

OPSPLITSING VAN WONINGEN - RICHTLIJN

1. BEREKENINGSWIJZE VAN DE OPPERVAKTES VAN GEBOUWEN

Vloeroppervlakte van gebouwen:

Voor wat de afmetingen van de vloeren betreft, worden de oppervlaktes van gebouwen berekend volgens het glossarium van het Gewestelijke Bestemmingsplan, 't.t.z.:

“De som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 m. in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de muren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten.”

Bewoonbare oppervlakte van gebouwen:

De afmetingen van de vloeren worden op dezelfde manier berekend als de vloeroppervlakte van gebouwen, met vermindering van de oppervlaktes van de gemeenschappelijke delen (gangen, trappenhallen). Enkel de lokalen met een vrije plafondhoogte conform aan Titel II van de Gewestelijke en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening worden opgeteld.

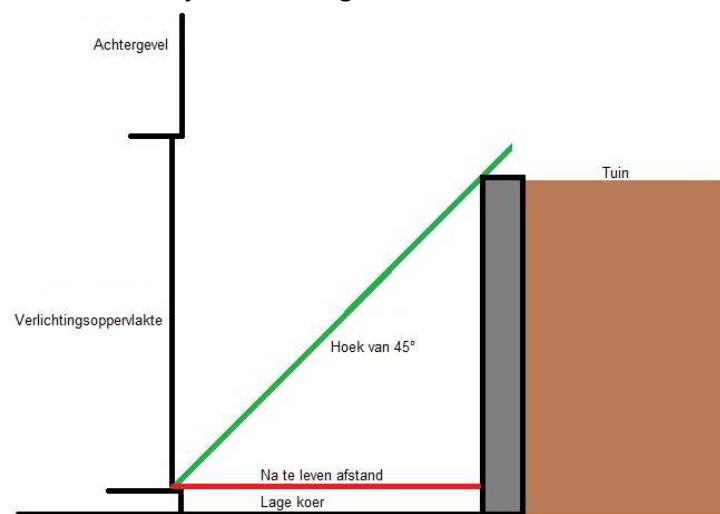
De oppervlaktes worden berekend op basis van de plannen van de rechtstoestand (archieven, perceelsplan of bij gebrek hieraan, de rechtstoestand in de vergunningsaanvraag). Voor de opsplitsing van woningen, mag de oppervlakte van geplande nieuwe bijgebouwen niet worden verrekend.

De oppervlaktes van de ondergrondse lokalen worden slechts weerhouden als :

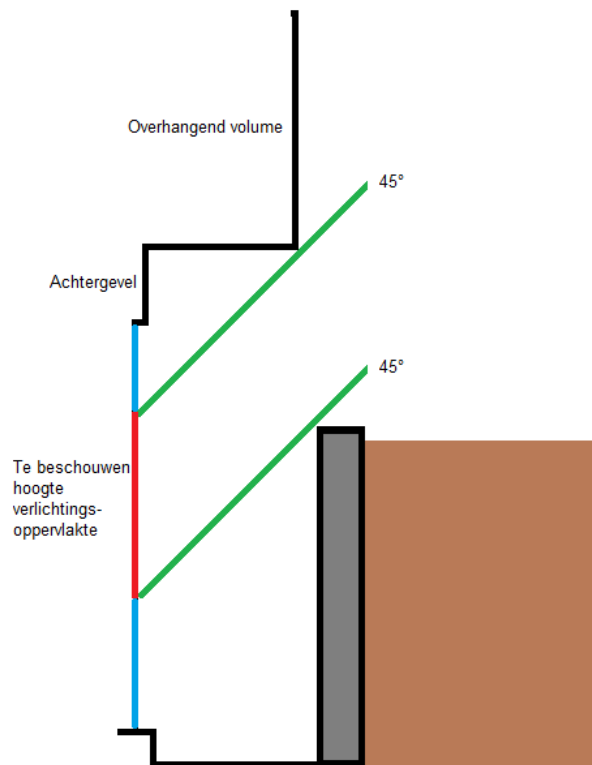
- de lokalen aan de achtergevel gelegen zijn en voldoende natuurlijk verlicht zijn (tuinniveau) ;
- de lokalen over een conforme vrije plafondhoogte beschikken ;
- de lokalen als bewoonbare lokalen kunnen worden beschouwd.

Deze voorwaarden moeten uiteraard allemaal nageleefd worden.

Voor de lokalen die uitgeven op een lage koer, moet de afstand tussen de muur van de koer en de achtergevel voldoende groot zijn en in functie van de hoogte van de muur van de koer berekend worden. Deze berekening zal gebeuren door een hoek van 45° te nemen vanaf de basis van het venster dat de natuurlijke verlichting van de ruimte verzekert.



