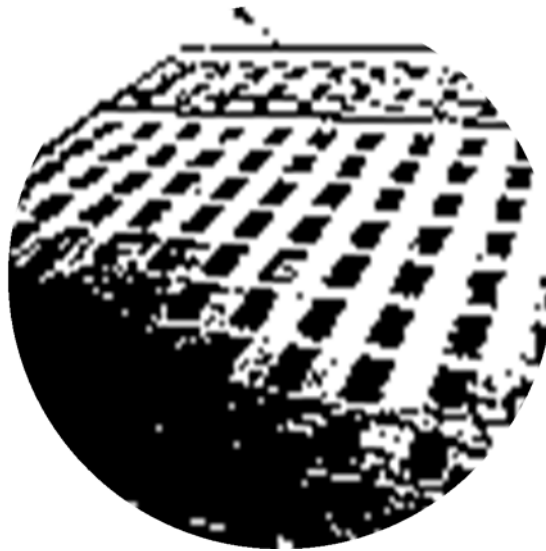


woningkwaliteit meergezinswoningen

gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

de panne | april 2017 | definitief ontwerp 2



Inhoud

Doel van deze verordening.....	- 5 -
Leeswijzer	- 5 -
ARTIKEL 1 DEFINITIES	- 7 -
ARTIKEL 2 TOEPASSINGSGBIED	- 8 -
2.1. Afbakening zone A	- 10 -
2.2. Afbakening zone B	- 10 -
ARTIKEL 3 VERPLICHTE AANVULLINGEN IN VERGUNNINGSAANVRAGEN	- 11 -
ARTIKEL 4 VOORSCHRIFTEN VOOR MEERGEZINSWONINGEN ALS GEHEEL - 12 -	
4.1. Toegangen	- 12 -
4.2. Menging van woningtypes	- 13 -
4.3. Opdeling van ééngezinswoningen	- 14 -
4.4. Handelsgelijkvloers in de zones A en B	- 15 -
4.5. Gemeenschappelijke bergruimte voor vuilnis	- 16 -
4.6. Fietsstalplaatsen	- 17 -
4.7. Parkeergelegenheden	- 17 -
ARTIKEL 5 VOORSCHRIFTEN VOOR WOONGELEGENHEDEN IN MEERGEZINSWONINGEN.....	- 17 -
5.1. Vereisten per woongelegenheid	- 17 -
5.2. Vereisten voor de woonvertrekken - algemeen	- 18 -
5.3. Specifieke vereisten per vertrek	- 19 -
5.4. Vereisten inzake private buitenruimte	- 25 -

colofon

- project: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening –
deelverordening woonkwaliteit meergezinswoningen
- opdrachtgever: GEMEENTE DE PANNE
- opdrachtnemer: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 |
2600 berchem-antwerpen | t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

Inleiding

Voorliggend document is een stedenbouwkundige verordening van de gemeente De Panne waarin nadere regels zijn opgenomen om de woningkwaliteit van meergezinswoningen te garanderen. Deze regels zijn vervat in stedenbouwkundige voorschriften die verordenende kracht hebben.

Deze verordening regelt een materie die in de bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, het zogenaamde 'gemeentelijk bouwreglement', niet aan bod komt.

De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening moeten gezien worden samen met andere wetgeving, reglementeringen of documenten met verordenende kracht. Dit geldt zowel ten aanzien van bijzondere plannen van aanleg (BPA) of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), als ten aanzien van reglementen en normen die specifieke materies regelen. Deze complementariteit houdt in dat de voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening alleen gelden voor zover ze niet strijdig zijn met provinciale en Vlaamse wetgeving of met de voorschriften van specifieke ruimtelijke plannen (BPA's en RUP's) in de gemeente of de voorschriften van niet-vervallen verkavelingen. De verordening is m.a.w. aanvullend.

Doel van deze verordening

De Panne is een levendige badplaats waar toeristische logies en tweede verblijven belangrijk zijn. De Panne is echter ook een kwaliteitsvolle woongemeente voor kinderen, jongeren, medioren en senioren, en wil dit ook blijven. Daarom is het van belang dat een er voldoende aanbod blijft aan woongelegenheden die als volwaardige hoofdverblijfsplaats kunnen worden gebruikt (residentieel permanent wonen) en dat binnen dit aanbod alle types van gezinnen een geschikte woongelegenheden kunnen vinden. Permanente bewoning van diverse soorten gezinnen in een buurt zorgt immers voor sociale controle en levendigheid, en een draagvlak voor voorzieningen, zodat het

functioneren als kwaliteitsvolle woonomgeving gedurende het hele jaar kan worden gegarandeerd.

Om dit te bewerkstelligen worden regels opgelegd om er voor te zorgen dat het bijkomende woonaanbod aan een aantal kenmerken voldoet zodat het als volwaardige permanente (hoofd)verblijfplaats kan dienen. Deze (oppervlakte)regels vervangen in geen geval de regels uit de Vlaamse Wooncode voor wat betreft de woningkwaliteitsonderzoeken. De Vlaamse Wooncode-regels zijn een absoluut minimum, maar een onvoldoende basis voor een goede woonkwaliteit. De regels die deze deelverordening oplegt, zijn gebaseerd op deze die actueel ook door de VMSW voor de sociale woningen in Vlaanderen worden gehanteerd.

