

Dienst Vergunningen – sectie RO
Nr. 16-12-14

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN

Gelet op artikel 2 van het Provinciedecreet van 9 december 2005;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009, hierna genoemd "VCRO", en in het bijzonder artikel 2.3.2 §2 VCRO;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing dd. 12 oktober 2016 van de gemeente Meulebeke houdende vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit bij meergezinswoningen;

Gelet op het feit dat de gemeenteraadsbeslissing dd. 12 oktober 2016 per aangetekende brief naar de deputatie gestuurd werd samen met het advies van de GECORO;

De GECORO verleende een gunstig advies met voorwaarden.

Er werd binnen termijn **geen** advies verleend door het departement Ruimte Vlaanderen.

Advies en bemerkingen dienst Vergunningen – sectie Ruimtelijke Ordening :

"Art. 2.3.1, 1° VCRO geeft aan dat verordeningen kunnen opgesteld worden voor de gezondheid, instandhouding, stevigheid, fraaiheid en esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving, en ook hun veiligheid. De verordening die inhoudelijk ingaat op diverse aspecten van woonkwaliteit (oppervlaktenormen, inrichting van woongelegenheden, diversiteit, minimale licht- en luchttoetredingsnormen, opslaan van huishoudelijk afval, oppervlakte van private buitenruimte) voor meergezinswoningen kadert hierin. De opgenomen normen zijn van belang teneinde de leefbaarheid van individuele woongelegenheden te bevorderen.

Art. 2.3.1, 3 ° VCRO bepaalt dan weer dat verordeningen kunnen opgesteld worden voor de instandhouding, gezondheid, veiligheid, bruikbaarheid en schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit. Voorliggende verordening kadert hierin. De verordening regelt immers het aantal verplichte autostaanplaatsen en fietsenstallingen bij nieuwbouw-, opsplitsing-, samenvoeging als het wijzigen van het aantal woongelegenheden in appartementesgebouwen in Meulebeke. Daarbij worden vooral normen naar aantal parkeerplaatsen opgenomen. Dergelijke parkeernormen zijn van belang teneinde onaanvaardbare parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden en zodoende de leefbaarheid van woonomgevingen niet onder druk te zetten.

In artikel 1 wordt bepaald dat de verordening van toepassing is op:

- *Het opsplitsen van een bestaand gebouw met oog op gedeeltelijke of volledige bewoning*
- *Het samenvoegen van meerdere woningen tot meergezinswoningen*
- *Het wijzigen van het aantal woongelegenheden*
- *Nieuwbouw van meergezinswoningen*

*In de laatste zin van het artikel wordt toegevoegd dat de verordening met andere woorden zowel van toepassing is bij nieuwbouw als verbouw en tevens bij **de uitbreiding van meergezinswoningen**, indien dit vergunningsplichtig is.*

Volgens deze toevoeging valt een uitbreiding van een meergezinswoning op zich reeds onder het toepassingsgebied : dus zonder dat er sprake is van wijziging van het aantal woonegelegenheden.

Dit valt echter niet af te leiden in de opsomming in het eerste deel van artikel 1.

Deze toevoeging die wellicht bedoeld is om meer duidelijkheid te scheppen, leidt door haar gekozen formulering evenwel tot het omgekeerde effect. Integendeel, door deze toevoeging lijken de voorschriften op het eerste zicht tegenstrijdig te zijn.

Zo rijst de vraag of de loutere uitbreiding van de leefruimtes van het appartement op het gelijkvloers, al dan niet onder het toepassingsgebied vallen. Volgens het eerste onderdeel van het artikel 1 lijkt dit niet het geval te zijn. De laatste zin daarentegen geeft dit duidelijk wel aan.

Deze schijnbare tegenstrijdigheid komt de duidelijkheid naar de burger toe inzake het toepassingsgebied niet ten goede. Bijgevolg dient deze zin uit de verordening te worden **geschrapt**.

De verordening bepaalt uitdrukkelijk dat aanvragen voor de inrichting of de bouw van van gebouwen van sociale woonorganisaties niet onder het toepassingsgebied valt. (art. 2) Evenwel regelt de verordening verder in artikel 10 het aantal parkeerplaatsen bij het oprichten van meergezinswoningen door sociale woonorganisaties. Los van het feit dat deze bepaling is gekomen op basis van advies van de Gecoro, moet worden vastgesteld dat men een aangelegenheid niet kan regelen, wanneer die expliciet uit het toepassingsgebied wordt gesloten. Artikel 10 lid 2 van de verordening dient te worden **geschrapt**.

