

STAD TIELT

Gemeenteraad 16/06/2016

Goedkeuring deputatie 01/09/2016

B.S. 23/09/2016

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter bevordering van de woonkwaliteit en ter vrijwaring van het aanbod aan ééngezinswoningen

ALGEMENE TOELICHTING

Conform artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de opsplitsing van woningen en het wijzigen van aantal woongelegenheden in een gebouw vergunningsplichtig.

Artikel 2.3.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening verleent de gemeentelijke overheid om in deze materie stedenbouwkundige verordeningen uit te vaardigen.

Zoals ook bepaald in het gemeentelijk structuurplan van de stad Tielt, dient het aanbod van ééngezinswoningen te worden gevrijwaard.

Het aanbod aan betaalbare woningen voor gezinnen met kinderen staat onder druk. Omdat het beleid erop gericht is precies deze bevolkingscategorie voldoende mogelijkheden te bieden en te beschermen, moet het bestaande aanbod aan eengezinswoningen maximaal behouden blijven.

Voorts dient de kwaliteit bij opsplitsing of bij omvorming van één naar meergezinswoningen te worden bewaakt, en dient te worden vermeden dat parkeerdruk op het openbaar domein wordt afgewenteld.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1.

Deze verordening is van toepassing op elke aan de vergunningsplicht onderworpen handeling zoals bedoeld in artikel 4.2.1.7° van de Codex Ruimtelijke Ordening, dat luidt als volgt:

“een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.”

Artikel 2.

Deze verordening is niet van toepassing op:

1. De seizoensarbeid, aanvankelijk omschreven in het ‘kataraktdecreet’, en thans opgenomen in art. 1,17° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

2. Studentenkamers. Onder studenten wordt verstaan: personen die voltijds dagonderwijs volgen in een Tieltsse onderwijsinstelling en die hun hoofdverblijfplaats niet in Tielt hebben;
3. Het creëren van een één enkele woongelegenheden in een bedrijfs- of handelspand en dit voor zover hierdoor in het gebouwencomplex niet meer dan één wooneenheid in neven- of hoofdbestemming ontstaat;
4. De huisvesting in het kader van begeleide woonprojecten door erkende sociale instellingen. Het gaat hier onder meer over wonen onder toezicht en begeleiding van begeleidingscentra voor personen met een fysieke of mentale beperking of van psychiatrische zorginstellingen;
5. Collectieve verblijfplaatsen in de zin van internaten, tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen, kloosters, opvangcentra, en groepen van assistentiewoningen waar ouderenzorg wordt aangeboden zoals bedoeld in artikel 33 en 34 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
6. Het zogenaamde “zorgwonen of kangoeroewonen”, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7. De door de Vlaamse regering erkende sociale huisvestingsmaatschappijen;
8. Het inrichten van toeristische logies zoals bedoeld in decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies.

Op de hierboven vermelde verblijfsvormen zijn uiteraard wel de algemene regels van de codex ruimtelijke ordening en de eventuele sectorspecifieke wetgeving van toepassing.

Artikel 3.

Dit artikel definieert een aantal begrippen.

Het “kernwinkelgebied”, betreft het gebied zoals afgebakend in het stedelijk reglement betreffende gevelrenovatie en renovatie van leegstaande handelspanden. De daar gebruikte kaart wordt als bijlage bij deze verordening gevoegd.

Artikel 4.

Dit artikel bepaalt de voorwaarden waaronder een woning of gebouw kan worden opgesplitst teneinde het aantal wooneenheden te wijzigen.

Naast de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (met inbegrip van o.m. art. 4.1.3., §2) en diens uitvoeringsbesluiten, en de eventuele bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, of verkavelingsvoorschriften¹ zal de vergunningverlenende overheid de aanvragen voortaan ook aan de hier voorliggende verordening toetsen.

Voor wonen boven handelspanden in het kernwinkelgebied kan de vergunningverlenende overheid mits bijzondere motivatie een afwijking toestaan op het vereist aantal parkeerplaatsen en op de vrije buitenruimte.

In beginsel wordt enkel horizontale splitsing toegelaten. Het gebouw wordt opgedeeld in hoogstens één woongelegenheden per bouwlaag. Van deze beperking kan de vergunningverlenende overheid

¹ Sommige BPA's, Ruimtelijk Uitvoeringsplannen of verkavelingsvergunningen laten in een bepaalde zone of verkaveling enkel ééngezinswoningen toe. Deze verordening betekent uiteraard niet dat in deze zones voortaan wel meergezinswoningen zouden worden toegestaan.

gemotiveerd afwijken mits inachtnaam van een grootte van minstens 75 m² per wooneenheid en voor zover de splitsing van één en hetzelfde gebouw niet leidt tot wooneenheden in tweede bouwlijn. Er wordt hier in de eerste plaats gedacht aan reconversieprojecten van industriële bebouwing naar lofts.

Als een gebouw of gebouwencomplex op zo'n manier zou worden gesplitst of gewijzigd dat er een wooneenheid zou ontstaan waarvan de bouwlijn gelegen is achter de achtergevellijn van de andere gebouwen, dan spreekt men van een tweede bouwlijn.

