



GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE MEERGEZINSWONINGEN

Titelblad	1
Inhoudsopgave	2
Deel I - Toelichtend gedeelte	3
1. Algemeen	3
2. Probleemstelling	3
3. Doelstelling	3
4. Relatie met andere regelgeving	4
5. Structuur van het verordenende gedeelte	4
Deel II – Verordenend gedeelte	6
Art.1 Toepassingsgebied en relatie met andere plannen	6
Art.2 Terminologie	6
Art.3 Leefkwaliteit	7
Art.4 Basisaanpasbaar wonen en toegankelijkheid	9
Art.5 Stedenbouwkundige bepalingen	9
Art.6 Parkeernorm	10
Art.7 Aanleg buitenruimte	11
Art.8 Inwerkingtreding en overgangsbepalingen	11

Deel I Toelichtend gedeelte

1 Algemeen

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is opgemaakt in toepassing van artikel 2.3.2. § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een geschikt instrument om het gemeentelijk vergunningbeleid inzake ruimtelijke ordening te ondersteunen met maatregelen van algemene stedenbouwkundige aard, die gelden voor een deel van of het gehele grondgebied.

2 Probleemstelling

De gemeente Brakel heeft de laatste jaren regelmatig te maken met vergunningsaanvragen voor meergezinswoningen, zowel in de hoofdgemeente als in de deelgemeenten.

Wij willen dat deze meergezinswoningen voorzien in parkeermogelijkheden op eigen terrein. In het centrum van Brakel zijn er twee grote centrumparkings, die bij het afronden van enkele in uitvoering zijnde woningbouwprojecten, quasi volledig ingevuld zullen zijn met bewonersparkeren.

Omwille van die maximale benutting van percelen, wordt ook vaak 'vergeten' om toch een minimale buitenruimte te voorzien per appartement. Brakel is een landelijke gemeente, waar moet gestreefd worden naar maximaal wooncomfort.

Een ander probleem is het gebrek aan objectieve maatstaven bij het vergunningenbeleid om een uniform straatbeeld te creëren. Het gaat hier voornamelijk over dakuitbouwen, geveluitsprongen, bouwdieptes, garagepoorten.

Er is nood aan enkele objectieve regels, die via een harder instrument kunnen worden afgedwongen.

Gelet op de toenemende vergrijzing van de bevolking, wenst de gemeente de opmaak van deze verordening ook aan te grijpen om voor de nieuwe meergezinswoningen een aantal voorwaarden op te leggen die levenslang wonen mogelijk moeten maken. Kenmerkend voor een levenslange woongelegenheid is dat ze toegankelijk, veilig en comfortabel is. Een toegankelijke woning is een woning waarin iedereen kan leven, ongeacht de leeftijd, de lichamelijke kenmerken, capaciteiten en beperkingen.

3 Doelstelling

De verordening heeft tot doel om projectontwikkelaars op zoek te laten gaan naar maximaal wooncomfort.

Indien blijkt dat een perceel de vooropgestelde eisen niet kan invullen, kunnen we daaruit besluiten dat het perceel niet geschikt is voor meergezinswoningen.

De gemeente heeft de bedoeling om bewust streng toe te kijken bij aanvragen voor meergezinswoningen.

Brakel moet vooral een groene, landelijke, charmante gemeente blijven. Het moet een plaats zijn waar gezinnen kunnen wonen. Niet elke vierkante meter moet benut worden in functie van opbrengst. Gezinnen hebben nood aan ruimte en groen.

Daarom zullen er parkeernormen en groennormen worden opgelegd. Ook zal het aandeel verharding in de tuinzones worden beperkt.

Daarnaast worden in deze gemeentelijke verordening een aantal voorwaarden bepaald met het oog op de realisatie van een uniform straatbeeld.

Het betreft de volgende aspecten: vastleggen maximale dakhelling, beperken van bouwdieptes, dakoversteken, geveluitbouwen, dakterrassen, ...

Tenslotte worden met het oog op 'levenslang wonen' in deze verordening ook een aantal voorwaarden opgelegd m.b.t. minimale afmetingen van binnenruimtes en deuren, materiaalgebruik, het voorzien van liften, ... met als doel toegankelijke, veilige en comfortabele woonegelegenheden te bekomen.

