

GEMEENTE 8980 ZONNEBEKE

GEMEENTERAAD VAN 9 SEPTEMBER 2019

Aanwezig: Dirk Sioen: Burgemeester;
Thijs D'Alleine: Voorzitter gemeenteraad;
Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman, Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere: Schepenen;
Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete, Nele Dejonghe, Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack, Hannelore Blondeel, Franky Gryson, Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six, William Doom: Raadsleden;
Sigurd Verstraete: Algemeen Directeur

Afwezig:
Verontschuldigd: Maxim Vermeeren, Franky Bryon: Raadsleden

*Dossierbeheerder: Patrick Blancke
Nummer punt: 22018*

Definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van de woonkwaliteit

bevoegdheid

Artikel 41 van het decreet lokaal bestuur.

Naam schepen: Ingrid Vandepitte
Bevoegd voor: Ruimtelijke ordening / Stedenbouw
Naam behandelend ambtenaar(en): Patrick Blancke

Wetgeving

- Het decreet lokaal bestuur dd. 22/12/2017.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid artikel 2.3.2.§2.
- Het besluit van de Vlaamse Regering dd. 10/02/2017 houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen.
- Het Vlaams Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Documenten en voorgeschiedenis

- Het voorstel van ontwerp stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van de woonkwaliteit.
- Het dossier werd een eerste maal besproken in het schepencollege van 29 oktober 2018.

Patrick Blancke, coördinator dienst Omgeving, komt toelichting geven in het college, de voorgestelde ontwerp tekst wordt samen besproken. Hierbij worden volgende opmerkingen gemaakt:

- 3.5. buitenruimte: 40m² is toch veel voor een eengezinswoning, wat met oude woningen die worden verbouwd of afgesmeten worden voor een nieuwbouw? Voorstel om te wijzigen naar: deze regel is niet van toepassing indien de oppervlakte van het perceel minder is dan 220m².
- 4.2.1. Voorstel om 10 woonegelegenheden te vervangen door 6 (idem bij 4.2.2)

- 4.2.2. opmerking bij min. 1 parkeerplaats voor minder dan 200m². Voorstel om op te trekken naar 250m².

Het college vraagt dat de tekst nog eens wordt herbekeken en opnieuw voorgelegd wordt op een volgend college. Voorstel om het ontwerp verordening te agenderen op de gemeenteraad van december.

- Het aangepaste ontwerp verordening werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 19 november 2018.
- De beslissing van de gemeenteraad dd. 25 maart 2019 houdende goedkeuring ontwerp gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van de woonkwaliteit.
- Conform artikel 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd op 11 april 2019 door het College van Burgemeester advies gevraagd aan de Deputatie West-Vlaanderen, de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, en de GECORO.
- Het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening lag ter inzage van de bevolking van 13 mei 2019 tot en met 11 juni 2019.

Financieel

- Niet van toepassing.

Terugkoppeling naar het Strategische Meerjarig Beleidsplan: nee

Visum

Niet van toepassing.

Advies van de dienst en motivatie

- Om de woonkwaliteit van de bebouwing en de eigenheid van onze dorpskernen te behouden is het best dat er een stedenbouwkundige verordening wordt opgemaakt waar de regels worden vastgelegd om de woonkwaliteit te verzekeren.
- Het voorstel van verordening werd aangepast aan de bemerkingen van het schepencollege van 29 oktober II. Er werd ook nog een kleine aanpassing gedaan aan de vloeroppervlakte van de meergezinswoning.
Het aangepaste ontwerp van verordening wordt dan ook best ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Om de woonkwaliteit af te dwingen krijgt deze stedenbouwkundige verordening best een verordend karakter, hiervoor zal de voorgeschreven procedure uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden gevolgd.
- Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.
- Het gunstig advies dd. 12 juni 2019 van de Deputatie West-Vlaanderen, referte: 19-12-01, mits schrapping van het eerste lid van artikel 11.2.1.2. over de relatie met andere verordende documenten. Artikel 11.2.1.2. wijst dat de voorschriften van de verordening voorrang hebben op de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit is in strijd met artikel 2.3.1. lid 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat stelt dat de stedenbouwkundige verordeningen in overeenstemming moeten zijn met de bestaande regelgeving.
- Er werd geen advies verleend door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving.
- Het gunstig advies dd. 20 juni 2019 van de GECORO mits het doorvoeren van de navolgende aanpassingen:
 - Algemene bemerking: stedenbouwkundige vergunning vervangen door omgevingsvergunning.
 - De navolgende aanpassingen doorvoeren:
 - 2.4. Buitenruimte:

Elke woongegelegenheid moet over een individuele private buitenruimte (gelijkvloers of terras) van minstens 4 m² (ipv 6 m²) beschikken.

3.3. Licht:

Daarnaast moet er vanuit de leefruimte steeds horizontaal uitzicht naar buiten mogelijk zijn.

3.5. Buitenruimte:

Deze regel is niet van toepassing als de perceelsoppervlakte kleiner is dan 250 m² ipv 220 m².

4. Parkeren

4.3. ligging parkeerplaatsen:

De passage over de ligging parkeerplaatsen blijft behouden zijnde: "De parkeerplaatsen moeten worden ingericht op of direct aansluitend op het bouwperceel op privaat terrein."

4.4. Technische bepaling parkeerplaatsen:

Indien er een garagepoort wordt voorzien, heeft die een breedte van minimum 2,5 m (ipv 2,6 m).

Toevoegen:

4.2.1. Meergezinswoning:

Toevoegen dat er een gezamenlijke overdekte fietstalling dient voorzien te worden a rato van minimum 2 plaatsen/woongegelegenheid.

- De verordening wordt aangepast aan de bemerkingen van de Deputatie en de GECORO.
- De aangepaste verordening wordt voor definitieve vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Stemming

<i>Aantal ja stemmen</i>	<i>21</i>	<i>Dirk Sioen, Thijs D'Alleine, Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman, Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere, Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete, Nelle Dejonghe, Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack, Hannelore Blondeel, Franky Gryson, Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six, William Doom</i>
<i>Aantal nee stemmen</i>	<i>0</i>	
<i>Aantal onthoudingen</i>	<i>0</i>	

Besluitvorming

- De navolgende stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van de woonkwaliteit wordt definitief vastgesteld.

1. INLEIDING

1.1. TOEPASSINGSGEBIED

De stedenbouwkundige verordening is van toepassing op volgende aanvragen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

- Nieuwbouw: het bouwen en herbouwen van ééngezinswoningen en meergezinswoningen;
- Functiewijziging / Vermeerdering aantal woongegelegenheden: het aanpassen of verbouwen van bestaande gebouwen tot ééngezinswoningen of meergezinswoningen en waarbij het aantal vergunde (geachte) woongegelegenheden wordt uitgebreid;
- Verbouwing meergezinswoning: het verbouwen en/of uitbreiden van meergezinswoningen waarbij het aantal vergunde (geachte) woongegelegenheden wordt uitgebreid.

Bij verbouwingen, aanpassingen en uitbreidingen van bestaande bebouwing is de verordening enkel van toepassing op de delen van het gebouw die onderdeel uitmaken van het project waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

De stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing voor sociale huisvestingsmaatschappijen en VMSW zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen.

De stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing voor gebouwen waarvoor een specifieke sectorale regelgeving geldt zoals erkende assistentiewoningen en woonzorg-centra.

1.2. RELATIE MET ANDERE VERORDENENDE DOCUMENTEN

De stedenbouwkundige verordeningen van hogere overheden primeren op deze verordening.

1.3. AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN

Er kan een afwijking op de voorschriften van deze verordening worden aangevraagd:

- Voor het verbouwen van panden die volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument;
- Voor het verbouwen van panden die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- Voorwaarden vanuit sectorale wet - of regelgeving;

1.4. DEFINITIES

Meergezinswoning: Gebouw bestaande uit minimum twee woonegelegenheden.