Hiermee wordt het gebruik als tweede verblijf of vakantiewoning niet verboden. Er wordt enkel voor gezorgd dat de betreffende woongelegenheden steeds als volwaardige residentieële hoofdverblijfplaats kan dienen als de eigenaar ze daarvoor wil betrekken, verhuren of verkopen. Woningen die voldoen aan kwaliteitsvereisten voor permanente bewoning hebben een hogere functionele levensduur en zijn waardevaster dan woonwoningen die hier niet aan beantwoorden.

Leeswijzer

De voorschriften van deze verordening zijn opgenomen in tabelvorm, waarbij in de linkerkolom de verordenende bepalingen zijn opgenomen, en in de rechterkolom een louter informatieve nadere toelichting die aangeeft hoe het voorschrift geïnterpreteerd moet worden. De Gemeenteraadsgoedkeuring van dit document betreft alleen de verordenende linkerkolommen.

Omdat in deze verordening specifieke termen worden gebruikt, wordt eerst bepaald wat deze termen betekenen.

Vervolgens worden een aantal bijkomende eisen gesteld aan de vergunningsaanvragen zoals voorzien in artikel 22 van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 28/05/2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 28/05/2009 betreffende de dossiersamenstelling voor een verkavelingsvergunning. Om de toetsing van de ingediende plannen aan deze verordening efficiënt te laten verlopen moeten vergunningsaanvragen voldoende en overzichtelijke informatie geven.

Vervolgens worden de voorschriften gegeven waaraan meergezinswoningen moeten voldoen. In eerste instantie betreft het vereisten die aan het gebouw als geheel worden gesteld; daarna de vereisten die aan elke woongelegenheid worden gesteld.

verordenende voorschriften	niet-verordenende toelichting
<p>ARTIKEL 1 DEFINITIES</p> <ul style="list-style-type: none"> - meergezinswoning: gebouw met twee of meer woongelegenheden, al dan niet in combinatie met andere functies (bv. een handelszaak) - appartement: een woongelegenheid in een meergezinswoning met minstens 1 afzonderlijk vertrek dat als slaapkamer is bestemd - eengezinswoning: een gebouw met slechts één woongelegenheid - gemeenschappelijke of collectieve delen: die delen van een meergezinswoning die bestemd zijn om te worden gebruikt door de eigenaars of bewoners van meerdere of alle van woongelegenheden in het gebouw (bijvoorbeeld parking, gemeenschappelijke traphal en lift, bergplaats voor huisvuil, fietsenberging, gemeenschappelijke tuin of terras, droogzolder) - netto vloeroppervlakte: de horizontale oppervlakte van een vertrek, begrensd door de afgewerkte binnenvlakken van de muren die het vertrek omsluiten, gemeten op niveau van de vloer, met inbegrip van de horizontale oppervlakte van de op het vertrek uitgevende wandkasten - woonoppervlakte: de horizontale oppervlakte van de vloer of vloeren van een volledige woning, begrensd door de afgewerkte binnenvlakken van de omschrijvende wanden van de woongelegenheid. De oppervlakte ingenomen door interne scheidingswanden, kokers en dergelijke in de woongelegenheid worden in dit geval meegerekend - privatieve of private delen: de delen van een meergezinswoning die louter bestemd zijn om te worden gebruikt door de bewoners van één woongelegenheid in het gebouw - studio: een woongelegenheid in een meergezinswoning zonder afzonderlijk vertrek dat als slaapkamer is bestemd (waarbij de ruimte om te slapen zich dus in de leefruimte bevindt) - verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie, waarbij de buitenmuren voor ten minst zestig procent behouden blijven - herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het 	

volume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

- **vertrek:** elk lokaal in een woning dat dient voor het verblijf, de ontspanning, het werk of de rust, met inbegrip van sanitaire ruimten en bergingen. De vertrekken die geen woonvertrek zijn worden in deze deelverordening benoemd als 'andere lokalen'
- **woonvertrek:** het vertrek in een woongelegenheid dat dient voor het verblijf, de ontspanning, het werk of de rust, met uitzondering van: lokalen met een gemiddelde beschikbare vrije hoogte van minder dan 240 cm en vertrekken zonder rechtstreeks daglicht, badkamers en toiletten, bergplaatsen, kelders, gangen, technische lokalen, garage en zo meer.
- **woongelegenheid** of **woning:** een geheel van privatieve woonvertrekken en vertrekken die onderling met elkaar zijn verbonden zonder door gemeenschappelijke delen te moeten gaan, en dat bestemd is om te dienen als vaste (hoofdverblijfplaats) of tijdelijke huisvesting (bv. als 2^{de} verblijven of vakantiewoning) van een gezin of alleenstaande.

ARTIKEL 2 TOEPASSINGSGBIED

Deze verordening is van toepassing op alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen en verkavelingsaanvragen die betrekking hebben op:

- nieuw op te richten meergezinswoningen
- herbouwen van bestaande meergezinswoningen
- verbouwingen van meergezinswoningen.

Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente De Panne. Deze verordening is ook van toepassing in de plangebieden van BPA's en RUP's en van niet-vervallen verkavelingen, voor zover de voorschriften van die plannen geen tegenstrijdige bepalingen inhouden met voorliggende verordening. In geval er toch tegenstrijdige bepalingen zijn, gelden de bepalingen die in de voorschriften van het betreffende BPA of RUP zijn opgenomen.