4 Relatie met andere regelgeving

De overeenstemming van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met deze verordening houdt niet automatisch in dat deze strookt met de goede ruimtelijke ordening, die beoordeeld wordt door de vergunningverlenende overheid bij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, noch met de geldende BPA's en RUP's, noch met andere geldende wetten en verordeningen, en die ertoe kunnen leiden dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning weigert.

De goede plaatselijke ordening mag geenszins in het gedrang worden gebracht.

De stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere plannen van aanleg heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op, overeenkomstig artikel 2.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit maakt het opleggen van een strengere norm via deze verordening niet onmogelijk. In afwachting van de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen die bepaalde aspecten meer genuanceerd regelen, dienen de bepalingen van deze verordening samen met de eventuele bepalingen terzake in bijzondere plannen van aanleg te worden gelezen. Dit maakt dat wanneer deze verordening omtrent een bepaald aspect een strengere bepaling bevat, aan beide normen samen voldaan kan worden. Zodoende is er geen sprake van een strijdigheid tussen het bijzonder plan van aanleg en de verordening.

Ook ontslaat het voldoen aan deze verordening de aanvrager niet van de verplichting te voldoen aan andere bestaande sectorale regelgeving.

5 Structuur van het verordenend gedeelte

Art. 1 Toepassingsgebied en relatie met andere plannen

omschrijft het toepassingsgebied van de verordening en de relatie met andere plannen

Art. 2 Terminologie

geeft een overzicht mét verklaring van de gebruikte terminologie

Art. 3 Leefkwaliteit

omschrijft de voorwaarden die nodig zijn om voldoende leefkwaliteit te bieden in de afzonderlijke wooneenheden:

- Voorschriften m.b.t. de indeling van de nieuwe woonegelegenheden
- Vastleggen van minimale binnenoppervlaktes van de nieuwe woonegelegenheden
- Vastleggen van minimale afmetingen van de private buitenruimtes
- Voorschriften m.b.t. minimale oppervlaktes van daglichten
- Hergebruik hemelwater
- Voorschriften m.b.t. berguimtes voor huishoudelijk afval

Art. 4 Basisaanpasbaar wonen en toegankelijkheid

omschrijft voorwaarden die 'levenslang wonen' mogelijk moeten maken

Art. 5 Stedenbouwkundige bepalingen

omschrijft stedenbouwkundige voorschriften met het oog op de realisatie van een uniform straatbeeld en aanvaardbare volumes.

Het betreft de volgende aspecten: vastleggen maximale dakhelling, beperken van bouwdieptes, dakoversteken, geveluitbouwen, terrassen, dakterrassen, dakuitbouwen ...

Art. 6 Parkeernorm

omschrijft de vereiste parkeervoorzieningen

Art. 7 Aanleg buitenruimte

omschrijft het vereiste aandeel groenaanleg in de buitenruimte

Art. 8 Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

Art. 1. Toepassingsgebied en relatie met andere plannen

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing op volgende stedenbouwkundige aanvragen op het gemeentelijk grondgebied:

1. het bouwen en herbouwen van meergezinswoningen;
2. het verbouwen en uitbreiden:
 - a. het uitbreiden van meergezinswoningen;
 - b. het verbouwen van meergezinswoningen;
 - c. het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in meergezinswoningen, met uitzondering van het verbouwen van een meergezinswoning tot ééngezinswoning;
 - d. het wijzigen van eengezinswoningen tot meergezinswoningen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op aanvragen waarbij een bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoning met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid, en het aantal bestaande vergunde of vergund geachte woonegelegenheden niet wordt uitgebreid.

In deze verordening wordt een "meergezinswoning" begrepen als een gebouw dat meer dan één woonegelegenheid omvat, met uitzondering van kangoeroewoningen, zorgwoningen, bejaardentehuizen, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels, internaten, specifieke projecten waarvan minstens 1/3 van de woonegelegenheden bestemd zijn voor personen met een handicap.

Deze verordening is niet van toepassing op projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen met uitzondering van de bepalingen in artikel 6 met betrekking tot de parkeernorm.

De voorschriften van bestaande RUPs, BPA's en verkavelingen hebben voorrang op deze verordening. Voorschriften van bestaande verkavelingen primeren op deze verordening.

Nieuwe verkavelingen mogen geen stedenbouwkundige voorschriften bevatten die strijdig zijn met de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening.

