



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

VERGADERING VAN 25 OKTOBER 2002

Aanwezig : Hendrik Verbrugge, burgemeester-voorzitter; Andrea Achten, Danny Hasevoets, Edgard Martens, Gerard Goris, Frank Deloffer, schepenen; Magda Hanssen, Flor Ory, René Timmermans, Paul Driesen, Erik Geladé, Marcel Daniëls, Andres Lesire, Armand Gos, Benny Vreven, Anita Reekmans, Hilde Philtjens, Kris Uitdebroeks, raadsleden; Wim Thomas, secretaris.

Afwezig : Marc Rego, Natalie Vanstraelen, Luc Motmans.

De gemeenteraad

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij diverse decreten, meer bepaald titel II, Hoofdstuk III, art. 54 en art. 55;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode en het Kamerdecreet van 4 februari 1997;

Gelet op artikel 135 van de Nieuwe gemeentewet;

Overwegende dat het gemeentebestuur regelmatig geconfronteerd wordt met de vraag om een ééngezinswoning om te vormen tot een meergezinswoning;

Overwegende dat voor de nieuw gecreëerde woonentiteiten een basis ruimtekwaliteit en woonkwaliteit dient gegarandeerd;

Overwegende dat mogelijke misbruiken in verband met te verhuren woongelegenheden dienen voorkomen te worden;

Overwegende dat het daarom aangewezen is om minimale normen en voorwaarden vast te stellen waaraan de woongelegenheden moeten voldoen;

Gelet op het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening d.d. 10 september 2002;

Gelet op de stemming, namelijk 13 voor, 0 tegen en 4 onthoudingen

Besluit

DEEL I : ALGEMENE BEPALINGEN :

Artikel 1 : Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder :

- woning : elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- leefbare ruimten : woonkamer, keuken, slaapkamer
- bruto vloeroppervlakte : de oppervlakte gemeten tussen de buitenmuren van het gebouw, vrijstaande achtergebouwen niet meegerekend

Vallen niet onder toepassing van dit reglement :

a) de hotelinrichtingen bedoeld bij de Wet van 19 februari 1963 en de Koninklijke Besluiten van 17 juli 1964 en 18 oktober 1974, betreffende het statuut van de hotelinrichtingen, alsmede het decreet van de Vlaamse Gemeenschap d.d. 20 maart 1984 houdende het statuut van de logiesverstrekkende bedrijven

b) de tijdelijke huisvesting der werknemers bedoeld in titel III, hoofdstuk II, afdeling VI, van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming, goedgekeurd bij besluiten van de Regent van 11 februari 1946 en 27 september 1947



3570 ALKEN

c) de inrichtingen, waarvoor de wetgever speciale voorschriften, richtlijnen of normen in verband met de brandveiligheid en/of hygiëne zijn opgelegd, onder meer bejaardentehuizen, internaten, kindertehuizen, serviceflats, ...

d) de kangoeroewoningen of meergeneratiewoningen. Het betreft een combinatie van zelfstandige huishoudens in één woning, waarbij een oudere of een ouder echtpaar bij een jong gezin inwoont en waarbij via een binnenhuiscommunicatie de gezinnen met elkaar in contact staan. De inwonende personen mogen enkel ascendenten tot de 3^{de} graad en descendenten tot de 3^{de} graad zijn.

Artikel 2 : onverminderd de door de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw vereiste vergunning is het verboden een ééngezinswoning om te vormen tot een meergezinswoning, behoudens voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen.

De vergunning kan bekomen worden mits een schriftelijke aanvraag aan het college van burgemeester en schepenen, die ze kan verlenen na advies van de bevoegde gemeentelijke diensten en de brandweerdiensten.

Op straffe van onontvankelijkheid, moet de aanvraag schriftelijk gebeuren. De hierna volgende bescheiden dienen op straffe van onontvankelijkheid van de aanvraag bij de aanvraag gevoegd te worden :

- een woonkwaliteitsonderzoek op basis van het technisch verslag zoals voorzien in het Kamerdecreet van 4 februari 1997, houdende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen
- een plan van het gebouw, in tweevoud, waarvan men de inrichting tot meergezinswoning beoogt, met aanduiding van het aantal kamers, de afmetingen (lengte, breedte, hoogte) van de kamers, ramen, deuren, materialen en uitrusting van de kamers, op een schaal van twee procent
- de vermelding van het aantal bewoners dat men wil huisvesten
- een schriftelijke, ondertekende en gedagtekende verklaring van de aanvrager waaruit ondubbelzinnig blijkt dat de bevoegde diensten steeds de controle mogen verrichten, binnen de wettelijke bepalingen terzake, ten einde te kunnen vaststellen of het gebouw in overeenstemming is en blijft met onderhavige normen
- een bewijs van goed gedrag en zeden

De vergunning bepaalt het maximum toegelaten aantal bewoners, alsmede de vergunningsvoorwaarden.

De aflevering van de vergunning houdt het recht in van het college van burgemeester en schepenen, zijn afgevaardigde, de politie en de brandweerdiensten om het gebouw te betreden, teneinde de naleving van dit reglement en de vergunningsvoorwaarden te controleren.

Iedere wijziging wat het gebouw betreft, vereist een nieuwe vergunning.

DEEL II : NORMEN

Artikel 3 : een ééngezinswoning mag worden opgedeeld in meerdere woonentiteiten wanneer de totale bruto-vloeroppervlakte van de ééngezinswoning minimum 150 m² bedraagt.



3570 ALKEN

Artikel 4 : iedere woongelegenheid moet minstens volgende ruimten bevatten : woonkamer, keuken, slaapkamer, sanitaire ruimte en een bergruimte.

