



**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN  
ARRONDISSEMENT VEURNE  
GEMEENTE KOKSIJDE**

**ZITTING VAN DE GEMEENTERAAD VAN KOKSIJDE**

**OP : 19 april 2010**

**Tegenwoordig : L.Deltombe, voorzitter;  
M.Vanden Bussche, burgemeester;  
J.Loones, S.Anseeuw, D.Van Herck, D.Dawyndt, F.Devos, schepenen;  
G.Suber-Delle, schepen OCMW-voorzitter (raadgevend lid);  
H.Dewulf, E.Depotter, G.Decorte, A.Saubain, P.Casselman, R.Gantois,  
S.Dewulf, C.Castelein, F.Beun, A.Serpieters, D.Verlinden, C.Vanheule,  
B.Dalle, C.Bakeroot, I.Vancayseele, K.D'Haveloose, R.Stekelorum, J.Boons  
H. Vandenbergh, raadsleden;  
J.Stekelorum, secretaris**

**DE GEMEENTERAAD,  
Bijeengeroepen overeenkomstig en ingevolge art. 19, 20 en 21 van het  
gemeentedecreet**

**28. VASTSTELLING GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR  
WOONKWALITEIT.**

Gelet op het gemeentedecreet, art. 42

Gelet dat de ontwerp - gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor woonkwaliteit is opgemaakt om een duidelijk aftoetsbaar kader te bieden waaraan aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen moeten worden getoetst inzake woonkwaliteit;

Gelet dat dergelijk kader niet alleen de beoordeling van een aanvraag moet stroomlijnen, maar meteen ook duidelijkheid biedt aan de bouwheren en architecten, dat ook zij hiervoor vragende partij zijn;

Gelet dat in uitvoering van artikel 2.3.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening het ontwerp stedenbouwkundige verordening is voorgelegd aan de gecoro en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor advies;

Gelet het gunstig advies van de gecoro dd. 02/09/2009;

Gelet het gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 02/03/2010 mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

- artikel 2.3.3 VCRO stipuleert dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied van de gemeente waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van bestaande stedenbouwkundige verordeningen, die daar strijdig mee zijn, van rechtswege opheffen
- artikel 2.3.2 VCRO stipuleert dat indien de Vlaamse Regering een gewestelijke stedenbouwkundige verordening vaststelt, de gemeenteraad uit eigen initiatief, of binnen de termijn opgelegd door de Vlaamse Regering, de bestaande gemeentelijke verordeningen in overeenstemming moet brengen met de gewestelijke verordeningen.
- Het is de bevoegdheid van de Deputatie om dit ontwerp al dan niet goed te keuren (art 2.3.2 §2 VCRO)

Gehoord schepen Dawyndt die de aanleiding van deze verordening schetst, namelijk de trend om te kleine appartementen te bouwen, het ontbreken van een wettelijke basis voor weigering van dergelijke aanvragen; hij verwijst naar de bespreking in de GECORO; hij beschrijft beknopt de voornaamste bepalingen;

Gehoord raadslid Sophie Dewulf die vraagt of het hier enkel om nieuwbouw gaat, wat wordt bevestigd door schepen Dawyndt

**BESLUIT:** Goedgekeurd met 19 ja (L. Deltombe, M. Vanden Bussche, J. Loones, S. Anseeuw, D. Van Herck, D. Dawyndt, F. Devos, R. Gantois, C. Castelein, F. Beun, D. Verlinden, C. Vanheule, B. Dalle, C. Bakeroot, I. Vancayseele, K. D'haveloose, R. Stekelorum, J. Boons en H. Vandenbergh) en 7 onthoudingen (H. Dewulf, E. Depotter, G. Decorte, A. Saubain, P. Casselman, S. Dewulf en A. Serpieters)

**Art. 1:** de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor woonkwaliteit wordt vastgesteld, zijnde:

## **Artikel 1 - definities**

### **Artikel 1.1 - Woning**

Een woning is elk lokaal of geheel van lokalen dat normaal bestemd is om als vaste of tijdelijke verblijfplaats te dienen voor een individu, voor een gezin of voor een groep samenlevende personen.

Zijn geen woningen in deze verordening: hotel- of pensionkamers, campings en weekendverblijfparken, alsmede de kamers, slaapkamers of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats, zoals homes, tehuizen voor bejaarden, verpleeginstellingen, kazernen, pensionaten of kloosters.

Worden wel als woning beschouwd: de lokalen gelegen in één van de gebouwen bedoeld in het tweede lid, of als bijgebouw ervan, wanneer deze lokalen bestemd zijn om als vaste woning te dienen voor de exploitant of het personeel van de instelling.

### **Artikel 1.2**

Onder "netto-oppervlakte" van een lokaal dient men te verstaan de horizontale oppervlakte van de vloer, begrensd door de binnenvlakken van de muren en wanden die het lokaal omringen, met inbegrip van de horizontale oppervlakte van de op het lokaal uitgevende wandkasten.

