



## Ruimtelijke Ordening

### Kwaliteitskader meergezinswoningen Sint-Pieters-Leeuw

#### 0. Toelichting – Doelstelling

Dit kwaliteitskader heeft tot doel

- De ongeordende wildgroei van meergezinswoningen tegen te gaan op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, de ruimtelijke draagkracht te vrijwaren en een sociale woonmix te garanderen.  
Hoewel er, gelet op de beperkte beschikbare ruimte, het stijgend aantal inwoners, de nood aan betaalbare woningen en de veranderende gezinsvormen, een stijgende vraag is naar appartementen en studio's is het van belang dat meergezinswoningen passend zijn binnen de omgeving en deze niet verstoren.  
Tevens is het ook van belang dat iedereen een comfortabele woning kan vinden in de gemeente. Door kleine, bestaande ééngezinswoningen te gaan beschermen tegen een opdeling in verschillende woonentiteiten, kunnen jonge gezinnen zich weer een woning veroorloven. Nu worden die soms opgekocht door speculanten of projectontwikkelaars om ze om te vormen naar een meergezinswoning, waardoor deze niet meer betaalbaar zijn voor jonge gezinnen.
- Een minimum aan woonkwaliteit te garanderen bij de creatie van meergezinswoningen. Iedereen heeft recht op een kwalitatieve woning. De realiteit leert echter dat mensen soms worden gehuisvest in te kleine woonegelegenheden met onvoldoende voorzieningen. Door een aantal criteria te voorzien waaraan meergezinswoningen minimaal moeten voldoen, kan dit in de toekomst vermeden worden.
- Te komen tot een duidelijk juridisch kader voor aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het creëren van een meergezinswoning. Na goedkeuring van het toetsingskader door het college van burgemeester en schepenen zullen deze criteria gehanteerd worden voor het toetsen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor meergezinswoningen aan de goede ruimtelijke ordening.  
Na een evaluatieperiode kunnen deze criteria opgenomen worden in een stedenbouwkundige verordening.

#### 1. Vergunningsplicht

Volgens art. 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

#### 2. Toepassingsgebied

Onderstaande normen zijn van toepassing op:

- het opsplitsen van een bestaand gebouw met oog op gedeeltelijke of volledige bewoning;
- het samenvoegen van twee of meerdere woonentiteiten;

- het wijzigen van het aantal woonentiteiten binnen een gebouw;
- nieuwbouw of verbouwing die meerdere woonentiteiten bevat;
- functiewijzigingen naar wonen;

Ze zijn niet van toepassing op woonvormen die onder bijzondere decretale regelgeving vallen zoals zorgwoningen, hotelinrichtingen, gastenkamers in het kader van toerisme, kamerwoningen, sociale woningbouwprojecten van de door de Vlaamse overheid erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

Ze zijn van toepassing behoudens andersluidende bepalingen opgenomen in verkavelingen, BPA's of RUP's.

Van de normen kan afgeweken worden in volgende gevallen:

- ligging en vorm van het perceel bemoeilijkt het realiseren van de voorschriften;
- andere specifieke en relevante wetgeving, die de uitvoering van de voorschriften van deze verordening onmogelijk maakt, is van toepassing (Wooncode,...);
- de specifieke structuur van het gebouw bemoeilijkt het realiseren van de voorschriften (bijvoorbeeld de historische structuur van een beschermd monument, gemeentes- of dorpsgezicht of bij gebouwen opgenomen in de lijst van het bouwkundig erfgoed VIOE).

### **3. Medewerking architect**

De medewerking van een architect is niet verplicht indien voor de opsplitsing tot meergezinswoning noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt.

*(art. 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23/05/2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect.)*

### **4. Dossiersamenstelling**

De samenstelling van het dossier is wettelijk bepaald door de Vlaamse Regering. (Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning).

Indien voldaan is aan pt. 3 volstaat een eenvoudige dossiersamenstelling. Dit betekent dat het aanvraagdossier niet hoeft opgesteld te worden door een architect.

Maar voor een leek is het niet evident om zo'n dossier samen te stellen. Dit blijkt uit de kwaliteit van de stedenbouwkundige aanvragen bij de dienst ruimtelijke ordening. Plannen zijn vaak onleesbaar, er wordt weinig aandacht geschonken aan kwalitatieve aspecten. Vandaar de aanbeveling om de medewerking van een architect aan te moedigen. Dit komt de kwaliteit van de woningen alleen maar ten goede.

