

# Verordening Wonen – herziening gr 9 februari 2015

Stedenbouwkundige verordening betreffende de differentiatie van woonvormen binnen de stad Dilsen-Stokkem. Deze verordening wordt best samen met de toelichting bij de verordening gelezen.

## Artikel 1 – Doel

Deze verordening heeft tot doel de bewoonbaarheid (woonkwaliteit) van de woongelegenheden op het grondgebied van Dilsen-Stokkem te verhogen.

## Artikel 2 – Terminologie



### 2.1 Gezinswoning

Wooneenheid bestemd voor de huisvesting van een gezin, grondgebonden, met een minimum bewoonbare oppervlakte van 120m<sup>2</sup> en een minimum buitenruimte van 60m<sup>2</sup> (met kleinste maat min 6m00) aansluitend aan de leefruimtes. Per gezinswoning is een afzonderlijke ruimte, gesitueerd op de begane grond of kelderniveau, voor het plaatsen van de huisvuilcontainers en fietsen vereist.



### 2.2 Starterswoning

Wooneenheid bestemd voor de huisvesting van een klein gezin of alleenstaanden, grondgebonden, met een bewoonbare oppervlakte tussen 100m<sup>2</sup> en 120m<sup>2</sup> en een minimum buitenruimte van 48m<sup>2</sup> (met kleinste maat min 6m00) aansluitend aan de leefruimtes. Per starterswoning is een afzonderlijke ruimte, gesitueerd op de begane grond of kelderniveau, voor het plaatsen van de huisvuilcontainers en fietsen vereist.



### 2.3 Appartement

Wooneenheid, afhankelijk van de grootte, bestemd voor de huisvesting van een klein of groot gezin of alleenstaanden, meestal niet-grondgebonden, met een bewoonbare oppervlakte van minimum 84m<sup>2</sup>, een minimum buitenruimte van 10m<sup>2</sup> (met kleinste maat min 2m80) aansluitend aan de leefruimtes. De leefruimtes mogen zich niet onder het dak bevinden maar op een volwaardige verdieping. Per appartement of groep van appartementen is een afzonderlijke ruimte, gesitueerd op de begane grond of kelderniveau, voor het plaatsen van de huisvuilcontainers en fietsen vereist.



### 2.4 Studio

Wooneenheid bestemd voor de huisvesting van max twee personen, meestal niet-grondgebonden, met een bewoonbare oppervlakte van minimum 60m<sup>2</sup>, een minimum buitenruimte van 6m<sup>2</sup> (met kleinste maat min 1m80) aansluitend aan de leefruimtes. De leefruimtes mogen zich niet onder het dak bevinden maar op een volwaardige verdieping. Per studio of groep van studio's is een afzonderlijke ruimte, gesitueerd op de begane grond of kelderniveau, voor het plaatsen van de huisvuilcontainers en fietsen vereist.



### 2.5 Zorgwoning

Wooneenheid bestemd voor de huisvesting van ten hoogste 2 inwonende ouderen of ten hoogste 2 hulpbehoevende personen, gekoppeld aan een gezinswoning. Een zorgwoning dient te voldoen aan de voorwaarden uit artikel 4.1.1, 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.



### 2.6 Assistentiewoning

Wooneenheid bestemd voor de huisvesting van ten hoogste 2 ouderen, waarbij de mogelijkheid bestaat om beroep te doen op zorg. Een (groep van) assistentiewoning(en) dient te voldoen aan de voorwaarden uit het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012 betreffende de groepen van assistentiewoningen, en latere wijzingen.

### 2.7 Woongebied in de ruime zin

Alle gebieden voor de oprichting van residentiële woningen, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden (bv. woongebieden, woongebieden met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebieden, woonzones in de bestaande goedgekeurde plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen,...), conform het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

### 2.8 Zone voor openbaar nut

Gebieden bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, conform het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

### 2.9 Voldoende uitgeruste weg

Een voldoende uitgeruste weg dient te voldoen aan de bepalingen van artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bovendien dient de voldoende uitgeruste weg een openbare weg te zijn.

