

Arrondissement : Gent  
Provincie : Oost-Vlaanderen

## UITTREKSEL VAN DE GEMEENTERAAD VAN ZOMERGEM

Zitting van donderdag 21 december 2017

Aanwezig: Tim Maenhout: voorzitter;  
Tony Vermeire: burgemeester;  
Dirk De Poorter, Martine Gyssels, Nicholas Spinel, Steven Lambert,  
Hilde De Graeve: schepenen;  
Luc Lampaert, Mieke Van De Velde, Roger Willems, Vera Roesbeke,  
Mik Van Daele, Annemie De Bie, Claudine Geirnaert, Johan De Muynck,  
Ronny Claeyns, An Fremout, Lucia De Witte: raadsleden;  
Eddy De Mits: secretaris

Verontschuldigd: Guy De Neve, Stefaan Lehoucq: raadsleden

### OPENBARE ZITTING

#### **16. Stedenbouwkundige verordening kwaliteit woonentiteiten: goedkeuring.**

De gemeenteraad

Gelet op het Gemeentedecreet, meer bepaald artikel 42 en 43 punt 10;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hier VCRO), in het bijzonder artikelen 2.3.1 en 2.3.2 §2;

Gelet op de goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen van 24 april 2017 van de nota "opmaak ontwerp stedenbouwkundige verordening kwaliteit woonentiteiten";

Gelet op het gunstig advies van de GECORO van 22 mei 2017;

Gelet dat het departement Omgeving geen advies heeft verleend;

Overwegende dat het oorspronkelijk ontwerp van stedenbouwkundige verordening is opgemaakt in het intergemeentelijk samenwerkingsverband tussen Zomergem, Lovendegem en Nevele. Elke deelnemende gemeente heeft vervolgens zijn eigen specifieke visie op de plaatselijke ruimtelijke ordening verwerkt in hun eigen ontwerp;

Overwegende dat de gemeente Zomergem een landelijke gemeente is in buitengebied waar gestreefd wordt naar maximaal wooncomfort. De gemeente heeft de bedoeling om bewust om te springen met woonkwaliteit bij aanvragen voor zowel eengezinswoningen als meergezinswoning. De verordening leidt ertoe dat de aanvrager reeds enige transparantie en duidelijkheid krijgt in de visie van de gemeente. Echter het voldoen van een aanvraag aan deze bepalingen geeft niet een automatisch recht op een stedenbouwkundige vergunning. Overige regelgeving en de goede ruimtelijke ordening moeten ook worden nageleefd;

Gelet op de nota van de stedenbouwkundige ambtenaar van 29 november 2017 betreffende voorstel stedenbouwkundige verordening kwaliteit woonentiteiten zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 4 december 2017

Besluit:

Artikel 1 – De stedenbouwkundige verordening kwaliteit woonentiteiten, zoals gevoegd in bijlage bij dit besluit, wordt vastgesteld.

Artikel 2 – De voorliggende stedenbouwkundige verordening kwaliteit woonentiteiten, wordt samen met dit besluit en het advies van de GECORO van 22 mei 2017 ter goedkeuring overgemaakt aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

## **'STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING KWALITEIT WOONENTITEITEN**

---

### **STRUCTUUR**

1. Definitie
2. Algemene Bepalingen/ toepassingsgebied en relatie met andere plannen
3. Dossiersamenstelling
4. Woonkwaliteitseisen woonentiteiten
5. Woonkwaliteitseisen meergezinswoningen
6. Normering inzake parkeren
7. Toezichtsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden
8. Slotbepaling

### **ARTIKEL 1. DEFINITIES**

Voor de verordening gelden de definities en begrippen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onverminderd. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

**1° Woonentiteit:** lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

Worden niet beschouwd als woonentiteiten : entiteiten die deel uitmaken van

- a. toeristische accommodaties, zoals hotels, bed & breakfasts, vakantiewoningen;
- b. collectieve verblijfsaccommodaties, zoals tehuizen voor bejaarden, serviceflats, assistentiewoningen, verpleeginrichtingen, hospitalen, kazernes, internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, kloosters, opvangcentra, gevangenissen;
- c. zorgwoningen;
- d. projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen.

**2° Parkeerplaats:** een individuele garage, standplaats in een gesloten ruimte of in open lucht en carport, met afmetingen van minimum 2,60m breedte en 5,00m lengte en minstens 2,20m hoogte. De minima worden gemeten aan de binnenzijde.

**3° Kamerwoning:** een woonentiteit binnen een meergezinswoning die door de eigenaar (of houder van het zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden én waarin één of meerdere van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad/douche, kookgelegenheid én waarbij de bewoners van de ontbrekende voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.