Ook voor de advisering van de brandweer bij meergezinswoningen is de opmaak van plannen met de medewerking van een architect aangewezen.

De plannen van het aanvraagdossier kunnen aangevuld worden met volgende aandachtspunten:

- Het is aangewezen om volgende oppervlaktes aan te duiden op de plannen van de verbouwde toestand:
  - o bruto-vloeroppervlakte van de wooneenheid
  - o oppervlakte van de buitenruimte
  - o netto-vloeroppervlakte per woonlokaal
- Een doorsnede van de constructie die voldoende informatie bevat over het volume van de ontworpen woongelegenheden (plafondhoogte, hoogte onder dak, trappen, e.a.) en materiaal gebruik. Zo krijgt beoordelaar ook een zicht op de geluidsisolatie en brandveiligheid.
- Aanduiding van tellers voor nutsvoorzieningen en verwarmingsketel (dient bereikbaar te zijn voor alle bewoners)

## 5. Woonkwaliteitsnormen

### 5.1. Algemeen

Iedere woning moet rechtstreeks toegankelijk zijn van op de openbare weg, dus niet via een andere wooneenheid of andermans eigendom. Toegang via een gemeenschappelijk hal is toegestaan.

Iedere wooneenheid dient te beschikken over 1 bel en 1 aparte brievenbus.

### 5.2. Oppervlaktenorm

Een bestaande ééngezinswoning of gebouw opdelen in meerdere woongelegenheden kan niet worden toegestaan indien de totale bruto vloeroppervlakte van dit pand minder dan 250m<sup>2</sup> bedraagt.

Het is belangrijk dat een woning voldoende groot is. De beschikbare oppervlakte in een woning heeft immers een grote invloed op de woonkwaliteit en meer bepaald op de bruikbaarheid, het comfort en de flexibiliteit van de woning.

Bij een aanvraag voor het uitvoeren van de onder artikel 2 bedoelde werken gelden volgende minimale nuttige vloeroppervlakten:

- Een kleine wooneenheid in een meergezinswoning heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> met minimaal 1 slaapkamer.
- Een grote wooneenheid in een meergezinswoning heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 85 m<sup>2</sup> met minimaal 2 slaapkamers.
- Een loft, zijnde een wooneenheid die doorgaans uit één ruimte bestaat met een vrije indeling en een herbestemming betreft van een pand dat voorheen een industriële bestemming had naar woonfunctie, heeft een minimale netto oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

### 5.3. Criteria voor kwalitatieve woningopsplitsing

Elke woonentiteit, die ontstaat na de in pt. 2 bedoelde werken, dient ingericht te worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. Ze moet minstens beschikken over:

#### a. **Leefruimte** (zit- en eetruimte) en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd

<p>Verplichtend De leefruimte moet rechtstreeks licht en buitenlucht ontvangen door tenminste één te openen verticaal venster of dakvlakraam. (dakvlakramen dienen laag ingeplant te zijn waardoor er rechtstreeks zicht mogelijk is)</p> <p>Oppervlaktenorm rechtstreekse buitenverlichting:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- min. 1/8 netto vloeroppervlakte</li><li>- min. 1m<sup>2</sup></li></ul>	<p>Aanbevelingen Vrije hoogte <math>\geq 2,60</math>m</p> <p>Niet rechtstreeks verlichte en verluchte kookruimten kunnen enkel toegestaan worden mits zij voorzien zijn van een efficiënt verluchtingsstelsel en niet afgescheiden zijn van een rechtstreeks verlichte leefruimte.</p>
---	--

#### b. **Slaapruimte(n):**

<p>Verplichtend Iedere wooneenheid dient minstens 1 afzonderlijke slaapruimte te beschikken. In een loft dient de slaapruimte niet volledig gescheiden te zijn van de leefruimte.</p>	<p>Aanbevelingen Vrije hoogte <math>\geq 2,40</math>m</p> <p>Aanbevolen oppervlakte voor slaapruimten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1ste slaapkamer <math>\geq 12</math> m<sup>2</sup></li></ul>
---	---

