

Zitting Gemeenteraad 13/05/2020

- Aanwezig: J.M. Dedecker, burgemeester;
T. Dedecker, voorzitter;
H. Dierendonck, N. Lejaeghere, E. Van Muyswinkel, schepenen;
D. Gilliaert, voorzitter BCSD;
B. Vandekerckhove, F. Annys, F. Ampe-Duron, M. Declerck, K. Claeys-Goemaere, L. Landuyt, C. Niville, D. De Poortere, S. Van den Bossche, A. Goethaels, L. Verstraete, H. Vanheste, R. Vangenechten, M. Van Boven, F. Spaey, J. Töpke, R. De Lille, M. Vermote, raadsleden;
J. Vergauwe, algemeen directeur;
- Verontschuldigd: B. Ryckewaert, raadslid;

13. Opmaak gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen – definitieve vaststelling

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

Gelet op artikel 2.3.1 en artikel 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) houdende de opmaak van stedenbouwkundige verordeningen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen dd. 10/02/2017;

Overwegende dat de gemeente via stedenbouwkundige verordeningen o.m. eisen kan stellen inzake de bewoonbaarheid van de woningen;

Overwegende dat de gemeente via stedenbouwkundige verordeningen o.m. eisen kan stellen inzake de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen;

Overwegende dat uit het voorafgaand onderzoek naar de plan-MER plicht blijkt dat er geen fundamentele bezwaren zijn tegen de opmaak van de stedenbouwkundige verordening en de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Overwegende dat de huidige stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen dateert van 17/12/2007 en er zich voor een aantal problemen en knelpunten oplossingen opdringen inzake de bewoonbaarheid van woningen;

Overwegende dat het gemeentebestuur de woonkwaliteit van de appartementen wil verbeteren;

Overwegende dat de bewoonbaarheid en woonkwaliteit van een studio of appartement in belangrijke mate wordt bepaald door de bewoonbare oppervlakte ervan. Naar mate het aantal bewoners toeneemt dient ook de bewoonbare oppervlakte van de studio of het appartement toe te nemen;

Overwegende dat het departement Omgeving gunstig advies heeft uitgebracht omtrent het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de deputatie van de provincie West-Vlaanderen gunstig advies heeft uitgebracht omtrent het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;





Overwegende dat de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening op dd. 7/11/2019 gunstig advies heeft uitgebracht omtrent het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening mits rekening wordt gehouden met onderstaande opmerkingen:

- De minimum netto-vloeroppervlakte voor een studio dient op 45m² te worden vastgelegd. Mits een doordachte inrichting geeft dergelijke oppervlakte de mogelijkheid tot het creëren van een kwaliteitsvolle wooneenheid. De minimum netto-vloeroppervlakte van grotere wooneenheden dient niet vastgelegd te worden maar afhankelijk gesteld te worden van de invulling van de wooneenheden. Zoals hierboven aangehaald kan kwaliteitsvol wonen ook op kleinere oppervlaktes als de inrichting kwaliteitsvol en doordacht uitgevoerd wordt.

De GECORO heeft verder nog een aantal bekommernissen geformuleerd:

- De definitie van meergezinswoning optrekken van 2 naar 3 wooneenheden om het opsplitsen van grote woningen in 2 woonentiteiten niet te bemoeilijken. Gelet op het feit dat er kleiner zal/moet gewoond worden zullen er in de toekomst meer opsplitsingen van grotere, alleenstaande eengezinswoningen gerealiseerd worden. Het kan niet de bedoeling zijn dat deze verordening hier een struikelblok voor vormt.
- De verordening hanteert netto-vloeroppervlaktes. De bruto-vloeroppervlaktes zijn 20 tot 30 % hoger. Dergelijke hoge bruto-vloeroppervlaktes zouden de ontwikkeling van nieuwe projecten in belangrijke mate kunnen fnuiken.
- Hierop aansluitend moet er ook aandacht gaan naar het feit dat Middelkerke zich niet te streng mag opstellen zodat investeerders niet zouden uitwijken naar andere kustgemeentes wat opnieuw zou leiden tot een daling van de investeringen in nieuwbouw of renovatie van meergezinswoningen.
- Belangrijk voor kwalitatief wonen is het voorzien van collectieve ruimtes en voorzieningen. Zo is er bijv. nood aan voldoende bergruimte (meer mensen gebruiken een elektrische fiets, dit alleen al vraagt veel plaats) maar ook een plek waar kinderen kunnen spelen, enz.
- Wat op plan wordt aangevraagd wordt niet altijd zo ingevuld. Een één slaapkamer appartement met bureau wordt in de praktijk een twee slaapkamer appartement. Om dit te voorkomen kan een meer gedetailleerd reglement worden opgemaakt waar o.m. per ruimte oppervlakenormen worden opgelegd. Al is dit ook niet zonder problemen. Zo wordt de invulling van wooneenheden nog meer aan banden gelegd.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in vergadering van dd. 21/01/2020 het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening als volgt heeft behandeld:

Naar aanleiding van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening worden de oppervlakenormen van de verordening als volgt aangepast:

Type wooneenheid	Minimum netto-vloeroppervlakte per wooneenheid
Studio	45m ²
1 slaapkamer appartement	55m ²
2 slaapkamer appartement	70m ²
3 slaapkamer appartement	85m ²
> 3 slaapkamer appartement	100m ²

