

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 maart 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00207

Onderwerp:

Woonwagenterrein Vosmeers - wijziging 'Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent ' en wijziging model van gebruiksovereenkomst - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de wijziging van twee artikels in het 'Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent', goedgekeurd in de gemeenteraad van 29 januari 2013, goed te keuren.

Aan de gemeenteraad wordt tevens gevraagd om 1 wijziging in het model van 'gebruiksovereenkomst voor een standplaats op het residentieel woonwagenterrein Vosmeers te Gent' met bijlage 'Richtlijnen bij brand en gasgeur voor het woonwagenterrein Vosmeers' goed te keuren.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de gecoördineerde versie van het Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent goed te keuren.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de gecoördineerde versie van het model van 'Gebruiksovereenkomst met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent met bijlage 'Richtlijnen bij brand en gasgeur voor het woonwagenterrein Vosmeers' goed te keuren.

Bevoegd: Tom Balthazar

Betrokken: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE COMMISSIE OPENBARE WERKEN, MOBILITEIT EN STEDENBOUW

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, art. 42, §3.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, art. 2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Richtlijnen bij brand voor het woonwagenterrein Vosmeers
- Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent - 2014 - gecoördineerde versie
- Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent - 2014 - met wijzigingen tov 2013 (informatief)
- Gebruiksovereenkomst voor een standplaats op het residentieel woonwagenterrein Vosmeers te Gent - 2014 - gecoördineerde versie
- Gebruiksovereenkomst voor een standplaats op het residentieel woonwagenterrein Vosmeers te Gent - 2014 - met wijzigingen tov 2013 (informatief)

MOTIVERING**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

De Gemeenteraad keurde in de zitting van 29 januari 2013 het nieuwe 'Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijke woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent, en model van 'Gebruiksovereenkomst voor een standplaats op het residentieel woonwagenterrein Vosmeers te Gent' met bijlage 'Richtlijnen bij brand en gasgeur voor het woonwagenterrein Vosmeers' goed.

Bij toepassing van dit nieuw reglement ervaart Dienst Wonen twee knelpunten:

1. Artikel 16: plaatsing van de residentiële woonwageningen

In paragraaf 2 wordt de afstand van de woonwageningen en van de andere constructies t.o.v. de perceelsgrens en t.o.v. elkaar onduidelijk geformuleerd. Er staat: 'De afstand van de woonwageningen t.o.v. de grens van de standplaats bedraagt minimum 2 meter. De afstand ten opzichte van andere constructies op de standplaats, met uitzondering van de aanbouw aan de residentiële woonwageningen, bedraagt minimum 1 meter.'

Een duidelijkere omschrijving is wenselijk.

2. Artikel 25: elektriciteit

Ten aanzien van het vorige reglement Vosmeers, goedgekeurd in 2008, werd aan dit artikel het volgende toegevoegd: 'De elektrische laagspanningsinstallatie van de woonwageningen moet gekeurd zijn door een erkende dienst voor technische controles (EDTC). De standplaatshouder bezorgt het keuringsattest aan de dienst Wonen van de Stad Gent.'

We stellen vast dat tot op heden geen enkele gebruiker een positief keuringsattest heeft. Ze zijn niet bereid om de nodige werken uit te voeren (ontmantelen en herleggen elektriciteit in woonwageningen), sommige standplaatshouders hebben een conformiteitsattest uit Nederland, anderen hebben naast de verliesstroomschakelaar in het sanitair blok, nog een eigen verliesstroomschakelaar in de woonwageningen, ...). Volgens de gebruikers is hun woonwageningen in orde en veilig en vergelijken ze dat met andere woonwageningen op woonwagenterreinen waar, volgens hen, geen enkele beheerder/eigenaar dit vraagt.

Dienst Wonen deed rondvraag bij verschillende instanties. Het advies van de FOD Economie luidt: 'Zoals reeds vermeld per telefoon, vallen de woonwageningen als dusdanig niet onder het AREI. Het artikel 96 legt vast dat de aansluiting van de woonwageningen dient te gebeuren door middel van een differentieelautomaat en dat het aardingscontact van de contactdozen verbonden worden met de aardverbinding van de massa's van de voedingsinstallatie. Gezien de woonwageningen niet onder het AREI vallen, kan hiervoor ook geen afwijking worden aangevraagd

bij de bevoegde minister. De woonwagen is te beschouwen als een 'toestel' dat op een vaste installatie wordt aangesloten. Hierbij is ook te merken dat de constructienormen van deze woonwagens kunnen afwijken van de voorschriften van het AREI.' (zie mail van de heer Antoine Condereys, FOD Economie, dd 4/10/2013).

Besluit: de elektrische installaties moeten voldoen aan het AREI, maar het is niet verplicht om een positief keuringsattest voor te leggen.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De twee knelpunten werden voorgelegd aan de ambtelijke werkgroep rond Vosmeers op 16 oktober 2013.

Wijziging van het Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent:

1. Artikel 16: plaatsing van de residentiële woonwagen

Artikel 16 rond de plaatsing van de woonwagen is niet duidelijk, met name de paragraaf rond de afstand tot de perceelgrens. Deze zegt: 'De afstand van de woonwagens t.o.v. de grens van de standplaats bedraagt minimum 2 meter. De afstand ten opzichte van de andere constructies op de standplaats, met uitzondering van de aanbouw aan de residentiële woonwagens, bedraagt minimum 1 meter....'

