



STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

VERSTERKEN WOONKWALITEIT

de
tien
x



- woonkwaliteit verhogen
- opdeling in appartementen tegengaan
- wijziging hoofdfunctie woningen inperken
 - resultaat:
 - kwalitatief en gevarieerd woonaanbod
 - aantrekkelijke woonstad

TOEPASSINGSGEBIED

- volledige grondgebied van Tienen
- niet voor sociale woningen en toeristische accommodaties
- afwijking mogelijk voor collectieve verblijfsaccommodaties voor specifieke doelgroepen (bv. assistentiewoningen)
- aanvraag steeds afdtoetsen aan goede ruimtelijke ordening en goede plaatselijke aanleg

SPECIFIEKE AFWIJKINGEN

- uitzondering op specifieke voorschriften omwille van
 - herwaardering historisch bouwkundig erfgoed
 - aspecten overstromingsgevoeligheid terrein
 - voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving
 - bovenwinkelen in kernwinkelgebied
 - ligging en vorm perceel (enkel m.b.t. buitenruimte)

NORMEN WOONKWALITEIT

- voor alle zelfstandige woningen
- aftoetsbaar bij beoordeling vergunningsaanvragen
- oppervlakte woongelegenheid: minstens 80 m² - 20% mag afwijken maar moet minstens 65 m² groot zijn
- oppervlakenormen voor ruimten binnen de woning
 - inkom - leefruimte - kookruimte - slaapruimten - bergruimte - badkamer - toilet

NORMEN WOONKWALITEIT

- daglichttoetreding in leef- , kook- en slaapruimte
- minimale binnenhoogte
- buitenruimte min. 8% van oppervlakte woning
- verplichte opslagruimte huishoudelijk afval - vanaf 50 woongelegenheden ondergronds afvalbrengsysteem

REGELS VOOR OPDELING

- afhankelijk van oppervlakte woning
- < 250 m²: geen opdeling mogelijk
- vanaf 250 m²: 1 woning van min. 135 m² met buitenruimte van min. 20 m² + 1 bijkomende woonentiteit
 - 250 - 350 m²: max. 2 bijkomende woonentiteiten
 - 350 - 450 m²: max. 3 bijkomende woonentiteiten
 - bijkomende woonentiteiten: altijd met buitenruimte overeenkomstig normen woonkwaliteit

REGELS WIJZIGING HOOFDFUNCTIE

- afhankelijk van oppervlakte woning
- < 250 m²: geen wijziging hoofdfunctie
- vanaf 250 m²: functiewijziging mogelijk mits behoud van 1 woning van min. 135 m² met buitenruimte van min. 20 m²

GROTERE PROJECTEN

- nieuwbouw en herbestemming ≥ 20 wooneenheden
- mix grondgebonden woningen / appartementen
- grondgebonden woningen: min. 135 m² opp. + min. 20 m² private buitenruimte
- ≥ 50 wooneenheden: collectieve buitenruimte min. 30 m²

- reeds doorlopen stappen:
 - opmaak ontwerp verordening
 - aanvraag juridisch advies
 - voorlegging eerste ontwerp aan college
 - aanvraag preadvies departement omgeving en deputatie
 - onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-mer-screening) → opmaak plan mer niet vereist
 - vaststelling ontwerp verordening door college

- volgende stappen:
 - toelichting GR-commissie 25-03-2020
afgelast wegens coronacrisis
 - openbaar onderzoek 30-03-2020 t.e.m. 28-04-2020
uitgesteld tot na 24-04-2020 wegens coronacrisis
 - advies GECORO + departement omgeving + deputatie
 - adviestermijn 30 dagen
 - vaststelling verordening door GR (idealiter 25-06-2020)

- volgende stappen:
 - overmaken GR-beslissing + advies GECORO aan departement omgeving + deputatie
 - schorsingstermijn van 45 dagen
 - publicatie in B.S.
 - inwerkingtreding 10 dagen na publicatie
- verordening van toepassing op aanvragen tot omgevingsvergunning ingediend na inwerkingtreding