



gemeente nazareth

Provincie Oost-Vlaanderen – Arrondissement Gent

**Uittreksel uit het register van beraadslagingen van de gemeenteraad
zitting van 3 november 2008**

Aanwezig: Martin Lamont, voorzitter,
Danny Claeys, burgemeester,
Christiaan Van Herzele, Raf De Vos, Roland De Coninck; Ria Vercruysse,
Thomas Van Ongeval, schepenen,
Karin Zoeter, Filip De Rho, Geert Vander Plaetsen, Hans Heyse,
Ann Van Rechem, Filip Rogge, Ivan Schaubroeck, Viviane De Preester, Linda De Backer,
Dirk Vos, Willy Van Den Kerckhove, Kristof Moerman en Tine Van Audenaerde, raadsleden
en Patricia Dhondt gemeentesecretaris

Agendapunt nr. 2.

Dagorde: Stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen.
Definitieve vaststelling.

De Gemeenteraad,

In openbare zitting vergaderd;

Gelet op zijn beslissing van 23 oktober 2006 over te gaan tot de opmaak van een stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen en houdende machtiging van het College om daartoe een deskundige aan te stellen;

Overwegende dat door het College van burgemeester en schepenen in zitting van 6 november 2006 Lic. Tom De Waele van de vakgroep Grondslagen en Geschiedenis van het Recht van de Faculteit Rechtsgeleerdheid van de Universiteit Gent, is aangesteld als deskundige voor het onderzoek en de opmaak van een stedenbouwkundige verordening met betrekking tot meergezinswoningen;

Gelet op een eerste discussienota dd. 13 februari 2007 besproken met het departement RWO – Ruimtelijke Planning Brussel en met de provincie Oost-Vlaanderen;

Gelet op de vergadering dd. 21 februari 2007 met het departement RWO – Ruimtelijke planning Brussel aangaande de mogelijkheid en opportuniteit om een regeling voor de meergezinswoningen op het grondgebied van de gemeente Nazareth uit te werken via het instrument van een stedenbouwkundige verordening, dat hiervan een verslag is opgemaakt;

Overwegende dat door het departement RWO – Ruimtelijke planning Brussel sterk de voorkeur wordt gegeven om met een gemeentelijk RUP te werken in plaats van met een stedenbouwkundige verordening;

Gelet op de vergadering dd. 16 maart 2007 met de provincie Oost-Vlaanderen aangaande deze problematiek ; dat hiervan een verslag is opgemaakt;

Overwegende dat de provincie Oost-Vlaanderen, de goedkeurende instantie, echter van oordeel is dat kan gewerkt worden met een stedenbouwkundige verordening en het instrument van verordening een heel goede kans maakt om de juridische toets te doorstaan;

Gelet op zijn beslissing van 26 maart 2007 aangaande de intrekking van het agendapunt met betrekking tot de opmaak van een gemeentelijk RUP meergezinswoningen gezien de provincie Oost-Vlaanderen van oordeel is dat verder kan verder gewerkt worden met een stedenbouwkundige verordening om de ontwikkeling van meergezinswoningen te sturen;

Gelet op een eerste voorontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen dd. 26 juni 2007;

Gelet op een tweede voorontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen dd. 4 juli 2007;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen in zitting van 23 juli 2007 akte heeft genomen van het tweede voorontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen;

Overwegende dat het tweede voorontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen met diverse private en publieke actoren is besproken ten gemeentehuize op 29 augustus 2007;

Gelet op een derde voorontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen dd. 23 oktober 2007;

Gelet dat advies is gevraagd aan Marc Martens, ruimtelijk planner;

Gelet op een vierde voorontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen dd. 9 maart 2008;

Gelet dat het vierde voorontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen in een structureel overleg is besproken met de provincie Oost-Vlaanderen op 18 maart 2008;

Gelet op een vijfde voorontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen dd. 30 maart 2008;

Gelet op een zesde voorontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen dd. 14 april 2008;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de GECORO dd. 17 april 2008;

Overwegende dat de tekst van de verordening en van de toelichtende nota nog is aangepast aan de bemerkingen die de GECORO heeft geformuleerd op 17 april 2008, met uitzondering van de gemaakte opmerking inzake artikel 7.3 van de verordening aangaande de parabool- en schotelantenne ; dat de GECORO meent dat deze bepaling in overeenstemming moet worden gebracht met artikel 59 van het EG-Verdrag dat elke discriminatie van dienstverrichters op grond van hun nationaliteit verbiedt ; dat artikel 7.3 van de verordening, door voor te schrijven dat o.m. parabool- en schotelantennes op of bij meergezinswoningen niet zichtbaar mogen zijn van op de voorliggende weg of straat, geenszins indruist tegen artikel 59 van het EG-verdrag, en in geen enkel opzicht parabool- of schotelantennes verbiedt, doch om stedenbouwkundige en bouwesthetische redenen oplegt deze te plaatsen waar deze niet zichtbaar zijn van op de voorliggende weg of straat ;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeenteraadscommissie grondgebonden zaken dd. 29 april 2008;

