

## **STAD IZEGEM STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING WONINGKWALITEIT**

**Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29 mei 2018  
Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 3 augustus 2018**

---

### **DOEL**

#### **Artikel 1**

Teneinde de woonkwaliteit te versterken wordt een verordening ingevoerd, waarbij omgevingsvergunningsaanvragen (hierna aanvragen) voor:

- 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 wooneenheden
- nieuwbouw van eengezinswoningen en meergezinswoningen
- het voorzien in kamers of studio's
- het voorzien van groepswooningbouw

onderhevig worden gemaakt aan de in deze verordening opgenomen kwaliteits- oppervlakte- en fietsstalnormen.

#### **Artikel 2**

Vallen niet onder de toepassing van deze verordening: aanvragen voor

- de inrichting of de bouw van gebouwen voor openbare en maatschappelijke dienstverlening
- de inrichting of de bouw van scholen
- de inrichting of de bouw van hotel- of pensionkamers
- de inrichting of de bouw van kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen, kloosters, opvangcentra
- de inrichting of de bouw van huisvesting voor seizoensarbeiders kortverblijf
- de inrichting of de bouw van gebouwen opgericht door sociale huisvestingsmaatschappijen.
- het verbouwen of uitbreiden van eengezinswoningen en meergezinswoningen, tenzij de aanvraag valt onder artikel 1. Dan is de verordening wel van toepassing.

### **DEFINITIES**

#### **Artikel 3**

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- **Woning:**  
Elk gebouw, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.
- **Eengezinswoning:**  
Elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden
- **Meergezinswoning:**  
Elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van twee of meer gezinnen of alleenstaanden.

- Zelfstandige woongelegenheid:  
Iedere inrichting, bedoeld voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.
- Gebouw:  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met anderen omsloten ruimte vormt en waarin zich één of meerdere zelfstandige en/of niet-zelfstandige woningen kunnen bevinden.
- Kamer:  
Niet-zelfstandige 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.
- Studio  
Woongelegenheid 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.
- Nuttige vloeroppervlakte:  
Vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minstens 2,20 meter bedraagt. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,80m. Alle ruimtes en toegangen tot de ruimtes moeten functioneel zijn volgens hun bestemming. Dit wil zeggen dat zowel toegang tot de ruimte als lengte breedte verhouding een normale / gebruikelijke aanwending van de ruimtes moet mogelijk maken.
- Fietsstalplaats:  
Een ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bv. met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van één fiets.

## **KWALITEITS- EN OPPERVLAKTENORMEN VOOR ZELFSTANDIGE WOONGELEGENHEDEN**

### **Artikel 4**

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

- afzonderlijke slaapkamer(s) (met uitzondering van studio'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 door afscheiding van twee deuren geplaatst in volle wanden die doorlopen over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes, niet rechtstreeks uitmondt in een slaapkamer, leefruimte en/of keuken. De overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken.
- afzonderlijke berging. De berging moet bereikbaar zijn van in het gebouw en mag zich max. 1 verdieping hoger of lager bevinden.
- Alle leef- en slaapruidtes moeten rechtstreeks natuurlijk daglicht ontvangen via een gevelvlak of hellend dakvlak.
- Een buitenruimte. De minimale netto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is 4 vierkante meter, vermeerderd met 2 vierkante meter per slaapkamer, te rekenen vanaf de tweede slaapkamer. Indien de buitenruimte niet privaat kan voorzien worden bestaat de mogelijkheid om met deze minimale oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren, op voorwaarde dat ze bereikbaar is via gemeenschappelijke delen.

- Bij meergezinswoningen moet een diversiteit in het aantal slaapkamers per woongelegenheden voorzien worden. Zo mag vanaf 3 woongelegenheden max. 1/3 van de woongelegenheden een woongelegenheden met 1 slaapkamer of studio zijn. De overige woongelegenheden moeten minstens 2 of meer slaapkamers hebben.

Mogelijke simulaties:

<i>meergezinswoning voorzien van</i>	<i>max. aantal woongelegenheden van 1 slaapkamer</i>	<i>min. aantal woongelegenheden van 2 of meer slaapkamers</i>
<i>3 woongelegenheden</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<i>4 woongelegenheden</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
<i>5 woongelegenheden</i>	<i>1</i>	<i>4</i>
<i>8 woongelegenheden</i>	<i>2</i>	<i>6</i>
<i>10 woongelegenheden</i>	<i>3</i>	<i>7</i>
<i>20 woongelegenheden</i>	<i>6</i>	<i>14</i>

## **Artikel 5**

§1. Bij een aanvraag gelden volgende oppervlakenormen voor de inrichting van nieuwe woongelegenheden:

