

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD TIENEN
ZITTING VAN DINSDAG 3 MAART 2020**

Aanwezig: Katrien Partyka, Burgemeester
Bram Delvaux, Gijsbrecht Huts, Tom Roovers, Wim Bergé, Eddy Poffé, Paul De Cort, Ine Tombeur, Schepenen
Patricia Willems, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Stedenbouwkundige verordening versterken woonkwaliteit

Toelichting

Tienen wil inzetten op het versterken van de woonkwaliteit via de invoering van een reeks nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De realisatie van woongelegenheden wordt onderworpen aan een reglementering die erop gericht is de kwaliteit van zowel het nieuwe als het bestaande woningenbestand te verhogen. Elke zelfstandige woning gerealiseerd via nieuwbouw, verbouwing, herbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het wijzigingen van de hoofdfunctie moet voortaan voldoen aan een aantal minimumeisen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte van de woning en de afzonderlijke ruimtes binnen de woongelegheden, de toetreding van daglicht, de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond en de aanwezigheid van een private buitenruimte met minimale afmetingen. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en kunnen afgetoetst worden bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.

Tienen wil ook een gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod met een mix van verschillende woningtypes stimuleren. Het fenomeen van de doorgedreven opsplitsing van bestaande woningen in appartementen zet een grote druk op het aanbod aan eengezinswoningen. Daarom wordt het opdelen in meerdere woongelegenheden gekoppeld aan een aantal voorwaarden. Ook het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen wordt strenger gereguleerd. Opsplitsing en wijziging van de hoofdfunctie zal in een aantal situaties nog mogelijk zijn, maar dit mag nooit ten koste gaan van de woonkwaliteit.

Ook bij grotere nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten zal een gedifferentieerd woonaanbod moeten gerealiseerd worden.

Deze verordening biedt een duidelijk reglementair kader voor de aanvrager van een omgevingsvergunning. Hij kan de voorschriften gebruiken als een soort checklist om zo preventief de overeenstemming met de voorschriften te kunnen beoordelen.

De toepassing van deze verordening moet resulteren in een ruimer kwalitatief en gevarieerd woningaanbod en het profiel van Tienen als aantrekkelijke woonstad versterken.

Regelgeving

- decreet lokaal bestuur
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Feiten, context en argumentatie

Tienen wil inzetten op het versterken van de woonkwaliteit via de invoering van een reeks nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De realisatie van woongelegenheden wordt onderworpen aan een

reglementering die erop gericht is de kwaliteit van zowel het nieuwe als het bestaande woningenbestand te verhogen. Elke zelfstandige woning gerealiseerd via nieuwbouw, verbouwing, herbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie moet voortaan voldoen aan een aantal minimumeisen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte van de woning en de afzonderlijke ruimtes binnen de woongelegenheden, de toetreding van daglicht, de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond en de aanwezigheid van een private buitenruimte met minimale afmetingen. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en kunnen afgetoetst worden bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.

Tienen wil ook een gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod met een mix van verschillende woningtypes stimuleren. Het fenomeen van de doorgedreven opsplitsing van bestaande woningen in appartementen zet een grote druk op het aanbod aan eengezinswoningen. Daarom wordt het opdelen in meerdere woongelegenheden onderworpen aan een aantal voorwaarden. Ook het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen wordt strenger gereguleerd. Opsplitsing en wijziging van de hoofdfunctie zal in een aantal situaties nog mogelijk zijn, maar dit mag nooit ten koste gaan van de woonkwaliteit.

Ook bij grotere nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten zal een gedifferentieerd woonaanbod moeten gerealiseerd worden.

Deze verordening biedt een duidelijk reglementair kader voor de aanvrager van een omgevingsvergunning. Hij kan de verordening gebruiken als een soort checklist om zo preventief de overeenstemming met de voorschriften te kunnen beoordelen.

Daarnaast moet de verordening aan de zijde van de vergunningsverlener helpen om te werken als een eenduidig beoordelingsapparaat. Een duidelijke regelgeving maakt het mogelijk om tot een rechtlijnig vergunningenbeleid te bekomen, iets wat het gelijkheidsbeginsel in de hand werkt en de dienstverlening ten goede komt.

Dienst ruimtelijke ordening maakte een eerste ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'versterken woonkwaliteit' op. Het college besliste in zitting van 17 december 2019 akkoord te gaan met dit eerste ontwerp en de voorlegging ervan voor preadvies aan het departement omgeving en de provincie.

M.b.t. dit ontwerp van verordening werd door dienst leefmilieu een plan-MER-screeningsprocedure opgestart om na te gaan of de verordening aanzienlijke milieueffecten zou kunnen hebben. Team Mer Vlaanderen oordeelde op 21 januari 2020 dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Het finale ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'versterken woonkwaliteit', zoals hieronder opgenomen, moet door het college worden vastgesteld.

Vooraleer kan overgegaan worden tot de definitieve vaststelling door de gemeenteraad moet het ontwerp voor advies worden voorgelegd aan het departement omgeving, de deputatie en de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en worden onderworpen aan een openbaar onderzoek. Omdat er een belangrijke link is naar de kwaliteit van woning en/of woonomgeving dient de verordening te worden besproken op het lokaal woonoverleg.

ONTWERP STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VERSTERKEN WOONKWALITEIT

Inhoudsopgave

INLEIDING

DEEL 1: VISIE - TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1: Toepassingsgebied

Artikel 2: Verhouding met de goede ruimtelijke ordening

DEEL 2: RUIMTELIJKE KWALITEIT

Afdeling 1: Versterken van de woonkwaliteit

Artikel 3: Toepassingsgebied versterken woonkwaliteit

Artikel 4: Minimale oppervlakte woongelegenheden

Artikel 5: Ruimten per woongelegenheden

Artikel 6: Daglichtnorm

Artikel 7: Binnenhoogte

Artikel 8: Oppervlaktenorm voor buitenruimte

Artikel 9: Opslaan van huishoudelijk afval

Afdeling 2: Het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

Artikel 10: Toepassingsgebied opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

Artikel 11: Regels voor opdeling - woonegelegenheden met een netto vloeroppervlakte van minder dan 250 m²

Artikel 12: Regels voor opdeling - woonegelegenheden met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m²

Artikel 13: Regels voor hoofdfunctiewijzigingen - eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van minder dan 250 m²

Artikel 14: Regels voor hoofdfunctiewijzigingen - eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m²

Afdeling 3: Nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten

Artikel 15: Toepassingsgebied

Artikel 16: Differentiatie woonegelegenheden

DEEL 3: AANVRAAGDOSSIER

Artikel 17: Dossiersamenstelling

Artikel 18: Motivatie afwijkingen

DEEL 4: OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 19: Overgangsbepalingen

DEEL 5: DEFINITIES

INLEIDING

Tienen wil inzetten op het versterken van de woonkwaliteit via de invoering van een reeks nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De realisatie van woonegelegenheden wordt onderworpen aan een reglementering die erop gericht is de kwaliteit van zowel het nieuwe als het bestaande woningenbestand te verhogen. Elke zelfstandige woning gerealiseerd via nieuwbouw, verbouwing, herbouw, het wijzigen van het aantal woonegelegenheden en het wijzigingen van de hoofdfunctie moet voortaan voldoen aan een aantal minimumeisen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte van de woning en de afzonderlijke ruimtes binnen de woonegelegenheid, de toetreding van daglicht, de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond en de aanwezigheid van een private buitenruimte met minimale afmetingen. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en kunnen afgetoetst worden bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.