Als de lage koer niet kan worden vergroot en in het geval dat er een overhangend volume aanwezig is, dan wordt de verlichtingsoppervlakte berekend op basis van de bekomen hoogte door de hoek van 45° vanaf deze obstakels te nemen.



2 OPSPLITSING VAN BESTAANDE GEBOUWEN

2.1. Algemeenheden

- De lokalen gelegen onder het grondniveau en in de zolder moeten prioritair bestemd worden voor gemeenschappelijke en bergruimtes.
- De niet-bewoonbare lokalen moeten als dusdanig op de plannen worden vermeld (en niet als bureau, speelruimte, ...).

2.2. Opbrengstgebouwen

- Naleving voor alle woningen in het gebouwen van de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de Gewestelijke en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- De kleine woningen (studio's en appartementen 1 slaapkamer < 60m²) moeten minder dan de helft van de bewoonbare oppervlakte van het gebouw in beslag nemen;
- De eventuele afwijkingen op Titel I van de Gewestelijke en/of de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (inplanting en bouwvolume) zijn enkel mogelijk als zij reëel bijdragen tot een betere aanleg van de plaatsen.

2.3. Eengezinswoningen

De verbouwing van een eengezinswoning in een meergezinswoning kan slechts onder de volgende voorwaarden worden vergund:

2.3.1. Aantal woningen en oppervlakte:

2.3.1.1. Gebouwen met een vloeroppervlakte < 220m²:

Zij kunnen niet worden opgesplitst.

2.2.1.2. Gebouwen met een vloeroppervlakte < 275m²:

Deze gebouwen kunnen in maximaal twee woningen worden opgedeeld. De grootste van beide woningen moet het exclusieve genot van een buitenruimte hebben, als het gebouw deze mogelijkheid biedt (tuin, koer of groot terras).

De gebouwen die niet aan deze voorwaarden voldoen, moeten als eengezinswoning worden behouden.

2.3.1.2. Gebouwen met een vloeroppervlakte van > 275m²:

Behoud in het gebouw van:

- hetzij, minstens één woning die aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - o minstens drie slaapkamers;
 - o minimale bewoonbare oppervlakte van +/- 120 m²;
 - o exclusief genot van een buitenruimte als het gebouw deze mogelijkheid biedt (tuin, koer of groot terras);
- hetzij, minimaal twee woningen die aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - o minstens twee slaapkamers;
 - o minimale bewoonbare oppervlakte van elk +/- 100 m²;
 - o exclusief genot van een buitenruimte als het gebouw deze mogelijkheid biedt (tuin, koer of groot terras).

2.3.2. Bewoonbaarheidsnormen en andere voorwaarden:

Naleving voor alle woningen van de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de Gewestelijke en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening.

3 TOEVOEGING VAN WONINGEN

De inrichting van nieuwe woningen in een bestaand gebouw hetzij door de inrichting van ongebruikte ruimtes (zolders, dienstverdiepingen, enz.), hetzij door de vergroting van het bouwvolume, hetzij door een herbestemming naar huisvesting van ruimtes bestemd voor andere activiteiten (handel, kantoor, werkplaats, enz.) kan slechts worden vergund onder de volgende voorwaarden:

- naleving voor alle woningen van de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de Gewestelijke en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- de kleine woningen (studio's en appartementen 1 slaapkamer < 60m²) moeten minder dan de helft van de bewoonbare oppervlakte van het gebouw in beslag nemen;
- de bewoonbaarheid van de bestaande woningen in het gebouwen moet voldoende geacht worden, zelfs als zij de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de Gewestelijke en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening niet integraal naleven.

Bij niet naleving van deze voorwaarden moet de in te richten of te realiseren ruimte prioritair voor de verbetering van de bestaande woningen worden gebruikt.

De eventuele afwijkingen op Titel I van de Gewestelijke en/of de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (inplanting en bouwvolume) zijn enkel mogelijk als zij reëel bijdragen tot een betere aanleg van de plaatsen.

De kelder- en zolderruimtes worden prioritair in hun oorspronkelijke functies behouden (buffer-, bergruimte en gemeenschappelijke lokalen).

De woningen die uitsluitend in de zolderverdieping gelegen zijn, zullen slechts aanvaard worden als zij over rechtstreekse en directe zichten beschikken (dakkapel, ...). De uitbreiding van onderliggende woningen in de zolderverdiepingen kan worden overwogen als zij de kwaliteit van de betrokken woningen verbeteren en als de ruimtes gelegen in deze zolderverdiepingen geen enkele afwijking vertonen.

