

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HET VERSTERKEN VAN DE WOONKWALITEIT

TITEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige verordening wordt verstaan onder:

1° Woongelegenheid

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

2° Kamer

Woongelegenheid waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongelegenheid deel uitmaakt;

3° Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden;

4° Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40 % van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;

5° Nieuwbouw

Als nieuwbouw wordt beschouwd een volledig nieuw op te richten woongelegenheid;

6° Buitenruimte

De oppervlakte van het gedeelte van het perceel dat niet wordt ingenomen door bebouwing. Toegankelijke terrassen op verdiepingen en / of toegankelijke terrassen op platte daken zijn eveneens in de buitenruimte opgenomen;

7° Bruto vloeroppervlakte van de woongelegenheid

De som van de oppervlakte van elke bewoonbare verdieping gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande constructies die de woongelegenheid omhullen, met uitzondering van daken en terrassen.

Bij ruimtes met een plafondhoogte lager dan 180 cm wordt het deel met een plafondhoogte lager dan 180 cm niet opgenomen in de berekening van de bruto-oppervlakte.

TITEL 2: WOONKWALITEITSNORMEN

Artikel 2: Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op elke woongelegenheid gelegen op het grondgebied van de gemeente Herselt. De verordening zal dienen bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van een woongelegenheid, het opsplitsen een woongelegenheid in 2 of meerdere woongelegenheden en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen.

Bij aanvragen voor het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een woongelegenheid zijn de bepalingen van de verordening enkel van toepassing op het onderwerp van de aanvraag. Worden uitgezonderd van het toepassingsgebied: stedenbouwkundige aanvragen voor het bouwen, verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van hotel- of pensionkamers, alsmede de kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen.

Artikel 3: Functies

Elke woongelegenheid moet minstens beschikken over:

- een leefruimte (zit- en eetruimte) en een kookruimte;
- een slaapruimte(n);
- een bergruimte van minimum 5 m²;
- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en / of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongelegenheid;
- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegenheid;
- een buitenruimte.

Artikel 4: Oppervlaktenormen voor een woongelegenheid

Bij nieuwbouw van meergezinswoningen, het opsplitsen een woongelegenheid in 2 of meerdere woongelegenheden en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen moet de gemiddelde bruto-oppervlakte van elke woongelegenheid minimum 100 m² zijn. Geen enkele woongelegenheid mag echter een bruto-oppervlakte van minder dan 60 m² hebben.

De bepalingen van artikel 4 zijn niet van toepassing voor gebouwen die beschermd zijn als monument, stads- of dorpsgezicht of opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed indien de historische structuur van het pand het niet toelaat een woongelegenheid te voorzien die voldoet aan de gestelde minimumoppervlakten.

Artikel 5: Plafondhoogtes

Bij nieuwbouw, het opsplitsen een woongelegenheid in 2 of meerdere woongelegenheden en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen gelden volgende minimale plafondhoogtes:

- Minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte;
- Minimum 2,40 m voor alle overige ruimtes.

Maximum 1/3de van een ruimte mag lager zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte.

Artikel 6: Daglichtnorm

Iedere woongelegenheid moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit- en eetruimte), keuken en slaapruimte(n) moeten daglicht ontvangen door tenminste één te openen (dak)venster, met volgende minimumoppervlakte:

- Voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en keuken: minimum 1/8^{ste} van de vloeroppervlakte aan raamopening;
- Voor de slaapruimte(n): minimum 1/12^{de} van de vloeroppervlakte aan raamopening.

De geldende ventilatienormen (NBN D50-001) moeten minimaal gehaald worden.

Artikel 7: Zichten relatie buitenruimte

Bij nieuwbouw, het opsplitsen een woongelegenheid in 2 of meerdere woongelegenheden en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen moet er vanuit de leefruimte voldoende zicht naar de woonomgeving zijn. Hiervoor dient er in de leefruimte minimum 1 m² raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt.

Artikel 8: Oppervlaktenorm voor buitenruimte

Bij nieuwbouw, het opsplitsen een woongelegenheid in 2 of meerdere woongelegenheden en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen moet elke woongelegenheid beschikken over een private bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de bruto vloeroppervlakte van de woongelegenheid. De vrije breedte van deze buitenruimte moet minimaal 2 m zijn. Bij woongelegenheden die de leefruimte op de gelijkvloerse verdieping hebben, is de minimale buitenruimte 20 m², waarbij de vrije breedte minimaal 3 m is. De buitenruimte moet vlot bereikbaar zijn vanuit de woongelegenheid.

Buitenruimten voorzien op de verdieping dienen de goede bezonning en privacy van de aanpalende bewoners te respecteren.

Bij meergezinswoningen mag de buitenruimte ook gedeeltelijk collectief zijn op voorwaarde dat deze voor alle bewoners toegankelijk is vanuit de eigen woongelegenheid of een gemeenschappelijke ruimte (en niet toegankelijk is voor auto's). Evenwel dient elke woning te beschikken over een private buitenruimte, die vlot bereikbaar is vanuit de woongelegenheid. De oppervlakte van de buitenruimte (privaat + collectief) bedraagt minimum 8 % van de bruto vloeroppervlakte van de meergezinswoning.

TITEL 3: SLOTBEPALINGEN

Goedgekeurd bij besluit van de gemeenteraad van Herselt op 29-04-2013.

Goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen op 12-07-2013.

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op *****2013.

Memorie van toelichting:

Art. 1, 1° - 2°

Woongelegenheid: er wordt enkel een onderscheid gemaakt tussen woongelegenheden en kamers. Studio's, appartementen en ééngezinswoningen worden alle beschouwd als woongelegenheden. Enkel indien de bewoners aangewezen zijn op 1 of meerdere gemeenschappelijke voorzieningen (WC, bad, douche, keuken), wordt de entiteit als een kamer bekeken. Hiervoor is het Kamerdecreet van toepassing.

Art. 2

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw, opsplitsen van een woning en wijziging van hoofdfunctie naar die van wonen enerzijds en verbouwen, uitbreiden en herbouwen anderzijds. Dit om te vermijden dat wie een aanvraag doet voor een bestaande woning waarvan één of meerdere bepalingen van onderhavige verordening niet van toepassing zijn geen stedenbouwkundige vergunning zou krijgen. Wie bv een slaapkamer heeft met onvoldoende verlichting, maar een stedenbouwkundige aanvraag doet voor het uitbreiden van zijn keuken, kan dan toch een stedenbouwkundige vergunning verkrijgen.

Art. 4

Bij een meergezinswoning van bv 400 m² bruto vloeroppervlakte kunnen er maximum 4 woongelegenheden gecreëerd worden. In de praktijk kunnen er dan wel bv 3 woongelegenheden van 110 m² en 1 van 70 m² gecreëerd worden.

Art. 5

Door het toelaten dat 1/3^{de} van een ruimte lager mag zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte, wordt er mogelijk gemaakt dat er bv slaapkamers onder een hellend dak voorzien worden.

Art. 6

Beglaasde buitendeuren worden als ramen gerekend.