### **Artikel 1.3 - netto-oppervlakte/ bruto-oppervlakte**

a) Onder "netto-oppervlakte" van een woning dient men te verstaan de som van de netto-oppervlakten van alle lokalen, waaruit de woning bestaat.

b) Onder "bruto-oppervlakte" van een woning dient men te verstaan de oppervlakte of de som van de horizontale oppervlakten overeenstemmend met de verscheidene woonlagen, zoals zij begrensd worden door de bebouwde omtrek die deze woning inneemt.

In de berekening van deze oppervlakte worden de gevelmuren en de wanden van de woningen voor hun volledige dikte geteld. De gemene muren of degene die bestemd zijn om het te worden en de wanden die de woning van de andere woningen of lokalen van het gebouw scheiden, worden voor de helft van hun dikte gerekend.

### **Artikel 1.4 - woonvertrekken**

Onder "woonvertrekken" wordt verstaan alle lokalen die dienen voor het verblijf, de ontspanning, het werk of de rust en die minimaal 6m<sup>2</sup> groot zijn en rechtstreeks daglicht ontvangen.

Worden niet als woonvertrekken beschouwd:

1. badkamers en toiletten
2. Keiders, bergingen, trappen, garages, stookplaatsen, zoldergedeeltes met een netto-hoogte minder dan 1,5m

## **Artikel 2 - woonvertrekken**

Elke woning dient tenminste één woonvertrek te bevatten.

Op de minimumnormen, vervat in de hiernavolgende 3 artikelen kan in geen geval een afwijking toegestaan worden.

## **Artikel 3 - totale netto oppervlakte**

De totale oppervlakte van woonvertrekken mag niet kleiner zijn dan

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| - voor een studio: 33 m <sup>2</sup>                    | (exclusief sanitaire cellen + sassen) |
| - voor een appartement 1 slaapkamer: 45 m <sup>2</sup>  | (exclusief sanitaire cellen + sassen) |
| - voor een appartement 2 slaapkamers: 60 m <sup>2</sup> | (exclusief sanitaire cellen + sassen) |
| - voor een appartement 3 slaapkamers: 75 m <sup>2</sup> | (exclusief sanitaire cellen + sassen) |

Indien de woning twee of meer woonvertrekken bevat, moet minstens één ervan tenminste 18m<sup>2</sup> netto-oppervlakte hebben; deze minimumoppervlakte moet telkens met 3m<sup>2</sup> verhoogd worden per bijkomende slaapkamer vanaf de tweede.

De verhouding tussen de netto-oppervlakte van de woning en de totale netto-oppervlakte van de woonvertrekken mag niet groter zijn dan 1,25. Deze bepaling geldt alleen voor kleine woongelegenheden tot 45 m<sup>2</sup> totale netto-oppervlakte.

#### **Artikel 4 - Afzonderlijke keuken**

Indien de woning een lokaal heeft dat uitsluitend als keuken wordt gebruikt, dan mag de netto-oppervlakte ervan niet kleiner zijn dan 4 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 5 - Oppervlakte van hoofdwoonvertrek en slaapkamer**

Het hoofdwoonvertrek moet een lengte van minimum 5m en een minimum breedte van 3,60m hebben. Slaapkamers hebben een minimale oppervlakte van 7,5m<sup>2</sup>. De oppervlakte van minstens één slaapkamer moet minimum 10m<sup>2</sup> zijn.

#### **Artikel 6 - Plafondhoogte**

De gemiddelde hoogte tussen vloer en plafond van woonvertrekken mag niet minder zijn dan 2,40 m.

#### **Artikel 7 - Woonvertrek/ daglicht**

Elk woonvertrek moet het daglicht ontvangen door ramen die op de vrije lucht uitgeven en waarvan de totale oppervlakte niet minder dan één/vijfde van de netto-oppervlakte van het lokaal bedraagt. Voor slaapkamers wordt één/vijfde herleid tot één/achtste.

Voor het berekenen van de voorgeschreven raamoppervlakte komen niet in aanmerking:

- de daglichten in een scheidingsmuur;
- de ramen die op een area van minder dan 6 m<sup>2</sup> uitgeven;
- de ramen waarvan het prospect minder dan 3 m bedraagt;

Het beglaasde deel van buitendeuren wordt bij de ramen gerekend.

Een scheidingsmuur is een gemene muur of een muur die bestemd is om gemeen te worden.

Een prospect is een vrij en ongehinderd uitzicht rechtstandig op het midden van het raam gemeten, tussen 1,10 m en 1,70 m boven de vloer.

(Er mogen geen woonvertrekken ingericht worden op de kelderverdieping, waarvan het vloerpeil meer dan 1m ligt onder het niveau van het maaiveld ter hoogte van de gevel waaruit daglicht wordt getrokken.)

