



# **STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING MET OOG OP HET VERSTERKEN VAN DE WOONKWALITEIT**

Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 21 december 2010  
Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening op 30 november 2010

Aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 19 april 2011  
Goedgekeurd door de deputatie in zitting van 26 mei 2011  
Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 juni 2011

## **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 appartementen
- het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een bestaand gebouw
- nieuwbouw van appartementen

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
- gebouwen van sociale woonorganisaties
- 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
- **Gebouw:**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met anderen omsloten ruimte vormt.
- **Kamer:**  
Woongelegenheid waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:
  - WC
  - bad of douche
  - kookgelegenheiden waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongelegenheid 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.
- **Appartement**  
Woongelegenheid met afzonderlijke slaapkamers en sanitaire voorzieningen.
- **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 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 APPARTEMENTEN**

### **Artikel 4**

Elke nieuw appartement dient ingericht te worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. Het 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 appartementen
- het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een bestaand gebouw
- nieuwbouw van appartementen

gelden volgende oppervlakenormen voor de inrichting van nieuwe appartementen:

- Voor een appartement met 1 slaapkamer:
  - de leefruimte moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 18m<sup>2</sup>
  - de slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - de keuken moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6m<sup>2</sup>
  - er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige oppervlakte van minstens 2m<sup>2</sup>
- Voor appartementen met 2 slaapkamers:
  - de leefruimte moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 22m<sup>2</sup>
  - één slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - de andere slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6,5m<sup>2</sup>
  - de keuken moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6m<sup>2</sup>
  - er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige oppervlakte van minstens 2m<sup>2</sup>
- Voor appartementen met 3 slaapkamers:
  - de leefruimte moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 26m<sup>2</sup>
  - één slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - de andere slaapkamers moeten een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6,5m<sup>2</sup>
  - de keuken moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 8m<sup>2</sup>
  - er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige oppervlakte van minstens 3m<sup>2</sup>
- Voor appartementen met 4 of meer slaapkamers:
  - de leefruimte moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 30m<sup>2</sup>
  - één slaapkamer moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - de andere slaapkamers moeten een nuttige oppervlakte hebben van minstens 6,5m<sup>2</sup>
  - de keuken moet een nuttige oppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige oppervlakte van minstens 4m<sup>2</sup>

§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 woonegelegenheid.
- 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.

§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 m<sup>2</sup> 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.
- Afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit wastafel en bad of douche (voorzien van koud en warm water).

## **TOEZICHTSBEPALINGEN**

### **Artikel 7**

De overtredingen op deze verordening zullen bestraft worden met de sancties zoals bedoeld in artikel 6.1.1. en volgende van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

### **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. De vergunningverlenende overheid kan desgevallend gemotiveerde aanvragen tot afwijkingen van deze verordening toestaan.

---

Bijlage I  
Samenvattende tabel ten informatieve titel

<b>Inrichting nieuwe appartementen</b>					
Aantal slaapkamers	Minimale nuttige oppervlakte				
	Leefruimte	Keuken	Slaapkamer 1	Andere slaapkamers	Berging
1	18	6	10	-	2
2	22	6	10	6,5	2
3	26	8	10	6,5	3
4 of meer	30	10	10	6,5	4
<b>Inrichting nieuwe kamers</b>			<b>Inrichting nieuwe studio's</b>		
Volgens Kamerdecreet			Vloeroppervlakte minstens 36 m <sup>2</sup> exclusief sanitaire voorzieningen		