Artikel 6 verwijst naar de studio's, "zoals gedefinieerd in artikel 4". Echter zijn de begrippen gedefinieerd in artikel 3. Wellicht een materiële vergissing, doch dit komt de duidelijkheid in de verordening niet ten goede. De verwijzing ernaar dient te worden **geschrapt**.

In artikel 7 §2 2° wordt de voorgeschreven verhouding weergegeven in tabelvorm. De bepalingen in 1° en 2° zijn evenwel tegenstrijdig.

Wanneer er 2 woonegelegenheden zijn kan er volgens de tabel één 1-slaapkamer appartement of studio of kamer voorzien worden. Dit is 50%. Daartegenover kan volgens punt 1° er geen enkel 1-slaapkamer appartement of studio of kamer voorzien worden (maximaal 25%).

Hetzelfde geldt voor 3 woonegelegenheden :

Wanneer er 3 woonegelegenheden zijn kan er volgens de tabel één 1-slaapkamer appartement of studio of kamer voorzien worden. Dit is 33%. Volgens punt 1° kan er evenwel geen enkel 1-slaapkamer appartement of studio of kamer voorzien worden (maximaal 25%).

Ingevolge deze strijdigheden dienen de nominale voorschriften voor het aantal 1-slaapkamerappartementen/studio of kamer bij 2 en 3 woonegelegenheden te worden geschrapt.

Positief is dat een zekere flexibiliteit werd ingebouwd m.b.t. de toepassing van de normen en dat tevens een bepaling werd opgenomen inzake de verhouding tussen de verordening enerzijds en een BPA, RUP of verkaveling anderzijds.

Besluitend kan gesteld worden dat de verordening in aanmerking komt om goedgekeurd te worden mits schrapping van de volgende bepalingen :

- **In artikel 1 lid 2, in fine : beginnend met de woorden : "Deze verordening is met andere woorden (...) en eindigend met : "indien dit vergunningsplichtige werken betreft";**
- **In artikel 6 §1 : de woorden "zoals gedefinieerd in artikel 4";**
- **In artikel 7, §2, 2° : het nominale cijfer "1" in het rooster 1-slaapkamerapp/studio/kamer, wat betreft 2 en 3 woongelegenheden;**
- **In artikel 10 lid 2 : de volgende zin beginnend met de woorden : "Bij het oprichten van meergezinswoningen" en eindigend met "effectief aangelegd wordt"."**

De deputatie sluit zich volledig aan bij het advies van de dienst vergunningen en neemt ze tot de hare.

Gelet op het verslag van de heer gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1 : De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Meulebeke dd. 12 oktober 2016 inzake het versterken van de woonkwaliteit bij meergezinswoningen, wordt **goedgekeurd mits schrapping van de volgende bepalingen :**

- **In artikel 1 lid 2, in fine : beginnend met de woorden : "Deze verordening is met andere woorden (...) en eindigend met : "indien dit vergunningsplichtige werken betreft";**
- **In artikel 6 §1 : de woorden "zoals gedefinieerd in artikel 4";**
- **In artikel 7, §2, 2° : het nominale cijfer "1" in het rooster 1-slaapkamerapp/studio/kamer, wat betreft 2 en 3 woongelegenheden;**
- **In artikel 10 lid 2 : de volgende zin beginnend met de woorden : "Bij het oprichten van meergezinswoningen" en eindigend met "effectief aangelegd wordt".**

Art. 2 : Afschrift van dit besluit, wordt naar het college van burgemeester en schepenen van de stad Meulebeke verstuurd.

Waren aanwezig: de heer Carl Decaluwé, provinciegouverneur-voorzitter;
de heren Guido Decorte, Franky De Block, Carl Vereecke, Bart Naeyaert, Jean de Bethune en mevrouw Myriam Vanlerberghe, leden
de heer Geert Anthierens, provinciegriffier.

Brugge, 15 december 2016.

De provinciegriffier,
(get.) Geert ANTHIERENS

De provinciegouverneur-voorzitter,
(get.) Carl DECALUWÉ



VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
De adviseur,

Koen Dewulf