

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VERSTERKEN WOONKWALITEIT

VRAGEN VANUIT GECORO + ANTWOORDEN

1) *Komen er premies vanuit de stad om bovenwinklwonen te stimuleren?*

De verordening doet geen uitspraken over premies. Op dit moment zijn er geen premies voorzien.

2) *Wat indien er niet aan de voorwaarden (normen woonkwaliteit) wordt voldaan? Mag er een bepaalde afwijking zijn (in %) of moet het 100 % "fit" zijn?*

In afdeling 1 Versterken van de woonkwaliteit zijn afwijkingen voorzien op de minimale oppervlakte van de woongelegenheden bij het creëren van meerdere woongelegenheden in een gebouw (artikel 4 §2.) en op de oppervlakenorm voor de buitenruimte (zie artikel 8 §4.). De aanvrager moet een gemotiveerd verzoek indienen bij de vergunningverlenende overheid.

3) *Uiteraard is het verhogen van de woonkwaliteit een belangrijk punt binnen de groei en ontwikkeling van een stad. Ik stel me wel vragen bij de uitgangspunten om de normen voor deze woonkwaliteit te gaan bepalen. Mijn aanvoelen bij het lezen van de ontwerptekst is dat er nog veel te veel wordt vertrokken van een klassiek gezin, bestaande uit de beide ouders en 2 à 3 kinderen. De realiteit leert dat er de dag van vandaag een veel grotere verscheidenheid is binnen de gezinsvormen. De éénpersoonsgezinnen nemen een steeds groter aandeel in. Door slechts een beperkt aantal kleinere woonentiteiten toe te staan (bv. artikel 4) zal het voor hen moeilijk worden om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Ook brengen de voorgeschreven normen met zich mee dat de kostprijs van de woongelegenheden verder de hoogte zal ingaan (grotere oppervlaktes). Hierdoor zal een woning nog moeilijker bereikbaar worden voor de personen met een beperkter inkomen en dit terwijl er al heel veel druk is op de huurmarkt. Op welke wijze werd er met deze uitgangspunten rekening gehouden?*

De minimale oppervlakenormen voor woongelegenheden in artikel 4 zijn van toepassing bij het creëren van meerdere woongelegenheden in een gebouw. Het is niet de bedoeling kleinere (meer betaalbare) woningen volledig uit te sluiten, maar te komen tot een mix van grotere (minimum 80 m²) en kleinere (minimum 65 m²) wooneenheden. Bij verbouwing en herbouw van bestaande panden gelden deze normen niet. En bij grotere nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten blijft het mogelijk om kleinere woongelegenheden te realiseren.

4) *Een belangrijk onderdeel van woonkwaliteit waarover ik in deze stedenbouwkundige verordening geen bepalingen zien, is de woondichtheid. Een te hoge woondichtheid zal nochtans een zeer negatieve impact hebben op de woonkwaliteit. Het lijkt mij dan ook essentieel om hierover iets te regelen. Waarom is dit niet gebeurd (of zijn hierover reeds bepalingen opgenomen in een ander stedenbouwkundig reglement)?*

Woondichtheid is een aspect van ruimtelijke kwaliteit dat betrekking heeft op de bredere woonomgeving. De woondichtheid komt nu niet aan bod, maar kan opgenomen worden in een nog uit te werken algemene stedenbouwkundige verordening. De bepalingen in deze verordening versterken woonkwaliteit zijn erop gericht de opdeling van bestaande gebouwen in zoveel mogelijk entiteiten tegen te gaan en een gedifferentieerd woonaanbod te stimuleren. Op die manier wordt de verappartementisering en de daaraan gekoppelde verhoging van de woondichtheid afgeremd.

5) *Waarom wordt de complementaire functiewijziging onverkort toegelaten? Deze dreigt de doelstellingen van de stedenbouwkundige verordening te belemmeren en een onderscheid te creëren tussen wie zijn pand bewoond en wie dit niet doet.*

Het betreft complementaire functies die bij besluit van de Vlaamse wetgever zijn vrijgesteld van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Bijgevolg is er geen vergunningsaanvraag die kan afgetoetst worden aan de verordening.

6) Indien men de woonkwaliteit wenst te verhogen door functiewijzigingen te beperken, denk ik dat er veel gaten zijn. Zoals hiervoor al aangehaald, zal via de complementaire functiewijziging heel wat mogelijk blijven voor de bewoner van een pand. Beter is dan ook om duidelijke zones aan te geven waarin bepaalde functies wel en niet kunnen. Op basis van deze verordening kan er nog steeds in een reca-zaak worden opgestart in een woonwijk met alle mogelijke hinder van dien. Beter is dan ook om elke functiewijziging vergunningsplichtig te maken (ook de complementaire) en duidelijke zones binnen de stad aan te duiden, zones waar burgers weten dat hier exclusief gewoond kan worden, zones voor dienstverlening, horeca, handel, ... en gemengde zones. Waarom werd er hier niet voor geopteerd?