Art. 2. Terminologie**Appartement:**

woonegelegenheid met een minimum binnenoppervlakte van 85 m², bestemd voor een gezin met minstens één slaapkamer die d.m.v. muren is afgezonderd.

Binnenoppervlakte:

de totale nuttige oppervlakte van een woonegelegenheid, waarbij de muren binnen éénzelfde woonegelegenheid mogen meegerekend worden in de binnenoppervlakte. Kelders, technische ruimtes, garages, stookplaatsen, al dan niet overdekte terrassen en gemeenschappelijke delen worden niet opgenomen in de berekening van de binnenoppervlakte van een woonegelegenheid.

Bouwdiepte:

diepte van een bouwwerk, die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.

Open uitbouwen en terrassen tellen niet mee in het berekenen van de maximale bouwdiepte. Gesloten uitbouwen en terrassen tellen wel mee voor het berekenen van de maximale bouwdiepte.

Bouwlagen onder dak/dakverdiepingen:

de verdiepingen van het gebouw die voor meer dan de helft van hun totale hoogte boven de kroonlijst liggen

Herbouwen:

een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;

Wordt onder deze verordening verder beschouwd als 'nieuwbouw'.

Hoofdgebouw(en):

de gebouwen waarin zich de woongelegenheden bevinden. Aangebouwde garages, bergplaatsen, ... behoren niet tot het hoofdgebouw. De contouren van het hoofdgebouw zijn de contouren op de gelijkvloerse verdieping.

Horizontaal dakoppervlak:

een dakoppervlak met een helling minder dan of gelijk aan 3% wordt als een horizontaal dakoppervlak beschouwd.

Nuttige oppervlakte:

vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minimaal 2,50 m bedraagt. In bijzondere gevallen kan bij verbouwingen, mits een motivatie van de technische noodzaak, een plafondhoogte van minimaal 2,20 m aanvaard worden.

Serviceflat:

dient te voldoen aan de normen van het Besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1985 tot vaststelling van de normen waaraan een serviceflatgebouw, een woningcomplex met dienstverlening, of een rusthuis moet voldoen om voor erkenning in aanmerking te komen (B.S. 30.08.1985).

Studio:

woongelegenheid met een binnenoppervlakte kleiner dan 85 m²

Uitbouw:

een uitbouw is het deel van het gebouw dat uitspringt buiten het gevelvlak en/of dakvlak van het gebouw

Gesloten uitbouw: een uitbouw die volledig door muren of ramen omgeven wordt

Open uitbouw: een uitbouw die niet volledig door muren of ramen omgeven wordt, zoals een terras met balustrade

Dakuitbouw:

een deel van het dak dat uitspringt buiten het dakvlak van het gebouw.

Verbouwen:

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;

Woongelegenheid: een aaneengesloten geheel van private lokalen, bestemd voor volwaardig huisvesten van een gezin.

Art. 3. Leefkwaliteit**§1. Indeling woongelegenheden**

Elke nieuwe woongelegenheid dient minstens te beschikken over:

1. afzonderlijke slaapkamer(s), behalve voor de toegelaten studio;
2. leefruimte en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd;
3. afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit lavabo en bad of douche, de deur dient naar buiten open te draaien;

4. toilet met een flexibele gebruikruimte van 1,20m x 1,20m tegen de closetpot (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) dat bereikbaar is van in de woongelegenheden, én dat niet rechtstreeks uitmondt in de leefruimte en/of keuken, én waarvan de deur naar buiten opendraait;
5. afzonderlijke berging/wasplaats met een minimale nuttige oppervlakte van 3 m².

§2. Grootte studio's en appartementen

Volgende types van woongelegenheden worden onderscheiden:

Type woongelegenheden	Afkorting	Binnenoppervlakte
Studio	S	60 m ² – 84,99m ²
Appartement type 1	A1	85 m ² -109,99 m ²
Appartement type 2	A2	vanaf 110 m ²

Er moet voor nieuwe woongelegenheden aan volgende criteria worden voldaan:

1. Woongelegenheden van minder dan 60 m² zijn niet toegestaan
2. Max. 10% (naar beneden af te ronden) van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden per als bouwaanvraag ingediend project mag bestaan uit studio's type S.
3. Min. 30% (naar boven af te ronden) van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden per als bouwaanvraag ingediend project dient te bestaan uit appartementen type A2.