Tienen wil ook een gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod met een mix van verschillende woningtypes stimuleren. Het fenomeen van de doorgedreven opsplitsing van bestaande woningen in appartementen zet een grote druk op het aanbod aan eengezinswoningen. Daarom wordt het opdelen in meerdere woonegelegenheden gekoppeld aan een aantal voorwaarden. Ook het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen wordt strenger gereguleerd. Opsplitsing en wijziging van de hoofdfunctie zal in een aantal situaties nog mogelijk zijn, maar dit mag nooit ten koste gaan van de woonkwaliteit.

Ook bij grotere nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten zal een gedifferentieerd woonaanbod moeten gerealiseerd worden.

Deze verordening biedt een duidelijk reglementair kader voor de aanvrager van een omgevingsvergunning. Hij kan de voorschriften gebruiken als een soort checklist om zo preventief de overeenstemming met de voorschriften te kunnen beoordelen.

De toepassing van deze verordening moet resulteren in een ruimer kwalitatief en gevarieerd woningaanbod en het profiel van Tienen als aantrekkelijke woonstad versterken.

DEEL 1: VISIE - TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1: Toepassingsgebied

- §1. De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Tienen.
- §2. De verordening is niet van toepassing op sociale woningen (huur/koop) en toeristische accommodaties.
- §3. De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan voor collectieve verblijfsaccommodaties voor specifieke doelgroepen (assistentiewoningen, tehuizen voor personen met een handicap, ...).

Artikel 2: Verhouding met de goede ruimtelijke ordening

De verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en zal een aanvraag die hiermee in strijd wordt geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.

DEEL 2: RUIMTELIJKE KWALITEIT

Afdeling 1: Versterken van de woonkwaliteit

Artikel 3: Toepassingsgebied versterken woonkwaliteit

Deze afdeling is van toepassing op elke zelfstandige woning. De artikels in deze afdeling zijn van toepassing bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor verbouwing, herbouw, nieuwbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en wijzigingen van de hoofdfunctie, voor het deel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 4: Minimale oppervlakte woongelegenheden

- §1. Wanneer in een gebouw meerdere woongelegenheden worden gecreëerd, mag slechts 20% van de woongelegenheden een netto vloeroppervlakte hebben van minder dan 80 m², op voorwaarde dat de minimale netto vloeroppervlakte 65 m² bedraagt.
- §2. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid hierop een afwijking toestaan. Dit verzoek wordt onderbouwd in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:
- de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
 - aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
 - voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
 - bovenwinkelwonen in de afgebakende zone van het kernwinkelgebied.

Artikel 5: Ruimten per woongelegenheden

Elke woongelegenheden moet minstens beschikken over:

- een inkomruimte;
- een leefruimte (zit-, eet- en kookruimte), al dan niet in één ruimte geïntegreerd;
- een slaapruimte(n);
- een bergruimte;
- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/ of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongelegenheden;

- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte;

- een buitenruimte.

De nuttige bruikbare vloeroppervlakte van deze ruimten moeten voldoen aan de oppervlakenormen vermeld in bijgevoegde tabel (zie tabel 1). De nuttige bruikbare vloeroppervlakte wordt bepaald in verhouding tot het aantal personen.

De verschillende ruimtes dienen niet strikt gescheiden te zijn van elkaar, open ruimtes zijn mogelijk.

De functies en de oppervlaktes die gevraagd worden dienen aangetoond binnen de omgevingsvergunningsaanvraag.

| TABEL 1: MINIMALE NUTTIGE BRUIKBARE VLOEROPPERVLAKTE 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 |
| Hoofdslaapruimte | ≥ 12 m ² (voor 2 personen) |
| Slaapruimte 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 |

Artikel 6: Daglichtnorm

De leefruimte (zit- en eetruimte) en slaapruimte(n) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden, de slaapruimten kunnen ook langs schuine dakvlakken rechtstreeks daglicht ontvangen, met volgende minimumoppervlakten:

- voor de zit- en eetruimte bedraagt dit minimum 1/6 van de netto vloeroppervlakte;
- voor de keuken bedraagt dit minimum 1/8;
- voor de slaapruimte(n) bedraagt dit minimum 1/8 van de netto vloeroppervlakte, of, indien gebruik gemaakt wordt van dakvlakramen, minimaal 1/12 van de netto vloeroppervlakte.

Niet meer dan 10% van de netto vloeroppervlakte mag verder dan 7,5 m van een raam liggen.

Artikel 7: Binnenhoogte

De minimale vrije hoogte tussen de vloer en het plafond bedraagt:

- voor leefruimte en keuken: 2,50 m
- voor slaapkamers en badkamer: 2,40 m
- voor berging, gang, toilet en garage: 2,30 m
- onder hellend dak: 1,80 m.

Artikel 8: Oppervlakenorm voor buitenruimte

§1. Bij nieuwbouw, herbouw en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden moet elke zelfstandige woning beschikken over een private niet-overdekte bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de netto vloeroppervlakte van de woning. Deze buitenruimte heeft een minimale diepte van 1,5 m. Terrassen mogen vanaf de eerste verdieping maximum 1 m uitsteken.

Overdekte inpandige terrassen (binnen het toegelaten maximale bouwprofiel) worden beschouwd als buitenruimte voor zover ze steeds één niet-besloten zijde hebben.

§2. Bij verbouwing moet elke zelfstandige woning beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de netto vloeroppervlakte van de woning. Indien de buitenruimte niet privaat kan voorzien worden, is er de mogelijkheid om met deze minimum oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren mits ze bereikbaar is via gemeenschappelijke delen.

§3. Dit artikel geldt niet voor verbouwingswerken waarvan de vergunde buitenmuren volledig behouden worden. Met andere woorden, een woning die vergund is en niet beschikt over een buitenruimte, hoeft dit niet te voorzien wanneer de geplande werken zich beperken tot werken binnen het bestaande vergunde volume.

§4. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan op de oppervlakenorm voor buitenruimte. Dit verzoek wordt onderbouwd in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
- aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- bovenwinkelen in de afgebakende zone van het kernwinkelgebied;
- de ligging en de vorm van het perceel.

Artikel 9: Opslaan van huishoudelijk afval

§1. Elke zelfstandige woning moet beschikken over een voldoende verluchte ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval met een oppervlakte van minimum 1,5 m² in het gebouw of buiten het gebouw.

Deze ruimte mag niet rechtstreeks uitgeven in een ruimte opgesomd in de in artikel 5 vermelde functies, met uitzondering van de inkomruimte, de bergruimte en de buitenruimte.

De bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. Bij de gemeenschappelijke oplossing moet er in het gebouw of buiten het gebouw een overdekte verluchte ruimte voorzien worden van minimaal 1,5 m² per woonelegenheden.

§2. Bij projecten vanaf 50 woonegelegenheden moet een systeem van ondergrondse afvalinzameling worden voorzien. Het collectief afvalbrengsysteem dient te voldoen aan de specificaties van de erkende afvalophaler welke door de stad werd aangeduid voor het ledigen en onderhoud van het ondergrondse afvalbrengsysteem.

Afdeling 2: Het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

Artikel 10: Toepassingsgebied opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

Deze afdeling is van toepassing op elke woning en zal dienen bij de beoordeling van aanvragen die strekken tot het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden binnen een gebouw en/of het wijzigen van de hoofdfunctie.

Bij afbraak van een woning blijven de artikelen 10, 13 en 14 onverminderd van kracht.

De bepalingen in deze afdeling van de verordening worden niet toegepast bij de herbouw van woningen die deel uitmaken van een site waar vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewijzigde configuratie van de gebouwen aangewezen is, mits het nieuwe project minstens eenzelfde aantal wooneheden telt met een minimale netto vloeroppervlakte van 135 m² en een gevelbreedte van 6 meter.

De bepalingen van deze afdeling zijn slechts gedeeltelijk van toepassing in volgende gevallen:

- a) Bij woningen waarvan het hoofdgebouw de volledige perceelsoppervlakte inneemt zijn enkel de artikelen 11 en 13 van toepassing.
- b) Bij projecten die vallen onder cohousing zijn enkel de artikelen 13 en 14 van toepassing.

Artikel 11: Regels voor opdeling - woongelegenheden met een netto vloeroppervlakte van minder dan 250 m²

Het is niet toegelaten om een woongelegenheid die beschikt over een netto vloeroppervlakte van minder dan 250 m² op te delen in meerdere woongelegenheden (zie tabel 2).

Artikel 12: Regels voor opdeling - woongelegenheden met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m²

§1. Woningen met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m² kunnen, mits naleving van de voorwaarden gesteld in dit artikel, opgedeeld worden. De vereisten betreffende de woonkwaliteit (afdeling 1) blijven van toepassing op elk van de woongelegenheden.

§2. Er kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte voorzien worden, op voorwaarde dat één zelfstandige woning met een netto vloeroppervlakte van 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² behouden blijft.

§3. Per bijkomende schijf van 100 m² netto vloeroppervlakte kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, indien één zelfstandige woning met een netto vloeroppervlakte van 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² behouden blijft. (zie tabel 2)

| TABEL 2: REGELS VOOR OPDELING WOONGELEGENHEDEN | | | |
|--|--|--|---|
| Oppervlakte woning < 250 m ² | 250 m ² < oppervlakte woning < 450 m ² | | oppervlakte woning > 450 m ² |
| Opdelen niet mogelijk | 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² * | 1 woning + buitenruimte* | Opdelen mogelijk conform het hoofdstuk aangaande de woonkwaliteit |
| | Per bijkomende schijf van 100 m ² (tot 350 m ²): | | |
| | 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² * | Max. twee bijkomende woonentiteiten mogelijk + buitenruimte* | |
| | Per bijkomende schijf van 100 m ² (tot 450 m ²): | | |
| | 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² * | Max. drie bijkomende woonentiteiten mogelijk + buitenruimte* | |
| * Conform de bepalingen inzake het versterken van de woonkwaliteit | | | |

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.

§2. Het voorzien van complementaire functies is echter, overeenkomstig artikel 2§3 van het besluit (en latere wijzigingen) van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, mogelijk. (zie tabel 3).

Artikel 14: Regels voor hoofdfunctiewijzigingen - eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m²

§1. Het is enkel toegelaten om de hoofdfunctie van een eengezinswoning geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor een nieuwe functie wanneer ze beschikt over een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m² en indien na de functiewijziging één zelfstandige woning met een netto vloeroppervlakte van 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² behouden blijft.

§2. Het voorzien van complementaire functies is echter overeenkomstig artikel 2§3 van het besluit (en latere wijzigingen) van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen mogelijk. (zie tabel 3)

| TABEL 3: REGELS VOOR WIJZIGEN HOOFDFUNCTIE | | |
|--|--|--|
| Oppervlakte woning < 250 m ² | 250 m ² < oppervlakte woning < 450 m ² | oppervlakte woning > 450 m ² |
| Functiewijziging woning niet mogelijk | Functiewijziging mogelijk mits behoud van 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² | Functiewijziging mogelijk mits behoud van 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² |
| Vrijgestelde Complementaire functies toegelaten * | Vrijgestelde Complementaire functies toegelaten* | Vrijgestelde Complementaire functies toegelaten* |
| * Conform artikel 2, §3 van het besluit (en latere wijzigingen) van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen vrijgesteld van vergunning | | |

Afdeling 3: Nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten

Artikel 15: Toepassingsgebied

Deze afdeling is van toepassing op projecten vanaf 20 wooneenheden.

Artikel 16: Differentiatie woongelegenheden

§1. Er moet een mix gerealiseerd worden van grondgebonden woningen en appartementen, waarbij minstens de helft van de bebouwde oppervlakte wordt ingenomen door grondgebonden woningen.

De grondgebonden woningen moeten een netto vloeroppervlakte van minimum 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² hebben.

§2. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid hierop een afwijking toestaan. Dit verzoek wordt onderbouwd in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
- aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.

§3. Bij projecten vanaf 50 wooneenheden wordt minimaal 20% van het terrein met bestemming wonen voorzien als collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte dient minstens vrij toegankelijk te zijn voor de bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte bestaat uit een kwalitatieve verblijfsplek ingericht en beheerd door de initiatiefnemer. Deze buitenruimte wordt ingericht als kwalitatieve groene verblijfsruimte, heeft een minimale oppervlakte van 30 m² en kan niet ingenomen zijn voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen, fietsstallingen of bergplaatsen. In samenspraak met de gemeente wordt een invulling van de collectieve ruimte afgesproken.

DEEL 3: AANVRAAGDOSSIER

Artikel 17: Dossiersamenstelling

Bij aanvragen tot omgevingsvergunning moet, onverminderd de bepalingen van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, een overzicht gevoegd worden van alle oppervlakte- en hoogtematen waaruit moet blijken dat het project beantwoordt aan de in deze verordening opgenomen bepalingen.

Artikel 18: Motivatie afwijkingen

Bij aanvragen tot omgevingsvergunning die gebruik maken van de afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in deze verordening, moet de beschrijvende nota van het aanvraagdossier, onverminderd de bepalingen van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, zeker volgende informatie weergeven:

- een beschrijving van hoe het project beantwoordt aan de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening;

- een expliciete motivatie waarom een afwijkingsmogelijkheid noodzakelijk is, indien een afwijkingsmogelijkheid uit deze verordening wordt toegepast.

DEEL 4: OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 19: Overgangsbepalingen

Deze verordening is van toepassing voor aanvragen tot omgevingsvergunning waarvoor het ontvangstbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding van deze verordening.