- Voor studio's:
  - De nuttige vloeroppervlakte van de studio, vloeroppervlakte van het sanitaire gedeelte niet meegerekend, moet minstens 36 m<sup>2</sup> bedragen.
  - er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 2m<sup>2</sup>
- Voor woongelegenheden met 1 slaapkamer:
  - de leefruimte moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 18m<sup>2</sup>
  - de slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - de keuken moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 6m<sup>2</sup>
  - er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 2m<sup>2</sup>
- Voor woongelegenheden met 2 slaapkamers:
  - de leefruimte moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 22m<sup>2</sup>
  - één slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - de andere slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 6,5m<sup>2</sup>
  - de keuken moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 6m<sup>2</sup>
  - er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 2m<sup>2</sup>
- Voor woongelegenheden met 3 slaapkamers:
  - de leefruimte moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 26m<sup>2</sup>
  - één slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - de andere slaapkamers moeten een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 6,5m<sup>2</sup>
  - de keuken moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 8m<sup>2</sup>
  - er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 3 m<sup>2</sup>
- Voor woongelegenheden met 4 of meer slaapkamers:
  - de leefruimte moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 30m<sup>2</sup>
  - één slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - de andere slaapkamers moeten een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 6,5m<sup>2</sup>
  - de keuken moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 10m<sup>2</sup>
  - er moet een afzonderlijke berging voorzien zijn met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 4 m<sup>2</sup>

§2. Bij integratie van keuken en leefruimte dienen de vereisten inzake nuttige vloeroppervlakte samengeteld te worden.

## **INRICHTING VAN KAMERS**

### **Artikel 6**

Een aanvraag tot het uitvoeren van de onder artikel 1 bedoelde werken met het oog op de realisatie van één of meerdere kamers, zoals gedefinieerd in artikel 3 kan worden toegestaan, mits 100% van de nuttige vloeroppervlakte van het bestaand gebouw ingericht wordt als woongelegenheid.

## **FIETSSTALNORMEN**

### **Artikel 7**

#### Fietsstalplaatsen:

§1. Men moet per zelfstandige woongelegenheid een overdekte ruimte voorzien om min. 2 fietsen te kunnen stallen, vermeerderd met 1 plaats per bijkomende slaapkamer in de woongelegenheid. Deze ruimte kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden en is alleszins overdekt.

*Mogelijke simulaties:*

<i>Aantal slaapkamers</i>	<i>Aantal fietsstalplaatsen</i>
1	2
2	3
3	4
...	...

§2. Bij de inrichting van kamers moet per woongelegenheid minstens 1 overdekte fietsstalplaats worden voorzien.

## **AANBEVELING – DOSSIERSAMENSTELLING**

### **Artikel 8**

Met het oog op het beoordelen of de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van deze verordening, worden ter informatieve titel volgende zaken aan de aanvraag tot omgevingsvergunning toegevoegd:

- Berekeningsformulier  
Elke aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning waarvan deze verordening van toepassing is, wordt vergezeld van een berekeningsformulier waaruit blijkt dat aan de vereiste oppervlakenormen en fietsenstalplaatsen is voldaan.
- Plannen  
Op het grondplan dat bij de aanvraag is gevoegd, worden de fietsenstalplaatsen aangegeven met genummerde plaatsen (vanaf 1 tot het aanwezige aantal). Op dat grondplan worden ook de toegangen met hun afmetingen fietsenstalplaatsen en kamerindelingen duidelijk aangeduid.

### **Artikel 9**

Het College kan gemotiveerde aanvragen tot afwijkingen op de voorschriften in artikel 4 en 5 van deze verordening toestaan.

Een afwijking kan enkel worden toegestaan omwille van conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving. De afwijking dient tevens in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en, indien van toepassing, de historische<sup>1</sup> waarde van het gebouw of het stadsgezicht.

---

<sup>1</sup> Er werd een gemeentelijk evaluatiesysteem ontwikkeld voor panden op de inventaris bouwkundig erfgoed. Er werden 3 categorieën opgemaakt, zijnde A beschermenswaardig, B waardevol en C minder beeldbepalend. Ieder onroerend erfgoed item werd aan de hand van enkele criteria in een categorie onderverdeeld.

#### **Artikel 10**

Deze verordening is van toepassing op aanvragen die ingediend worden na de inwerkingtreding van de verordening. Aanvragen die ingediend worden voor de inwerkingtreding van de verordening worden afgetoetst aan de *gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit* (B.S. 24.03.2010).

Deze verordening treedt in werking 14 dagen na bekendmaking van het besluit van de gemeenteraad houdende definitieve vaststelling van de stedenbouwkundige verordening in het Belgisch Staatsblad.