<p>De slaapruijnte(n) moet(en) rechtstreeks licht en buitenlucht ontvangen door tenminste één te openen verticaal venster of dakvlakraam. (dakvlakramen dienen laag ingeplant te zijn waardoor er rechtstreeks zicht mogelijk is) Oppervlaktenorm rechtstreekse buitenverlichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- min. 1/12 netto vloeroppervlakte</li> <li>- min. 1m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2de en volgende slaapkamers ≥ 9 m<sup>2</sup></li> </ul>
--	---

### c. Berging

<p>Verplichtend een afzonderlijke berging/wasplaats in de woongelegenheid zelf, op de gelijkvloerse verdieping of in de kelder.</p> <p><b>Afvalberging</b> moet voorzien worden in de woongelegenheid zelf of op het perceel waarop de meergezinswoning zich bevindt. (Afvallberging kan eventueel samen met bergingruimte voorzien worden).</p>	<p>Aanbevelingen</p> <p>Grootte van de bergingruimte wordt in functie van het aantal slaapkamers bekeken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 slaapkamer: ≥ 3 m<sup>2</sup></li> <li>≥ 2 slaapkamers ≥ 5 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Een afgesloten en voldoende verluchte ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval met een oppervlakte van min. 1 m<sup>2</sup> in of buiten het gebouw. Het is belangrijk dat er voldoende ruimte is om het afval te kunnen sorteren. Opslagruimte voor huishoudelijk afval kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden</p> <p>Voor grotere meergezinswoningen dient in de voorstrook een voldoende grote plaats voorzien te worden voor het plaatsen van het huishoudelijk afval bij de huis- aan huisophaling.</p>
--	---

### d. Badkamer

<p>Verplichtend minimaal bestaande uit wastafel en douche en/of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte of een kookruimte,</p>	<p>Aanbevelingen</p> <p>De badkamer moet voorzien zijn van voldoende verluchting in overeenstemming met de ventilatienormen.</p>
--	--

### e. Toilet

<p>Verplichtend</p> <p>Een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte, een kookruimte of slaapruijnte. en dat door afscheiding van twee deuren geplaatst in volle wanden die doorlopen over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes,</p> <p>De toiletruimte moet voorzien zijn van voldoende verluchting in overeenstemming met de ventilatienormen.</p>	<p>Aanbevelingen</p>
---	----------------------

**f. Private buitenruimte**

<p>Verplichtend</p> <p>Elke wooneenheid in een meergezinswoning beschikt steeds over een functionele en kwalitatieve private buitenruimte onmiddellijk aansluitend bij de leefruimte.</p> <p>Volgende oppervlaktes worden minimaal gerespecteerd:</p> <p>Een kleine wooneenheid (<math>\geq 60 \text{ m}^2</math>): 18 m<sup>2</sup> op gelijkvloers en 6 m<sup>2</sup> op de verdiepingen</p> <p>Een grote wooneenheid (<math>\geq 85 \text{ m}^2</math>): 32 m<sup>2</sup> op gelijkvloers en 10 m<sup>2</sup> op verdiepingen.</p> <p>Alle zijden van de buitenruimte hebben een breedte van minimum 120cm.</p> <p>Deze buitenruimte moet rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit die woonentiteit. Indien buitenruimte niet privaat kan voorzien worden, is er de mogelijkheid om met deze minimum oppervlakte een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren, mits bereikbaar via de gemeenschappelijke delen</p>	<p>Aanbevelingen</p> <p>De aanwezigheid van een private buitenruimte draagt sterk bij tot de woonkwaliteit. Private buitenruimten bestaan in verschillende soorten: tuinen, terrassen, dakterrassen, patio's en koeren. De kwaliteit van de buitenruimte wordt o.a. bepaald door de oppervlakte en de bruikbaarheid van de buitenruimte, door de relatie tussen de buitenruimte en de leefruimte(s) van de woning, door de bezonning en de privacy en door het uitzicht dat men heeft vanuit de buitenruimte.</p> <p>Evenredigheid met verdeling van de vloeroppervlakte van de woning ten opzichte van de beschikbare buitenruimte is aangeraden.</p> <p>Een visuele relatie van de woonvertrekken (zit- en eetruimte, keuken, slaapkamer) met de privé buitenruimte is aangewezen.</p>
--	--

**g. Parkeren en Fietsstallingen**

Zie gemeentelijke verordening