Nuttige vloeroppervlakte: De som van de oppervlaktes van elke ruimte in de woonegelegenheden met een vrije hoogte van minimum 2,2m, gemeten langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de entiteit omhullen. Binnenmuren worden meege-rekend in de nuttige vloeroppervlakte. Voor ruimtes onder een hellend dak, wordt de oppervlakte pas meegerekend als nuttige vloeroppervlakte vanaf een vrije hoogte van 1,8m.

Parkeerplaats: Ruimte waar één auto kan worden geparkeerd en die daarvoor speciaal wordt aangelegd en uitgerust, meer bepaald een gesloten garage of carport, een staanplaats in een gesloten ruimte of een staanplaats in open lucht.

Private buitenruimte: Tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht en die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woonegelegenheden.

Studio: Woonegelegenheden 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.

Woonegelegenheden: Gebouw of deel van een gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Kroonlijsthoogte: de afstand, verticaal gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst. Ingeval van een platte dakconstructie is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte. In geval van dakinsnijdingen geldt de maximale toegelaten kroonlijsthoogte voor dit deel van het dak waarvan de kroonlijsthoogte méér van de helft van de totale kroonlijstlengte beslaat.

Nokhoogte: hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. Bij een platte dakconstructie is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte.

Rooilijn: een rooilijn is de scheidingslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Het is de grens tussen het openbaar en het privaat domein.

Verbouwen: als verbouwen wordt beschouwd een bouwproject waarbij meer dan 60% van de buitenmuren worden behouden.

2. WOONKWALITEIT MEERGEZINSWONINGEN

2.1. INRICHTING VAN NIEUWE WOONGELEGENHEDEN

Elke nieuwe woongelegenheid moet ingericht worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. De zelfstandige woongelegenheid moet minstens beschikken over:

- Afzonderlijke slaapkamer(s), behalve voor het type Studio
- 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 niet rechtstreeks uitkomt in een leefruimte of keuken
- Individuele berging

Daarnaast gelden volgende oppervlakenormen voor de inrichting van nieuwe woongelegenheden:

Aantal slaapkamers	Type	Minimale nuttige vloeroppervlakte
0	Studio	50 m ²
1	A1	65 m ²
2	A2	80 m ²
3	A3	95 m ²
4 of meer	A4	110 m ²

Er moet gestreefd worden naar een differentiatie in de woontypologieën.

Per project mag maximum 10% van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden, naar beneden af te ronden, bestaan uit het type studio.

2.2. LICHT

De leefruimte, de keuken en de slaapruidtes moeten rechtstreeks natuurlijk daglicht ontvangen. Daarnaast moet er vanuit de leefruimtes steeds horizontaal uitzicht naar buiten mogelijk zijn.

2.3. BERGRUIMTE

Per woongelegenheid moet er voldoende berging worden voorzien. De woongelegenheid moet zowel naar individuele bergruimte als naar gemeenschappelijke bergruimte voldoen aan onderstaande oppervlaktebepalingen

Ruimte	Minimale nuttige vloeroppervlakte
Individuele bergruimte	5m ² per woongelegenheid
Gemeenschappelijke bergruimte	2m ² per woongelegenheid

De individuele bergruimte moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woongelegenheid. De gemeenschappelijke bergruimte moet goed toegankelijk zijn vanaf de openbare weg en/of aansluitend op het garage - of parkeercomplex. De bergruimte mag niet gebruikt worden als garage.

2.4. BUITENRUIMTE

Elke woongelegenheid moet over een individuele private buitenruimte (gelijkvloers of terras) van minstens 4 m² beschikken. Deze moet uit één geheel bestaan en mag nergens smaller zijn dan 1,5m. De private buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk

vanuit de woongelegenheden en staat exclusief ter beschikking van de bewoner van deze woongelegenheden. De terrassen worden zodanig ingeplant of de nodige zichtschermen worden voorzien om inkijk ten opzichte van de omliggende percelen te vermijden.