**4° Meergezinswoning:** gebouw waarin 2 of meer woonentiteiten voorzien zijn die over gemeenschappelijke toegangen (en ruimtes) beschikken.

**5° Nuttige vloeroppervlakte:** de vloeroppervlakte, waar de vrije hoogte tussen vloer en plafond van de leefruimte en keuken bij nieuwbouw minimaal 2,5m bedraagt; van alle overige ruimtes en ingeval van verbouwingen de hoogte minimaal 2,20m bedraagt. Bij hellende daken wordt de vloeroppervlakte in de hellende plafondzone meegerekend indien dit functioneel en ruimtelijk verenigbaar is met het gebruik van de ruimte, en minimaal 1,80m hoog is. Ruimten die lager zijn dan voormelde hoogtes worden niet meegerekend. Voor de berekening van de nuttige vloeroppervlakte voor woonentiteiten worden berging(en) los van de woonentiteit en de buitenruimte(n) niet in rekening gebracht.

**6° Bescheiden woonentiteit:** een woonentiteit met slechts 1 slaapkamer waarvan de nuttige vloeroppervlakte minimaal 60m<sup>2</sup> bedraagt en lager is dan 80m<sup>2</sup>.

**7° Fietsstelplaats:** een overdekte ruimte die voldoende groot (minimale afmeting 1,75m diep op 0,70m breed) en uitgerust is voor het stallen van één fiets.

**8° Tweede bouworde:** Inplantingslocatie indien de voorgevellijn van de woonentiteit zich bevindt achter de achtergevellijn van de andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving en een tweede bouwlijn creëert.

## **ARTIKEL 2. ALGEMENE BEPALINGEN/ TOEPASSINGSGEBIED EN RELATIE MET ANDERE PLANNEN**

§1. Deze verordening is van toepassing op alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen waarbij woonentiteiten gecreëerd worden op het gemeentelijk grondgebied van Zomergem. Onverminderd de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de goede plaatselijke ordening, zijn de voorschriften dus van toepassing op:

1. het bouwen van nieuwe woonentiteiten en nieuwe meergezinswoningen;
2. het verhogen van het aantal woonentiteiten en het wijzigen van één woonentiteit in een meergezinswoning;
3. het omvormen/functiewijziging van gebouw(en) tot woonentiteiten;
4. een combinatie van bovenstaande acties

§2. Wanneer bepaalde voorschriften in deze verordening in strijd zijn met geldende voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) en/of verkaveling zijn deze ondergeschikt aan de bestaande bepalingen. Nieuwe verkavelingen mogen geen stedenbouwkundige voorschriften bevatten die strijdig zijn met de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening.

§3. Dit betreft een verordening inzake minimale woonkwaliteit. Indien een aanvraag voldoet aan de bepalingen van deze verordening geeft dit niet automatisch recht op een stedenbouwkundige vergunning. Ook ontslaat het voldoen aan deze verordening de aanvrager niet van de verplichting te voldoen aan andere bestaande sectorale regelgeving.

## **ARTIKEL 3. DOSSIERSAMENSTELLING**

§1. Bij grotere bouwprojecten (meer dan 6 woonentiteiten) dient steeds een 3D-tekening gevoegd te worden bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

§2. Bij elke projectaanvraag dient per woonentiteit de nuttige vloeroppervlakte, de hoogte, de oppervlakte van raamopeningen en functie van alle kamers opgesomd te worden.

## **ARTIKEL 4. WOONKWALITEITSEISEN WOONENTITEITEN**

### **Oppervlaktenormen binnen een woonentiteit**

§1 Voor woonentiteiten gelden volgende voorwaarden:

1. De nuttige vloeroppervlakte van een woonentiteit dient minimaal te bedragen:
  - a. 60m<sup>2</sup> voor bescheiden woonentiteiten;
  - b. 80m<sup>2</sup> voor woonentiteiten;
2. Maximaal 20% van het totaal aantal woonentiteiten binnen een meergezinswoning mogen bescheiden woonentiteiten zijn. Bij decimale getallen wordt afgerond naar de lagere eenheid;
3. Kamerwoningen zijn niet toegelaten;
4. Minimaal 20% van het totaal aantal nieuwe woonentiteiten per meergezinswoning moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van 110m<sup>2</sup>.