#### 2.10 Bewoonbare oppervlakte

De totale oppervlakte van alle binnenruimtes van de wooneenheid exclusief kelders, zolders, garages en gemeenschappelijke delen. Voor het berekenen van de oppervlakte worden de binnenafmetingen van de wooneenheid genomen (exclusief buitenmuren, inclusief binnenmuren).

### **Artikel 3 – Toepassingsgebied**

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Dilsen-Stokkem.

### **Artikel 4 – Voorschriften**

4.1 Op elk perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en in een woongebied in de ruime zin kunnen één of meerdere gezinswoningen ingeplant worden. Elke gezinswoning moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in artikel 2.1.

4.2 Op elk perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en in een woongebied in de ruime zin kunnen één of meerdere starterswoningen ingeplant worden. Elke starterswoning moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in artikel 2.2.

4.3 Op elk perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en in een woongebied in de ruime zin kunnen appartementen ingeplant worden, wanneer door de aanvrager of ontwerper een gemotiveerde nota wordt opgesteld waaruit blijkt dat het project ruimtelijk gezien aanvaardbaar is op de voorgestelde locatie. Elementen die in deze gemotiveerde nota ter onderbouwing kunnen gebruikt worden, zijn terug te vinden in de toelichtingsnota bij deze verordening. Elk appartement moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in artikel 2.3.

4.4 Op elk perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en in een woongebied in de ruime zin kunnen studio's ingeplant worden, doch steeds gekoppeld aan een project inzake appartementen. Het aantal studio's kan nooit groter zijn dan het aantal appartementen uit hetzelfde project. Elke studio moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in artikel 2.4.

4.5 Op elk perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en in een woongebied in de ruime zin kan één zorgwoning ingeplant worden, indien deze gekoppeld wordt aan een gezinswoning. Elke zorgwoning moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in artikel 2.5.

4.6 Op elk perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en in een woongebied in de ruime zin en/of zone voor openbaar nut kunnen (groepen van) assistentiewoningen ingeplant worden, wanneer door de aanvrager of ontwerper een gemotiveerde nota wordt opgesteld waaruit blijkt dat het project ruimtelijk gezien aanvaardbaar is op de voorgestelde locatie. Elementen die in deze gemotiveerde nota ter onderbouwing kunnen gebruikt worden, zijn terug te vinden in de toelichtingsnota bij deze verordening. Elke assistentiewoning moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in artikel 2.6.

4.7 Voor elke woongelegenheden die aangevraagd wordt moet parkeergelegenheid voorzien worden op het betreffende perceel. Het aantal te voorziene parkeerplaatsen wordt berekend door het aantal voorziene woongelegenheden te vermenigvuldigen met 1,5 (af te ronden naar boven). Voor assistentiewoningen is evenwel één parkeergelegenheid per eenheid voldoende.

4.8 Deze voorschriften gelden op voorwaarde dat steeds rekening gehouden wordt met de draagkracht van het gebied en het project ruimtelijk gezien past in de omgeving.

### **Artikel 5 – Afwijking**

Het college van burgemeester en schepenen kan, op basis van een gemotiveerde nota van de aanvrager of ontwerper en na advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, afwijken van de voorschriften van deze verordening.

# Toelichting bij de stedenbouwkundige verordening wonen - herziening gr 9 februari 2015

## Situering

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt dat een gemiddelde woondichtheid van 15 woningen per hectare moet gerealiseerd worden in de kernen van het buitengebied. Dit heeft ertoe geleid dat de laatste jaren vele stedenbouwkundige vergunningen voor verdichtingsprojecten (inbreidingsprojecten, appartementsgebouwen,...) zijn ingediend bij de stad. Zo werden er verschillende verdichtingsprojecten gerealiseerd met hoge woonkwaliteit, maar werden er anderzijds ook projecten gerealiseerd met een minder hoge of beperkte woonkwaliteit.

Om dergelijke projecten te beoordelen bestond er geen (juridisch) kader, waardoor het niet voor iedereen altijd even duidelijk was waarom bepaalde verdichtingsprojecten wel en andere niet goedgekeurd werden.