Gebouwen of gebouwdelen met vertrekken (bv. kamers) voor tijdelijke of vaste huisvesting die niet als zelfstandige woongelegenheden kunnen worden beschouwd omdat een deel van de vertrekken gemeenschappelijk zijn voor meerdere gezinnen of alleenstaanden (bv. gemeenschappelijk sanitair, gemeenschappelijke kook-, eet- of leefruimte), vallen niet onder de bepalingen van deze verordening. Zijn geen woongelegenheden in de zin van deze verordening: de hotel- of pensionkamers, de campings en weekendverblijfparken, kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen aangewend als collectieve verblijfplaats (homes, tehuizen, verpleeginstellingen, kazernes, pensionaten, kloosters, suitehotels en dergelijke).

In de toeristische zone die in deze verordening is aangeduid als 'zone C' gelden bijkomende specifieke bepalingen, die ook in deze verordening zijn opgenomen.

In de commerciële zones die in deze verordening zijn aangeduid als 'zone A' en 'zone B' gelden bijkomende specifieke bepalingen, die ook in deze verordening zijn opgenomen.

In geval van verbouwing van een bestaande meergezinswoning waarbij het aantal woongelegenheden in het gebouw vermindert ten opzichte van de toestand vóór verbouwing, kan de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de vereisten die in deze verordening inzake de woningkwaliteit van meergezinswoningen zijn opgelegd, voor zover de impact op de omgeving en de kwaliteit van de woongelegenheden verbetert ten opzichte van de toestand vóór verbouwing.

Deze deelverordening treedt in werking op de eerste dag van de tweede maand na de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad.

Dossiers met aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning of melding van stedenbouwkundige vergunning die voor die dag zijn ingediend en conform

worden verklaard, worden nog behandeld op basis van het oud gemeentelijk bouwreglement van 1923 en 1964.

2.1. Afbakening zone A

De commerciële zone A omvat de bebouwing langsheen Zeelaan tussen Zeedijk en Markt (tot en met Zeelaan nrs. 57 en 82), omheen Markt, langsheen de noordwestzijde van Duinkerkeaan en Nieuwpoortlaan tussen Zeilweg en Sloepenlaan en langsheen Zeedijk tussen Mijnstraat en Halmenstraat.

2.2. Afbakening zone B

De commerciële zone B omvat de bebouwing langsheen Zeelaan tussen Markt en Veurnestraat, langsheen Kasteelstraat tussen Zeelaan en Brouwersstraat, langsheen Nieuwpoortlaan tussen Zeelaan (zuidoostzijde) en Sloepenlaan en Dr. A. Depagelaan, langsheen Duinkerkeaan tussen Zeelaan (zuidoostzijde) en Zeilweg en Visserlaan en langsheen Zeedijk tussen Pierre Bortierplein en Halmenstraat en tussen Mijnstraat en Canadezenplein.

2.3. Afbakening zone C

De toeristische zone C omvat de bebouwing langsheen Zeedijk (met uitsluiting van het gedeelte tussen Mijnstraat en Halmenstraat dat in zone A valt), Nieuwpoortlaan, Duinkerkeaan, alle straten gelegen tussen Zeedijk, Nieuwpoortlaan, Duinkerkeaan (met uitsluiting van het gedeelte van Zeelaan tussen Zeedijk en Nieuwpoortlaan / Duinkerkeaan dat in zone A valt), en de bebouwing in de Westhoekverkeveling.

Een plan met de afbakening van de drie specifieke zones A, B en C is als bijlage bijgevoegd.

verordenende voorschriften	niet-verordenende toelichting
<p>ARTIKEL 3 VERPLICHTE AANVULLINGEN IN VERGUNNINGSAANVRAGEN</p> <p>In stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor meergezinswoningen moeten bijkomend volgende aanduidingen worden opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aanduiding van de gemeenschappelijke delen in het gebouw - lengte en breedte in m en netto vloeroppervlakte in m² van elk vertrek - de bestemming van de vertrekken <ul style="list-style-type: none"> - de bemeubelbaarheid van de lokalen dient aangetoond door de gangbare meubels ervoor per lokaal op de plannen in te tekenen <ul style="list-style-type: none"> • 	<p><i>De verplichte samenstelling van vergunningsaanvragen is vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Voor stedenbouwkundige aanvragen voor meergezinswoningen vraagt de gemeente De Panne bijkomende aanduidingen. Deze aanduidingen moeten opgenomen zijn in alle aanvragen voor nieuwbouw of herbouw die betrekking hebben op het oprichten van meergezinswoningen, en in vergunningsaanvragen voor verbouwingen waarbij het vergund aantal woonegelegenheden wijzigt.</i></p> <p><i>De aanduidingen moeten toelaten om de bewoonbare oppervlakte, bemeubelbaarheid en bruikbaarheid van de woonelegenheden en elk van de lokalen af te kunnen toetsen. Bij twijfel over de bemeubelbaarheid van een lokaal hanteert de vergunningverlenende overheid volgende indicaties :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>bedden (min. 160x200 cm voor een tweepersoonsbed, min. 90x200 cm voor een eenpersoonsbed)</i> • <i>kleerkasten (min. 100x60 cm voor een éénpersoonsslaapkamer, min. 200x60 cm voor een tweepersoonsslaapkamer)</i> • <i>zetels (min. 80x80 cm per zitplaats)</i> • <i>opbergmeubel in de zitruimte (min. 200x50 cm)</i> • <i>opbergmeubel in de eetruimte (min. 150x50 cm)</i> • <i>eettafel (min. 120x80 cm of diameter 105 cm voor 4 personen)</i> • <i>keukenblad (min. 360x60 cm incl. gootsteen met afzetzones, fornuis en kolomkasten)</i> • <i>sanitaire voorzieningen (toilet min. 70x40 cm, wastafel min. 40x50 cm, ligbad min. 170x75 cm of stortbad min. 90x90 cm of 80x120 cm)</i>

- oppervlakte van elk raamvlak
- te voorziene aantal fietsen in de fietsenberging
- en bij percelen die doorlopen vanuit zone A naar een aanliggende zone: een langdoorsnede van het perceel die steunt op een opmeting door een beëdigd landmeter.