§2 Een woonentiteit dient minstens te beschikken over :

1. Een slaapkamer met een minimale nuttige vloeroppervlakte van 12m<sup>2</sup>, voor bijkomende slaapkamers geldt 8m<sup>2</sup> als minimum
2. De minimale nuttige vloeroppervlakte van de woonkamer bedraagt 30m<sup>2</sup>, indien een afzonderlijke keuken aanwezig is. In het andere geval moet deze minimaal 36m<sup>2</sup> bedragen
3. Indien er een afzonderlijke keuken aanwezig is, dient de minimale nuttige vloeroppervlakte hiervan 8m<sup>2</sup> te zijn
4. Een badkamer, gelegen in de woonentiteit, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/of bad, met een minimale nuttige vloeroppervlakte van 3m<sup>2</sup> en een toiletruimte van 1.2m<sup>2</sup> (al dan niet geïntegreerd in de badkamer). Beide sanitaire voorzieningen monden niet rechtstreeks uit in een woonruimte
5. Een afzonderlijke bergruimte met een minimale nuttige vloeroppervlakte van 3m<sup>2</sup>
6. Een inkomruimte

7. Een buitenruimte. Bij elke woontiteit die geen deel uitmaakt van een meergezinswoning, moet de buitenruimte een bouwdiepte hebben van minstens 5m.

§3 In een concept van een open woontiteit kunnen bovenstaande ruimtes, met uitzondering van de sanitaire voorzieningen, geïntegreerd zijn in één en dezelfde ruimte en dient de oppervlakte van deze ruimte uiterlijk minstens even groot zijn als de som van alle aparte ruimtes samen.

### Daglicht

§4 Bij elke woontiteit moet het woon- en slaapgedeelte rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of dakvlakken. Deze daglichten moeten uitmonden in de open lucht en hebben een volgende totale minimumoppervlakte:

- voor de woonkamer en keuken: minimum 1/8 van de nuttige vloeroppervlakte;
- voor de slaapruiimte(n): minimum 1/12 van de nuttige vloeroppervlakte;

### Architecturale integratie

§5 Nieuwe woontiteiten moeten in maat, schaal, vorm en verschijning aansluiten op de bestaande omgeving. Het gabariet van de gemene scheidingsmuur tussen halfopen en gesloten bebouwing wordt bepaald door de bestaande bebouwing of het gebouw die als eerste een stedenbouwkundige vergunning verkrijgt. De bouwheer van een aanpalende woning zal dit gabariet moeten volgen. Er dient een uitdrukkelijke toestemming te worden gevraagd aan college burgemeester en schepenen voor de verhoging of verlaging van de kroonlijsthoogte en nokhoogte ten opzichte van de aanpalende constructie.

### Toegankelijkheid

§6 Elke woontiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woontiteit of functionele ruimte.

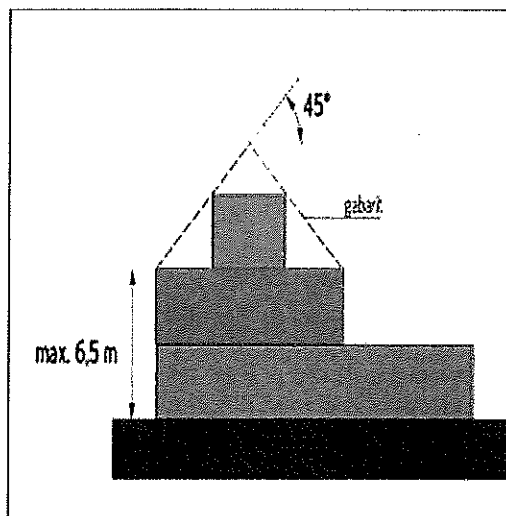
## ARTIKEL 5. WOONKWALITEITSEISEN MEERGEZINSWONINGEN

### Bouwhoogte

§1 Het maximum standaardgabariet voor meergezinswoningen is steeds twee bouwlagen en een zadeldak. De kroonlijsthoogte van een meergezinswoning is in dat geval maximaal 6,5m en een maximale nokhoogte van 12m, gemeten vanaf vloerpas van de gelijkvloerse verdieping.

Bij meergezinswoningen in tweede bouworde mag het maximum gabariet niet hoger komen dan twee bouwlagen, zijnde een maximale kroonlijst- en nokhoogte van 6,5m.

Een derde bouwlaag met plat dak kan enkel, als teruggetrokken volume, onder een hoek van 45° t.o.v. de effectieve kroonlijst.



### Woningdichtheid

§2 Bij het bouwen van een meergezinswoning moet rekening worden gehouden met een maximale woningdichtheid van 45 woontiteiten per hectare. Bij decimale getallen wordt afgerond naar de lagere eenheid.

### Opsplitsing bestaand gebouw

§3 Een bestaand pand kan slechts opgesplitst worden in meerdere woonentiteiten als het minimum 260m<sup>2</sup> totale nuttige vloeroppervlakte heeft.