De vereiste gemeenschappelijke vrije buitenruimte is afhankelijk van het aantal wooneenheden en het aantal bewoners, en moet bijgevolg door de vergunningverlenende overheid geval per geval worden beoordeeld. Als algemene richtlijn kan gesteld worden dat er in een gesloten bebouwing er minstens 15m² vrije buitenruimte per wooneenheid moet zijn. In geval de wooneenheden palen aan een publiek toegankelijk park, kan de vergunningsverlenende overheid beslissen alsnog een beperktere vrije buitenruimte toe te laten.

Er moet voldoende bergruimte beschikbaar zijn voor het stallen van fietsen en het stallen van afvalzakken, hetzij door per wooneenheid in voldoende grote individuele garages te voorzien (> 18m²) zodat die naast het stallen van de wagen ook ruimte bieden aan een fiets en afvalzak, hetzij door individuele of gemeenschappelijke berging te voorzien.

Het is aanbevolen dat deze bergingen overdekt zijn, maar dit wordt niet als absolute verplichting opgelegd. Ingeval ze in openlucht worden voorzien, moeten ze alsdusdanig op het plan worden aangeduid en afgebakend op het onbebouwde gedeelte, en tellen ze niet mee voor de noodzakelijke vrije buitenruimte.

In geval een of meer wooneenheden worden gecreëerd in een pand waar ook een andere bestemming dan wonen is, dan moeten de wooneenheden via een aparte toegang bereikbaar zijn. Het is immers niet de bedoeling dat huurders zich steeds door het publieke gedeelte van een winkel of horecazaak moeten begeven om aan hun woning te geraken.

Artikel 5.

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 6

In het kernwinkelgebied primeren de functies handel en horeca. Het is niet wenselijk hier aan de straatzijde bijkomende gelijkvloerse woongelegenheden toe te laten. Bestaande vergunde woonfuncties blijven uiteraard geldig.

Enkel in bijzondere omstandigheden kan de vergunningverlenende overheid hiervan afwijken. Het verdient aanbeveling in dat geval voorafgaandelijk het (niet-bindend) advies van de gecoro en van de raad voor lokale economie in te winnen.

Artikel 7.

Dit artikel bepaalt de datum van inwerkingtreding.

Voor aanvragen ingediend voor de datum van inwerkingtreding zal de vergunningverlenende overheid zich baseren op haar algemene beoordelingsbevoegdheid zoals omschreven in artikel 4.3.1,§2 van de codex Ruimtelijke Ordening. Voor de invulling van het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”, zoals bedoeld in artikel 4.3.1,§2,2°, kan de vergunningverlenende overheid uiteraard reeds steunen op de doelstellingen omschreven in de algemene toelichting van deze verordening.

VERORDENING

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Deze verordening is van toepassing op de opsplitsing van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw, zoals bedoeld artikel 4.2.1.,7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Deze verordening is niet van toepassing op het inrichten van:

1. huisvesting van seizoensarbeiders in de land- en tuinbouwsector, zoals bedoeld in art. 1,17° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;
2. huisvesting van studenten. Onder studenten wordt verstaan: personen die ingeschreven zijn in het dagonderwijs in een erkende onderwijsinstelling in Tielt, en niet in Tielt zijn gedomicilieerd;
3. één wooneenheid in een bedrijfsgebouw of boven een handelspand, en dit voor zover hierdoor in het gebouwencomplex niet meer dan één wooneenheid ontstaat;
4. huisvesting in het kader van begeleide woonprojecten door erkende sociale instellingen;
5. internaten en overnachtingsvoorzieningen van erkende onderwijs- en zorginstellingen; door de Vlaamse overheid erkende assistentiewoningen, en rust- en verzorgingstehuizen; de huisvesting van leden van een erkende geloofsgemeenschap in de gebouwen van hun geloofsgemeenschap;
6. zorgwoningen zoals bedoeld in artikel 4.1.1,18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7. huisvesting door erkende sociale huisvestingsmaatschappijen;
8. toeristische logies.

Artikel 3. Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

1° wooneenheid: privatieve binnenruimte van een woongelegheden die na opdeling ontstaat en bestemd is voor de huisvesting van één of meer personen die één gezin vormen, zoals onder meer appartementen, flats, studio's, al dan niet gemeubelde kamers. Bergruimtes die niet rechtstreeks aansluiten op de wooneenheid, parkeerplaatsen, fietsbergruimtes en de gemeenschappelijke delen van het gebouw maken geen deel uit van de wooneenheid;

2° nuttige vloeroppervlakte: de binnenruimte gerekend vanaf de binnengrens van de buitenmuren;

3° student: persoon die ingeschreven is in het dagonderwijs in een erkende onderwijsinstelling in Tielt, en niet in Tielt is gedomicilieerd;

4° parkeerplaats: standplaats of garage voor de stalling van een gezinswagen van de inwoners van een wooneenheid. Een parkeerplaats is minstens 2,75 meter (in geval van een garage) of 2,5 meter (in geval van een standplaats) breed, minstens 5,5 meter diep, heeft een vrije inrijhoogte van minstens 1,80 meter, en is ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar voor de gebruiker.