De visie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) biedt terzake een kader, maar dit is vrij algemeen. Er was bijgevolg nood aan een verdere verfijning van dit algemene kader én was het bovendien opportuun om enkele aspecten van woonkwaliteit juridisch te verankeren. Daarom koos de stad ervoor een stedenbouwkundige verordening wonen op te stellen.

Binnen het erg diverse woningaanbod worden er 6 basistypes onderscheiden: gezinswoningen, starterswoningen, appartementen, studio's, zorgwoningen en assistentiewoningen. Voor elk type worden er bepaalde eisen opgelegd die de woonkwaliteit ten goede kunnen komen (oa. Minimum oppervlaktes, terrasoppervlaktes, ...). Uiteraard hangt woonkwaliteit niet enkel af van deze 'meetbare' criteria, maar zal ook de interne organisatie, oriëntatie, lichtinval, ... van een woonegelegenheid meespelen. De criteria moeten bijgevolg als minimumeisen gezien worden.

De stedenbouwkundige verordening wonen werd goedgekeurd op 5 maart 2009 (publicatie B.S. 17 april 2009) en is ondertussen bijgevolg 5 jaar van toepassing. Dit was een aanleiding om de verordening te evalueren en beperkt bij te sturen. De voorziene bijsturingen hebben betrekking op enerzijds de afstemming van deze verordening op de nieuwe wetgeving omtrent zorgwonen en assistentiewoningen en anderzijds worden ruimere mogelijkheden gecreëerd voor studio's, waar een grotere vraag naar ontstaan is omwille van de toename van de zogenaamde gezinsverdunning.

## Doelstellingen

- eenduidig beleid voeren (alle projecten volgens dezelfde criteria beoordelen)
- woonkwaliteit verhogen (door minimumoppervlaktes van binnenruimtes en buitenruimtes op te leggen per wooneenheid)
- grond- en woningprijzen drukken

## Voorschriften

De stad onderscheidt 6 verschillende woonvormen: de gezinswoning, de starterswoning, het appartement, de studio, de zorgwoning en de assistentiewoning. Voor elke woonvorm wordt vervolgens aangegeven op welke locaties in de stad deze worden gestimuleerd of niet.



- *de gezinswoning*: dit is de meest traditionele woonvorm. Het betreft een woning met tuin, ideaal voor een gezin. De minimum perceelsoppervlakte voor de bouw van een gezinswoning is in principe 4 à 5 are (binnen woongebied).

De bouw van gezinswoningen wordt overal in de stad gestimuleerd. In principe moeten de gezinswoningen aan de openbare weg ingeplant worden (niet bouwen in de tweede bouwlijn).



- *de starterswoning*: dit is een nieuwe woonvorm die de stad wil stimuleren en is ideaal voor een startend koppel. (Jonge) mensen die gaan samenwonen hebben het vaak op financieel vlak moeilijk om een eigendom te verwerven aangezien de woningprijzen sterk gestegen zijn. Een starterswoning is kleiner qua oppervlakte en heeft ook een kleinere tuin, waardoor dergelijke woning beter betaalbaar wordt en interessant

is als eerste aankoop. Deze woonvorm is ook interessant voor alleenstaanden of voor oudere mensen die nog graag in een eigen (kleine) woning blijven wonen. Wat betreft de perceelsoppervlakte moet in principe gestreefd worden naar een minimum oppervlakte van rond de 4 are (binnen woongebied).

De bouw van starterswoningen wordt overal in de stad gestimuleerd. Dit is immers een type wat vandaag slechts beperkt voorkomt. Het aantal starterswoningen dat op een perceel gerealiseerd kan worden hangt af van de ligging van het perceel. Zo zal een perceel dat in één van de kernen gelegen is geschikt zijn voor meerdere starterswoningen, terwijl een perceel in een woonlint dat aansluit bij de open ruimte slechts voor één wooneenheid in aanmerking komt. In principe moeten de starterswoningen aan de openbare weg ingeplant worden (niet bouwen in de tweede bouwlijn).