DEEL 5: DEFINITIES

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

Appartement:

zelfstandige woning die deel uitmaakt van een meergezinswoning

Assistentiewoning:

Een individuele aangepaste woning of wooneenheid waarin de bewoner zelfstandig verblijft en een beroep kan doen op zorg.

Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. (Woonzorgdecreet)

Bouwwolume: (gedefinieerd volgens VCRO)

Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Buitenruimte:

De oppervlakte van het gedeelte van het perceel dat niet wordt ingenomen door vergunde of vergund geachte bebouwing. Terrassen op verdiepingen en/of terrassen op platte daken zijn eveneens in de buitenruimte opgenomen.

Cohousing (samenhuizen):

Een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij verschillende mensen een eigen privéwoning hebben, en dus hun privacy behouden. Tegelijk zijn er ook waar gemeenschappelijke ruimten bewoners een aantal dingen samen doen.

Samenhuisprojecten hebben vier kenmerken waaraan cumulatief voldaan moet zijn om als samenhuisproject aanzien te kunnen worden:

- a) Een participatief proces: bewoners maken deel uit van een initiatiefgroep die de planning en het ontwerp van het project organiseert. De bewoners participeren dus actief aan het hele proces en nemen de beslissingen als groep;
- b) Het stichten van een intentionele gemeenschap: de bewoners willen bewust een gemeenschap stichten. Dit uit zich in de constructie en organisatie van de site. Plaatsen waar kinderen kunnen spelen worden bijvoorbeeld centraal gepland zodat iedereen een oogje in het zeil kan houden;
- c) Uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen: elk project heeft een gemeenschappelijke ruimte die de spil en het hart van de site uitmaakt. Bewoners kunnen er samen eten, kinderen kunnen er spelen

enzovoort. Het lokaal kan ook opengesteld worden voor activiteiten uit de buurt. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn niet beperkt tot de gemeenschappelijke ruimte. Er wordt vaak ook een ruimte voorzien die dienst doet als 'werkplaats', of een ruimte waar een wasmachine ter beschikking staat van de bewoners, en dergelijke meer;

d) Management van de site door de bewoners zelf: de belangrijke beslissingen worden genomen in een gemeenschappelijke vergadering van alle bewoners. Taken en verantwoordelijkheden (bijvoorbeeld het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte of het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten) worden verdeeld onder alle bewoners.

Collectieve ruimte:

privaat domein dat toegankelijk is voor de bewoners of gebruikers van het (de) gebouw(en) gelegen op het domein.

Constructie: (gedefinieerd zoals in VCRO)

Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Dak (bedaking):

Gehele samenstel (o.a. bestaande uit een structuur en een dakbedekking) dat de bedekking vormt van een gebouw.

Dakbedekking:

Geheel van materialen waarmee de dakstructuur wordt bedekt of bekleed teneinde de waterdichting te verzekeren en het hemelwater af te voeren. Onder dakbedekking wordt onder meer verstaan: pannen, leien, zink, lood, koper, ...

Dakvlak:

Buitenzijde van het dak, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Eengezinswoning:

Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegenheden en waarbij de eventuele nevenfunctie (vb. kantoor- of handelsfunctie) niet meer dan de helft van de netto vloeroppervlakte beslaat.

Functie: (gedefinieerd in VCRO)

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

a) Hoofdfuncties: Alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied. Worden als hoofdfunctie aanzien:

- wonen;
- verblijfsrecreatie;
- dagrecreatie;
- landbouw in de ruime zin;
- handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;
- industrie en ambacht.

b) Nevenfunctie: Alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

Garage:

Overdekte autostalling, ingesloten met minstens vier muren of drie muren en een poort of hek.

Gebouw:

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheidsmuren, een fundering en een dak (woningen, bedrijven, verenigingen, scholen en openbare constructies)

- a) Meergezinswoning: Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.
- b) Eengezinswoning: Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.
- c) Hoofdgebouw: Gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd.
- d) Bijgebouw: Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Gevel:

Buitenmuur van een gebouw.

Gevelvlak:

Buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Grondgebonden woning:

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een buitenruimte (terras ,tuin, ...).

Handelsruimte:

Ruimte waar handel wordt gedreven.

Herbouw: (gedefinieerd zoals in VCRO)

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Historisch bouwkundig erfgoed:

Gebouw dat is beschermd als monument overeenkomstig het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, dat is opgenomen op de Vlaamse inventaris bouwkundig erfgoed zoals bepaald in art. 12.3.18 van dat decreet of dat is opgenomen op een lijst van waardevol erfgoed die werd goedgekeurd door de gemeenteraad.

Insprong:

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Kelder:

Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en de gelijkvloerse verdieping.

Maaiveld:

Het afgewerkte bouwterrein.

Netto vloeroppervlakte van een woning:

De som van de oppervlakte van de ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2,30 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 1,80 meter.

Bergingen die zich buiten de woning bevinden, vides, terrassen, garages (vrijstaand of inpandig), gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen, behoren niet tot de netto vloeroppervlakte van de woning.

Binnenmuren worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte.

Kelderruimtes worden niet meegeteld in de netto vloeroppervlakte.

Nuttige bruikbare vloeroppervlakte van een ruimte:

De oppervlakte van een ruimte, gemeten tussen de muren, waarboven het plafond de volgende hoogte bereikt:

- minimum 2,50 meter voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte;
- minimum 2,40 meter voor de slaapruidtes en badkamer;
- minimum 2,30 meter voor de overige ruimten (garages, bergruimte, toilet, vestiaire, mezzanine ...);
- minimum 1,80 meter bij hellende daken.

Ruimten die lager zijn dan deze bovenvermelde normen worden niet opgenomen in de berekening.

Uitsprongen kunnen niet ingezet worden om te voldoen aan de minimale oppervlakenormen zoals bepaald in afdeling 1 Versterken van de woonkwaliteit.

Private buitenruimte:

Buitenruimte die ter beschikking staat van de bewoners van één woning.

Sociale woning:

Een sociale woning zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen.

Terras:

Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.

Terrein:

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Uitsprong:

Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Verbouwen: (gedefinieerd zoals in VCRO)

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden, berekend in vierkante meter buitenoppervlakte van de buitenwanden van de constructie.

Vloer:

Bodem van een vertrek of een andere ruimte en het vlak daarvan.

Vrije hoogte:

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balkenstructuur.

Woning of woongelegenheid: (gedefinieerd zoals in de Vlaamse Wooncode)

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

Zelfstandige woning:

Woning waarin de vier basisfuncties aanwezig zijn: leef- en slaapruijnte, kookruimte, bad- of doucheruimte en WC.

Besluit

Artikel 1: Het ontwerp van stedenbouwkundige verordening versterken woonkwaliteit vast te stellen.

Aldus gedaan in zitting met bovenvermelde datum.