§3. Private buitenruimten

1. Bij meergezinswoningen met 3 of meer woongelegenheden dient per woongelegenheden een private en direct toegankelijke buitenruimte voorzien te worden, onder de vorm van een gelijkvloerse tuin, koer of een terras, met een oppervlakte van minstens 5 m² voor appartementen of 3 m² voor studio's. Deze oppervlakte aan buitenruimte dient aaneengesloten te zijn en mag noch qua breedte, noch qua diepte minder dan 1,2 m bedragen.
2. Bij gebruik van schuiframen wordt gewerkt met in de vloer verzonken rails;
3. Voor de woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping kan, omwille van redenen van goede plaatselijke ordening, afgeweken worden van de verplichting om voor elke nieuwe wooneenheid een private buitenruimte te voorzien. Voor de woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping dient dan wel een gemeenschappelijke buitenruimte voorzien te worden met een oppervlakte die minstens 5 m² bedraagt per appartement en minstens 3 m² per studio die er gebruik van maakt.

§4. Licht

De leefruimte, de keuken en de slaapkamer(s) van de nieuwe woongelegenheden moeten rechtstreeks daglicht ontvangen.

Het aandeel van lichtkoepels wordt, per lokaal, in rekening gebracht voor max. 1/3 van de rechtstreekse daglichtinval.

1. Voor de leefruimte en de keuken wordt de minimum oppervlakte van de daglichten bepaald op 1/8 van de vloeroppervlakte van het betreffende lokaal
2. Voor de slaapkamer(s) wordt de minimum oppervlakte van de daglichten bepaald op 1/10 van de vloeroppervlakte van het betreffende lokaal.

§5. Hergebruik hemelwater

Het water van de te voorziene hemelwaterputten dient in elk appartement minstens gebruikt te worden voor het spoelen van de toiletten.

§6. Bergruimte voor huishoudelijk afval

Bij meergezinswoningen moet er voor elke woonegelegenheid in of buiten het gebouw op eigen perceel een verluchte, overdekte ruimte worden voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval. De bergruimte moet worden aangelegd of voorzien zijn op het bouwperceel zelf waarop het betreffend gebouw is gesitueerd. Deze ruimte kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

De minimale oppervlakte van een individuele bergruimte bedraagt 2m². De oppervlakte van een gemeenschappelijke bergruimte wordt berekend door het aantal woonegelegenheden te vermenigvuldigen met 2 m².

Art. 4. Basisaanpasbaar wonen en toegankelijkheid

§1. Ingang

Wanneer op de gelijkvloerse verdieping een andere bestemming dan de woonbestemming wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht. Deze ingang geeft uit op een openbare weg.

§2. Gemeenschappelijke delen

Voor de nieuwe gemeenschappelijke delen van het gebouw gelden volgende normen:

1. Vanaf 3 woonegelegenheden op minstens 3 verschillende niveaus, op eenzelfde circulatiekern, is het voorzien van een lift verplicht;
2. Vanaf 4 woonegelegenheden op minstens 2 verschillende niveaus, is het voorzien van een lift verplicht;
3. De loopvlakken van treden, vloeroppervlakken, hellingen dienen uit een stroeve, egale, slijpvaste en aaneensluitende grondbedekking te bestaan.
4. Gangen, sassen en overlopen hebben een breedte van minimum 1,20 m.
5. Gangen, sassen en overlopen hebben een maximaal niveauverschil van 2 cm
6. De deuren hebben een breedte van minimum 1,00 m (opening van muur tot muur op het bouwplan).

§3. Nieuwbouw woonegelegenheden

Voor de nieuwbouw woonegelegenheden zelf gelden volgende normen:

1. Gangen, sassen en overlopen hebben een breedte van minimum 1,20 m.
2. Gangen, sassen en overlopen hebben een maximaal niveauverschil van 2 cm
3. De deuren hebben een breedte van minimum 1,00 m (opening van muur tot muur op het bouwplan).

Art. 5. Stedenbouwkundige bepalingen

§1. Dakhelling

De dakhelling dient passend te zijn in het straatbeeld. Behoudens architecturale accenten, bedraagt de maximale dakhelling 50°.