De afbakening van zones met specifieke voorschriften per zone kan niet via een stedenbouwkundige verordening gerealiseerd worden. Het aangewezen instrument hiervoor is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De procedure voor de totstandkoming van een RUP is zeer omslachtig en tijdrovend. Bovendien laat de Vlaamse wetgeving niet toe functiewijzigingen die momenteel vrijgesteld zijn van vergunning, vergunningsplichtig te maken.

7) Met betrekking tot artikel 5 stel ik me de vraag waarom er de verplichting van een inkomhal wordt gesteld. Dit beperkt de architecturale vrijheid en de al dan niet aanwezigheid van een inkomruimte lijkt mij geen enkele meerwaarde te hebben in functie van de woonkwaliteit en dit al zeker niet in een appartementsgebouw waar deze functie wordt vervuld door de inkomsthal. Opnieuw wordt er in dit artikel uitgegaan van een 2-persoonsgezin. Ook het verplichten tot het bezitten van een buitenruimte vind ik een overdreven eis. Dit is vaak een element wat de prijs zal opdrijven en het voor bepaalde groepen van mensen moeilijker zal maken om een woning te verwerven. Beter is hier de markt te laten spelen en een logische mix te vinden.

Artikel 5 vermeldt dat elke woongelegenheden moet beschikken over een inkomruimte. Het begrip 'inkomhal', dat een beperking van architecturale vrijheid inhoudt, wordt niet gebruikt. De meerwaarde voor de woonkwaliteit is extra oppervlakte, ook al gaat het maar om minimum 1,5 m². Wat de buitenruimte betreft, is het college van oordeel dat dit een belangrijke kwaliteitsverhogende factor is en dat deze verplichting behouden moet blijven.

8) Zijn de normen van artikel 6 dezelfde als deze in de Vlaamse Wooncode? Indien dit niet het geval is, waarom wordt hiervan afgeweken? Dit zal alleen aanleiding geven tot verwarring.

De Vlaamse Wooncode bevat minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen waaraan elke woning moet voldoen. In de technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek wordt als richtnorm voor daglichtinval gehanteerd dat de totale glasoppervlakte van de ramen in lokalen met een leef- of slaapfunctie minstens 1/12 van de nettovloeroppervlakte moet zijn. Dit is echt een basisnorm. Omdat de inval van natuurlijk licht in belangrijke mate bijdraagt tot de woonkwaliteit, zijn op dit vlak hogere normen gesteld. De daglichtnormen in de verordening zijn gebaseerd op de richtlijnen voor sociale woningbouw.

9) In artikel 11 wordt voorzien dat een woning kleiner dan 250 m² niet mag worden opgesplitst in meerdere entiteiten. Waarom legt men de lat hier zo hoog? Waarom niet dezelfde (aangepaste) grenzen als in artikel 5? Waarop is dit onderscheid / deze ongelijkheid gebaseerd?

Het opdelen in meerdere woongelegenheden wordt gekoppeld aan een aantal voorwaarden, om het fenomeen van de doorgedreven opsplitsing van bestaande woningen in appartementen te temperen. Dit moet de druk op het aanbod aan eengezinswoningen verminderen.

10) Ook in artikel 14 ligt de ondergrens voor de minimale woonoppervlakte veel te hoog. Waarom?

Ook het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen wordt strenger gereguleerd om verappartementisering tegen te gaan. Wijziging van de hoofdfunctie mag niet gaan ten koste van de woonkwaliteit.

11) In artikel 16 wordt voorzien dat de grondgebonden woongelegenheden 135 m² groot moeten zijn. Van waar deze norm? De grondgebonden woongelegenheden zijn niet altijd de meest populaire wegens meer hinder van verkeer op de straat, inkijk, ... Vaak zijn deze wel gewild bij oudere mensen of anderen die

minder mobiel zijn daar deze woongelegenheden makkelijker bereikbaar zijn. In de praktijk hebben deze mensen vaak een mindere nood aan woonoppervlakte. Waarom is niet voorzien dat in een dergelijk complex een zeker percentage deze woonoppervlakte moet hebben, verspreid over alle aanwezige niveaus?