De Algemeen Directeur,
(get.) Patricia Willems



Algemeen Directeur,
Patricia Willems

Voor éénsluitend afschrift,
Tienen, 12 maart 2020



De Burgemeester,
(get.) Katrien Partyka



Eerste schepen,
Bram Delvaux



**UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD TIENEN
ZITTING VAN DINSDAG 3 MAART 2020**

Aanwezig: Katrien Partyka, Burgemeester
Bram Delvaux, Gijsbrecht Huts, Tom Roovers, Wim Bergé, Eddy Poffé, Paul De Cort, Ine Tombeur, Schepenen
Patricia Willems, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Stedenbouwkundige verordening versterken woonkwaliteit

Toelichting

Tienen wil inzetten op het versterken van de woonkwaliteit via de invoering van een reeks nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De realisatie van woongelegenheden wordt onderworpen aan een reglementering die erop gericht is de kwaliteit van zowel het nieuwe als het bestaande woningenbestand te verhogen. Elke zelfstandige woning gerealiseerd via nieuwbouw, verbouwing, herbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het wijzigingen van de hoofdfunctie moet voortaan voldoen aan een aantal minimumeisen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte van de woning en de afzonderlijke ruimtes binnen de woongelegenheden, de toetreding van daglicht, de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond en de aanwezigheid van een private buitenruimte met minimale afmetingen. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en kunnen afgetoetst worden bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.

Tienen wil ook een gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod met een mix van verschillende woningtypes stimuleren. Het fenomeen van de doorgedreven opsplitsing van bestaande woningen in appartementen zet een grote druk op het aanbod aan eengezinswoningen. Daarom wordt het opdelen in meerdere woongelegenheden gekoppeld aan een aantal voorwaarden. Ook het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen wordt strenger gereguleerd. Opsplitsing en wijziging van de hoofdfunctie zal in een aantal situaties nog mogelijk zijn, maar dit mag nooit ten koste gaan van de woonkwaliteit.

Ook bij grotere nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten zal een gedifferentieerd woonaanbod moeten gerealiseerd worden.

Deze verordening biedt een duidelijk reglementair kader voor de aanvrager van een omgevingsvergunning. Hij kan de voorschriften gebruiken als een soort checklist om zo preventief de overeenstemming met de voorschriften te kunnen beoordelen.

De toepassing van deze verordening moet resulteren in een ruimer kwalitatief en gevarieerd woningaanbod en het profiel van Tienen als aantrekkelijke woonstad versterken.

Regelgeving

- decreet lokaal bestuur
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Feiten, context en argumentatie

Tienen wil inzetten op het versterken van de woonkwaliteit via de invoering van een reeks nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De realisatie van woongelegenheden wordt onderworpen aan een

reglementering die erop gericht is de kwaliteit van zowel het nieuwe als het bestaande woningenbestand te verhogen. Elke zelfstandige woning gerealiseerd via nieuwbouw, verbouwing, herbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie moet voortaan voldoen aan een aantal minimumeisen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte van de woning en de afzonderlijke ruimtes binnen de woongelegenheden, de toetreding van daglicht, de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond en de aanwezigheid van een private buitenruimte met minimale afmetingen. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en kunnen afgetoetst worden bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.

Tienen wil ook een gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod met een mix van verschillende woningtypes stimuleren. Het fenomeen van de doorgedreven opsplitsing van bestaande woningen in appartementen zet een grote druk op het aanbod aan eengezinswoningen. Daarom wordt het opdelen in meerdere woongelegenheden onderworpen aan een aantal voorwaarden. Ook het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen wordt strenger gereguleerd. Opsplitsing en wijziging van de hoofdfunctie zal in een aantal situaties nog mogelijk zijn, maar dit mag nooit ten koste gaan van de woonkwaliteit.

Ook bij grotere nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten zal een gedifferentieerd woonaanbod moeten gerealiseerd worden.

Deze verordening biedt een duidelijk reglementair kader voor de aanvrager van een omgevingsvergunning. Hij kan de verordening gebruiken als een soort checklist om zo preventief de overeenstemming met de voorschriften te kunnen beoordelen.

Daarnaast moet de verordening aan de zijde van de vergunningsverlener helpen om te werken als een eenduidig beoordelingsapparaat. Een duidelijke regelgeving maakt het mogelijk om tot een rechtlijnig vergunningenbeleid te bekomen, iets wat het gelijkheidsbeginsel in de hand werkt en de dienstverlening ten goede komt.

Dienst ruimtelijke ordening maakte een eerste ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'versterken woonkwaliteit' op. Het college besliste in zitting van 17 december 2019 akkoord te gaan met dit eerste ontwerp en de voorlegging ervan voor preadvies aan het departement omgeving en de provincie.

M.b.t. dit ontwerp van verordening werd door dienst leefmilieu een plan-MER-screeningsprocedure opgestart om na te gaan of de verordening aanzienlijke milieueffecten zou kunnen hebben. Team Mer Vlaanderen oordeelde op 21 januari 2020 dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Het finale ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'versterken woonkwaliteit', zoals hieronder opgenomen, moet door het college worden vastgesteld.

Vooraleer kan overgegaan worden tot de definitieve vaststelling door de gemeenteraad moet het ontwerp voor advies worden voorgelegd aan het departement omgeving, de deputatie en de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en worden onderworpen aan een openbaar onderzoek. Omdat er een belangrijke link is naar de kwaliteit van woning en/of woonomgeving dient de verordening te worden besproken op het lokaal woonoverleg.

ONTWERP STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VERSTERKEN WOONKWALITEIT

Inhoudsopgave

INLEIDING

DEEL 1: VISIE - TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1: Toepassingsgebied

Artikel 2: Verhouding met de goede ruimtelijke ordening

DEEL 2: RUIMTELIJKE KWALITEIT

Afdeling 1: Versterken van de woonkwaliteit

Artikel 3: Toepassingsgebied versterken woonkwaliteit

Artikel 4: Minimale oppervlakte woongelegenheden

Artikel 5: Ruimten per woongelegenheden

Artikel 6: Daglichtnorm

Artikel 7: Binnenhoogte

Artikel 8: Oppervlaktenorm voor buitenruimte

Artikel 9: Opslaan van huishoudelijk afval

Afdeling 2: Het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

Artikel 10: Toepassingsgebied opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

Artikel 11: Regels voor opdeling - woonegelegenheden met een netto vloeroppervlakte van minder dan 250 m²

Artikel 12: Regels voor opdeling - woonegelegenheden met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m²

Artikel 13: Regels voor hoofdfunctiewijzigingen - eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van minder dan 250 m²

Artikel 14: Regels voor hoofdfunctiewijzigingen - eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m²

Afdeling 3: Nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten

Artikel 15: Toepassingsgebied

Artikel 16: Differentiatie woonegelegenheden

DEEL 3: AANVRAAGDOSSIER

Artikel 17: Dossiersamenstelling

Artikel 18: Motivatie afwijkingen

DEEL 4: OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 19: Overgangsbepalingen

DEEL 5: DEFINITIES

INLEIDING

Tienen wil inzetten op het versterken van de woonkwaliteit via de invoering van een reeks nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De realisatie van woonegelegenheden wordt onderworpen aan een reglementering die erop gericht is de kwaliteit van zowel het nieuwe als het bestaande woningenbestand te verhogen. Elke zelfstandige woning gerealiseerd via nieuwbouw, verbouwing, herbouw, het wijzigen van het aantal woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie moet voortaan voldoen aan een aantal minimumeisen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte van de woning en de afzonderlijke ruimtes binnen de woonelegenheden, de toetreding van daglicht, de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond en de aanwezigheid van een private buitenruimte met minimale afmetingen. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en kunnen afgetoetst worden bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvragen.