- in voorkomend geval: de afmetingen en plaats van de individuele stookketels, meterkasten en warmwater-toestellen.

Als raamoppervlakte wordt de dagmaat genomen van de muuropening in de buitengevel waarin het raam is geplaatst.

In de toelichting bij de vergunningsaanvraag moet, in functie van artikel 4.4.2, een afzonderlijk plan worden opgenomen met de inrichting van het gelijkvloers als commerciële ruimte. Hieruit moet blijken dat de omvorming van woongelegenheid tot commerciële functie mogelijk is zonder ingrijpende wijzigingen aan onder andere de draagconstructie, de toegangen, de gemeenschappelijke circulatie en/of de technische lokalen en kokers van het gebouw. Hierbij moet ook worden aangegeven hoe zal worden voldaan aan de beperking dat 20% van het perceel onbebouwd moet blijven in geval van woonfunctie, terwijl de gelijkvloerse verdieping in geval van een commerciële functie het volledige perceel kan beslaan.

ARTIKEL 4 VOORSCHRIFTEN VOOR MEERGEZINSWONINGEN ALS GEHEEL

4.1. Toegangen

Elke woongelegenheid moet rechtstreeks, of via een gemeenschappelijke circulatieruimte in het gebouw of in open lucht, toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.

Elke woongelegenheid moet toegankelijk zijn zonder een andere woongelegenheid of een handels-, kantoor- of dienstenruimte of ruimte voor een andere activiteit die niet bij de woongelegenheid hoort, te betreden. Dit kan via een eigen voordeur die rechtstreeks uitgaat op het openbaar domein, of via een gemeenschappelijke hal of gemeenschappelijke buitenruimte die toegang geeft tot het openbaar

Voor woongelegenheden in smalle gebouwen (voorgevelbreedte minder dan 5 m) in de zones A en B kan de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, een afwijking op deze toegankelijkheidsverplichting toestaan.

4.2. Menging van woningtypes

- 4.2.1 Het aanbod aan woninggroottes in gebouwen met meergezinswoningen met een gevelbreedte van 5,5 m of breder moet voldoen aan volgende verhoudingen

Woningtype	aantal woongelegenheden in het gebouw			
	2	3	4	>4
studio	max. 1	max. 1	max. 1	max. 20%
1 slpk appartement	saldo	saldo	saldo	saldo
2 of meer slpk appartement	min. 1	min. 1	min. 2	min. 50%

Bij een meergezinswoning met slechts twee woongelegenheden op een klein perceel kan de vergunningverlenende overheid van voornoemde verhoudingen afwijken en eventueel geen twee slaapkamerappartement verplichten.

Bij verbouwing van bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoningen mag van de verhouding worden afgeweken op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, indien door organisatorische of technische redenen deze verhouding niet kan worden nageleefd.

domein. Een woongelegenheden mag ook niet uitsluitend via een garage of gemeenschappelijke bergruimte toegankelijk zijn.

In smalle panden kan het voorkomen dat wanneer een afzonderlijke, rechtstreekse toegang tot bovengelegen woning(en) wordt voorzien, de resterende ruimte op het gelijkvloers te klein of te weinig interessant wordt om nog als handelsruimte te worden gebruikt. Dit is in de commerciële zones A en B niet gewenst.

De woningtypes zijn gedefinieerd in artikel 1. Per woningtype zijn specifieke kwaliteitsnormen voorgeschreven in artikel 5.

Vervanging of opdeling van grotere appartementen in 1-slaapkamer appartementen of studio's, waardoor niet (meer) wordt voldaan aan de voorop gestelde verhoudingen, zullen zeer terughoudend worden

- 4.2.2. De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen ten opzichte van deze verhoudingen toestaan in de zone C, met het oog op het louter gebruik van (een deel van) de woongelegenheden als tweede verblijf of vakantiewoning.

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, in de zone A als uitzonderlijke afwijking ten opzichte van deze verhoudingen – wanneer geen andere planindeling mogelijk is – toestaan dat tot 30% van de woningen studio's kunnen zijn.

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, als uitzonderlijke afwijking ten opzichte van deze verhoudingen – wanneer geen andere planindeling mogelijk is – toestaan dat alleen appartementen met één slaapkamer worden voorzien en geen studio's of appartementen met meer slaapkamers.

4.3. Opdeling van ééngezinswoningen

Bestaande eengezinswoningen met een woonoppervlakte van meer dan 114m² mogen slechts worden opgedeeld in meerdere woongelegenheden voor zover na opdeling minstens één woongelegheden van minstens 70m² woonoppervlakte behouden blijft die een directe relatie heeft naar een privaat aaneengesloten buitenruimte van minstens 15m².