Er is geopteerd voor een minimale netto vloeroppervlakte van 135 m² om eenduidigheid te bekomen. Deze oppervlakenorm komt ook terug in de regels voor opdeling van woningen en de regels voor het wijzigen van de hoofdfunctie. Ook de oppervlakenormen m.b.t. de aaneengesloten private buitenruimte is deze afstemming doorgevoerd.

Het college wil vooral vermijden dat in grotere nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten uitsluitend appartementen gerealiseerd worden.

Niet alleen oudere mensen of minder mobiele mensen wensen een grondgebonden woning te kopen. Ook gezinnen met jonge kinderen trekken nog steeds sneller naar een grondgebonden woning met een tuin dan naar een appartement.

12) Op basis van het aantal personen wordt de minimale nuttige bruikbare vloeroppervlakte voor elke functie binnen een (zelfstandige?) woongelegenheden vastgelegd (zie tabel 1). Op welke manier wordt het aantal personen bepaald? Is dit op basis van het aantal slaapkamers en hun grootte? Lijkt toch zinvol om dit te verduidelijken om eventuele discussies te vermijden.

Het aantal personen wordt bepaald op basis van het aantal slaapkamers en hun grootte zoals aangegeven in de tabel. Een hoofdslaapruiimte (≥ 12m²) = 2 personen, de bijkomende slaapkamers tellen als 1 of 2 personen afhankelijk van de grootte van de slaapkamer (resp. ≥ 8m² of ≥ 14m²).

13) Bergruimte in appartementen is vaak heel minimaal en wordt bovendien grotendeels ingenomen door boiler, elektriciteitskasten, ventilatiebuizen... waardoor er wel vloeroppervlakte is, maar zeer weinig bruikbare oppervlakte (zie ook tabel 1). Kan hier geen minimale norm rond worden opgenomen?

TABEL 1: MINIMALE NUTTIGE BRUIKBARE VLOEROPPERVERLAKTE VOOR FUNCTIES BINNEN EEN WOONGELEGENHEID	
NORMEN	
RUIMTEN	Minimum oppervlakte
Inkomruimte	≥ 1,5 m ²
Leefruimte	≥ 23 m ² (voor 2 personen) + 1 m ² per bijkomende persoon
Kookruimte	≥ 4,5 m ² (voor 2 personen) + 0,5 m ² per bijkomende persoon
Hoofdslaapruiimte	≥ 12 m ² (voor 2 personen)
Slaapruiimte kind(eren)	≥ 8 m ² (voor 1 persoon)
	≥ 14 m ² (voor 2 personen)
Bergruimte	≥ 1,5 m ² / persoon voor algemene bergruimte + 1 m ² voor wasmachine + 1,5 m ² voor opslaan huishoudelijk afval
Badkamer	≥ 3 m ² (voor 2 personen) + 0,5 m ² per bijkomende persoon
Toilet	≥ 1,17 m ²

Het zou te verregaand zijn om alle mogelijke aspecten die betrekking hebben op de kwaliteit in strikte regels vast te leggen. De vergunningverlenende overheid zal elke aanvraag sowieso toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg.

14) Artikel 4: Minimale oppervlakten woongelegenheden. §1. ... slechts 20 % van de woongelegenheden een netto vloeroppervlakte hebben van minder dan 80 m² op voorwaarde dat de minimale netto vloeroppervlakte 65 m² bedraagt. Artikel 8: Oppervlakenorm voor buitenruimte. §1. ... elke zelfstandige woning ... buitenruimte men een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8 % van de netto vloeroppervlakte van de woning ...

Uit bovenstaande kan worden afgeleid dat de buitenruimte in principe minimaal 6,4 m² groot moet zijn (8 % van 80 m²). Omwille van de woonkwaliteit lijkt het me niet zinvol om de afwijking die in beperkte gevallen kan worden toegestaan voor de minimale vloeroppervlakte van de woning (tot min. 65 m²), ook door te trekken en toe te laten voor de buitenruimten (8 % van 65 m² = 5,2 m²). Minimale oppervlakte voor buitenruimte (10 m²) vastleggen, lijkt me een kwaliteitsminimum.

Er is geopteerd voor eenvormigheid door de 8% norm te hanteren voor zowel kleinere als grotere woongelegenheden. Door bijkomend op te leggen dat de buitenruimte een minimale diepte van 1,5 m moet hebben, is er een extra element dat bijdraagt tot de kwaliteit.

15) *Momenteel zijn er geen normen opgenomen m.b.t. de oriëntatie van de buitenruimte, in het bijzonder bij appartementen. Wat is bijvoorbeeld echter de woonkwaliteit van enkel een inpandig terras op het noorden georiënteerd? Waarom zijn hierover geen kwaliteitseisen opgelegd?*

Het zou te verregaand zijn om alle mogelijke aspecten die betrekking hebben op de kwaliteit in strikte regels vast te leggen. De vergunningverlenende overheid zal elke aanvraag sowieso toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg.