Gelet op het ontwerp van stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen dd. 6 mei 2008;

Gelet op zijn beslissing van 19 mei 2008 aangaande de voorlopige vaststelling van de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen;

Overwegende dat een openbaar onderzoek is gehouden van 1 juni tot 21 juli 2008, dat 2 identieke bezwaren zijn ingediend;

Overwegende dat de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen is toegelicht door de ontwerper op een informatievergadering die is gehouden op 10 juni 2008 in CC De Zwaan;

Gelet op het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 17 juli 2008;

Overwegende dat voor de weerlegging van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de ontvangen bezwaren wordt verwezen naar het advies van de GECORO dd. 10 oktober 2008;

Overwegende dat art. 8.1 van de verordening nog is aangepast aan de bemerking die de GECORO heeft geformuleerd op 10 oktober 2008 (in plaats van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid anderhalve parkeerplaats per wooneenheid en afgerond naar boven), met uitzondering van de gemaakte opmerkingen aangaande het wijzigen van de minimum oppervlakte van 60 m² per appartement en het wijzigen van het verplicht voorzien van terrassen vanaf de tweede bouwlaag ; dat de GECORO meent dat het verkleinen van de appartementen en het niet voorzien van terrassen vanaf de tweede bouwlaag, een negatieve invloed hebben op de woonkwaliteit en leefbaarheid ; (voor wat betreft de weerlegging van het ongunstig advies van het agentschap R-O Vlaanderen dd. 17 juli 2008 met betrekking tot de strijdigheid met art. 54 van het decreet op de ruimtelijke ordening, wordt verwezen naar de toelichtende nota bij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meer specifiek punt 3.1 "begrenzing van het voorwerp van de stedenbouwkundige verordening", zoals is opgemaakt door Tom De Waele en te vinden in bijlage).

Overwegende dat het advies van de GECORO dd. 10 oktober 2008 wordt bijgetreden;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005, 10 maart 2006, 16 juni 2006, 7 juli 2006, 22 december 2006, 9 november 2007 en 21 december 2007, inzonderheid de artikelen 54 en 55;

Gelet op het gewestplan Oudenaarde, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 en deels gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 29 oktober 1999 ;

Gelet op het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen ;

Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit van 1 april 2003 ;

Overwegende dat de gemeente wenst te beschikken over een adequaat juridisch instrument om een antwoord te bieden op het probleem dat zich de laatste jaren manifesteert, namelijk een dreigende ongeordende wildgroei van meergezinswoningen op het gemeentelijk grondgebied ;

Overwegende dat tevens een juridische basis noodzakelijk is voor een vergunning-enbeleid dat ondersteuning biedt aan een evolutie in de richting van meer kwalitatieve meergezinswoningen op het vlak van o.a. bouwhoogte, inplanting, harmonie met de omgeving, architectuur, diversiteit qua aanbod, voorzieningen, parkeerruimte ;

Overwegende dat uit onderzoek is naar voor gekomen dat een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening het geschikte instrument is om dergelijk beleid vorm te geven ;

Overwegende dat de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen derhalve definitief kan worden vastgesteld ;

Overwegende dat raadslid Zoeter meent dat een onthouding zich opdringt gezien het ongunstig advies van de Afdeling Ruimtelijke Ordening dat wellicht bindend is ;

Besluit : met 16 ja-stemmen en 4 onthoudingen (raadsleden Zoeter, Van Rechem, Rogge en De Backer)

Artikel 1 De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen wordt hierbij definitief vastgesteld als volgt:

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING MEERGEZINSWONINGEN

1. Toepassingsgebied en definities

- 1.1 Deze verordening is van toepassing op de stedenbouwkundige aanvragen voor meergezinswoningen op het gemeentelijk grondgebied.
- 1.2 In deze verordening wordt een "meergezinswoning" begrepen als een gebouw dat meer dan één wooneenheid omvat, met uitzondering van bejaardentehuizen, seniories, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels en internaten.
- 1.3 In deze verordening wordt de term "bouwlaag" begrepen als de ruimte die bestaat tussen de afgewerkte vloer en het afgewerkte plafond, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Enkel een technische verdieping onder een niet-plat dak en een kelderverdieping, die geheel of grotendeels onder het maaiveld is uitgevoerd, gelden niet als bouwlaag in de zin van deze verordening.