Advies ambtelijke werkgroep: Het was de bedoeling dat alle constructies (en niet alleen de woonwagen) 2 meter van de grens staan en onderling op minimum 1 meter van elkaar. Het 1 meter van elkaar staan, acht de werkgroep als niet noodzakelijk, wel het feit dat alle constructies 2 meter van de grens moeten staan. De werkgroep vindt het niet nodig dat tussen het sanitair blok en de bijbouwen 1 meter afstand zit. Wel mag de constructie niet vastgehecht zijn aan het sanitair blok.

Artikel 16 wordt dan als volgt gewijzigd:

'Op de standplaats kan één woonwagen worden geplaatst die voldoet aan de definitie vastgelegd in artikel 1.

De residentiële woonwagen heeft 1 bouwlaag, is maximum 4.5 m hoog, gemeten vanaf de vloerpas van de sanitaire unit van het betreffende perceel en is maximum 75 m² groot, aanbouw en bijgebouw inbegrepen, sanitaire unit niet inbegrepen.

De afstand van de woonwagen en van alle andere constructies t.o.v. de grens van de standplaats bedraagt minimum 2 meter.

Huidige standplaatshouders wiens constructies de 75 m² overschrijden op datum van 1 december 2012 zijn niet gehouden aan de maximale afmeting zoals gesteld in dit artikel, voor zover ze voldoen aan de bepalingen in dit reglement wat afstand ten opzichte van de perceelgrens betreft. Indien er wijzigingen aangebracht worden aan de constructies, verbindt de gebruiker zich te schikken naar de groottenorm bebouwing van 75m² en naar de afstandsgrens van 2 meter ten aanzien van de perceelgrens.

Gebruiksovereenkomsten afgesloten na 1 december 2012 kunnen zich niet beroepen op voornoemde afwijking.

Het is uitdrukkelijk verboden:

- met luifels en lichte constructies, het sanitaire blok te verbinden met de woonwagen.
- een bijgebouw of aanbouw te bevestigen aan het sanitaire blok.'

2. Artikel 25: elektriciteit

Advies ambtelijke werkgroep: Gezien de elektrische keuringen niet verplicht zijn, maar de elektrische installaties wel moeten voldoen aan het AREI, wordt het voorleggen van een positief keuringsattest uit het reglement gehaald. Het in regel zijn met het AREI wordt wel expliciet verwacht van de bewoners en is hun volle verantwoordelijkheid!

Artikel 25 wordt dan als volgt gewijzigd:

'Op de standplaatsen moeten alle elektriciteitsaansluitingen en –installaties in overeenstemming zijn met de reglementering op elektrische installaties (AREI).'

Wijziging van de 'Gebruiksovereenkomst voor een standplaats op het residentieel woonwagenterrein Vosmeers te Gent'

Artikel 10: elektriciteit:

Arngezien er in het reglement geen keuringsattest meer wordt gevraagd, wordt de gebruiksovereenkomst ook in die zin aangepast.

Artikel 10 wordt dan als volgt gewijzigd:

'Op de standplaatsen moeten alle elektriciteitsaansluitingen en – installaties in overeenstemming zijn met de reglementering op elektrische installaties (AREI).'

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

wijzigt artikel 16 van het Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent, als volgt:

'Op de standplaats kan één woonwagen worden geplaatst die voldoet aan de definitie vastgelegd in artikel 1.

De residentiële woonwagen heeft 1 bouwlaag, is maximum 4.5 m hoog, gemeten vanaf de vloerpass van de sanitaire unit van het betreffende perceel en is maximum 75 m² groot, aanbouw en bijgebouw inbegrepen, sanitaire unit niet inbegrepen.

De afstand van de woonwagen en van alle andere constructies t.o.v. de grens van de standplaats bedraagt minimum 2 meter.

Huidige standplaatshouders wiens constructies de 75 m² overschrijden op datum van 1 december 2012 zijn niet gehouden aan de maximale afmeting zoals gesteld in dit artikel, voor zover ze voldoen aan de bepalingen in dit reglement wat afstand ten opzichte van de perceelsgrens betreft. Indien er wijzigingen aangebracht worden aan de constructies, verbindt de gebruiker zich te schikken naar de groottenorm bebouwing van 75m² en naar de afstandsgrens van 2 meter ten aanzien van de perceelgrens.

Gebruiksovereenkomsten afgesloten na 1 december 2012 kunnen zich niet beroepen op voornoemde afwijking.

Het is uitdrukkelijk verboden:

- met luifels en lichte constructies, het sanitaire blok te verbinden met de woonwagen.
- een bijgebouw of aanbouw te bevestigen aan het sanitaire blok.'

Artikel 2:

wijzigt artikel 25 van het 'Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent als volgt: 'Op de standplaatsen moeten alle elektriciteitsaansluitingen en –installaties in overeenstemming zijn met de reglementering op elektrische installaties (AREI).'

Artikel 3:

wijzigt artikel 10 van het model van 'Gebruiksovereenkomst voor een standplaats op het residentieel woonwagenterrein Vosmeers te Gent' met bijlage 'Richtlijnen bij brand en gasgeur voor het woonwagenterrein Vosmeers', als volgt: 'Op de standplaatsen moeten alle elektriciteitsaansluitingen en –installaties in overeenstemming zijn met de reglementering op elektrische installaties (AREI).'

Artikel 4:

keurt goed de gecoördineerde versie van het Reglement met betrekking tot de bewoning van het stedelijk woonwagenterrein 'Vosmeers' te Gent.

Artikel 5:

keurt goed de gecoördineerde versie van het model van 'Gebruiksovereenkomst voor een standplaats op het residentieel woonwagenterrein Vosmeers te Gent' met bijlage 'Richtlijnen bij brand en gasgeur voor het woonwagenterrein Vosmeers.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein — Wonen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *AC34314 Woonadvies en ondersteuning bewoners (WONEN - Balthazar)*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