Indien de oorspronkelijke woning een woonoppervlakte van minder dan 250m² heeft, is het maximaal aantal woongelegenheden na opdeling beperkt tot twee.

beoordeeld. Rendementsoverwegingen zijn geen gegronde reden om afwijkingen toe te staan.

Onder buitenruimte worden zowel tuinen op maaiveldniveau als terrassen op de verdiepingen begrepen.

Bij de oppervlakteberekening van de woongelegenheden worden gemeenschappelijke ruimtes (gangen, trappen, bergruimten, technische lokalen, ...) en garages en fietsstallingen niet meegerekend.

Als het perceel te klein is om volgens deze voorwaarden te kunnen opsplitsen, blijft het gebouw een eengezinswoning.

4.4. Handelsgelijkvloers in de zones A en B

4.4.1. Bij nieuwbouw van of herbouw tot meergezinswoning in de zones A en B moet de gelijkvloerse verdieping minstens aan de straatzijde geschikt zijn voor commerciële doeleinden.

Als uitzondering kan achteraan eventueel een woning worden toegelaten wanneer deze over alle noodzakelijk woonkwaliteiten uit deze deelverordening beschikt.

Bij verbouwing van een bestaand vergund of vergund geacht gebouw tot meergezinswoning mag een gelijkvloerse verdieping die vergund of geschikt was voor commerciële doeleinden niet op dusdanige wijze worden verbouwd dat ze niet meer zonder constructieve ingrepen teruggebracht kan worden tot commercieel gebruik.

De geschiktheid voor commerciële doeleinden moet onder andere blijken uit de omvang en indeling van de vertrekken, de vrije hoogte van de binnenruimte die minimaal 3,2 m bedraagt, de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de commerciële ruimte(n).

4.4.2. De vergunningverlenende overheid kan in de zone B, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, een woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping vergunnen, voor zover uit de aanvraag blijkt dat de gelijkvloerse verdieping voldoet aan de bouwkundige vereisten voor een commerciële ruimte en de voorgestelde woongelegenheden op eenvoudige wijze tot commerciële ruimte kunnen worden verbouwd. In de zone A is een dergelijke afwijking niet toelaatbaar.

Bij opdeling van eengezinswoningen tot meergezinswoning worden de bepalingen van deze verordening inzake woningkwaliteit van meergezinswoningen van toepassing.

Onder commerciële doeleinden wordt bedoeld dat de ruimte gebruikt kan worden voor lokale handel, kantoor, diensten of horeca op schaal van de kern van De Panne. De ruimte beschikt over een of meer vitrines / etalages aan de straatzijde(n) en deze zijn verzorgd. Achterin kan, ondergeschikt, opslag deel uitmaken van de commerciële ruimte.

De vrije hoogte van de gelijkvloerse verdieping wordt gemeten tussen het vlak van de vloer en de beton- / draagconstructie van de bovenliggende vloer. Ze zal voldoende hoog moeten zijn in functie van de omvang van de ruimte en om technische installaties zoals HVAC in een vals plafond weg te kunnen werken. Dit houdt een verstrenging in van de algemene norm inzake minimale hoogte van vertrekken die in het gemeentelijk bouwreglement is opgenomen.

Deze bepaling houdt geen recht op een woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping in. Het bestuur kan om redenen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, zoals het aaneengesloten karakter van commerciële functies in de gevelrij, een aanvraag voor een woonfunctie op het gelijkvloers weigeren.

4.5. Gemeenschappelijke bergruimte voor vuilnis

- 4.5.1. Een meergezinswoning moet voorzien zijn van een gemeenschappelijke bergruimte voor vuilnis. Deze bergruimte moet, voor wie ze buiten zet, vlot toegankelijk zijn voor afvalcontainers vanaf het openbaar domein, afzonderlijk afsluitbaar zijn met een deur en natuurlijk of mechanisch verlucht zijn.

De bergruimte is minimaal 6 m² groot. Deze minimale netto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke bergruimte voor vuilnis is echter afhankelijk van het aantal woonegelegenheden in het gebouw, overeenkomstig volgende bepalingen

aantal woonegelegenheden	netto vloeroppervlakte
1, 2 of 3	min. 6 m ²
10 of minder	min. 2 m ² per woonelegenheden
meer dan 10	min. 20 m ² + 1 m ² per bijkomende woonelegenheden

Indien de bergruimte voor vuilnis een gecombineerd gebruik kent voor de afvalberging van andere functies in het gebouw, moet voldoende bijkomende ruimte worden voorzien voor de berging van het afval van die andere functie(s) om te voldoen aan de bepalingen van deze verordening.

- 4.5.2. De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op deze verplichtingen inzake gemeenschappelijke bergruimte in geval de privaatieve bergruimtes in het gebouw voldoende groot en geschikt zijn voor individuele berging van afval of

Indien de bergruimte op een ander niveau dan het gelijkvloers aanwezig is, dient ze bereikbaar te zijn met een voldoende grote lift.

Indien meerdere gemeenschappelijke bergruimtes voor afval in het gebouw worden voorzien, moet elke ruimte minstens 6m² groot zijn en alle bergruimtes samen voldoen aan de minimale oppervlakenorm voor het volledig aantal woonegelegenheden.

In geval van privaatieve bergingen voor afval moeten deze minstens 1m² per woonelegenheden zijn. Het betreft ofwel een afzonderlijk afsluitbare en verluchte bergruimte in de woonelegenheden of een extra oppervlakte van 1m² in de privaatieve kelder bovenop de opgelegde minimale oppervlakte voor bergruimte per woonelegenheden.

in het geval er op niveau van het bouwblok of de buurt een collectief afvalverzamelstelsel met voldoende capaciteit bestaat.