2. Toegelaten meergezinswoningen

- 2.1 Het bouwen van nieuwe meergezinswoningen, het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande meergezinswoningen, en het omvormen of verbouwen van een gebouw tot meergezinswoning is mogelijk binnen de op de toepasselijke plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen voorziene woongebieden in de ruime zin, voor zover het percelen betreft die palen aan de volgende straten of straatgedeelten:
 - 's Gravenstraat, tussen de Warandestraat en het huisnummer 133 (1^e afdeling, sectie F, nr. 7 c2) enerzijds, en de Nieuwstraat en de Steinstraat anderzijds;
 - Deinzestraat, tussen de Gaston De Grootelaan en de Astenesteenweg enerzijds en de 's Gravenstraat anderzijds;
 - Dorp;
 - Langemunt;
 - Drapstraat;
 - Roombaardstraat, met uitzondering van het stuk tussen de Muitstraat en de Oudenaardseheerweg en het stuk tussen de Oudenaardseheerweg en de Beerhofbeek;
 - Stationsstraat, tussen de spoorweg en de Moerbeek;
 - Steenweg, tussen de Kwaadstraat en de 's Gravendreef enerzijds en de de Lichterveldestraat en de Noël Schoorensstraat anderzijds;
 - Noël Schoorensstraat;
 - Sint-Amandstraat;
 - Kerkplein;
 - Brouwerijstraat;
 - Kleine Brouwerijstraat.
- 2.2 Buiten deze afbakening zijn nieuwe meergezinswoningen, ook in de woongebieden in de ruime zin, niet toegelaten, tenzij een bestaande en vergunde of vergund geachte woning zonder uitbreiding van volume wordt omgevormd of verbouwd tot een meergezinswoning, of tenzij een bestaand en vergund of vergund geacht gebouw ander dan een woning zonder uitbreiding van volume wordt omgevormd of verbouwd tot een meergezinswoning met hoogstens drie wooneenheden.

In beide gevallen zijn de voorschriften van de artikels 3.4, 6.1 tot en met 6.3, 7.2, 7.3, en 8.1 tot en met 8.3 van huidige verordening van toepassing.
- 2.3 Buiten deze afbakening kunnen bestaande en vergunde meergezinswoningen enkel verbouwd worden zonder volume-uitbreiding en zonder toename van het aantal woongelegenheden.

3. Bouwlagen en bouwhoogte

- 3.1 Een meergezinswoning die wordt vergund binnen de begrenzing waarvan sprake in artikel 2.1, kan ten hoogste drie bouwlagen tellen. Een eventuele vierde bouwlaag onder het dak kan enkel als technische verdieping aangewend worden.
- 3.2 De hoogte van het gebouw tot aan de kroonlijst bedraagt maximaal 9,50 meter in geval van een plat dak.

De hoogte van het gebouw tot aan het hoogste punt van het dak bedraagt maximaal 13 meter in geval van een niet-plat dak.

Alle vermelde hoogten worden gerekend vanaf het niveau van de voorliggende straat of weg.
- 3.3 De vloerplas van het gebouw mag niet lager liggen dan het niveau van de voorliggende straat of weg, en mag er maximaal 0,50 meter boven liggen.

- 3.4 Ondergronds mogen geen wooneenheden in een meergezinswoning worden ingericht, zelfs niet deels.

4. Inplanting en bouwdiepte

- 4.1 Een meergezinswoning moet aan elke vrijstaande, niet mandelige zijgevel en achtergevel een afstand van minstens 4 meter respecteren ten opzichte van de perceelsgrens.
- 4.2 Een meergezinswoning mag, gerekend vanaf de voorgevel, een bouwdiepte hebben van maximaal 15 meter op de eerste bouwlaag en 12 meter op de tweede en de derde bouwlaag.

5. Architectuur en straatbeeld

- 5.1 Het voorkomen en de architectuur van een meergezinswoning moeten passend zijn binnen het straatbeeld.
- 5.2 In geval van gesloten of halfopen bebouwing is een aansluiting van de kroonlijst, of minstens een harmonische overgang ten opzichte van de aanpalende panden verplicht.