Minimum 30% van de totale oppervlakte van het perceel blijft onverhard. Waterdoorlatende verharding wordt als dusdanig ook als verharding aanzien. Deze oppervlakte dient ingericht te worden met het nodige groen (streekeigen beplanting).

2.5. Bouwdiepte en aantal bouwlagen

Het GRUP "Gabarieten in de woonzones" blijft hier van kracht (besluit Deputatie d.d. 21/2/2013)

3. WOONKWALITEIT EENGEZINSWONINGEN

3.1. MINIMALE BREEDTE VAN EEN PERCEEL

Voor verkavelingen of bouwprojecten waar (bijkomende) grondgebonden woningen met tuin worden voorzien, gelden volgende perceelsafmetingen:

- Breedte bouwperceel bij gesloten bebouwing: minimum 6m
- Breedte bouwperceel bij halfopen bebouwing: minimum 9m
- Breedte bouwperceel bij open bebouwing: minimum 12m

3.2. INRICHTING VAN NIEUWE WONINGEN

Elke nieuwe woning moet ingericht worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. De woning 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 niet rechtstreeks uitkomt in een leefruimte of keuken
- Individuele berging

Daarnaast gelden volgende oppervlakenormen voor de inrichting van nieuwe eengezinswoningen:

Aantal slaapkamers	Type	Nuttige vloeroppervlakte
1	W1	75 m ²
2	W2	90 m ²
3 of meer	W3	105 m ²

3.3. LICHT

De leefruimte, de keuken en de slaapruidtes moeten rechtstreeks natuurlijk daglicht ontvangen. Daarnaast moet er vanuit de leefruimte steeds horizontaal uitzicht naar buiten mogelijk zijn.

3.4. BERGRUIMTE

De woning moet voldoende berging hebben. Geïntegreerd in de woning moet er een bergruimte zijn waarvan de nuttige vloeroppervlakte minimum 6m² bedraagt. Een garage wordt niet als bergruimte beschouwd tenzij garage en berging in één ruimte zijn geïntegreerd en de minimale oppervlakte bij de noodzakelijk oppervlakte voor de garage wordt gerekend.

3.5. BUITENRUIMTE

Elke woongelegenheden moet over een individuele private buitenruimte van minstens 40m² beschikken. Deze oppervlakte wordt gerekend exclusief bijgebouwen. De private

buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de woongegelegenheid en staat exclusief ter beschikking van de bewoner van deze woongegelegenheid.

Indien de buitenruimte niet privaat kan worden voorzien, bestaat de mogelijkheid om met de som van de minimale oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren, op voorwaarde dat ze vanaf de woning rechtstreeks te bereiken is.

Minimum 30% van de totale oppervlakte van het perceel blijft onverhard. Waterdoorlatende verharding wordt als dusdanig ook als verharding aanzien. Deze oppervlakte dient ingericht te worden met het nodige groen (streekeigen beplanting).

Deze regel is niet van toepassing als de perceelsoppervlakte kleiner is dan 250 m².

3.6. Bouwdiepte en aantal bouwlagen

Het GRUP "Gabarieten in de woonzones" blijft hier van kracht (besluit Deputatie d.d. 21/2/2013)

4. PARKEREN

4.1. ALGEMEEN

De verplichtingen uit dit hoofdstuk maken blijvend deel uit van de stedenbouwkundige vergunning. Dit betekent concreet dat de parkeerplaatsen, nodig om te voldoen aan deze verordening, als dusdanig aanwezig moeten blijven zolang de inrichting bestaat waarvoor ze gelden en dat ze niet voor iets anders gebruikt mogen worden.