16) *Artikel 8 §3 ...vergund...*

Volledigheidshalve ook 'vergund geacht' bijzetten? Of achteraan bij de definities verduidelijken?

Artikel 8 §3 kan als volgt aangevuld worden: ... , een woning die vergund of vergund geacht is en niet beschikt over een buitenruimte, ...

17) *Artikel 9 Opslaan van huishoudelijk afval. §2 Bij projecten vanaf 50 woongelegenheden... systeem van ondergrondse afvalinzameling.*

50 woongelegenheden zijn al heel grote projecten, waarom wordt dit niet al sneller verplicht, bijvoorbeeld voor projecten vanaf 30 woongelegenheden? Eventueel kan er binnen de verordening toch nog altijd een mogelijkheid worden voorzien om hiervan gemotiveerd te kunnen afwijken, indien het project <50 wooneenheden realiseert.

Op advies van de duurzaamheidsambtenaar geldt dit voor projecten vanaf 50 woongelegenheden. Naar aanleiding van de leidraad van Ecowerf dient vanaf 25 woongelegenheden een ondergrondse sorteerstraat te worden voorzien. Hiervan kan afgeweken worden op basis van voorafgaandelijk advies van Ecowerf of gemotiveerde nota.

18) *Artikel 13 Regels voor hoofdfunctiewijzigingen, eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van minder dan 250 m². §1. Het is niet toegelaten om de hoofdfunctie van de eengezinswoning geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar een nieuwe functie indien de eengezinswoning een netto vloeroppervlakte heeft die kleiner is dan 250 m².*

Dit lijkt me wel een erg (te!?) sterk uitgangspunt. Dit artikel impliceert dat een functiewijziging van bv. een kleine eengezinswoning naar een kantoor, dienstverlening of vrij beroep niet mogelijk is, en dit in heel Tienen? Bv. indien (een) zelfstandige(n) een (groeps)praktijk wil beginnen (dokerspraktijk, tandartspraktijk, psychologenpraktijk...) en hiervoor de volledige woning wenst(en) te gebruiken, dat dit niet kan? Is dit ook effectief de bedoeling en zo ja, waarom? Stel dat men een woning in de dorpskern van Oplinter zou omvormen tot een dokterspraktijk, moet dit dan niet kunnen? Waarom moet deze functie steeds gecombineerd blijven met een woonfunctie?

Het is een beleidskeuze om meer eengezinswoningen te behouden. In overleg met het beleid moet bekeken worden of hierop een afwijking kan worden toegestaan, bijvoorbeeld voor vrije beroepen.

19) *Definities.* Soms staat bij een type wooneenheid expliciet vermeld 'zelfstandige woning', soms niet. Kan dit niet bij elk woontype duidelijk vermeld worden? Is een assistentiewoning altijd een zelfstandige woning?

De definities zijn reeds onderworpen aan juridisch advies. M.b.t. assistentiewoningen is de bepaling opgenomen dat de vergunningverlenende overheid afwijkingen kan toestaan.

20) Definities. Op welke manier past de zorgwoning in dit verhaal? De zorgwoning is in principe een tijdelijke situatie en is enkel meldingsplichtig, maar wat indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor werken in functie van de realisatie van een zorgwoning en alle 4 de basisfuncties ook voorzien zijn in de zorgwoning. Zorgwoning expliciet uitsluiten om eventuele verwarring hier omtrent te vermijden?

(Kijken we enkel naar de definitie van een zelfstandige woning 'Woning waarin de vier basisfuncties aanwezig zijn: leef- en slaapruiimte, kookruimte, bad- of doucheruimte en WC', dan zou de zorgwoning hier ook kunnen onder vallen.)

Bij zorgwonen wordt in een bestaande woning een ondergeschikte wooneenheid gecreëerd, die één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid. Meestal worden ook een aantal ruimten gedeeld met de hoofdwooneenheid. Het betreft hier een tijdelijke situatie, die niet tot doel heeft een gezin of een alleenstaande (permanent) te huisvesten. Indien de zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie zou gebruikt wordt voor de huisvesting van verschillende gezinnen of alleenstaanden, moet hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd worden en worden de bepalingen van de verordening van toepassing. Doordat bij een zorgwoning geen bijkomende woonentiteit wordt gecreëerd, vallen deze sowieso niet onder de toepassing van de verordening. Er zal juridisch advies worden ingewonnen of dit expliciet in de verordening moet worden opgenomen.