Iedere woongelegenheid moet beschikken over minstens één autostandplaats, zijnde niet gelegen op het openbaar domein.

Iedere woongelegenheid moet beschikken over minstens één deurbel en over één aparte brievenbus, geplaatst volgens de voorschriften van De Post.

Artikel 5 : de leefbare ruimten in het gebouw moeten minimum een vrije hoogte tussen vloer en plafond hebben van 2,20 m, behoudens voor dat deel van het woonlokaal dat de opgelegde minimum oppervlakte overtreft.

Het plafond van een leefbare ruimte moet steeds minimum 1 m boven het maaiveld gelegen zijn.

Artikel 6 : iedere woongelegenheid moet een totale bruto-oppervlakte hebben van minimum 70 m², waarbij moet voldaan zijn aan de volgende minimum oppervlakte :

- 20 m² voor de woonkamer voor een alleenstaande, verhoogd met 2 m² per inwonende persoon

- 8 m² voor de keuken voor een alleenstaande, verhoogd met 1 m² per inwonende persoon.

Als de keuken deel uitmaakt van de woonkamer worden beide oppervlakten samengeteld.

Indien er een keuken zonder eetruimte is voorzien, dan wordt de oppervlakte van deze keuken en de woonkamer eveneens samengeteld

- 6,5 m² voor een slaapkamer van 1 persoon; 10 m² voor een slaapkamer van 2 personen; 15 m² voor een slaapkamer van 3 personen

- 5 m² voor een sanitaire ruimte

- 2 m² voor een bergruimte

Artikel 7 : iedere woongelegenheid moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. Iedere kamer moet over een voldoende verluchting beschikken. De woonkamer en de slaapkamer moeten rechtstreeks licht en buitenlucht ontvangen door tenminste één te openen verticaal venster of tenminste één te openen dakvenster.

De onderkant van het verticale raam mag zich op ten hoogste 1,20 m boven de vloer bevinden. De oppervlakte van alle vensters mag niet minder bedragen dan 1 m². De breedte en hoogte van elk afzonderlijk venster of dakvenster mag niet minder bedragen dan 0,5 m. Indien het raam ook voor evacuatie bestemd is, moet dit raam volledig open gaan, zodat de vrije vluchtoppervlakte minimum 1 m² bedraagt. Afwijkingen kunnen enkel toegestaan worden na advies van de bevoegde brandweerdienst.

Artikel 8 : sanitaire voorzieningen : ieder woongelegenheid moet beschikken over een wc, een wastafel en een bad of douche. De sanitaire installaties moeten verbonden worden met een afvoerbuis voor het vuile water, conform de geldende reglementering voor droogweerafvoer en regenwaterafvoer, en een reukafsnijder.

De ruimten waarin deze installaties gelegen zijn, moeten van verluchting voorzien zijn.

Artikel 9 : elektrische installaties : de bewoners moeten te allen tijde kunnen beschikken over elektriciteit. In de woonkamer, de keuken, de slaapkamer en de badkamer moet minstens één veilig lichtpunt en één veilig stopcontact, voorhanden zijn. Bij het uitvallen van de elektriciteit in de woning, moet de bewoner altijd toegang hebben tot de zekeringenkast welke de woning bedient.

Artikel 10 : verwarmingsinstallaties : iedere woongelegenheid moet beschikken over voldoende en veilig verwarming. De verwarmingsinstallaties moeten beantwoorden aan de



voorschriften van de bestaande reglementeringen en normen. Ze moeten geplaatst worden volgens de code van goed vakmanschap.

Artikel 11 : aansluitingen van nutsvoorzieningen : iedere bewoner moet altijd toegang hebben tot de tellers van de diverse nutsvoorzieningen welke de woning bedienen.

Artikel 12 : toegankelijkheid : iedere woongelegenheid moet rechtstreeks toegankelijk zijn en dus niet via de andere woongelegenheid. De toegang via een gemeenschappelijke hal is toegelaten; De hoofdtoegangen tot de woongelegenheden moeten zich aan de voor- of zijkant van het gebouw bevinden. Hoofdtoegangen die zich aan de zijkant van het gebouw bevinden, mogen op geen enkele manier de privacy van de achterliggende tuin schaden. Hoofdtoegangen langs de achterzijde van het gebouw zijn verboden.

Artikel 13 : iedere woongelegenheid moet beschikken over een uitgeruste ruimte voor de hygiënische opslag van gesorteerd afval. Deze ruimte dient goed verlucht en goed onderhouden te zijn.

DEEL III : SLOTBEPALINGEN

Artikel 14 : onverminderd de bepalingen van dit reglement, zijn de voorschriften van de betreffende wetten, decreten, reglementen en besluiten, van toepassing.

Artikel 15: de tekst van dit reglement wordt bij de vergunning gevoegd. De verhuurder moet op zijn beurt de tekst ter kennisgeving van de bewoners, aan hen overmaken.

Artikel 16 : de burgemeester of zijn afgevaardigde, de politiediensten en de brandweerdiensten houden toezicht en controle op de naleving van dit reglement. Overtredingen worden bestraft met politiestraffen voor zover geen andere straffen desbetreffende voorzien zijn door wetten, decreten, algemene of provinciale reglementen.

Artikel 17 : dit reglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Bestendige Deputatie en bekendgemaakt op de wijze zoals voorzien in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, d.d. 18 mei 1999, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000.

Namens de gemeenteraad

de secretaris,
(get.) Wim Thomas

de burgemeester,
(get.) Hendrik Verbrugge

Voor eensluidend afschrift

de secretaris,

de burgemeester,