Voor alle onderdelen geldt dat het aantal parkeerplaatsen voor mindervaliden en de afmetingen van deze parkeerplaatsen moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

4.2. AANTAL PARKEERPLAATSEN

4.2.1. Meergezinswoningen:

Nieuwbouw: minimum 1,3 parkeerplaatsen per woongegelegenheid.

Verbouwing / vermeerdering aantal woongegelegenheden/ functiewijziging: minimum 1,3 parkeerplaatsen per bijkomende woongegelegenheid.

Wanneer het aantal woongegelegenheden in het bouwproject groter is dan 4 dient er per woongegelegenheid 1,5 parkeerplaatsen worden voorzien. Meergezinswoningen met een gevelbreedte kleiner dan 6 meter dienen ook aan de bovenvermelde voorwaarde te voldoen.

Een gezamenlijke overdekte fietsstalling dient voorzien te worden à rato van minimum 2 plaatsen/woongegelegenheid.

Bij een bouwproject van een meergezinswoning vanaf 6 woongegelegenheden dient er op eigen terrein een parking te worden voorzien voor bezoekers à rato van 0,33 parkeerplaatsen per woongegelegenheid.

De eventueel bekomen decimalen worden afgerond naar het hoger geheel getal.

4.2.2. Eengezinswoningen:

Nieuwbouw / functiewijziging en nuttige vloeroppervlakte < 250m²: minimum 1 parkeerplaats.

Nieuwbouw / functiewijziging en nuttige vloeroppervlakte ≥ 250m²: minimum 2 parkeerplaatsen.

Nieuwe verkavelingen of bouwprojecten met grondgebonden woningen: minimum 2 parkeerplaatsen per kavel.

Bij verkavelingen van meer dan 6 percelen dienen er à rato van 0,33 parkeerplaatsen per woongegelegenheid openbare parking te worden voorzien.

4.2.3. Afwijkingen:

Via een behoeftenstudie, op te maken door de bouwheer, kan er eventueel afgeweken worden van deze bovenvernoemde parkeernormen. De vergunningverlener beslist hierover.

4.3. LIGGING PARKEERPLAATSEN

De parkeerplaatsen moeten worden ingericht op of direct aansluitend op het bouwperceel op privaat terrein. Het huren van parkeerplaatsen wordt niet aanvaard.

4.4. TECHNISCHE BEPALINGEN PARKEERPLAATSEN

Een individuele afgesloten parkeerplaats heeft minimum volgende afmetingen: 2,5m breedte, 5m lengte. Indien er een garagepoort wordt voorzien, heeft die een breedte van minimum 2,5m.

Een parkeerplaats die deel uitmaakt van een gemeenschappelijke parkeervoorziening in een gesloten ruimte of in open lucht en behorend tot het privaat domein, dient afgeijnd te zijn. Per parkeerplaats wordt een rechthoekig vlak voorzien met minimum 2,5m breedte en 5m lengte.

Iedere parkeerplaats moet daarenboven individueel bereikbaar zijn en moet rechtstreeks toegankelijk zijn via de openbare weg.

Toegang tot de individuele parkeerplaats(en) moet via een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg gebeuren.

Bij collectieve doorgangen dient een breedte van minimum 3m voorzien te worden. Indien er een poort wordt voorzien die toegang geeft tot een collectieve doorgang, heeft die een breedte van minimum 2,6m.

Bij het realiseren van ondergrondse parkeerplaatsen mag de helling van de in- en uitrit pas gestart worden vanaf de rooilijn. In de eerste 5m vanaf de rooilijn moet de helling beperkt worden tot 4%.

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt te samen met het besluit van de gemeenteraad ter goedkeuring overgemaakt aan de Deputatie.
- Een afschrift van deze beslissing zal overgemaakt worden aan:
 - dienst Omgeving
 - Departement Omgeving
 - Deputatie
 - Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen Directeur
(get) S. Verstraete

Voorzitter gemeenteraad
(get) T. D'Alleine

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Algemeen Directeur

S. Verstraete



Voorzitter gemeenteraad

T. D'Alleine