4.6. Fietsstallplaatsen

Voor dit aspect geeft de deelverordening 'stallen van voertuigen' de regels aan.

4.7. Parkeergelegenheden

Voor dit aspect geeft de deelverordening 'stallen van voertuigen' de regels aan.

verordenende voorschriften	niet-verordenende toelichting
----------------------------	-------------------------------

ARTIKEL 5 VOORSCHRIFTEN VOOR WOONGELEGENHEDEN IN MEERGEZINSWONINGEN

5.1. Vereisten per woongelegenheid

- 5.1.1. Elke woongelegenheid in een meergezinswoning moet minstens beschikken over volgende privaatieve vertrekken:
- een leefruimte die minstens in een eetzone en een zitzone voorziet
 - een keuken, in een afzonderlijk vertrek of opengewerkt en opgenomen in de leefruimte
 - minstens één ruimte die kan dienst doen als slaapruiimte voor minstens twee personen; deze kan onderdeel vormen van de leefruimte (studio) of een afzonderlijk vertrek zijn (slaapkamer)
 - een badkamer met wastafel en bad of douche
 - een toilet, afzonderlijk of in de badkamer

Al naargelang het type (studio, 1-slaapkamer of meer-slaapkamer appartement) en de situering van de vertrekken ten opzichte van elkaar worden bijkomende voorwaarden gesteld in punt 5.3.

- een afzonderlijke bergruimte geïncorporeerd in de woongelegenheid
- een inkomhal die de woonvertrekken afscheidt van de inkomdeur

5.1.2. De vertrekken die onderdeel vormen van één woongelegenheid moeten één aaneengesloten geheel vormen en mogen niet gescheiden zijn door gemeenschappelijke ruimtes zoals traphallen en dergelijke.

5.1.3. De minimale woonoppervlakte is afhankelijk van het aantal slaapkamers, overeenkomstig volgende bepalingen:

woningtype	minimale woonoppervlakte
studio	min. 44 m ²
1 slaapkamer appartement	min. 52 m ²
2 slaapkamer appartement	min. 70 m ²
3 slaapkamer appartement	min. 86 m ²
4 slaapkamer appartement	min. 100 m ²
appartement > 4 slaapkamers	min. 100 m ² + 14 m ² per bijkomende slaapkamer

5.2. Vereisten voor de woonvertrekken - algemeen

-

Indien de doorgang tussen twee woonvertrekken breder is dan 150 cm en niet afsluitbaar is met een deur, wordt dit beschouwd als één woonvertrek. Bij openingen kleiner dan 150 cm betreft het twee woonvertrekken, zelfs indien geen deur is voorzien.

5.2.1. Alle woonvertrekken moeten een vrije hoogte hebben van gemiddeld minstens 240 cm, gemeten tussen de bovenkant van de afgewerkte vloer en de onderkant van het afgewerkte plafond.

Delen van woonvertrekken kunnen onder een hellend plafond liggen, en een lagere hoogte hebben. In functie van de oppervlakenormen voor de verschillende woonvertrekken mogen vloeroppervlaktes onder een hellend

Ook indien de woongelegenheid zich over meerdere verdiepingen uitstrekt, moeten de verticale circulatie verzekerd zijn door een trap die volledig binnen de privative delen van de woongelegenheid ligt.

De woonoppervlakte wordt gemeten tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenmuren van de woongelegenheid en vanaf 180 cm vrije hoogte. In afwijking op de netto vloeroppervlakte bevat de meting van de woonoppervlakte dus ook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, vides, leiding- en verluchtingskokers, bergingen, interne trappen en interne circulatieruimte. De oppervlakte van gemeenschappelijke delen (hallen, gemeenschappelijke trappen en liften, ...), garages, bergingen buiten de woning en dergelijke wordt niet meegerekend.

plafond worden meegerekend vanaf een vrije hoogte van 150 cm, voor zover de gemiddelde plafondhoogte van het betreffende woonvertrek minstens 220 cm bedraagt. De delen van het woonvertrek onder het hellend plafond waar de vrije hoogte lager is dan 150 cm worden nooit meegerekend in de oppervlakteberekening.

- 5.2.3. Alle woonvertrekken moeten voorzien zijn van ramen die kunnen worden geopend en rechtstreeks toegang geven tot de buitenlucht.

Indien het raam van een woonvertrek uitgaat op een open binnenruimte moet deze open binnenruimte minstens 2 bij 3 m groot zijn.

De raamoppervlakte voor elk woonvertrek moet minstens 12,5% van de netto vloeroppervlakte bedragen. Voor dakvlakramen in hellende daken bij slaapkamers bedraagt dit minimum 10 % van de netto vloeroppervlakte.

De raamopeningen van woonvertrekken moeten steeds een rechtstreeks zicht naar buiten waarborgen. Met uitzondering van slaapkamers worden ramen met een dorpel op meer dan 150 cm boven de vloerpas van het woonvertrek dan ook niet meegerekend in de berekening van de raamoppervlakte.

5.3. Specifieke vereisten per vertrek

Per vertrek zijn minimumoppervlakten, maatverhoudingen en minimale bemeubelbaarheidsvereisten opgelegd.

De vergunningverlenende overheid zal echter steeds iedere situatie individueel evalueren, vanuit het streven naar een maximale ruimtelijkheid en functionaliteit tegenover een minimum aan moeilijk bruikbare 'restruimte'.