4 ACHTERGEBOUWEN

De woning(en) beantwoorden aan de brandpreventienormen en aan de volgende voorwaarden:

- Het achtergebouw moet een erfgoedwaarde en/of architecturaal belang vertonen dat zijn behoud rechtvaardigt of haar renovatie gaat gepaard met een substantiële verbetering van de kwaliteiten van het binnenterrein;
- naleving voor alle woningen van de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de Gewestelijke en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- de kleine woningen (studio's en appartementen 1 slaapkamer < 60m²) moeten minder dan de helft van de bewoonbare oppervlakte van het gebouw in beslag nemen;

De eventuele afwijkingen op Titel I van de Gewestelijke en/of de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (inplanting en bouwvolume) zijn enkel mogelijk als zij reëel bijdragen tot een betere aanleg van de plaatsen.

Vanuit een zorg van goede ruimtelijke ordening kunnen bijzondere situaties rechtvaardigen dat licht wordt afgeweken van deze bepalingen. Elk voorstel in die zin moet worden vermeld en gemotiveerd.

5 DEELWONINGEN

Dit hoofdstuk betreft de verbouwing van een wooneenheid bestemd voor een familie in verschillende verhuurentiteiten die gebruik maken van gemeenschappelijke delen. Zij betreft dus niet de klassieke samenhuysvormen (huur door verschillende personen van een eengezinswoning).

Deze richtlijn anticipeert op de wijziging van de GewSV door nu al aanvaardbare normen voor deelwoningen vast te leggen met behoud van de huidige voorschriften van de GewSV.

Belangrijke opmerking : tot zolang de nieuwe GewSV niet van toepassing is, wordt de deelwoning beschouwd als één enkele woning en moet zij op elke ogenblik opnieuw als eengezinswoning kunnen worden gebruikt.

- Eén kamer van minstens 14m² is altijd vereist. Alle andere kamers zijn minstens 12m² groot.
- De bad- of doucheruimtes bevinden zich in onafhankelijke lokalen. Er mag in een badkamer per kamer worden voorzien, alsook in gedeelde badkamers. De sanitaire ruimte mag in geen enkel geval in de kamers worden geïntegreerd (geen douchekabine of lavabo in de kamers).
- De toiletten zullen gedeelde lokalen zijn tenzij zij in de privatieve badkamers kunnen worden geïntegreerd. In dit geval moet in elk geval een gedeeld toilet in de woning voorzien worden. Als er meer dan 3 kamers zijn, dan moet de woning een bijkomend gedeeld toilet bezitten

per aangevangen bijkomende schijf van 3 kamers tenzij meer dan de helft van de kamers over een geïntegreerd toilet in de privatieve badkamer beschikt.

- Minstens 1 plateau zal voor de gemeenschappelijke ruimtes voorbehouden worden (zonder kamers). Dit plateau mag niet onder het grondniveau, noch in de zolderverdieping gelegen zijn.
- De keukens en de hoofdverblijfsruimte zijn gedeelde lokalen.
 - o a) als de keuken niet in de hoofdverblijfsruimte geïntegreerd is, dan bedraagt de minimale nettovloeroppervlakte van deze laatste 20m² voor een woning met één kamer ;
 - o b) als de keuken in de hoofdverblijfplaats geïntegreerd is, dan bedraagt de minimale nettovloeroppervlakte van deze laatste 28 m² voor een woning met één kamer ;
 - o de minimale nettovloeroppervlakte beoogd in a) en b) wordt verhoogd met minimaal 1m² per bijkomende kamer ;
 - o als de keuken niet in de hoofdverblijfsruimte geïntegreerd wordt, dan bedraagt de minimale nettovloeroppervlakte van de keuken 8 m² ; deze oppervlakte wordt met minimaal 1m² verhoogd als de keuken meer dan 4 kamers bediend en als de woning over slechts één keuken beschikt ;
- Elke kamer beschikt over een ruimte om minstens één fiets te stallen (gelegen bij voorkeur in een gemeenschappelijk fietsenlokaal) en een vrije bergruimte van minstens 1m² (draaiopening deur), gemakkelijk toegankelijk vanaf de straat.
- Elke woning zal aan de bovenvermelde principes moeten beantwoorden. De inrichting van meerdere deelhoningen in een gebouw is mogelijk op voorwaarde dat elk van deze woningen afzonderlijk toegankelijk is en dat zij afzonderlijk van elkaar functioneren (privatieve circulatie). Het aantal kamers per woning is beperkt tot 7.

Vanuit de zorg van de goede ruimtelijke ordening en het verantwoordelijk beheer van het groengebied, kunnen bijzondere omstandigheden rechtvaardigen dat beperkt van deze bepalingen afgeweken wordt. Elk voorstel in die zin zal worden meegedeeld en afdoende gemotiveerd.