Wat betreft de verdere opmerkingen:





- De oppervlakte afhankelijk maken van de kwalitatieve invulling van de appartementen biedt geen objectieve maatstaf en maakt het moeilijk om de verordening éénduidig toe te passen. Het begrip 'kwalitatief' is per definitie subjectief en kan op verschillende manieren ingevuld worden. Dit zet de deur open voor het oprichten van eerder kleine appartementen.
- Definitie meergezinswoning: de opsplitsing van grote ééngezinswoningen (grondgebonden) in 2 wooneenheden resulteert of in 2 ééngezinswoningen en valt aldus buiten de scope van deze verordening of in de opsplitsing in meerdere appartementen. Indien grote ééngezinswoningen in appartementen worden opgesplitst lijkt het logisch dat deze aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als andere appartementen.
- Bruto-oppervlaktes: de bruto oppervlakte is eerder 15 tot 20% hoger dan de netto-vloeroppervlakte i.p.v. 20 tot 30%. De verhouding bruto/netto geldt bij elk bouwproject. Uiteraard kan er enkel op de netto-oppervlakte gewoond worden. Het is dus de netto-oppervlakte die van invloed is op de leefbaarheid en kwaliteit van een appartement.
- Verhouding tot de buurgemeenten: de hierboven vermelde oppervlaktes zijn vergelijkbaar met deze gehanteerd in andere kustgemeenten.
- Voorzien van collectieve ruimtes en voorzieningen: het valt buiten de scope van de huidige verordening om de invulling van ruimten en bijhorende oppervlaktenormen vast te leggen (zie ook hieronder).
- Tegenstelling plan en gebruik: de minimale totale oppervlakte per appartement wordt vastgelegd. Hiermee wordt woonkwaliteit gegarandeerd. De invulling en oppervlaktes van de verschillende ruimtes in het appartement kunnen dan vrij afgestemd worden op de behoeften van de toekomstige bewoners.

Overwegende dat het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 27/01/2020 tot en met 25/02/2020;

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend;

Beslist:

Artikel 1:

De gemeenteraad stelt de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening definitief vast:



Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen

Definities

Artikel 1

- Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum 2 wooneenheden.
- Netto-vloeroppervlakte: vloeroppervlakte begrensd door de binnenvlakken van de muren die de wooneenheid omsluiten met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, de buitenmuren en de open terrassen welke boven het openbaar domein zijn gelegen. Open terrassen op privaat domein en gesloten terrassen (loggia's) boven het openbaar domein mogen worden meegerekend met het netto-vloeroppervlakte.
- Wooneenheid: lokaal of geheel van lokalen dat normaal bestemd is om te dienen als vaste of tijdelijke verblijfplaats voor personen.

Algemene bepalingen

Artikel 2

In de deelgemeenten Leffinge, Slijpe, Wilskerke, Sint-Pieters-Kapelle, Schore en Mannekensvere evenals in de Miamiwijk en de Louis Logierlaan kunnen geen meergezinswoningen gebouwd worden met uitzondering van meergezinswoningen die gerealiseerd worden conform de bestemmingsvoorschriften van de geldende bijzonder plannen van aanleg. Bij ééngezinswoningen kan de huisvesting van eigen familie welke zorgbehoevend is voorzien worden indien de leefruimte voor de zorgbehoevende familie één functioneel geheel vormt met de ééngezinswoning.

Toepassingsgebied

Artikel 3

Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Middelkerke behalve waar de verordening in strijd is met de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. De verordening kan echter wel aanvullend zijn op de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Onderstaande bepalingen zijn van toepassing op:

- alle nieuw op te richten meergezinswoningen
- het herbouwen van bestaande meergezinswoningen
- alle verbouwingen van één- naar meergezinswoningen
- alle verbouwingen en/of uitbreidingen, inclusief verbouwingen die het aantal wooneenheden wijzigen, van bestaande en/of reeds vergunde meergezinswoningen dit enkel binnen de zone van de verbouwing en voor alle wijzigingen van het aantal wooneenheden dit enkel binnen de zone van de wijziging

Werken die geen invloed hebben op het aantal wooneenheden of op de netto-vloeroppervlakte van de wooneenheden vallen niet onder het toepassingsgebied van de verordening.

Oppervlakenormen voor wooneenheden

Artikel 4



Type woongelegenheid	Minimum netto-vloeroppervlakte per woongelegenheid
Studio	45m ²
1 slaapkamer appartement	55m ²
2 slaapkamer appartement	70m ²
3 slaapkamer appartement	85m ²
> 3 slaapkamer appartement	100m ²

Uitzonderingsbepalingen

Artikel 5

In functie van de perceelsconfiguratie kan het College van Burgemeester en Schepenen op gemotiveerd voorstel afwijken van bovenvermelde bepalingen.

Artikel 2:

Afschrift van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen samen met dit besluit en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening te bezorgen aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en aan het departement Omgeving.

Stemming: Dit besluit werd aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Gedaan in zitting als hoger vermeld. Namens de gemeenteraad.

Getekend op origineel door de algemeen directeur, Jurgen Vergauwe en de voorzitter, Tom Dedecker.

de algemeen directeur

Jurgen Vergauwe



de voorzitter

Tom Dedecker