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op navolgende minimale oppervlakenormen en afmetingen per vertrek, voor zover de aanvraag aan de totale woningoppervlakte voldoet (cfr. punt 5.1.3.) en uit de aanvraag een voldoende

Ook bij een latere interne verbouwing (opdeling in bijkomende vertrekken) moet het nieuwe woonvertrek een raam hebben dat rechtstreeks toegang geeft tot de buitenlucht.

Als raamoppervlakte wordt de dagmaat genomen van de muuropening in de buitengevel of de dakopening waarin het raam is geplaatst.

Het vastleggen van minimumoppervlakten voor iedere woonfunctie biedt geen sluitende garanties tot functionele woonkwaliteit. Het is aan de ontwerper om binnen deze criteria te streven naar een evenwichtige planschikking en oppervlakteverdeling. De vergunningverlenende overheid kan een aanvraag weigeren, zelf indien deze voldoet aan de opgelegde normen, indien uit de aanvraag blijkt dat functionele woonkwaliteit niet gegarandeerd is. Naast de opgelegde normen zijn bij de nadere beoordeling onder andere goede maatverhoudingen, vlotte interne circulatiepatronen, rationele opstelling en draairichting

ruimtelijkheid en functionaliteit (bemeubelbaarheid en bruikbaarheid) blijkt om de woongelegenheden als permanente woongelegenheden te kunnen gebruiken.

van deuren en ramen, doelgerichte of polyvalente functionaliteit, en dergelijke ook aandachtspunten.

5.3.1. Hal

Een inkomspas dat de leefruimte scheidt van de buitenomgeving of gemeenschappelijke delen van het gebouw is verplicht.

De ruimte moet voldoende breed zijn, zodat een rationele circulatie op basis van drie personen die er tegelijk vertoeven, is gegarandeerd.

De ruimte moet voldoende groot zijn om bovendien ook een vestiaire te kunnen plaatsen.

5.3.2. Leefruimte

De leefruimte voorziet minstens in een eet- en een zitzone. Dit kan in één woonvertrek of in twee woonvertrekken worden voorzien.

De leefruimte moet minstens volgende oppervlakte hebben

woningtype	minimale netto-vloeroppervlakte leefruimte
studio	min. 32 m ² (incl. slaappedeelte)
1 slaapkamer appartement	min. 24 m ²
2 slaapkamer appartement	min. 28 m ²
3 slaapkamer appartement	min. 30 m ²
4 slaapkamer appartement	min. 32 m ²
appartement > 4 slaapkamers	min. 32 m ² + 2 m ² per bijkomende slaapkamer

De zitzone moet minstens 360 cm breed zijn.

In de zitzone moeten minstens volgende meubelgroepen kunnen worden geplaatst, met een voldoende gebruiks- en circulatieruimte tussen deze groepen van minstens 80 cm:

- minstens 4 zitelementen van 80x80 cm voor een studio of 1-slaapkamerappartement, met minstens 1 bijkomend zitelement per bijkomende slaapkamer, gegroepeerd rond een salontafel
- een kastelement (bv. tv-meubel) van minstens 200x50 cm.

In de eetzone moeten minstens volgende meubelgroepen kunnen worden geplaatst, met een voldoende gebruiks- en circulatieruimte tussen deze groepen van minstens 80 cm:

- een eettafel voor min. 4 personen (min. 120 x 80 cm of diameter 105 cm) voor een studio of 1 slaapkamerappartement; een eettafel voor minstens 6 personen (min. 180x90 cm) in grotere appartementen
- een opbergmeubel (bv. buffetkast) van minstens 150x50 cm.

In geval van een studio mag de slaapruijnte niet overlappen met de zit- of eetzone.

5.3.3. Keuken

De keuken moet voorzien in voldoende werk-, kook- en opbergruimte.

De keuken moet minstens volgende oppervlakte hebben

woningtype	minimale netto-vloeroppervlakte keuken
studio	min. 4 m ²
1 slaapkamer appartement	min. 4 m ²
2 slaapkamer appartement	min. 5 m ²
3 slaapkamer appartement	min. 6 m ²
4 slaapkamer appartement	min. 7 m ²

Elke meubelgroep is weergegeven door een afzonderlijk gedachtestreepje.

appartement > 4 slaapkamers	min. 7 m ² + 0,5 m ² per bijkomende slaapkamer
-----------------------------	---

Indien de keuken is opengewerkt naar de leefruimte, mag de netto vloeroppervlakte ervan meegerekend worden om de netto vloeroppervlakte van de leefruimte te bereiken.

In de keuken moet minstens een lengte van 360 cm aan aanrecht, werkblad en kasten kunnen worden voorzien. De tussenruimte tussen evenwijdige aanrechtzones is minstens 90 cm.

Deze lengte wordt gemeten aan de zijde waar de keukengebruiker de keuken gebruikt.

5.3.4. Slaapkamer(s)

Elke woongelegenheid moet minstens over één slaapruijnte met tweepersoonsbed beschikken. Deze kan zich in een afzonderlijke slaapkamer bevinden of in de leefruimte (in geval van een studio).

De overige slaapkamers kunnen bedoeld zijn voor een tweepersoonsbed, éénpersoonsbed of twee éénpersoonsbedden (al dan niet gestapeld).