#### **Buitenruimte**

§4 Elke woonentiteit in een nieuwe meergezinswoning moet over een private buitenruimte beschikken die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woonentiteit onder de vorm van een tuin, koer of een terras, met een oppervlakte van minimum 10% van de bruto-oppervlakte woonentiteit, met een minimum van 8m<sup>2</sup>. De buitenruimte van een bescheiden woonentiteit moet minimaal 6m<sup>2</sup> bedragen. Deze oppervlakte aan buitenruimte dient aaneengesloten te zijn en mag noch qua breedte, noch qua diepte minder dan 1,2 m bedragen.

Bij elke buitenruimte moet de privacy van de aangrenzende woonentiteiten in acht genomen worden en maximaal beschermd worden.

De minimale afstand tussen de achtergevel van de meergezinswoning en de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 10 meter.

#### **Fietsenstelplaats**

§5 Bij het realiseren van een meergezinswoning moet steeds een overdekte individuele of gemeenschappelijke fietsstelplaats voorzien worden voor minimum 2 fietsen per woonentiteit.

#### **Afvalbergruimte**

§6 Bij het realiseren van een meergezinswoning moet er in het gebouw of buiten het gebouw een overdekte ruimte voorzien worden voor het opslaan van het huishoudelijk afval, met name een verluchte ruimte van minimaal 2 m<sup>2</sup> per woonentiteit.

#### **Lift**

§7 In een meergezinswoning moet vanaf 3 woonlagen een lift geplaatst worden.

#### **Akoestische criteria voor meergezinswoningen**

§8 Alle aanvragen voor meergezinswoningen moeten voldoen aan de norm voor verhoogd akoestisch comfort. Deze norm bepaalt de vereisten waaraan afgewerkte gebouwen moeten voldoen op het vlak van de lucht- en contactgeluidsisolatie, de gevelisolatie, het lawaai van de technische uitrustingen en de nagalmbeheersing in specifieke ruimten.

#### **Groen**

§9 Minstens 30% van de voortuinstrook moet groen blijven en mag niet verhard worden.

§10 Minstens 1/8<sup>ste</sup> van het totale bouwperceel moet als groenzone onverhard ingericht worden.

§11 Platte daken van meer dan 250m<sup>2</sup> dienen voor minstens 50% als groendak te worden ingericht.

#### **Tweede bouworde**

§12 Binnengebieden en tuinen dienen, behoudens gemotiveerde afwijking (vb. bezoekersparkeren) gevrijwaard te blijven van parkeerplaatsen.

Terrassen op de verdiepingen moeten inpandig worden voorzien om de privacy van de omwonenden te garanderen.

### **ARTIKEL 6. NORMERING INZAKE PARKEREN**

§1 Bij iedere woonentiteit moeten minstens 1,5 parkeerplaatsen voorzien worden. Bij decimale getallen wordt afgerond naar de hogere eenheid.

§2 Standplaatsen moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

§3 De parkeerplaatsen moeten altijd voorzien worden op het betreffende perceel. Indien het verplicht aantal parkeerplaatsen niet kan worden aangelegd op het eigen terrein omwille van de goede plaatselijke ordening, kunnen deze op gemotiveerd verzoek voorzien worden op een nabijgelegen terrein dat ook in eigendom is van de bouwheer, voor zover dit terrein niet verder gelegen is dan binnen een straal van 400m.

§4 Indien in een meergezinswoning een handelsruimte wordt voorzien, kunnen meerdere bijkomende parkeerplaatsen worden opgelegd.

§5 Indien een parkeerplaats wijzigt van bestemming, dient een andere parkeerplaats voorzien te worden. De verplichting maakt blijvend deel uit van de vergunning, en is geldig voor elke nieuwe woonentiteit.

§6 Aan iedere woonentiteit binnen de meergezinswoning moet ten minste 1 vaste parkeerplaats verbonden zijn die deel uitmaken van het privaat van de woonentiteit. Het aantal parkeerplaatsen met vermelding van de woonentiteit waaraan deze worden toegekend, dienen in de notariële basisakte vastgelegd te worden.

#### **ARTIKEL 7. AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN**

Het college van burgemeester en schepenen kan desgevallend gemotiveerde aanvragen tot afwijkingen van deze verordening toestaan.

#### **ARTIKEL 8. SLOTBEPALING**

§1 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.

§2 Deze verordening treedt in voege 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad.'

NAMENS DE GEMEENTERAAD :

De secretaris  
Eddy De Mits

De voorzitter  
Tim Maenhout

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

De secretaris

De voorzitter