#### **Artikel 8- Te openen ramen**

Behoudens wanneer een permanent systeem van mechanische ventilatie is geïnstalleerd, moet ten minste één/vierde van de oppervlakte van de bij art. 5.6 voorgeschreven ramen kunnen geopend worden.

#### **Artikel 9 - Luchtafvoer**

De afzuigkappen van de keukens van meergezinswoningen moeten een afvoerkanaal bezitten dat boven het dak uitmondt, hoger dan alle deur-, raam- en luchttoevoeropeningen die zich binnen een straal van 2,50m bevinden, tenzij er een dakextractor aanwezig is.

Voor ééngezinswoningen mogen de afvoerkanalen van afzuigkappen in een gevel uitmonden op voorwaarde dat de roosters zich op minstens 2m van de perceelsgrenzen bevinden.

### **Artikel 10 - Toegankelijkheid woning**

Elke woning moet van buiten uit bereikbaar zijn zonder dat men door een andere woning moet gaan.

### **Artikel 12 - hal**

Elk gebouw dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor de huisvesting, met uitzondering van een ééngezinwoning, dient tenminste voorzien te zijn van een hal die toegang verschaft tot de trappen en de liften. De hal mag door deuren in verscheidene delen verdeeld zijn.

### **Artikel 13 - vuilnislokaal**

In gebouwen met tenminste 3 woonegelegenheden moet een apart vuilnislokaal bezitten waarvan de netto-oppervlakte voldoet aan volgende voorwaarden:

- 3 t.e.m. 10 woonegelegenheden: min. 10m<sup>2</sup>
- 11 t.e.m. 20 woonegelegenheden: min. 20m<sup>2</sup>
- per bijkomende 50 woonegelegenheden: + 10m<sup>2</sup>

Deze lokalen moeten voldoende verlucht worden en dit bovendaks.

### **Artikel 14 - bergruimte**

In ieder gebouw dat één of meer woningen bevat moet per woning ofwel een kelder ofwel een bergruimte van tenminste 2 m<sup>2</sup> oppervlakte voorzien zijn. De individuele berging kan in de woning zelf geïntegreerd zijn.

Kelders en bergruimte moeten verlucht zijn en de hoogte tussen plafond en vloer moet tenminste 2m bedragen.

Deze bergruimte kan geïntegreerd worden in een garagebox. Elke oppervlakte boven de 15m<sup>2</sup> garage, kan hiervoor in aanmerking genomen worden.

Deze kelders kunnen niet in aanmerking genomen worden voor de ruimte die geëist wordt onder artikel 5.13.

### **Artikel 15 - open haard**

Iedere haard moet een eigen schouwpijp hebben over de volledige hoogte van het gebouw ofwel over minstens één verdiepingshoogte in het geval van een groepswijze bundeling van de afvoerpijpen (zgn. shuntsysteem).

### **Artikel 16 - badkamer en toilet**

Elke woning moet tenminste beschikken over een badkamer en een toilet. Elke woning met vier of meer woonvertrekken moet over een toilet beschikken dat niet in de badkamer is opgenomen.

Elk toilet moet als minimumafmetingen hebben: 0,80m op 1,20m. De gemiddelde minimumhoogte bedraagt 2,10m. Het toilet moet van een waterspoelingsstelsel voorzien zijn.

De netto-oppervlakte van een badkamer moet tenminste 4m<sup>2</sup> bedragen.

De netto-oppervlakte van een douchekamer bedraagt tenminste 3m<sup>2</sup>

### **Artikel 17 - sanitaire toestellen**

Al de sanitaire toestellen moeten aangesloten zijn op een systeem van afvalwaterafvoer, dat alle waarborgen biedt wat de openbare hygiëne betreft en overeenstemt met de wetsbepalingen.

### **Artikel 18 - gootsteen/ wastafel/ douche-bad**

Iedere woning moet beschikken over:

- een keukengootsteen
- een wastafel
- een volledige douche of bad

Art. 2: Eventueel strijdige bepalingen uit Gemeentelijke politieverordening op het bouwen (goedgekeurd 12/06/1936) voor Koksijde en de Gemeentelijke bouwverordening (goedgekeurd 07/01/1933) voor Oostduinkerke worden hiermee opgeheven

Art. 3: De stedenbouwkundige verordening treedt in werking de tiende dag na publicatie in het Belgisch Staatsblad

Art. 4: Een kopie van dit besluit met bijlagen wordt overgemaakt aan de Deputatie ter goedkeuring. Eveneens wordt een kopie bezorgd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Gedaan te Koksijde in zitting datum als boven.

Namens de leden van de raad.

De secretaris,  
get. J. Stekelorum

De voorzitter,  
get. L. Deltombe

---

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De secretaris,



Joeri STEKELORUM