Elke slaapkamer moet toegankelijk zijn vanuit de leefruimte, hal of gang, zonder door een andere slaapkamer te moeten gaan.

De oppervlaktevereisten en vereisten qua bemeubelbaarheid hangen af van het type slaapkamer:

slaapkamertype	minimale netto-vloeroppervlakte slaapkamer
2 persoonsbed	min. 12 m ²
1 persoonsbed	min. 8 m ²

De minimale breedte van een slaapkamer met tweepersoonsbed is 280 cm. De minimale breedte van een slaapkamer met éénpersoonsbed is 220 cm.

In een slaapkamer voor tweepersoonsbed moeten minstens volgende meubels kunnen worden geplaatst, met een voldoende gebruiks- en circulatieruimte er tussen/rond van minstens 80 cm:

- een tweepersoonsbed van min. 160x200 cm
- een klerkast van min. 200x60 cm (en minstens 200 cm hoog).

In een slaapkamer met éénpersoonsbed(den) moeten minstens volgende meubels kunnen worden geplaatst, met een voldoende gebruiks- en circulatieruimte er tussen/rond van minstens 80 cm:

- éénpersoonsbed(den) van min. 90x200 cm
- een klerkast van min. 100x60 cm (en minstens 200 cm hoog) per bed.

Indien de klerkastruimte in een afzonderlijk woonvertrek wordt voorzien (de zgn. dressing) kan bij de beoordeling van de minimale oppervlakenorm en bemeubelbaarheid van de slaapkamers een afwijking worden toegestaan. Dit op voorwaarde dat de ruimte voor het wegbergen van kleding in de dressing minstens even groot is als de minimale klerkastruimte die in principe in de slaapkamer is vereist.

Bij de intekening van de meubels en beoordeling van de bemeubelbaarheid wordt er mee rekening gehouden dat een bed niet onder het raam geplaatst kan worden, behalve in geval van dakvlakramen.

5.3.5. Badkamer

Elke woongelegenheid moet minstens één badkamer hebben.

Indien de badkamer enkel toegankelijk is vanuit een slaapkamer, moet er een afzonderlijke badkamer worden voorzien voor de overige kamers.

De badkamer kan het enige toilet bevatten, maar dan moet deze badkamer vanuit hal of gang van de woning toegankelijk zijn.

De badkamer moet minstens volgende uitrusting bevatten, met daarvoor een voldoende gebruiksruimte van min. 80cm:

- een ligbad van minstens 75x170 cm of stortbad van min. 90x90 cm of 80x120 cm
- een wastafel van min. 50x40 cm, met mogelijkheid tot spiegel er boven.

In geval van een 3- of meer slaapkamerappartement moét een ligbad worden voorzien.

5.3.6. Toilet

Elke woonegelegenheid moet over een eigen toilet beschikken in de woning. Dit toilet kan zich in de badkamer bevinden of in een afzonderlijk vertrek.

In geval van een woonegelegenheid met 3 of meer slaapkamers moét een tweede toilet worden voorzien, en moet minstens één toilet zich in een afzonderlijk vertrek bevinden.

Het toilet mag nooit rechtstreeks op de leefruimte of de keuken uitgeven en moet bereikbaar vanuit de hal van de woning of via een sas met twee deuren vanuit de leefruimte of keuken.

Een toiletruimte meet minstens 80x120 cm.

5.3.7. Berging

Elke woonegelegenheid moet een afsluitbare privatieve bergruimte hebben met een totale beschikbare netto vloeroppervlakte van minstens 4 m² met een vrije hoogte van min. 2,20 m en bruikbare diepte van minstens 50 cm.

De benodigde oppervlakte voor bergruimte kan over meerdere bergruimtes worden verdeeld.

De ruimte ingenomen door of onder technische installaties zoals de verdelerskast, tellers, verwarmingsketel, warmwaterinstallatie en dergelijke, wordt niet meegerekend als beschikbare bergruimte.

Minstens 2m² van deze bergruimte moet zich in de woongelegenheid bevinden. De overige bergruimte kan een afzonderlijke bergruimte zijn buiten de woning (bv. terrasberging of privatieve kelder).

5.4. Vereisten inzake private buitenruimte

Elke woongelegenheid moet beschikken over een eigen buitenruimte van min. 6m². Dit kan een terras (al dan niet inpandig), koer of tuin zijn. In afwijking op voorgaande is bij een gelijkvloers hoekappartement met beide gevels op de rooilijn geen eigen buitenruimte verplicht en kan de vergunningverlenende overheid in zone C een kleinere oppervlakte van de private buitenruimte toelaten..

Deze buitenruimte is volledig privaat of een gemeenschappelijke buitenruimte voor meerdere woongelegheden. In dat laatste geval bedraagt de minimale oppervlakte 6m² per woongelegenheid waarvoor de gemeenschappelijke buitenruimte is bedoeld.

De kleinste afmeting van de buitenruimte (lengte of diepte) is 1,90 m.

Bij een meergezinswoning met slechts twee woongelegheden kan de vergunningverlenende overheid voor een van de beide woongelegheden van voornoemde oppervlakte en afmeting afwijken. Een soortgelijke afwijking kan worden gegeven in gevallen waar het technisch niet mogelijk is.

+

Bijlage: kaart indeling specifieke zones

indeling specifieke zones

gemeente de panne - bouwverordening - kaart 1

- zone A
- - - zone B
- zone C

0 100 200 300m



OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE



bron:

OMGEVING - december 2016 - 12043_PL_002