Tienen wil ook een gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod met een mix van verschillende woningtypes stimuleren. Het fenomeen van de doorgedreven opsplitsing van bestaande woningen in appartementen zet een grote druk op het aanbod aan eengezinswoningen. Daarom wordt het opdelen in meerdere woonegelegenheden gekoppeld aan een aantal voorwaarden. Ook het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen wordt strenger gereguleerd. Opsplitsing en wijziging van de hoofdfunctie zal in een aantal situaties nog mogelijk zijn, maar dit mag nooit ten koste gaan van de woonkwaliteit.

Ook bij grotere nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten zal een gedifferentieerd woonaanbod moeten gerealiseerd worden.

Deze verordening biedt een duidelijk reglementair kader voor de aanvrager van een omgevingsvergunning. Hij kan de voorschriften gebruiken als een soort checklist om zo preventief de overeenstemming met de voorschriften te kunnen beoordelen.

De toepassing van deze verordening moet resulteren in een ruimer kwalitatief en gevarieerd woningaanbod en het profiel van Tienen als aantrekkelijke woonstad versterken.

DEEL 1: VISIE - TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1: Toepassingsgebied

§1. De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Tienen.

§2. De verordening is niet van toepassing op sociale woningen (huur/koop) en toeristische accommodaties.

§3. De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan voor collectieve verblijfsaccommodaties voor specifieke doelgroepen (assistentiewoningen, tehuizen voor personen met een handicap, ...).

Artikel 2: Verhouding met de goede ruimtelijke ordening

De verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en zal een aanvraag die hiermee in strijd wordt geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.

DEEL 2: RUIMTELIJKE KWALITEIT

Afdeling 1: Versterken van de woonkwaliteit

Artikel 3: Toepassingsgebied versterken woonkwaliteit

Deze afdeling is van toepassing op elke zelfstandige woning. De artikels in deze afdeling zijn van toepassing bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor verbouwing, herbouw, nieuwbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en wijzigingen van de hoofdfunctie, voor het deel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 4: Minimale oppervlakte woongelegenheden

§1. Wanneer in een gebouw meerdere woongelegenheden worden gecreëerd, mag slechts 20% van de woongelegenheden een netto vloeroppervlakte hebben van minder dan 80 m², op voorwaarde dat de minimale netto vloeroppervlakte 65 m² bedraagt.

§2. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid hierop een afwijking toestaan. Dit verzoek wordt onderbouwd in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
- aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- bovenwinkelwonen in de afgebakende zone van het kernwinkelgebied.

Artikel 5: Ruimten per woongelegtheid

Elke woongelegtheid moet minstens beschikken over:

- een inkomruimte;
- een leefruimte (zit-, eet- en kookruimte), al dan niet in één ruimte geïntegreerd;
- een slaapruiimte(n);
- een bergruimte;
- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/ of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongelegtheid;

- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte;
- een buitenruimte.

De nuttige bruikbare vloeroppervlakte van deze ruimten moeten voldoen aan de oppervlakenormen vermeld in bijgevoegde tabel (zie tabel 1). De nuttige bruikbare vloeroppervlakte wordt bepaald in verhouding tot het aantal personen.

De verschillende ruimtes dienen niet strikt gescheiden te zijn van elkaar, open ruimtes zijn mogelijk.

De functies en de oppervlaktes die gevraagd worden dienen aangetoond binnen de omgevingsvergunningsaanvraag.

| TABEL 1: MINIMALE NUTTIGE BRUIKBARE VLOEROPPERVLAKTE 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 |

Artikel 6: Daglichtnorm

De leefruimte (zit- en eetruimte) en slaapruiimte(n) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden, de slaapruiimten kunnen ook langs schuine dakvlakken rechtstreeks daglicht ontvangen, met volgende minimumoppervlakten:

- voor de zit- en eetruimte bedraagt dit minimum 1/6 van de netto vloeroppervlakte;
- voor de keuken bedraagt dit minimum 1/8;
- voor de slaapruiimte(n) bedraagt dit minimum 1/8 van de netto vloeroppervlakte, of, indien gebruik gemaakt wordt van dakvlakramen, minimaal 1/12 van de netto vloeroppervlakte.

Niet meer dan 10% van de netto vloeroppervlakte mag verder dan 7,5 m van een raam liggen.

Artikel 7: Binnenhoogte

De minimale vrije hoogte tussen de vloer en het plafond bedraagt:

- voor leefruimte en keuken: 2,50 m
- voor slaapkamers en badkamer: 2,40 m
- voor berging, gang, toilet en garage: 2,30 m
- onder hellend dak: 1,80 m.

Artikel 8: Oppervlakenorm voor buitenruimte

§1. Bij nieuwbouw, herbouw en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden moet elke zelfstandige woning beschikken over een private niet-overdekte bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de netto vloeroppervlakte van de woning. Deze buitenruimte heeft een minimale diepte van 1,5 m. Terrassen mogen vanaf de eerste verdieping maximum 1 m uitsteken.

Overdekte inpandige terrassen (binnen het toegelaten maximale bouwprofiel) worden beschouwd als buitenruimte voor zover ze steeds één niet-besloten zijde hebben.

§2. Bij verbouwing moet elke zelfstandige woning beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de netto vloeroppervlakte van de woning. Indien de buitenruimte niet privaats kan voorzien worden, is er de mogelijkheid om met deze minimum oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren mits ze bereikbaar is via gemeenschappelijke delen.

§3. Dit artikel geldt niet voor verbouwingswerken waarvan de vergunde buitenmuren volledig behouden worden. Met andere woorden, een woning die vergund is en niet beschikt over een buitenruimte, hoeft dit niet te voorzien wanneer de geplande werken zich beperken tot werken binnen het bestaande vergunde volume.

§4. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan op de oppervlakenorm voor buitenruimte. Dit verzoek wordt onderbouwd in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
- aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- bovenwinkelen in de afgebakende zone van het kernwinkelgebied;
- de ligging en de vorm van het perceel.

Artikel 9: Opslaan van huishoudelijk afval

§1. Elke zelfstandige woning moet beschikken over een voldoende verluchte ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval met een oppervlakte van minimum 1,5 m² in het gebouw of buiten het gebouw.

Deze ruimte mag niet rechtstreeks uitgeven in een ruimte opgesomd in de in artikel 5 vermelde functies, met uitzondering van de inkomruimte, de bergruimte en de buitenruimte.

De bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. Bij de gemeenschappelijke oplossing moet er in het gebouw of buiten het gebouw een overdekte verluchte ruimte voorzien worden van minimaal 1,5 m² per woonelegenheden.