5. Vrije buitenruimte: vrij beschikbare buitenruimte waarvan het gebruik enkel bestemd is voor bewoners van het gebouw. Parkeerplaatsen, open fietsbergruimtes, afvaleilanden en niet van het openbaar domein afgesloten voortuinen maken geen deel uit van de vrije buitenruimte.

6. Kernwinkelgebied: het gebied in het rood aangeduid op de kaart in bijlage 1.

Hoofdstuk 2: Opdelen van panden

Artikel 4. Onverminderd strengere bepalingen in bijzondere plannen van aanleg, in ruimtelijke uitvoeringsplannen en in verkavelingsvoorschriften, is de opsplitsing of wijziging van het aantal wooneenheden slechts toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1° De totale nuttige vloeroppervlakte van het te wijzigen gebouw bedraagt minstens 200 m², met een gelijkvloerse nuttige vloeroppervlakte van minstens 100 m².

2° Elke wooneenheid bevat minstens 50 m² aaneensluitende private nuttige vloeroppervlakte waarbij de vrije hoogte tussen vloer en plafond minstens 2,4 meter bedraagt;

3° Er wordt maximum één wooneenheid per bouwlaag toegelaten. De vergunning verlenende overheid kan hier gemotiveerd van afwijken, indien elke wooneenheid binnen de zelfde bouwlaag minstens 75m² nuttige private vloeroppervlakte bevat, en de opsplitsing van één en hetzelfde gebouw niet leidt tot één of meer aparte wooneenheden in tweede bouwlijn.

4° De leef- en slaapruijtes van elke wooneenheid moeten rechtstreeks daglicht ontvangen en rechtstreeks verlucht kunnen worden via voldoende grote ramen in verticale wanden of hellende dakvlakken;

5° Toilet en badkamer monden niet rechtstreeks uit in de leefruimte of in de keuken;

6° Er is op het perceel per wooneenheid minstens 1 parkeerplaats voorzien. De vergunning verlenende overheid kan hiervan mits bijzondere motivatie afwijken voor:

- wooneenheden boven bestaande handelsruimte in het kernwinkelgebied, of;
- wanneer het gebouw op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat en voor het creëren van de vereiste parkeerplaatsen een gevelaanpassing nodig is die afbreuk doet aan de erfgoedwaarde.

7° Voor elke wooneenheid die niet beschikt over een individuele garage van minstens 18 m² op het perceel, is er een ruimte voorzien voor fietsstalling en een afzonderlijke ruimte voor de stalling van afval, die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de ruimte voor fietsstallingen heeft een oppervlakte van minstens 2 m² per wooneenheid

- de afzonderlijke ruimte voor het stallen van afval heeft een oppervlakte van minstens 1m² per wooneenheid;

De ruimtes voor fietsen en afval bevinden zich op hetzelfde perceel als de wooneenheden, en zijn vlot bereikbaar;

8° In geval één of meer wooneenheden niet beschikken over een privatieve vrije buitenruimte (tuin of terras), moet er op het perceel ten behoeve van deze woonéénheden minstens één gemeenschappelijke vrije buitenruimte van 15 m² per wooneenheid voorzien zijn, bereikbaar via de gemeenschappelijke delen. De vergunning verlenende overheid kan hiervan mits bijzondere motivatie afwijken voor wooneenheden boven bestaande handelsruimte in het kernwinkelgebied, of voor wooneenheden op een perceel dat rechtstreeks paalt aan een openbare recreatieve groenzone;

9. In geval een of meer wooneenheden worden gecreëerd in een pand waar ook een andere bestemming dan wonen is, dan moeten de wooneenheden via een aparte toegang bereikbaar zijn.

Artikel 5. Het samenvoegen met een ander gebouw of het uitbreiden van een ééngezinswoning, met oog op een onmiddellijke of latere opsplitsing in meergezinswoningen of kamerwoningen, is niet toegestaan.

Artikel 6. In het kernwinkelgebied is een functiewijziging naar wonen op de gelijkvloerse verdieping aan de straatzijde niet toegestaan. De vergunningverlenende overheid kan hier enkel van afwijken mits bijzondere motivatie.

Hoofdstuk 3. Inwerkingtreddings- en slotbepalingen

Artikel 7. Deze verordening treedt in werking op de dag van haar bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, en is van toepassing op alle aanvragen ingediend vanaf de dag van haar inwerkingtreding. In geval van een aanvraag via per post aangetekende zending, geldt de datum van verzending als datum van de aanvraag. In geval van aanvraag door afgifte op het stadhuis, geldt de datum van ontvangstbewijs als datum van de aanvraag.

BIJLAGE 1: Afbakening Kernwinkelgebied Tielt

BIJLAGE 1 bij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter bevordering van de woonkwaliteit en ter vrijwaring van het aanbod aan ééngezinswoningen