§2. Bouwdiepte

1. De bouwdiepte van de woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping van de meergezinswoning bedraagt ten hoogste 15m.
2. De bouwdiepte op de verdiepingen van meergezinswoningen bedraagt, bij rijbebouwing of bij halfopen bebouwing, ten hoogste 12 m.
3. De bouwdiepte op de verdiepingen mag over een afstand van 3 m niet meer dan 2 m meer bedragen dan de bouwdiepte van het aangebouwde pand op de verdiepingen.

§3. Bouwlagen onder dak

Wanneer er onder hellende daken meerdere bouwlagen onder dak gerealiseerd worden, mogen er geen zelfstandige woonegelegenheden gerealiseerd worden op andere dan de onderste dakverdieping. Ook de leefruimten in dakverdiepingen dienen beperkt te blijven tot de onderste dakverdieping.

§4. Dakuitbouwen, dakterrassen en dakoverstekten

1. Dakuitbouwen zijn niet toegestaan.
2. Dakterrassen worden toegestaan tot samen 40% van de gevelbreedte én op minstens 1 m van de perceelsgrens.
3. Dakoverstekten mogen maximaal, geen rekening houdend met dakgoten, 0,50 m buiten het buitenste gevelvlak uitsteken.

§5. Uitbouwen en terrassen op de verdiepingen

Uitbouwen op de verdiepingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

1. vanaf een hoogte van 2,80 m boven het trottoirniveau mogen aan de voorgevel uitbouwen max. 0,60 m uitspringen voorbij de rooilijn, én zij moeten min. 0,50 m (verticale projectie uitbouw op het horizontaal vlak) van de trottoirrand verwijderd blijven. De maximale uitbouw mag in geen geval meer dan 1,20 m bedragen. In geen geval mag de uitbouw hinder veroorzaken voor voorbijgangers of verkeer.
 2. de maximale uitbouw aan de achtergevel bedraagt 1,20 m.
 3. de afstand tussen de uitbouwen en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minstens 2 m
 4. de som van de breedtes van de gesloten uitbouwen mag niet meer bedragen dan de helft van de gevelbreedte.
 5. mits de nodige zichtschermen kunnen terrassen gerealiseerd worden bovenop onderliggende verdiepingen
- Open uitbouwen en terrassen tellen niet mee in het berekenen van de maximale bouwdiepte. Gesloten uitbouwen en terrassen tel wel mee voor het berekenen van de maximale bouwdiepte.

Art. 6 Parkeernorm

Voor meergezinswoningen dient 1,5 autostaanplaats per woonelegenheden te worden voorzien. Vanaf 6 woonegelegenheden is per begonnen schijf van 5 woonegelegenheden 1 bezoekersparkeerplaats vereist. Decimale getallen worden afgerond naar de hogere eenheid.

De autostaanplaatsen moeten worden aangelegd op het bouwperceel zelf waarop het betreffende gebouw is gesitueerd of binnen een wandelafstand van 250 meter via de openbare wegen; doch steeds op eigen terrein.

De autostaanplaatsen of fietsstallingen moeten worden aangelegd op dat gedeelte van het bouwperceel dat, ingevolge de stedenbouwkundige-, verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening, voor bebouwing in aanmerking komt. Het aanleggen van autostaanplaatsen in de voortuinstrook is, met uitzondering van bezoekersparkeerplaatsen, niet toegestaan. Deze strook moet als overwegend groen aangelegd worden.

Alle autostaanplaatsen die gerealiseerd worden op het bouwperceel moeten langs één gemeenschappelijk toegang op de openbare weg uitmonden.

Per bouwproject is slechts één garage(poort) of onderdoorrit in de voorgevel toegelaten. Bij voorgevels met een breedte kleiner dan 7 meter is geen garage(poort) of onderdoorrit toegelaten.

De minimale afmetingen bedragen voor:

- Garage of box: 5.25m x 2.75m
- Autostaanplaats: 4.50m x 2.50m

Art. 7. Aanleg buitenruimte

Minstens 15% van de buitenruimte dient te bestaan uit een representatieve groenaanleg.

Art. 8. Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

Deze verordening treedt in werking 10 dagen na bekendmaking van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad.

Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning waarvan het ontvangstbewijs is afgeleverd vóór de datum van inwerkingtreding van de verordening, zijn vrijgesteld van de toepassing van de verordening.