§2. Bij projecten vanaf 50 woonegelegenheden moet een systeem van ondergrondse afvalinzameling worden voorzien. Het collectief afvalbrengsysteem dient te voldoen aan de specificaties van de erkende afvalophaler welke door de stad werd aangeduid voor het ledigen en onderhoud van het ondergrondse afvalbrengsysteem.

Afdeling 2: Het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

Artikel 10: Toepassingsgebied opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

Deze afdeling is van toepassing op elke woning en zal dienen bij de beoordeling van aanvragen die strekken tot het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden binnen een gebouw en/of het wijzigen van de hoofdfunctie.

Bij afbraak van een woning blijven de artikelen 10, 13 en 14 onverminderd van kracht.

De bepalingen in deze afdeling van de verordening worden niet toegepast bij de herbouw van woningen die deel uitmaken van een site waar vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewijzigde configuratie van de gebouwen aangewezen is, mits het nieuwe project minstens eenzelfde aantal wooneheden telt met een minimale netto vloeroppervlakte van 135 m² en een gevelbreedte van 6 meter.

De bepalingen van deze afdeling zijn slechts gedeeltelijk van toepassing in volgende gevallen:

- a) Bij woningen waarvan het hoofdgebouw de volledige perceelsoppervlakte inneemt zijn enkel de artikelen 11 en 13 van toepassing.
- b) Bij projecten die vallen onder cohousing zijn enkel de artikelen 13 en 14 van toepassing.

Artikel 11: Regels voor opdeling - woongelegenheden met een netto vloeroppervlakte van minder dan 250 m²

Het is niet toegelaten om een woongelegenheid die beschikt over een netto vloeroppervlakte van minder dan 250 m² op te delen in meerdere woongelegenheden (zie tabel 2).

Artikel 12: Regels voor opdeling - woongelegenheden met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m²

§1. Woningen met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m² kunnen, mits naleving van de voorwaarden gesteld in dit artikel, opgedeeld worden. De vereisten betreffende de woonkwaliteit (afdeling 1) blijven van toepassing op elk van de woongelegenheden.

§2. Er kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte voorzien worden, op voorwaarde dat één zelfstandige woning met een netto vloeroppervlakte van 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² behouden blijft.

§3. Per bijkomende schijf van 100 m² netto vloeroppervlakte kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, indien één zelfstandige woning met een netto vloeroppervlakte van 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² behouden blijft. (zie tabel 2)

| TABEL 2: REGELS VOOR OPDELING WOONGELEGENHEDEN | | | |
|--|--|--|---|
| Oppervlakte woning < 250 m ² | 250 m ² < oppervlakte woning < 450 m ² | | oppervlakte woning > 450 m ² |
| Opdelen niet mogelijk | 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² * | 1 woning + buitenruimte* | Opdelen mogelijk conform het hoofdstuk aangaande de woonkwaliteit |
| | Per bijkomende schijf van 100 m ² (tot 350 m ²): | | |
| | 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² * | Max. twee bijkomende woonentiteiten mogelijk + buitenruimte* | |
| | Per bijkomende schijf van 100 m ² (tot 450 m ²): | | |
| | 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² * | Max. drie bijkomende woonentiteiten mogelijk + buitenruimte* | |
| * Conform de bepalingen inzake het versterken van de woonkwaliteit | | | |

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.

§2. Het voorzien van complementaire functies is echter, overeenkomstig artikel 2§3 van het besluit (en latere wijzigingen) van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, mogelijk. (zie tabel 3).

Artikel 14: Regels voor hoofdfunctiewijzigingen - eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m²

§1. Het is enkel toegelaten om de hoofdfunctie van een eengezinswoning geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor een nieuwe functie wanneer ze beschikt over een netto vloeroppervlakte tussen 250 m² en 450 m² en indien na de functiewijziging één zelfstandige woning met een netto vloeroppervlakte van 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² behouden blijft.

§2. Het voorzien van complementaire functies is echter overeenkomstig artikel 2§3 van het besluit (en latere wijzigingen) van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen mogelijk. (zie tabel 3)

| TABEL 3: REGELS VOOR WIJZIGEN HOOFDFUNCTIE | | |
|--|--|--|
| Oppervlakte woning < 250 m ² | 250 m ² < oppervlakte woning < 450 m ² | oppervlakte woning > 450 m ² |
| Functiewijziging woning niet mogelijk | Functiewijziging mogelijk mits behoud van 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² | Functiewijziging mogelijk mits behoud van 1 woning van minimum 135 m ² + buitenruimte minimum 20 m ² |
| Vrijgestelde Complementaire functies toegelaten * | Vrijgestelde Complementaire functies toegelaten* | Vrijgestelde Complementaire functies toegelaten* |
| * Conform artikel 2, §3 van het besluit (en latere wijzigingen) van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen vrijgesteld van vergunning | | |

Afdeling 3: Nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten

Artikel 15: Toepassingsgebied

Deze afdeling is van toepassing op projecten vanaf 20 wooneenheden.

Artikel 16: Differentiatie woongelegenheden

§1. Er moet een mix gerealiseerd worden van grondgebonden woningen en appartementen, waarbij minstens de helft van de bebouwde oppervlakte wordt ingenomen door grondgebonden woningen.

De grondgebonden woningen moeten een netto vloeroppervlakte van minimum 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² hebben.

§2. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid hierop een afwijking toestaan. Dit verzoek wordt onderbouwd in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
- aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.

§3. Bij projecten vanaf 50 wooneenheden wordt minimaal 20% van het terrein met bestemming wonen voorzien als collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte dient minstens vrij toegankelijk te zijn voor de bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte bestaat uit een kwalitatieve verblijfsplek ingericht en beheerd door de initiatiefnemer. Deze buitenruimte wordt ingericht als kwalitatieve groene verblijfsruimte, heeft een minimale oppervlakte van 30 m² en kan niet ingenomen zijn voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen, fietsenstallingen of bergplaatsen. In samenspraak met de gemeente wordt een invulling van de collectieve ruimte afgesproken.

DEEL 3: AANVRAAGDOSSIER

Artikel 17: Dossiersamenstelling

Bij aanvragen tot omgevingsvergunning moet, onverminderd de bepalingen van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, een overzicht gevoegd worden van alle oppervlakte- en hoogtematen waaruit moet blijken dat het project beantwoordt aan de in deze verordening opgenomen bepalingen.

Artikel 18: Motivatie afwijkingen

Bij aanvragen tot omgevingsvergunning die gebruik maken van de afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in deze verordening, moet de beschrijvende nota van het aanvraagdossier, onverminderd de bepalingen van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, zeker volgende informatie weergeven:

- een beschrijving van hoe het project beantwoordt aan de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening;

- een expliciete motivatie waarom een afwijkingsmogelijkheid noodzakelijk is, indien een afwijkingsmogelijkheid uit deze verordening wordt toegepast.

DEEL 4: OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 19: Overgangsbepalingen

Deze verordening is van toepassing voor aanvragen tot omgevingsvergunning waarvoor het ontvangstbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding van deze verordening.