- *het appartement*: dit is een bekende woonvorm. Een appartement heeft meestal maar één verdieping en heeft een terras, maar meestal geen tuin.

De bouw van appartementen wordt gestimuleerd op de ruimtelijke hoofdstraten van de verschillende kernen en zijn bijgevolg kernversterkend én centrumondersteunend.

Buiten de kernen worden appartementen gestimuleerd in de vorm van een “tweewoonst”. De tweewoonst heeft het uitzicht van een normale woning (kleinschalig – open of halfopen bebouwing) en bevat één appartement op het gelijkvloers en één op de verdieping. Naast een terras voor elk appartement is het wenselijk dat er ook een tuintje beschikbaar is voor elk appartement. In louter residentiële wijken of verkavelingen waarin overwegend eengezinswoningen voorkomen, zijn appartementen niet wenselijk.



- *de studio*: dit is een bekende woonvorm. Een studio is een klein appartement waarbij er verschillende functies in één ruimte samen voorkomen. Er is een klein terras en geen tuin.

De bouw van studio's wordt gestimuleerd, voor zover ze niet afzonderlijk voorkomen maar in een project in kader van appartementsbouw. Meestal zullen studio's voorkomen op een verdieping.



- *de zorgwoning*: dit is een woonvorm die recent sterk in opmars is. Het betreft een bescheiden woonruimte die verweven is met een volwaardige woning, en dit in functie van de ouders of hulpbehoevende personen. De zorgwoning kan niet afgesplitst worden van de gezinswoning. De ondergeschikte zorgwoning, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooneenheid niet meegerekend, maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.

Er dient verder gewezen te worden op de decretale definitie van zorgwonen (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.1.1, 18°). De aanbouw van zorgwoningen wordt overal in de stad gestimuleerd, zodat ouders de mogelijkheid krijgen om nabij hun kinderen te wonen.



- *de assistentiewoning*: dit is een nieuwe woonvorm, ter vervanging van de zogenaamde serviceflat. Het betreft een kleine studio waarbij de oudere bewoners zelfstandig kunnen wonen en waarbij men een beroep kan doen op zorg. Meestal komen de assistentiewoningen in groep voor. Voor de concrete randvoorwaarden wordt verwezen naar de bestaande Vlaamse regelgeving terzake.

Assistentiewoningen worden gestimuleerd in de kernen van de verschillende dorpen en/of bij bestaande of nieuwe woonzorgcentra. Belangrijk is de centrumondersteunende ligging van een project inzake assistentiewoningen.

Voor elke woongegelegenheid die gerealiseerd wordt, moet er ook parkeergelegenheid voorzien worden. Het aantal te voorziene parkeerplaatsen wordt berekend door het aantal voorziene woongegelegenheden te vermenigvuldigen met 1,5 (af te ronden naar boven). Voor assistentiewoningen is evenwel één parkeergelegenheid per eenheid voldoende.

Belangrijk om te vermelden is dat bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de voorschriften niet los mogen gezien worden van de reeds bestaande wetgeving inzake Ruimtelijke Ordening (decreet, uitvoeringsbesluiten, gewestplan, RSV, BPA's, RUP's, verkavelingen,...). Tevens blijft elke aanvraag te beoordelen op basis van de draagkracht van het gebied en hoe het project ruimtelijk gezien past binnen de omgeving.

#### *Afwijkingsmogelijkheid*

Het college van burgemeester en schepenen beschikt over de mogelijkheid afwijkingen op de voorschriften van de verordening toe te laten. Afwijkingen kunnen worden toegelaten voor zover ze kaderen binnen de filosofie van de verordening.

Dit kan onder meer in volgende gevallen:

- Het perceel is qua afmetingen te klein om er een gezinswoning op te bouwen. In dergelijk geval kan akkoord gegaan worden met een afwijking op de minimumoppervlakttes.
- Voor sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen tevens afwijkingen op de minimumoppervlakttes toegelaten worden aangezien deze maatschappijen hieromtrent een eigen wetgeving hebben.
- Het aantal minimum parkeerplaatsen kan owv een ruimtelijke reden niet gehaald worden.