6. Leefkwaliteit wooneenheden

- 6.1 Elke wooneenheid binnen een meergezinswoning moet meerdere afzonderlijke vertrekken tellen, en dient een totale minimale privatieve bruto-vloeroppervlakte te hebben van 40 vierkante meter in geval van een studio, en van 60 vierkante meter in de andere gevallen.
- 6.2 Binnen elke meergezinswoning mag maximaal 1/5 van het aantal wooneenheden een studio zijn of voorzien zijn van slechts één slaapkamer, en in het laatste geval moet de wooneenheid nog een ander afzonderlijk woonvertrek hebben van minimaal 6 vierkante meter groot.
- 6.3 Elke wooneenheid binnen een meergezinswoning moet minimaal één vrij uitzicht op de omgeving bieden.
- 6.4 Elke wooneenheid binnen een meergezinswoning moet natuurlijke verlichting binnentrekken via lichtdoorlatende muuroppervlakte a rata van minimaal 1/6 van de totale privatieve bruto-vloeroppervlakte van de wooneenheid.
- 6.5 Elke wooneenheid binnen een meergezinswoning moet principieel een minimale nuttige hoogte hebben van 2,50 meter, gerekend vanaf de afgewerkte vloer tot het afgewerkte plafond. Op deze regel kunnen overeenkomstig artikel 9 van deze verordening binnen een wooneenheid plaatselijk afwijkingen toegelaten worden.
- 6.6 Vanaf de tweede bouwlaag moet iedere wooneenheid beschikken over een balkon, loggia of terras met een oppervlakte van minstens 5 vierkante meter, en met een kleinste zijde van minstens 1,80 meter.
- 6.7 De buitenruimte aan de wooneenheden in de eerste bouwlaag aan de straatkant dient op een kwalitatieve wijze ingericht te worden, indien de ruimte daarvoor bestaat.

7. Voorzieningen wooneenheden

- 7.1 Een meergezinswoning met drie bouwlagen moet voorzien zijn van een automatische lift, tenzij bouwlaag 3 opgevat is als een duplex-verdieping die functioneel hoort bij bouwlaag 2. Ook een meergezinswoning met twee bouwlagen moet voorzien zijn van een automatische lift indien het gebouw een kelderverdieping heeft.
- 7.2 In de meergezinswoning of op het bouwperceel van de meergezinswoning moet per wooneenheid een ruimte ingericht worden voor het stallen van minstens twee fietsen.
- 7.3 Ontvangst- en zendmasten, parabool- en schotelantennes, en airco's mogen niet zichtbaar zijn van op de voorliggende weg of straat.

8. Parkeerruimte

- 8.1 De aanvrager moet in of onder het gebouw, of op het bouwperceel van de meergezinswoning of op een rechtstreeks aanpalend perceel, voorzien in minstens 1,5 parkeerplaatsen, geschikt voor een personenwagen, per gecreëerde wooneenheid.

- Het aantal parkeerplaatsen dat op die manier bekomen wordt, dient naar boven afgerond te worden indien het resultaat geen volle eenheid is.
- 8.2 De parkeerplaatsen in open lucht moeten waterdoorlatend uitgevoerd worden of minstens voorzieningen of oplossingen bevatten voor een vertraagde afvoer van hemelwater naar het openbaar domein of voor een buffering van dit hemelwater.
- 8.3 De parkeerplaatsen aan de straatkant mogen niet van een beugel voorzien worden, zodat ook bezoekers er gebruik kunnen van maken.
- 8.4 Naargelang de voorradige ruimte, moet het voorzien van parkeerruimte aan de straatkant zoveel mogelijk gebeuren in een groene inkadering, en rekening houdend met het bepaalde in artikel 6.7 van deze verordening.

9. Afwijkingen

Afwijkingen van de bepalingen van deze verordening kunnen niet vergund worden, tenzij wat betreft de artikelen 4.1 en 4.2 en de artikelen 6.5 en 6.6, en in deze gevallen enkel indien de aanvrager in de toelichtende nota bij zijn aanvraag de architecturale of praktische redenen verduidelijkt en motiveert om dergelijke afwijking te verkrijgen, en op voorwaarde dat de vergunningverlenende overheid motiveert waarom de afwijking geen probleem oplevert in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

De toelichtende nota wordt als bijlage gevoegd bij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen.

Artikel 2 De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen wordt samen met het besluit van deze gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk aan de Bestendige Deputatie ter goedkeuring toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Artikel 3 Het College van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening naar de Vlaamse regering en zorgt voor de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad bij uittreksel van de goedkeuringsbeslissing van de Bestendige Deputatie en van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Aldus beslist in zitting van heden.
Namens de Gemeenteraad,

(Get.) Patricia Dhondt
gemeentesecretaris

(Get.) Martin Lamont
voorzitter

Voor eensluidend afschrift.
te Nazareth op 4 november 2008

Patricia Dhondt
gemeentesecretaris



Martin Lamont
voorzitter