DEEL 5: DEFINITIES

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

Appartement:

zelfstandige woning die deel uitmaakt van een meergezinswoning

Assistentiewoning:

Een individuele aangepaste woning of wooneenheid waarin de bewoner zelfstandig verblijft en een beroep kan doen op zorg.

Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. (Woonzorgdecreet)

Bouwwolume: (gedefinieerd volgens VCRO)

Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Buitenruimte:

De oppervlakte van het gedeelte van het perceel dat niet wordt ingenomen door vergunde of vergund geachte bebouwing. Terrassen op verdiepingen en/of terrassen op platte daken zijn eveneens in de buitenruimte opgenomen.

Cohousing (samenhuizen):

Een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij verschillende mensen een eigen privéwoning hebben, en dus hun privacy behouden. Tegelijk zijn er ook waar gemeenschappelijke ruimten bewoners een aantal dingen samen doen.

Samenhuiprojecten hebben vier kenmerken waaraan cumulatief voldaan moet zijn om als samenhuiproject aanzien te kunnen worden:

- a) Een participatief proces: bewoners maken deel uit van een initiatiefgroep die de planning en het ontwerp van het project organiseert. De bewoners participeren dus actief aan het hele proces en nemen de beslissingen als groep;
- b) Het stichten van een intentionele gemeenschap: de bewoners willen bewust een gemeenschap stichten. Dit uit zich in de constructie en organisatie van de site. Plaatsen waar kinderen kunnen spelen worden bijvoorbeeld centraal gepland zodat iedereen een oogje in het zeil kan houden;
- c) Uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen: elk project heeft een gemeenschappelijke ruimte die de spil en het hart van de site uitmaakt. Bewoners kunnen er samen eten, kinderen kunnen er spelen

enzovoort. Het lokaal kan ook opengesteld worden voor activiteiten uit de buurt. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn niet beperkt tot de gemeenschappelijke ruimte. Er wordt vaak ook een ruimte voorzien die dienst doet als 'werkplaats', of een ruimte waar een wasmachine ter beschikking staat van de bewoners, en dergelijke meer;

d) Management van de site door de bewoners zelf: de belangrijke beslissingen worden genomen in een gemeenschappelijke vergadering van alle bewoners. Taken en verantwoordelijkheden (bijvoorbeeld het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte of het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten) worden verdeeld onder alle bewoners.

Collectieve ruimte:

privaat domein dat toegankelijk is voor de bewoners of gebruikers van het (de) gebouw(en) gelegen op het domein.

Constructie: (gedefinieerd zoals in VCRO)

Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Dak (bedaking):

Gehele samenstel (o.a. bestaande uit een structuur en een dakbedekking) dat de bedekking vormt van een gebouw.

Dakbedekking:

Geheel van materialen waarmee de dakstructuur wordt bedekt of bekleed teneinde de waterdichting te verzekeren en het hemelwater af te voeren. Onder dakbedekking wordt onder meer verstaan: pannen, leien, zink, lood, koper, ...

Dakvlak:

Buitenzijde van het dak, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Eengezinswoning:

Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegenheden en waarbij de eventuele nevenfunctie (vb. kantoor- of handelsfunctie) niet meer dan de helft van de netto vloeroppervlakte beslaat.

Functie: (gedefinieerd in VCRO)

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

a) Hoofdfuncties: Alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied. Worden als hoofdfunctie aanzien:

- wonen;
- verblijfsrecreatie;
- dagrecreatie;
- landbouw in de ruime zin;
- handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;
- industrie en ambacht.

b) Nevenfunctie: Alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

Garage:

Overdekte autostalling, ingesloten met minstens vier muren of drie muren en een poort of hek.

Gebouw:

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheidsmuren, een fundering en een dak (woningen, bedrijven, verenigingen, scholen en openbare constructies)

- a) Meergezinswoning: Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.
- b) Eengezinswoning: Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.
- c) Hoofdgebouw: Gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd.
- d) Bijgebouw: Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Gevel:

Buitenmuur van een gebouw.

Gevelvlak:

Buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Grondgebonden woning:

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een buitenruimte (terras ,tuin, ...).

Handelsruimte:

Ruimte waar handel wordt gedreven.

Herbouw: (gedefinieerd zoals in VCRO)

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Historisch bouwkundig erfgoed:

Gebouw dat is beschermd als monument overeenkomstig het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, dat is opgenomen op de Vlaamse inventaris bouwkundig erfgoed zoals bepaald in art. 12.3.18 van dat decreet of dat is opgenomen op een lijst van waardevol erfgoed die werd goedgekeurd door de gemeenteraad.

Insprong:

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Kelder:

Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en de gelijkvloerse verdieping.

Maaiveld:

Het afgewerkte bouwterrein.

Netto vloeroppervlakte van een woning:

De som van de oppervlakte van de ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2,30 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 1,80 meter.

Bergingen die zich buiten de woning bevinden, vides, terrassen, garages (vrijstaand of inpandig), gemeenschappelijke gangen en trappalen, technische lokalen, behoren niet tot de netto vloeroppervlakte van de woning.

Binnenmuren worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte.

Kelderruimtes worden niet meegeteld in de netto vloeroppervlakte.

Nuttige bruikbare vloeroppervlakte van een ruimte:

De oppervlakte van een ruimte, gemeten tussen de muren, waarboven het plafond de volgende hoogte bereikt:

- minimum 2,50 meter voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte;
- minimum 2,40 meter voor de slaapruidtes en badkamer;
- minimum 2,30 meter voor de overige ruimten (garages, bergruimte, toilet, vestiaire, mezzanine ...);
- minimum 1,80 meter bij hellende daken.

Ruimten die lager zijn dan deze bovenvermelde normen worden niet opgenomen in de berekening.

Uitsprongen kunnen niet ingezet worden om te voldoen aan de minimale oppervlakenormen zoals bepaald in afdeling 1 Versterken van de woonkwaliteit.

Private buitenruimte:

Buitenruimte die ter beschikking staat van de bewoners van één woning.

Sociale woning:

Een sociale woning zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen.

Terras:

Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.

Terrein:

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Uitsprong:

Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Verbouwen: (gedefinieerd zoals in VCRO)

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden, berekend in vierkante meter buitenoppervlakte van de buitenwanden van de constructie.

Vloer:

Bodem van een vertrek of een andere ruimte en het vlak daarvan.

Vrije hoogte:

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplaat en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balkenstructuur.

Woning of woongegelegenheid: (gedefinieerd zoals in de Vlaamse Wooncode)

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

Zelfstandige woning:

Woning waarin de vier basisfuncties aanwezig zijn: leef- en slaapruijnte, kookruimte, bad- of doucheruimte en WC.

Besluit

Artikel 1: Het ontwerp van stedenbouwkundige verordening versterken woonkwaliteit vast te stellen.

Aldus gedaan in zitting met bovenvermelde datum.

De Algemeen Directeur,
(get.) Patricia Willems



Algemeen Directeur,
Patricia Willems

Voor éénsluitend afschrift,
Tienen, 12 maart 2020



De Burgemeester,
(get.) Katrien Partyka



Eerste schepen,
Bram Delvaux

