



Stedenbouwkundige verordening

inzake oppervlakenormen voor meergezinswoningen

COLOFON

Contact: Gemeentebestuur van Arendonk
Dienst ruimtelijke ordening
Tom Vermeiren, stedenbouwkundige ambtenaar
Vrijheid 29 te 2370 Arendonk
Tel: 014/40.90.80 - fax. 03/311.71.70
tom.vermeiren@arendonk.be

Dossiergegevens: NDC-code: 875.3

Totstandkoming: Bespreking schepencollege d.d. 19 februari 2015
Advies departement Ruimte Vlaanderen d.d. 7 april 2015
Advies provinciale dienst Stedenbouwkundige Beroepen d.d. 2 april en 18 juni 2015
Advies GECORO d.d. 23 juni 2015
Vaststelling gemeenteraad d.d. 29 juni 2015
Goedkeuring deputatie d.d. 20 augustus 2015
Publicatie Belgisch Staatsblad d.d. 24 september 2015

Art. 0. Inhoudsopgave

ART. 0.	INHOUDSOPGAVE	2
ART. 1.	DEFINITIES	3
ART. 2.	TOEPASSINGSGEBIED.....	4
ART. 3.	OPPERVLAKTENORMEN VOOR WOONGELEGENHEDEN	4

Art. 1. Definities

functiewijziging¹:

de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt

herbouwen²:

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

kamer³:

woning 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 woning deel uitmaakt.

meergezinswoning:

een gebouw waarin twee of meerdere woongelegenheden zijn gelegen, kamerwoningen inbegrepen, met uitzondering van het lokaal opvanginitiatief (LOI), woonzorgcentra, seniories, assistentiewoningen, verpleeginrichtingen, kloosters, abdijen, ziekenhuizen en verzorgingsinstellingen, hotels en internaten.

netto-vloeroppervlakte:

de netto-vloeroppervlakte van een woongelegenheid wordt berekend als de totale nuttige oppervlakte van een woongelegenheid, waarbij de muren binnen éénzelfde woongelegenheid mogen meegerekend worden in de vloeroppervlakte, doch waarbij de buitenmuren, de binnenmuren tussen de verschillende woongelegenheden en de binnenmuren tussen de woongelegenheid en de gemeenschappelijke traphallen, liften en technische ruimten en overdekte buitenruimten e.d. niet worden meegerekend.

De vloeroppervlakte onder hellende daken wordt enkel meegerekend vanaf een vrije hoogte vanaf 2,00 meter.

verbouwen⁴:

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

woning⁵/ woongelegenheid:

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

¹ overeenkomstig artikel 4.2.1., 6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening., met verwijzing naar het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000, later gewijzigd, tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

² overeenkomstig artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

³ overeenkomstig artikel 2 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

⁴ overeenkomstig artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

⁵ overeenkomstig artikel 2 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

Art. 2. Toepassingsgebied

§1. De normen en bepalingen zoals vastgelegd in deze verordening zijn van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Arendonk.

§2. De normen en bepalingen zoals vastgelegd in deze verordening zijn van toepassing op stedenbouwkundige – of verkavelingsaanvragen in het geval de aanvraag betrekking heeft op:

- het bouwen of herbouwen van een meergezinswoning;
- het wijzigen van het aantal woonegelegenheden;
- het verbouwen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning;
- het verbouwen en/of uitbreiden van een meergezinswoning;
- het uitvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging van een bebouwd onroerend goed naar wonen (meergezinswoning);
- een combinatie van deze punten.

§3. In afwijking op §1 zijn de normen en bepalingen zoals vastgelegd in deze verordening niet van toepassing in het geval de aanvraag betrekking heeft op:

- handelingen aan bestaande, vergunde woonegelegenheden die de netto-vloeroppervlakte ervan ongewijzigd laat of verhoogd;
- door de Vlaamse overheid erkende sociale woonprojecten en projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en OCMW's.

§4. De voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben voorrang op deze verordening, ingeval ze ermee in strijd zijn. De verordening kan echter wel aanvullend zijn op de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De rechtskracht van verordeningen van hogere overheden primeren op gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

Art. 3. Oppervlakenormen voor woonegelegenheden

§1. De gemiddelde netto-vloeroppervlakte, van alle woonegelegenheden binnen een meergezinswoning samen, moet minimaal 80 m² bedragen. De minimale netto-vloeroppervlakte per woonegelegenheid bedraagt minimaal 55 m².

§2. Meergezinswoningen met kamers zijn niet toegelaten.